



# Guide d'Accueil

# SE LOGER



Édition 2021-2022

Photo prise par Sébastien à Rangoun dans le cadre du club photo

## **Recherche d'un logement**

En raison de la crise sanitaire et politique, le marché locatif a changé. Il est possible de négocier le prix loyer qui tend à la baisse. La plupart des propriétaires exigeront d'être payé en USD car le cours du Kyat ( monnaie locale) s'effondre. Beaucoup d'expatriés sont partis et il reste des logements vides.

Certains quartiers sont plus agités que d'autres en s'éloignant du centre de Rangoun mais de jour en jour les conditions et le climat social changent. La situation étant instable, il est très difficile d'affirmer que tel quartier agité un jour le sera toujours.

### **Choisir son quartier**

Avant la crise sanitaire, la demande croissante de logements pour expatriés avait provoqué des tensions sur un marché immobilier déjà insuffisant. Suite à une forte augmentation des loyers à partir de 2013, ceux-ci connaissent des baisses depuis environ deux ans en raison d'une augmentation de l'offre immobilière avec la construction de nombreux immeubles.

Les loyers restent toutefois élevés et il est conseillé de négocier le prix ou les prestations que vous soyez en contact direct avec le propriétaire ou que vous passiez par une agence ou un agent immobilier. Les logements ne sont pas souvent de bonne qualité, même si cela s'améliore avec la construction de logements plus récents.

Vous trouverez des quartiers résidentiels dans les districts de Bahan, Kamayut, Sanchaung ou Mayangone qui se situent plus près du centre et près de plusieurs écoles internationales. D'autres quartiers plus éloignés du centre comme Star City, Pun Hlaing, 8 miles ou Dagon 2 offrent également un assez large choix de résidences (appartements ou villas). Les quartiers de Golden Valley et des ambassades (Dagon) sont parmi les plus onéreux.

Il est important de prendre en compte le temps de trajet lors de votre recherche car le trafic est dense et fort difficile à certaines heures.

Les frais d'agents immobiliers sont normalement pris en charge par les propriétaires, vérifiez toutefois les conditions avant de vous engager.

Lorsque vous prenez rendez-vous, vous pouvez facilement faire une dizaine de visites par jour.

## Agents et agences immobiliers

### Quelques agences immobilières travaillant avant le coup d'état

- [www.myanmar-housing.com/](http://www.myanmar-housing.com/)
- [www.shweproperty.com/](http://www.shweproperty.com/)
- [www.realestate-myanmar.com](http://www.realestate-myanmar.com),
- Stuart Deed ([stuart.deed@gmail.com](mailto:stuart.deed@gmail.com)), un australien qui prend soin de ses clients et comprend facilement ce que les clients recherchent.
- Prontorealtor.com, Robin ([Robin@prontorealtor.com](mailto:Robin@prontorealtor.com)), le directeur, a l'habitude de travailler avec des expatriés, locations généralement haut de gamme.

### Quelques agents immobiliers (brokers) travaillant avant le coup d'état

N'hésitez pas à leur demander de négocier pour vous l'étalement des loyers sur 3 ou 6 mois auprès des propriétaires.

- **Maggie John**: 095188709 / 09254160992
- **Broker Steve**: 09252228775
- **BrokerThu Nya**: 0973144703, 09258390493
- **Oscar**: 09421065200, [info@oscar-realtor.com](mailto:info@oscar-realtor.com)
- **Hnin** : +95 9 42925 4889 (whatsapp)
- **Thandar** : +95 9 965 168803 (whatsapp)

Il est également possible de louer des appartements pour une longue durée dans certains hôtels à des prix parfois intéressants et des loyers mensuels, ce qui est assez rare en Birmanie .

Vous trouverez aussi des annonces sur le «Yangon Expats Connection»  
<https://www.facebook.com/groups/1060930730707746/>  
<https://groups.google.com/forum/#!forum/yangon-expat-connection>

et sur la page Facebook de «Foreigners living in Yangon» :  
<https://www.facebook.com/groups/687431314756006/>

## Conditions de location

### Le contrat et les charges

Les baux sont normalement annuels et renouvelables. Le loyer est payable à l'avance pour la totalité de la durée du bail, mais il est maintenant possible et recommandé de négocier un paiement de 6 mois à l'avance au lieu d'un an, voire trois mois. Attention, une fois le paiement effectué, il vous sera très difficile d'obtenir un remboursement si vous souhaitez quitter le logement plus tôt que prévu. Le paiement du loyer est également l'occasion de s'assurer que les éventuelles prestations ou réparations annoncées ont bien été faites. Dans certaines résidences hôtelières, il est maintenant possible de payer un loyer mensuel.

La signature du bail requiert normalement aussi la signature de témoins pour chaque partie.

Pour les appartements dans les résidences hôtelières (meublés) ou les condominiums (serviced apartment) les charges sont comprises sauf l'électricité (souvent un forfait est proposé) et le téléphone.

Pour les villas, les charges ne comprennent ni l'eau, ni l'électricité, ni le ramassage des ordures, ni le téléphone ou internet.

Pour éviter toute hausse de loyer, il faut bien vérifier les clauses du contrat et prévoir une clause pour l'année suivante. En cas de baisse continue des loyers et après un premier contrat, il est aussi possible (et conseillé) de renégocier le loyer à la baisse.

## Emménager

### Nuisibles

Les nuisibles comme les termites, cafards, rongeurs et moustiques sont fréquents notamment dans les villas. Si nécessaire, vous pouvez engager une société d'assainissement contre les nuisibles de façon ponctuelle ou régulière. Attention tous les traitements d'intérieur comme d'extérieur sont assez toxiques et notamment à éviter en présence d'enfants.

Dans les jardins (ou dans les maisons), on peut trouver des serpents, des scorpions et des scolopendres.

### **Sociétés d'assainissement**

- **Gite pest control**

Adresse: Corner of Sakawa and Shwe Tharaphe street

Téléphone: (01) 36 84 645, (01) 36 82 112, 09 50 10 659

Mail: gite.yangon@gmail.com

- **Javelin Services Limited** (société anglaise conseillée par le Docteur Cattin, descriptifs des produits utilisés disponible sur demande et bonne connaissance et surveillance de l'utilisation des produits)

Adresse: Level 4, West entrance, 99 Condo, Dhamazedi Road, Kamyut Township

Téléphone: 09 45 06 22 263 /64

Web: <https://www.javelinservices.com/>

- **Léo pest control**

Adresse: 9A, Zaburit Road, Kyaukkone, 14th Ward, Yankin Township

Téléphone: 01 856 4311

Facebook: <https://www.facebook.com/leopestcontrolteam>

### **État des murs et risque d'inondation**

Le taux d'humidité étant fort à Rangoun surtout en période de pluie, vérifier l'étanchéité du toit, des fenêtres, de tous les endroits susceptibles d'être infiltrés. Les infiltrations d'eau lors de la saison des pluies sont très fréquentes et leur réparation est normalement à la charge du propriétaire. Il est aussi impératif de vérifier que la maison ou l'immeuble ne se trouve pas en zone inondable car le niveau d'eau peut monter très rapidement dans certains endroits.

### **Eau courante**

**L'eau du robinet n'est pas potable** qu'elle provienne d'un puits ou des canalisations de la ville. Elle est contaminée par la pollution chimique (forte présence de manganèse) mais aussi par la contamination bactérienne. **Il est recommandé de ne jamais utiliser cette eau même pour cuisiner.** Il existe de nombreuses sociétés de livraison d'eau. La plus connue étant Alpine.

Web: <https://www.facebook.com/AlpineDrinkingWater/>

Selon les districts, les coupures d'eau sont fréquentes, notamment en saison sèche. Un réservoir est donc normalement disponible dans chaque logement. Il faut s'assurer de son état et le remplir régulièrement. Cela implique généralement l'utilisation d'une pompe. Tous les logements (villa ou appartement) ne sont pas forcément munis de filtre, leur utilisation est toutefois fortement conseillée.

Faire vérifier l'état du réservoir d'eau, du puits, des filtres s'il y en a, en sachant que selon les systèmes, ils doivent être changés régulièrement. Assurez-vous que la plomberie est fonctionnelle ainsi que la pompe d'eau et le chauffe-eau. Il est fréquent de ne pas avoir de chauffe-eau dans la cuisine.

La compagnie AEKAR dispose de plusieurs bureaux dans Yangon et peut installer différents types de filtres à eau, selon les besoins.

Web: [www.aekar.com](http://www.aekar.com)

### **Électricité**

Les coupures d'électricité sont fréquentes et parfois signalées par la mairie. La fréquence varie selon les quartiers. En période estivale (mars – juin), elles sont maintenant opérées en rotation et suivent un calendrier accessible au public. Elles peuvent durer quelques heures. Il est conseillé de se munir d'un générateur. Vérifier l'état des appareils de climatisation car en période chaude cela devient indispensable.

### **Électroménager**

Il est exceptionnel de trouver un lave-vaisselle et les produits qui vont avec.

Généralement, on trouve des fours, micro-ondes, lave-linges, sèche-linges, réfrigérateurs et congélateurs et tous les petits électroménagers.

**Personnel de maison**

Il est possible de recruter du personnel de maison parlant anglais. Des annonces peuvent être trouvées sur certains sites. Si vous recherchez quelqu'un, ne pas hésiter à en parler autour de vous car beaucoup d'informations sont également disponibles par le «bouche à oreilles».

Forum Yangon Expat Connection: <https://groups.google.com/forum/#!forum/yangon-expat-connection>

L'entreprise sociale Three Good Spoons forme le personnel de maison aux règles d'hygiène et offre divers cours de cuisine. Depuis peu, elle donne la possibilité de recruter le personnel formé à condition d'utiliser un contrat écrit pour le recrutement (modèle fourni par l'entreprise). Cette société travaille notamment pour améliorer les conditions de travail du personnel de maison, encore peu réglementées par la loi birmane.

Web: <https://www.threegoodspoons.com/>

Téléphone: 09769707175

Mail: [info@threegoodspoons.com](mailto:info@threegoodspoons.com)

La société Internationale SOS (Myanmar) propose également des formations de premiers secours spécifiques au personnel de maison plusieurs fois par an.

Adresse: Inya Lake Hotel, 37 Kabar Aye Pagoda Road

Téléphone: +95(0) 1 657 922 / +95 (0) 9 420 114 536

Web: [www.internationalsos.com](http://www.internationalsos.com)

Mail: [reception.ygn@internationalsos.com](mailto:reception.ygn@internationalsos.com)

Facebook: [www.facebook.com/sosclinyangon](http://www.facebook.com/sosclinyangon)