



HAL
open science

Le jeonse : les enjeux d'une location sans loyer

Fanélie Thibert

► **To cite this version:**

Fanélie Thibert. Le jeonse : les enjeux d'une location sans loyer. Architecture, aménagement de l'espace. 2022. dumas-03709767

HAL Id: dumas-03709767

<https://dumas.ccsd.cnrs.fr/dumas-03709767>

Submitted on 30 Jun 2022

HAL is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.

INSTITUT D'URBANISME ET DE GÉOGRAPHIE ALPINE

M2 MAITRISE D'OUVRAGE DU BÂTI
MASTER URBANISME ET AMÉNAGEMENT

UGA
Université
Grenoble Alpes

MÉMOIRE DE FIN D'ÉTUDES

Présenté par Fanélie THIBERT

Sous la direction de Céline RENARD

Maître d'apprentissage : Jean-Charles FREDENUCCI

**LE JEONSE : LES ENJEUX
D'UNE LOCATION SANS LOYER**

LE JEONSE : LES ENJEUX D'UNE LOCATION SANS LOYER

NOTICE BIBLIOGRAPHIQUE

Projet de fin d'études Master Maîtrise d'Ouvrage du Bâti

Auteur : Fanélie THIBERT

Titre du Mémoire de fin d'études : Le Jeonse : Les enjeux d'une location sans loyer

Date de soutenance : 20/06/2022

Organisme d'affiliation : Institut d'Urbanisme et de Géographie Alpine de Grenoble

Organisme d'alternance : Habitat et Territoires Conseil

Tutrice du projet de fin d'études : Céline RENARD

Collation : Nombre de pages : 53 / Nombre de mots : 13784 / Nombre d'annexes : 1 /
Nombre de références bibliographiques : 38

Mots-clés analytiques : Immobilier, Location, Logement, Corée du Sud, Jeonse, Bulle immobilière, Investissement locatif, Marché du logement, Tension locative, Location alternative, Wolse, Half Jeonse

REMERCIEMENTS

Je tiens avant tout à remercier toutes les personnes m'ayant aidé de près ou de loin pour la rédaction de ce mémoire, les recherches menées et les réflexions abordées.

Tout d'abord, je remercie ma tutrice pédagogique Madame Céline RENARD pour m'avoir épaulé tout au long de la rédaction de mon mémoire, d'avoir su répondre à mes interrogations et de m'avoir orienté.

Je remercie mon maître d'apprentissage Monsieur Jean-Charles FREDENUCCI, Manager de projet chez HTC, qui a pris le temps de me former et de m'accompagner tout au long de cette expérience professionnelle.

Je remercie aussi toute l'équipe de HTC Lyon de m'avoir accueilli dans ses locaux, ainsi que pour le soutien et l'aide qu'elle m'a apporté durant cette année d'apprentissage.

Enfin, je souhaite aussi remercier les professeurs JOO Mi-jin, JIN Jong-ik et SEO Won-seok du département *Urban planning and Real Estate* de la *Chung-Ang University* qui m'ont beaucoup aidé dans la compréhension des enjeux du Jeonse, pour le temps qu'ils m'ont accordé et pour leurs connaissances qu'ils n'ont pas hésité à me faire partager.

AVERTISSEMENT

La transcription des mots coréens a été effectuée selon le système de transcription McCune-Reischauer. Toutefois, en matière de noms propres (patronymes, noms de villes, etc.), c'est la transcription officielle, lorsqu'elle était disponible, qui sera utilisée.

Les noms des personnes coréennes sont présentés selon l'ordre coréen, c'est-à-dire avec le nom de famille en premier, suivi du prénom.

Les termes évoqués dans le mémoire le seront de la façon suivante : titre en coréen suivi de la traduction du titre en français. Lorsque le terme dispose d'un intitulé officiel en anglais, c'est cette version qui apparaît à la place de la traduction en français.

La conversion des monnaies renseignées est réalisée au taux de change actuel et peut ne pas être exactement représentative de la conversion faite à une période antérieure. Ainsi la monnaie coréenne le won (KRW) est convertie en euro (EUR) au taux de conversion actuel, 1 KRW = 0,00075 EUR.

LEXIQUE

Dans l'ordre : transcription McCune-Reischauer, hangeul, Alphabet phonétique international (API)

Jeonse - 전세 - /chõnse/

Wolse - 월세 - x

Joseon - 조선 - /tɕo.sʌn/

TABLE DES MATIERES

NOTICE BIBLIOGRAPHIQUE	2
REMERCIEMENTS	3
AVERTISSEMENT	4
LEXIQUE	4
TABLE DES MATIERES	5
INTRODUCTION	7
I - DEFINITION DU JEONSE ET DE SES INTÉRÊTS	10
A. Qu'est que le "Jeonse" ?	10
1. Définition du système	10
2. Un contexte historique favorable au développement d'un tel système	11
3. Contexte économique global	13
B. Quels intérêts pour les acteurs de l'offre et la demande?	14
1. Les intérêts des locataires	14
2. Les intérêts des propriétaires	16
II - UN MARCHÉ DU LOGEMENT EN MUTATION	17
A. Les Enjeux économiques	17
1. Le marché du logement en Corée du Sud	17
2. Le Jeonse, une résistance du marché de la location	21
B. L'apparition d'instabilités sur le marché	24
1. Une diminution des intérêts d'emprunt et d'épargne	24
2. La stabilisation du marché locatif	25
III - LES CONTRE-MESURES ET LEURS CONSÉQUENCES	28
A. L'implication gouvernementale	28
1. Des solutions aux insécurités des locataires	28
2. La mise en place de mesures gouvernementales pour réguler le marché	31
3. La réticence des propriétaires vis à vis des nouvelles mesures	34
B. Des alternatives émergentes	36
1. Une inversion des tendances	36
2. La création d'un système hybride	39
CONCLUSION	42
BIBLIOGRAPHIE	45
TABLE DES FIGURES	49
ANNEXES	50

INTRODUCTION

En se penchant sur l'histoire de l'immobilier et de l'économie en Corée du Sud, on retrouve un système unique, un système de location sans loyer. Ce système, c'est le "Jeonse", il repose sur l'utilisation d'un unique dépôt de garantie que le locataire cède au propriétaire pour la durée du contrat. À savoir que ce dépôt est intégralement retourné à la fin du contrat de bail et que le locataire ne procède à aucune dépense secondaire vis-à-vis du propriétaire. Le propriétaire, lui, profite de l'environnement économique du pays pour tirer bénéfice de ces fonds, ce qui constitue la plus-value faite par le loyer mensuel dans le cadre d'une location classique.

Mais alors, en considérant le fonctionnement de ce système, plusieurs enjeux se présentent dans l'utilisation d'un contrat de Jeonse, notamment selon les différents acteurs de ce processus. Le principal enjeu à analyser serait celui de l'impact du système de Jeonse sur le marché du logement, comprendre les comportements issus d'une variation de celui-ci, comment évolue le cours de l'offre et de la demande selon plusieurs indicateurs. Cela revient à étudier les causes de sa remise en question par les acteurs qui composent le système et des problématiques qui en sont à l'origine.

Dans la mesure où l'utilisation de ce type de contrat est favorisée par les locataires, il y a un net avantage économique, mais quels en sont alors les écueils, tel que le risque de non-remboursement du dépôt par le propriétaire ? Il en va de même pour les propriétaires, le recours à ce système dépend entièrement du contexte économique qui va influencer les revenus possibles sur le dépôt de Jeonse, ce qui parallèlement va faire varier les prix de Jeonse demandés par ces derniers, quels sont alors les risques de l'utilisation d'un contrat de Jeonse pour les propriétaires ?

Face à l'influence de ce système sur l'économie nationale, quelle est l'implication du gouvernement ? À savoir si l'utilisation d'une réglementation ou des restrictions sont appliquées pour limiter les fortes variations du marché ou encore préserver une forme d'accessibilité pour certains ménages, quelles formes d'encadrement sont alors mises en place ? Plusieurs enjeux existent aussi autour du recours aux banques, que cela soit par le locataire

pour un prêt hypothécaire ou bien par le propriétaire pour des placements. Dans le cas où les fonds mis dans le dépôt de Jeonse par le locataire proviendraient d'un prêt réalisé auprès d'une banque alors l'intérêt même d'utiliser le système de Jeonse peut-être remis en question, le locataire devra quand même régler des intérêts à la banque. Le rôle joué par les banques est d'autant plus important que selon les taux d'intérêt liés au placement bancaire à destination des propriétaires, la part demandée comme dépôt au locataire varie, et par conséquent, influence indirectement les prix du marché du logement.

En prenant en considération l'amélioration des conditions de vie du pays et l'augmentation au fil des années de son PIB, il peut être intéressant de voir comment la location en Jeonse évolue en réponse à ce changement, est-ce que ce système restera stable ou va-t-il tendre à disparaître ? Quelles sont les limites ?

Ainsi, une problématique principale émerge pour guider cette réflexion.

Dans le cadre où un système est ancré dans le marché immobilier, comment l'évolution de son environnement peut mener à la disparition et au remplacement de ce système ?

L'objectif est d'étudier l'évolution du système et d'analyser le comportement et les changements de son environnement pour comprendre quels en sont les impacts sur le système. L'idée est de démontrer que les éléments favorisant la création d'un système ont un impact direct sur ce dernier s'ils viennent à évoluer, et par la même occasion, qu'ils développent des alternatives au système pour le compenser.

Pour vérifier les hypothèses et répondre à la question posée, le travail de recherche s'appuie tout d'abord sur des actualités pour retracer l'évolution du système à travers notamment des articles économiques, des ouvrages qui traitent de l'utilisation du système dans son environnement. Ce travail s'est également appuyé sur des traitements de bases de données pour produire des analyses de marché quantitatives et qualitatives. Des entretiens ont aussi été menés avec des professionnels, plus particulièrement des enseignants-chercheurs à la *Chung-Ang University* du département d'*Urban Planning and Real Estate*, pour développer le sujet, exploité pour définir une organisation dans la réflexion, et en comprendre pleinement les enjeux. Attention, il faut prendre en compte l'existence d'une limite de type géographique

aux recherches menées, celles-ci n'ayant pas lieu sur le terrain concerné les ressources utilisées sont limitées à celles directement accessibles, de même pour ce qui relève des entretiens, ceux-ci ont uniquement été menées à distance.

Pour mener à bien l'ensemble du raisonnement et répondre à la problématique, le développement s'articulera en trois parties.

Dans une première partie, il s'agira de présenter le fonctionnement, les intérêts et l'environnement du système étudié.

Dans une seconde partie, il s'agira d'étudier les enjeux et les impacts du système sur le marché immobilier.

Enfin, une troisième partie sera consacrée à la remise en question de ce système et ses alternatives.

I - DEFINITION DU JEONSE ET DE SES INTÉRÊTS

A. Qu'est que que le "Jeonse" ?

1. Définition du système

Le Jeonse est une forme de contrat de location de logement propre à la Corée du Sud, aussi appelé "Key Money Deposit". Ce système consiste en un dépôt forfaitaire basé sur la part de la valeur du logement représentant en général entre 50% à 70% de la valeur vénale de la propriété. Cette somme est échangée au propriétaire par le locataire sous forme de dépôt financier contre le droit de jouissance du bien lors de la signature du contrat de bail. Légalement, la durée d'un contrat de Jeonse s'établit sur deux ans, à la suite de cette période, soit à la fin du bail, l'intégralité du dépôt est retournée au locataire. À noter que hors ce dépôt, la spécificité de l'utilisation de ce mode de contrat de location réside dans le fait que le locataire concerné ne procédera tout au long de la durée de son contrat de bail, à aucun paiement mensuel, l'unique sortie de fonds pour la location de son logement est le "Key Money Deposit".

Un autre point particulier à ce système est que l'acompte qu'est le dépôt de garantie versé au propriétaire peut être perçu comme une forme de prêt sans intérêt de remboursement, plutôt que d'avoir recours à un prêt par l'intermédiaire d'une banque qui demandera en contrepartie du service qu'elle délivre, le remboursement de forts intérêts. En outre, si les propriétaires ont besoin d'une somme d'argent conséquente, ils peuvent facilement l'obtenir en appliquant un contrat de Jeonse sur un logement qu'ils veulent mettre en location, et non auprès des banques. Ainsi, le système Jeonse fait office de banque privée proposant alors un prêt sans intérêts de remboursement.

À titre indicatif, on relève sur en janvier 2022 un prix moyen immobilier sur le territoire et à Séoul correspondant aux valeurs suivante au m² et leur conversion en typologies, dans la cas ci-contre, un ratio de 70% de la valeur du bien est appliqué pour le Jeonse :

Prix au m ²	< 40m ²	40-60m ²	60-85m ²	85-135m ²	>135m ²
National	2,807€	2,765€	3,284€	4,065€	4,577€
Jeonse (70%)	1,965€	1,935€	2,298€	2,846€	3,204€
Séoul	8,275€	10,840€	10,765€	12,958€	14,349€
Jeonse (70%)	5,792€	7,588€	7,535€	9,070€	10,044€

Prix au logement	T1 (30m ²)	T2 (50m ²)	T3 (65m ²)	T4 (80m ²)	T5 (95m ²)
National	84,195€	138,225€	213,428€	262,680€	386,175€
Jeonse (70%)	58,937€	96,758€	149,399€	183,876€	270,323€
Séoul	248,243€	541,988€	699,709€	861,180€	1,230,986€
Jeonse (70%)	173,770€	379,391€	489,796€	602,826€	861,690€

Figure 1 - Prix moyen au m² et au logement à l'échelle nationale et de Séoul en 2022

Source : Korean Statistical Information Service

2. Un contexte historique favorable au développement d'un tel système

La fin du dix-neuvième siècle est une ère historique chargée pour la Corée, le pays alors nommé Joseon présentant un système dynastique prend fin avec son indépendance de la Chine parallèlement à la création de plusieurs colonies japonaises pour créer l'empire de Corée qui ne durera qu'une décennie. Après quoi, la Corée deviendra un protectorat du Japon, le pays est alors annexé par le Japon et débute une ère de colonisation. Ces remous politiques et les conséquences qui en découlent sur le pays donnent lieu à une pénurie de logements à l'échelle nationale. Un phénomène qui s'accélère notamment avec le développement des colonies japonaises et plus tard avec l'exode rural en réponse au début de l'industrialisation et de l'urbanisation des grandes villes au début du vingtième siècle.

Historiquement, le système de location en Jeonse est né des conséquences du manque de disponibilité des prêts hypothécaires et de l'importance de leurs intérêts de remboursement, poussant ainsi la population à se tourner vers un système de financement privé, le Jeonse.

Avec l'industrialisation, la population rurale afflue en ville et n'ayant pas les moyens d'acquérir de logement la tendance était à la location, les propriétaires n'ayant alors pas accès

à des emprunts bancaires avait donc recours au Joseon pour obtenir des fonds d'investissement. Ils constituent l'offre et la demande du marché de Jeonse.

La principale période de développement du Jeonse fut pendant les années cinquante. Pendant longtemps, les taux d'intérêt ont été maintenus élevés en raison de l'instabilité du système économique et financier notamment en raison de la guerre nationale de Corée de 1950 à 1953 et des tensions qui ont suivi. Alors que le taux de conversion du prix en loyer mensuel de Jeonse était généralement autour de 5-10%, les taux d'intérêt bancaire a été supérieur à 10% pendant une longue période, il était donc beaucoup plus avantageux pour les propriétaires d'utiliser le Jeonse que le système de location classique en recevant un loyer mensuel. Pendant cette période, le système Jeonse ne concernait qu'une minorité de logements, en 1949 seulement 7% des habitants de Séoul, la capitale, étaient concernés par un contrat de Jeonse. En 1959, ce système est reconnu juridiquement et le gouvernement en inclut les termes dans la nouvelle loi civile, la pratique en devient alors courante dans les années 60. Après la guerre de Corée, le Jeonse est le statut locatif résidentiel le plus répandu avec 25% en 1962 pour seulement 6% de contrat de location classique. Ainsi, le Jeonse se présente comme un des atouts du rapide développement économique de la Corée du Sud dans les années 70 en répondant aux grandes problématiques auxquelles était confrontée la Corée du Sud qu'étaient le manque de logements pour la population rurales arrivantes et le financement des activités économique, le Jeonse était alors le procédé parfait.¹

Le Jeonse représente alors non pas seulement un système de location pour les ménages, mais aussi un système de prêt privé, un aspect qui justifie de l'expansion économique du pays. L'utilisation du Jeonse devient de plus en plus fréquente avec le boom économique et l'augmentation des taux d'intérêts des investissements bancaires en faveur des propriétaires à la fin du vingtième siècle. Le Jeonse concerne alors 38% des habitations contre 14% de contrats de location classique en 1975, jusqu'à atteindre un point culminant qui concerne près de la moitié des logements en 1995 avec 44% de contrats de location en Jeonse.²

¹ LEE Ho-Jeong, 2020, " Why jeonse and monthly rent are not the same ", Korea JoongAng Daily [En ligne]

² PARK Won-Il, 2021, " Jeonse ", *Korean LII* [En ligne]

3. Contexte économique global

Pour placer un contexte économique global, l'économie sud-coréenne est principalement représentée par le commerce. Le ministère français de l'Économie, des Finances et de la Souveraineté industrielle et numérique présente l'économie sud-coréenne en 2022 comme suit :

*"Membre des Pays les moins avancés (PMA) en 1960, la Corée fait partie, depuis 2018, des pays peuplés de plus de 50 M d'habitants et ayant un PIB par habitant supérieur à 30 000 USD en dollars courants – à côté des États-Unis, du Japon, du Royaume-Uni, de l'Allemagne, de l'Italie et de la France. Membre de l'OCDE et du G20, la Corée était en 2021 la 10ème économie mondiale et le 6ème exportateur mondial (644 Md\$). Si l'économie coréenne n'est pas sortie indemne de la crise économique et sanitaire liée au covid-19, elle a néanmoins relativement bien résisté grâce à des mesures efficaces. Ainsi, le PIB ne s'est contracté que de 0,9 % en 2020 et a rebondi de 4,0 % en 2021. Cependant, les caractéristiques structurelles de l'économie coréenne rendent peu probable une résurgence de la croissance potentielle coréenne à long terme."*³

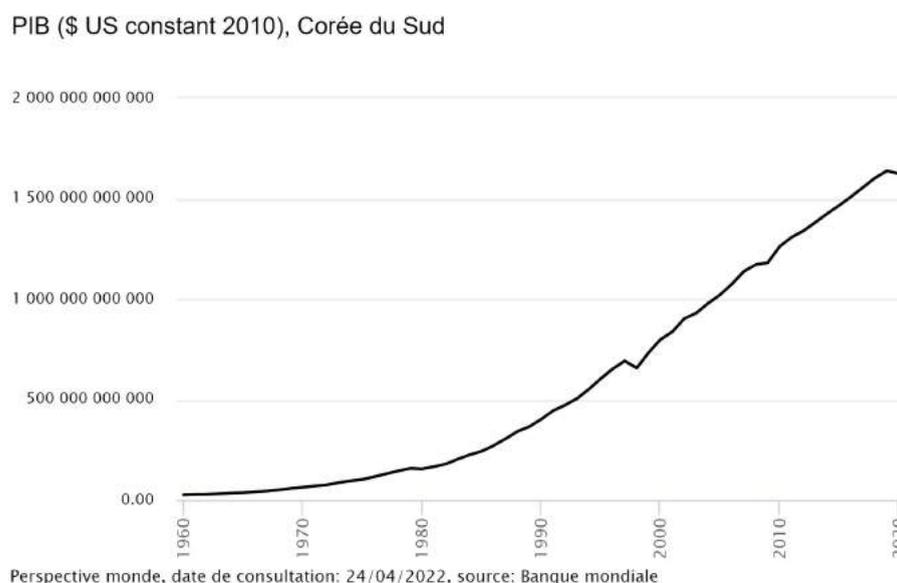


Figure 2 - Produit Intérieur Brut de la Corée du Sud en US dollars constant de 2010

³ Direction Générale du Trésor, "Corée du Sud : Indicateurs et conjoncture", *Ministère de l'Économie, des Finances et de la Souveraineté Industrielle et Numérique* [En ligne]

On y observe aussi un taux de chômage fondamentalement faible de 2,9% en 2021 qui est en baisse par rapport au 3,1% observés à la fin de l'année 2019 avant la crise sanitaire.

Le pays connaît aussi une inflation supérieure à 2% depuis un an atteignant les 3,8% au début de l'année 2022, une inflation principalement causée par une augmentation des prix du carburant, des produits alimentaires et de l'hôtellerie. Une inflation qui impacte également les prix du marché immobilier.⁴

B. Quels intérêts pour les acteurs de l'offre et la demande?

1. Les intérêts des locataires

Culturellement, la philosophie sud-coréenne a du mal à concevoir une consommation dépensière du logement quand il existe, avec le Jeonse, un moyen de conserver ses capacités financières. Le système de location classique sous forme de paiements mensuels, dénommé localement "Wolse" est donc mal perçu par la population. Bien que ce fonctionnement locatif soit usuel à l'Europe et à la France, le mode de consommation du logement locatif est différent en Corée du Sud. Pour le locataire, le consommateur, il est préférable de réaliser une location sous contrat de Jeonse plutôt qu'en contrat de location commun, puisqu'il n'aura à la fin de son contrat finalement pas dépensé d'argent en échange de la jouissance exclusive de son logement.

En effet, du point de vue du locataire réaliser une location en Wolse représente une dépense mensuelle de la somme que représente le loyer. Comme on peut en avoir connaissance, une location fait usage d'un dépôt de garantie que le locataire verse au propriétaire pour garantir l'état du logement en fin de contrat, cette somme qui sera reversée au locataire si le logement est constaté sans dégâts. Le locataire doit en plus reverser chaque mois concerné par le contrat un montant fixe précisé dans ce dernier, là est alors l'aspect dérangeant pour la société sud-coréenne. Dans le cadre d'un contrat de Jeonse, le locataire n'a pas à payer de loyer et peut donc rester gratuitement dans le logement jusqu'à la fin de son contrat où sa caution lui sera restituée, il est alors possible pour le locataire d'accumuler

⁴ Ibid

des capitaux importants durant cette période. C'est pourquoi la majorité des coréens préfèrent utiliser le système de Jeonse plutôt que de payer un loyer mensuel.

De plus, un contrat de location en Jeonse peut représenter une forme de garantie de logement pour le locataire. Si on prend le contexte de la crise sanitaire lié au Covid-19, on constate qu'une part de la population mondiale s'est retrouvée dans une situation professionnelle et financière instable, ainsi un contrat Jeonse apporte un certain niveau de sécurité aux locataires en leur permettant de résider au même endroit sans avoir à payer de loyer tous les mois.

Le second avantage de la location en Jeonse réside dans son statut de levier pour l'accès à la propriété. Le Jeonse est alors considéré comme une option de logement plus rentable que le Wolse dans le sens où cela est une opportunité pour économiser des fonds la durée du contrat, des fonds, qui ajoutés à la caution une fois rendue, pourront permettre au locataire d'acheter un bien immobilier. En effet, le locataire peut vivre sans loyer pendant deux ans tout en accumulant en parallèle plus de capital pour augmenter ses plafonds de dépôts pour des contrats de Jeonse futur ou encore pour acheter lui-même une propriété. C'est pourquoi la plupart des coréens considèrent le Jeonse comme une dépense logement plus économique qu'une location classique avec loyer mensuel, mais aussi un levier dans une volonté d'accession à la propriété.

Quant à la question de la source des fonds constituant le dépôt du Jeonse, celle-ci peut être familiale pour les ménages de la classe aisée voir moyenne, où les familles des jeunes ménages investissent ces fonds le temps que leurs descendants se constituent des fonds suffisants. Dans d'autres cas, et ce qui devient de plus en plus courant, c'est que les ménages aient recours à un prêt bancaire, en Corée du Sud les ménages peuvent s'endetter pour simplement louer un logement, là où une approche européenne a recours à un prêt pour acheter. Bien que les intérêts de remboursement représentent une forme de mensualité dans le cadre d'un logement, ils restent moindres en comparaison avec un loyer. En moyenne, les intérêts mensuels de prêts sont à hauteur d'un quart de ce que pourrait représenter un loyer, il est alors toujours préférable pour le locataire de louer un logement sous un contrat de Jeonse.

2. Les intérêts des propriétaires

Il a été vu à travers l'analyse du contexte économique historique précédent que le système locatif en Jeonse pouvait se présenter comme un mode de financement privé pour les propriétaires, à travers la somme versée par le locataire qu'est le dépôt de garantie.

Sur le plan locatif, quels sont alors les avantages pour le propriétaire s'il n'existe pas de forme directe de bénéfice pour lui ? Ce système est en tout point bénéfique pour le locataire puisqu'il ne représente pas une forme de dépense financière, il est donc logé gratuitement voyant son dépôt de garantie lui être retourné à la fin de son contrat. Sur ce principe, le propriétaire reçoit une somme pour une durée de deux et doit la rendre intégralement à la fin du contrat, le bénéfice pour le propriétaire n'est donc ostensiblement pas direct. En effet, le propriétaire fait profit à travers le réinvestissement du dépôt de garantie de son locataire. Le moyen le plus simple pour réinvestir ces fonds est dans l'épargne bancaire, le propriétaire peut déposer une somme substantielle sur des comptes à taux d'intérêts élevés, ainsi le profit se fait à travers les intérêts de rendement de cette épargne.

Aussi, dans la mesure où les propriétaires peuvent avoir besoin d'une somme d'argent conséquente, ils peuvent facilement l'obtenir en appliquant un contrat de Jeonse sur un logement qu'ils souhaiteraient mettre à la location, et non auprès des banques. Comme formulé précédemment, ce type de contrat peut constituer une forme de financement privé où les fonds empruntés ne comprennent pas de taux d'intérêts à rembourser en plus de la somme empruntée contrairement à l'usage d'un prêt par l'intermédiaire d'une banque.

Tout comme le Jeonse peut représenter une forme de sécurité du logement pour les locataires dans la mesure où le dépôt leur permettant de résider au même endroit sans avoir à payer de loyer tous les mois, c'est aussi un argument de garantie pour le propriétaire, celui-ci n'a pas à craindre les possibilités de loyers impayés à travers l'usage de ce type de contrat de location.

II - UN MARCHÉ DU LOGEMENT EN MUTATION

A. Les Enjeux économiques

1. Le marché du logement en Corée du Sud

Les prix du Jeonse, soit le dépôt de garantie du logement, se calquent directement sur les prix du marché immobilier étant donné qu'ils représentent une part de la valeur d'un logement. Mais bien que ces prix soient intimement liés, les marchés sont différenciés. L'offre et la demande du marché du Jeonse ne s'associent pas à l'offre et la demande du marché du logement. On se demande alors quels sont les détails de la relation des prix du marché du Jeonse et les prix du marché du logement.

Les prix du marché du logement en Corée du Sud se renforcent, principalement stimulés par la baisse des taux d'intérêts. D'après la Banque de Corée, on observe notamment une augmentation de 4,8% de prix de l'immobilier en glissement annuel, l'augmentation la plus importante depuis les neuf dernières années.⁵

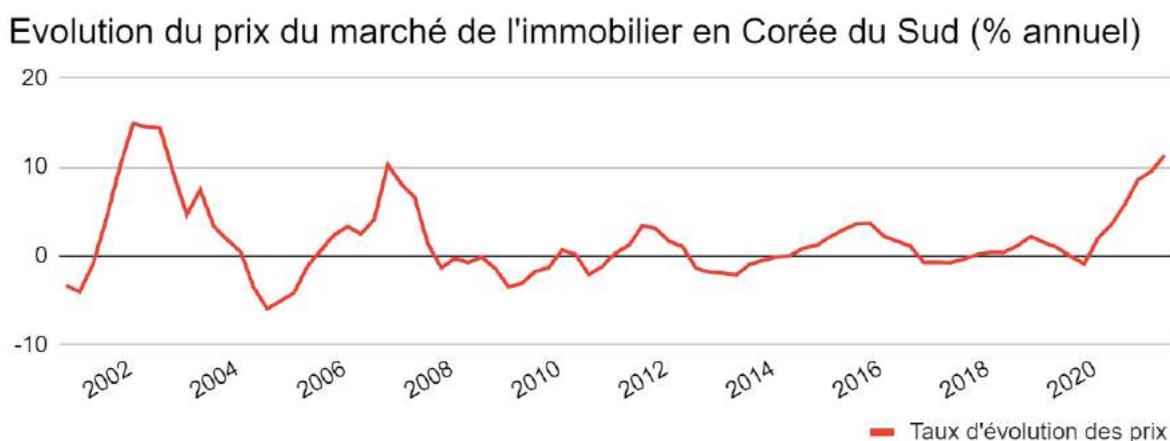


Figure 3 - Evolution des prix du marché immobilier en Corée du Sud

Source : Korean Statistical Information Service, DELMANDO Lalaine C.

⁵ DELMANDO Lalaine C., 2021, "South Korea's house price growth accelerates strongly", *GlobalPropertyGuide* [En ligne]

Mais ce marché immobilier est surtout caractérisé par la pratique des contrats de Jeonse, mais aussi des interventions gouvernementales pour réguler ce marché. Bien que l'évolution des prix du marché du logement sud-coréen ait pu être stable après la crise financière mondiale de 2007-2008, la crise sanitaire récente est venue bouleverser le marché. Ainsi, l'indice des prix de l'immobilier à Séoul aurait, selon la Kookmin Bank (Principale banque sud-coréenne), augmenté de plus de 10% sur l'année 2020, mais ce phénomène ne s'observe pas seulement dans la capitale, mais aussi dans les autres grandes aires urbaines du pays.⁶

En termes de morphologie, ce sont les appartements qui connaissent une forte hausse de leurs prix, bien que les maisons individuelles et mitoyennes démontrent une augmentation de leurs prix, bien que moins importante.

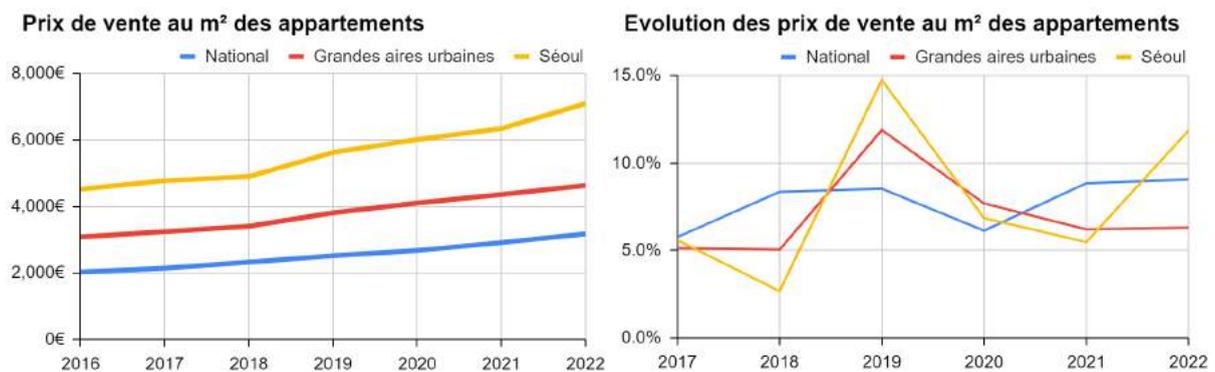


Figure 4 - Prix de vente au m² des appartements

Figure 5 - Evolution des prix de vente au m² des appartements

Sources : *Korean Statistical Information Service*

D'après les données fournies par le Korean Statistical Information Service (KOSIS), en moyenne le prix au m² des appartements sur l'intégralité du territoire est passé de 2 028€ en 2016 à 3 178€ en 2022 soit une augmentation de 56,7% des prix, à l'échelle de la capitale le m² passe de 4 520€ à 7 091€ en six ans soit une hausse des prix de 56,9%. Concernant les grandes aires urbaines du pays, l'évolution des prix suit la tendance avec une augmentation des prix de vente des appartements de 1 549€ soit 50,3% en six ans.⁷

⁶ Ibid

⁷ Korean Statistical Information Service, *Statistical Database : Housing* [En ligne]

Le marché immobilier sud-coréen a déjà connu une forte augmentation des prix des logements notamment en 2006 où ces derniers ont atteint un pic, les prix ont alors connu une hausse de près de 20% à l'échelle de Séoul. C'est alors que le gouvernement est intervenu, principalement en mettant en place des restrictions concernant les prêts bancaires liés aux logements et en augmentant les impôts sur les plus-values dans les zones de spéculation immobilière, une solution pour dissuader les investissements immobiliers de grandes envergures. Ces mesures ont bien eu l'effet escompté et ont permis de démontrer un ralentissement dans les variations de prix annuelles les années suivantes en plus des conséquences de la crise financière mondiale.

Dans l'objectif de stabiliser le marché, le gouvernement a par la suite, en 2010 et 2011 relancé le marché de l'immobilier en investissant dans les nouveaux logements invendus et en achetant des terrains destinés à la construction possédés par des entreprises endettées. Malgré ces interventions dans le but de relancer l'économie liée au marché du logement, les prix de l'immobilier ont continué de baisser en 2012 et 2013, ce qui est d'autant plus flagrant à Séoul où les prix ont connu une variation annuelle négative de -4,81% en 2012.⁸

Prix des logements, variation annuelle (%)	Corée du Sud	Séoul
2007	5.72	9.78
2008	5.9	9.61
2009	1.51	2.78
2010	1.49	-1.14
2011	6.09	0.74
2012	-1.38	-4.81
2013	0.22	-1.43
2014	1.72	1.22
2015	3.59	4.51
2016	0.71	2.21
2017	1.42	3.6
2018	1.1	6.16
2019	-0.3	1.31
2020	4.78	3.26

Figure 6 - Variation annuelle des prix des logements

Source : Bank of Korea

⁸ Bank of Korea [En ligne]

En plus de ces mesures, le gouvernement va chercher à stimuler la demande sur le marché du logement notamment avec la mise en place d'allègements fiscaux mais aussi un contrôle de l'offre pour garantir de meilleurs prix. Cette fois-ci, les interventions du gouvernement ont bel et bien fonctionné avec une reprise croissante de la variation annuelle des prix des logements. Malheureusement, l'évolution des prix est repartie à la baisse à la fin de l'année 2016, un effet qui s'observe comme étant une répercussion d'autres mesures politiques visant à appuyer l'encadrement du marché immobilier vis-à-vis de l'accroissement de l'offre de logement.⁹

Bien que l'évolution des prix du marché immobilier soit relativement stable depuis la crise économique mondiale de 2007-2008, les prix du marché de logement sud-coréen se définissent par un des hauts et des bas qui sont à la fois les causes et les conséquences des interventions gouvernementales.

Concernant l'offre neuve, on constate une baisse de la construction résidentielle ces dernières années, ce qui est principalement causé par l'augmentation des réglementations liées à l'urbanisme, et plus particulièrement en zone urbaine avec un durcissement des règles relatives à l'expansion urbaine en zone rurale. Sur l'intégralité du territoire sud-coréen, le nombre de permis de construire en 2019 a connu un abaissement de près de 12% en comparaison avec l'année précédente. Bien que cette baisse du nombre de permis de construire annuel n'ait été que de 5,3% à Séoul, elle a été de plus 50% dans certaines régions du pays quand, pour d'autres régions, ce nombre a augmenté.¹⁰

Malgré la versatilité du marché de la vente immobilière, le marché locatif, pour sa part, se définit comme étant plutôt stable. Basées sur un indice national, les données de la Banque de Corée démontrent que les loyers n'ont, sur la période récente, que légèrement augmenté de 0,82% en 2020 en comparaison avec 2019. Bien que cette évolution soit positive de moins d'un point, elle n'en reste pas moins vraie pour la plupart des grandes aires urbaines du pays, seules deux grandes villes avaient enregistré une baisse dans leurs loyers.¹¹

⁹ DELMANDO Lalaine C., 2021, "South Korea's house price growth accelerates strongly", *GlobalPropertyGuide* [En ligne]

¹⁰ Ibid

¹¹ Bank of Korea [En ligne]

En termes de morphologie, ce sont les appartements qui ont les loyers les plus instables, les maisons individuelles témoignent elles d'une variation inférieure à un point de leurs loyers, et cela, non pas seulement sur un glissement annuel, mais les six dernières années.

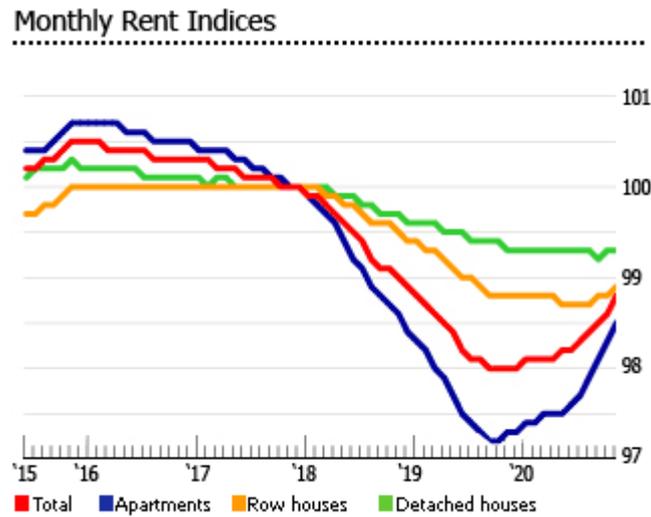


Figure 7 - Evolution de l'indice des prix des loyers mensuels

Source : Bank of Korea ECOS, DELMANDO Lalaine C.

À savoir que dans la mention de marché locatif, il faut préciser que celui-ci se compose alors de plusieurs systèmes, dont le système de Jeonse. Dans cette mesure là, le marché locatif ne peut être simplement qualifié de stable, il faut nuancer que la partie stable de ce marché est celle du système de location classique. Ainsi, les prix stables présentés par la Banque de Corée sont les prix des loyers mensuels.

2. Le Jeonse, une résistance du marché de la location

L'immobilier sud-coréen se compose alors de trois marchés distincts dont les prix sont à différencier ; le marché du logement, donc de la vente immobilière où le prix fait directement référence aux transactions du titre de propriété ; le marché locatif classique, dit "Wolse" représenté par le loyer mensuel ; et le marché du Jeonse.

Il a été constaté en 2013 que malgré une baisse des prix du marché immobilier, les prix du marché Jeonse, eux, augmentent. Une conséquence de l'influence de l'offre et de la demande. En effet, la baisse des prix des appartements constatée en 2013 dans un marché stagnant, se justifie avec le fait que de plus en plus de personnes ont préféré renoncer à l'idée

d'acheter et préfèrent opter pour une location en Jeonse. Ainsi, la demande a fortement augmenté et a fait augmenter les prix du marché des appartements en Jeonse.¹²

Recontextualisé en 2020, dans un article rédigé par SEO Wonseok professeur en urbanisme et immobilier spécialisé en politique du logement à la Chung-Ang University, celui-ci développe la relation entre le marché immobilier et le marché du Jeonse :

"Le marché du logement en Corée du Sud connaît des changements importants en raison du ralentissement économique. Le changement le plus remarquable est que la tendance des prix du logement qui s'est rapidement accentuée dans les années 2000 s'est atténuée, réduisant ainsi la possibilité de gains en capital à partir des marges bénéficiaires sur les achats et les ventes."

Ces deux marchés ont aussi des conséquences sur le mouvement de la population nationale. En effet, si l'augmentation des prix du marché du Jeonse et des prix de vente immobilières dans la capitale, poussent les habitants à déménager dans des régions plus abordables en périphérie de Séoul, alors il y aura une réaction en chaîne et notamment un impact significatif sur le marché du logement dans ces régions qui gagnent en attractivité et donc en valeur immobilière.¹³

La Corée du Sud est actuellement en pleine mutation en raison de la dissociation du marché des ventes de logements et du marché du Jeonse. Traditionnellement, le prix du Jeonse est parallèle à celui du marché immobilier, il augmente avec les prix de vente, créant une corrélation positive entre les deux. Cependant, le gain attendu des marges bénéficiaires sur les achats et les ventes a récemment diminué, entraînant ainsi une augmentation de la demande de Jeonse. Simultanément, les faibles taux d'intérêts et la récession économique observée fin 2019 ont réduit la facilité d'utilisation des dépôts de garantie pour les propriétaires, réduisant ainsi l'offre de contrat en Jeonse avec pour conséquence l'augmentation des prix de ces derniers étant donné que la demande, elle, n'a pas diminuée, une augmentation qui est à l'origine de la dissociation du marché du Jeonse avec le marché

¹² Ji Myung-gil, 2013, "Apartment Prices Fall as Jeonse Prices Soar", *Arirang News* [En ligne]

¹³ SEO Wonseok 2019, *Dynamic relationship between housing consumer sentiment in Seoul and metropolitan housing market*, SH Urban Res. Insight 2019, 9, 31–47.

immobilier.¹⁴ Cette dissociation des marchés est d'autant plus flagrante dans la zone régionale de Séoul, qui concentre près de la moitié de la population sud-coréenne.

Les prix des logements en Jeonse ont rapidement augmenté depuis les années 2010, mais le taux d'évolution des prix de vente immobilière est inférieur à l'augmentation des prix du marché Jeonse. De surplus, ce phénomène d'augmentation des prix des logements en Jeonse n'est pas propre à la capitale, les autres provinces suivent ce mouvement notamment depuis 2010.

Seoul Apartment Sales & Jeonse (Lease) Price Index, 1986 to June 2021



Figure 8 - Indices des prix de ventes et de Jeonse des appartements à Séoul

Source : KB Kookmin Bank

Cette relation d'influence des marchés du Jeonse et de la vente a alors tout intérêt à être surveillée de près, encadrée par le gouvernement si ce dernier souhaite stabiliser le marché global pour les classes moyennes et populaires.

La problématique qui émerge de cette relation est aussi de savoir quel va être l'impact sur le marché du Jeonse si les prix du marché du logement venaient à se stabiliser.

¹⁴ KIM, S.; KIM, J.; KIM, J., 2016, *Structural changes in the Korean housing market before and after macroeconomic fluctuations*. *Sustainability*, 8, 415

B. L'apparition d'instabilités sur le marché

1. Une diminution des intérêts d'emprunt et d'épargne

Comme on a pu le voir, deux des principaux facteurs favorisant l'existence et le développement du Jeonse sont les taux d'intérêts d'épargne et d'emprunt. Des taux d'emprunts élevés présentent le dépôt de garantie du Jeonse comme un emprunt sans taux d'intérêt pour le propriétaire donc un mode de financement alternatif au recours de la banque. Et concernant les taux d'intérêts d'épargne, étant élevés, ceux-ci avaient favorisé l'utilisation du Jeonse en permettant facilement de dégager des bénéfices du placement sur compte d'épargne des fonds que représentait la caution. Ainsi, le Jeonse a bien fonctionné pendant des décennies, car c'était un système largement bénéfique aux propriétaires avec d'autant plus une forte demande.

Mais ce que l'on constate aujourd'hui, c'est que la tendance s'est inversée et ces taux d'intérêt ont diminué. Alors que les taux d'épargne des ménages dépassaient les 20% pendant une grande partie des années 1980 et 1990, ils ont fortement chuté en atteignant moins de 5%, à la fin de l'année 2012 les taux ont chuté à 3,5%. Pour cette période-là, la baisse des taux d'épargne s'explique par le comportement des banques, qui à la fin de la crise financière asiatique de 1997, ont accordé des prêts aux particuliers en grandes quantités. La dette des ménages avait alors augmenté d'environ 13% par an entre 1998 et 2009, une évolution plus importante que le taux de croissance de l'économie sud-coréenne.¹⁵ La conséquence fut que cette facilité d'emprunter incitait moins à épargner, et le Jeonse était un moyen de se construire des économies personnelles en quelque chose de tout à fait différent, puisque dans le cas où les ménages ne possédaient pas les fonds nécessaires pour le dépôt de Jeonse il était simple d'emprunter à la banque.

Cette facilité d'emprunt bancaire se traduit aussi par des taux historiquement bas. À la fin de l'année 2020, les taux d'intérêts moyens en Corée du Sud sur un prêt au logement nouvellement contracté étaient d'environ 2,47%, une moyenne en légère baisse puisqu'elle était de 2,5% en fin d'année 2019. Des taux extrêmement bas en comparaison avec ce qu'ils étaient en 2008, soit des taux d'intérêt moyen de 7,58%.¹⁶

¹⁵ PHILLIPS Matt, 2014, "Keeping up with the Jeonse", *Milken Institute Review*, [En ligne]

¹⁶ Bank of Korea [En ligne]

Taux d'intérêts d'épargne de la Banque de Corée (%)

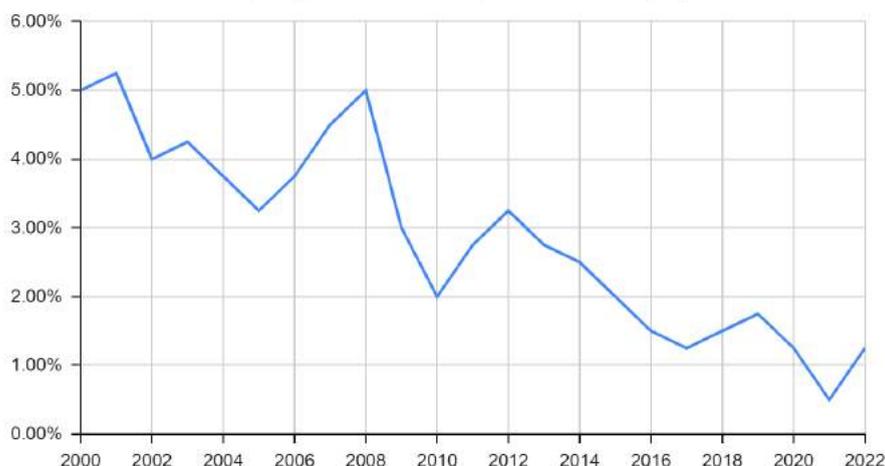


Figure 9 - Taux d'intérêts d'épargne de la Banque de Corée

Source : Bank of Korea

Mais ces changements impactent énormément le marché du Jeonse. Dans la logique de fonctionnement du Jeonse les hauts taux d'épargne permettaient aux propriétaires de dégager un profit par les bénéfices que conférait le placement sur un compte d'épargne bancaire du dépôt de garantie locataire, dans la mesure où ces taux baissent les bénéfices dégagés par les placements sont moindres et donc moins intéressants pour les propriétaires. De même pour l'argument qui consistait à considérer les fonds de la caution comme une forme de financement privé avantageux, celle-ci ne l'est plus tellement, étant donné que les taux d'intérêts des emprunts ont eux aussi diminué. Mais ce n'est pas tout, en plus des taux d'intérêts qui diminuent, le marché immobilier devrait se stabiliser dans le futur et ainsi restreindre les propriétaires dans leurs projets spéculatifs.

2. La stabilisation du marché locatif

Lors des entretiens menés dans le cadre de ce mémoire de recherche sur les enjeux du Jeonse, une notion est revenue à plusieurs occasions, la notion de stabilisation du marché immobilier. Le lien qui est fait avec le marché du Jeonse est que ce dernier dépend du marché du logement. Pour que l'utilisation du Jeonse soit rentable pour les propriétaires, les biens concernés doivent garantir de prendre en valeur à travers le temps pour revoir constamment à la hausse les dépôts demandés. Or, ce marché immobilier est destiné à se stabiliser. En effet,

lors d'un entretien, le professeur JIN Jongik spécialisé en économie de l'immobilier dans le département urbanisme et immobilier de la Chung-Ang University appuie les propos qui suivent :

"Le système de Jeonse a été un atout mais maintenant celui-ci est abandonné car il ne permet pas d'apporter les mêmes bénéfices qu'avant, il devient inaccessible pour les locataires et peut rentable pour les propriétaires. Les propriétaires ne voudront pas louer leurs logements en Jeonse car les taux d'intérêt et le marché du Jeonse sont liés dans le sens où si les taux d'intérêt baissent le marché du Jeonse sera de moins en moins bénéfique en investissement. Bien que cela redeviendrait un avantage pour les locataires si les prix du marché venaient à se stabiliser. [...] Dans le futur les prix du marché de devrait pas augmenter autant qu'avant comparer au 50 dernières années donc l'un des principal problème est que pour les propriétaires il n'y a plus d'intérêt. Le marché va se stabiliser dans le futur donc le Jeonse ne sera plus bénéfique."

L'idée qui ressort est simple, si les prix du marché immobilier augmentent alors le Jeonse est un système bénéfique aux propriétaires mais dès lors que ces prix se stabilisent il n'est plus financièrement intéressant pour les propriétaires de l'utiliser car ils perdent une notion de plus-value.

Le professeur JIN Jongik n'est pas le seul à défendre cette évolution du marché immobilier sud-coréen, l'enseignante doctorante JOO Mijin du même département, elle spécialisée en planification urbaine affirme :

"Les propriétaires doivent être convaincus que les prix des logements augmentent régulièrement. Si l'on s'attend à ce que les prix de l'immobilier augmentent, ceux qui ont de l'argent essaieront d'en sécuriser le plus possible. Une personne avec suffisamment de fonds va rapidement vouloir louer sa maison en Jeonse dans le but d'acheter la maison suivante avec le dépôt du précédent logement. Le marché de la location de logements en Corée est défini par la concurrence du système Jeonse et du système de loyer mensuel (Wolse). Mais à mesure que le marché financier se développera, il sera difficile de garder le Jeonse. Pour ceux qui ne peuvent pas financer le dépôt

de garantie du Jeonse, la seule option résidentielle est le loyer mensuel. Je pense que l'avenir du système Jeonse est inconnu."

Ce qui est étonnant, c'est que malgré les systèmes de location classique et de Jeonse soit à la fois tout deux des systèmes de location mais que leurs stabilités s'opposent, ils ne sont pas complémentaires, ce qui rend compte de la complexité de la relation des différents systèmes qui composent l'immobilier sud-coréen.

Bien que cette stabilisation des prix de l'immobilier puisse être une bonne nouvelle pour les locataires dans la mesure où une stagnation des prix des logements sud-coréens ait retardé les achats des acheteurs potentiels, ce n'en est pas moins un problème. Beaucoup de personnes se sont tournées vers la location d'appartements en Jeonse plutôt que d'acheter en attendant que les prix du logement repartent à la hausse. Mais ce comportement a eu pour conséquence de constituer une forte demande de logement en Jeonse, pour une offre réduite. Les prix ont donc naturellement augmenté de façon abrupte, devenant un problème pour l'équilibre entre le marché immobilier et le marché du Jeonse, où le marché immobilier serait stable et les prix du marché du Jeonse augmenterait de manière exponentielle, un équilibre suivi de près par le gouvernement sud-coréen.¹⁷

¹⁷ PHILLIPS Matt, 2014, "Keeping up with the Jeonse", *Milken Institute Review*, [En ligne]

III - LES CONTRE-MESURES ET LEURS CONSÉQUENCES

A. L'implication gouvernementale

1. Des solutions aux insécurités des locataires

Il a beaucoup été question du comportement des propriétaires selon les variations des facteurs influents sur le Jeonse et ses prix, et des problématiques que cela soulève, mais qu'en est-il des locataires ?

Il a été développé dans une première partie les intérêts que les locataires pouvaient trouver à faire une location en Jeonse

En effet, une location en Jeonse a de nombreux avantages pour le locataire. Contrairement à une location classique, le locataire ne dépense pas d'argent dans le paiement mensuel de son logement, il a seulement recours au transfert du dépôt de garantie au propriétaire la durée du contrat puis le récupère intégralement, soit aucune dépense liée au logement. À côté de cela, le locataire peut donc accumuler un capital alimenté par ses revenus sans se soucier d'un loyer mensuel. Un capital, qui à la fin de son contrat de location, pourra s'ajouter aux fonds initialement dédiés au dépôt de garantie du Jeonse, ainsi le locataire détient un capital plus important à la fin de son contrat de location qu'avant, lui permettant soit de faire une location dans un meilleur logement en Jeonse avec un dépôt plus important, soit, s'il en a suffisamment les moyens, de s'acheter son propre logement. De ce point de vue, le Jeonse fait office de levier pour l'accès à la propriété du locataire.

Par ailleurs, certains ménages n'ont parfois pas les moyens de fournir un dépôt de garantie en Jeonse, notamment avec les augmentations des prix du marché du Jeonse et du logement, ils sont alors contraint d'avoir recours à un emprunt bancaire pour leur dépôt. Pourquoi ne font-ils pas simplement une location classique ? Car même en ayant recours à un emprunt bancaire, le remboursement mensuel des intérêts sera moins important qu'un loyer sur la durée de leur contrat. Si la dépense est la même, voire plus élevée tous les mois pour rembourser leur emprunt lorsque le dépôt de garantie sera récupéré par le locataire, la différence avec les dépenses liées aux remboursements sera uniquement égale aux intérêts de l'emprunt.

En revanche, si le Jeonse est une forme de sécurité du logement pour le locataire en cas d'instabilité professionnelle et financière, comme cela a pu être abordé précédemment, comme dans le contexte de la crise sanitaire, il peut aussi manifester des insécurités. En effet, louer un logement en Jeonse signifie confier une somme d'argent colossale comme dépôt de garantie au propriétaire. Le propriétaire doit alors restituer la caution à la fin de l'année contractuelle et parfois ce dernier a dépensé l'intégralité ou une partie des fonds qui constituaient le dépôt et n'est donc pas en mesure de rembourser le dépôt au locataire.

Bien sûr, les locataires de logement en contrat de Jeonse bénéficient d'une certaine protection contre ce genre d'insécurités. Effectivement, si le propriétaire ne respecte pas son engagement de restituer le dépôt de garantie au locataire dans les délais du contrat, alors le locataire a un droit de réservation sur les fonds de la vente du logement. Pour les propriétaires cela peut-être un cercle vicieux, ils se retrouvent coincés dans le système de Jeonse car ils doivent trouver d'autres locataires en Jeonse pour rembourser les locataires à qui ils doivent restituer le dépôt de garantie avec ceux octroyés par les nouveaux locataires.

Dans la mesure où de plus en plus de ménages souhaitant emménager sous une location en Jeonse doivent avoir recours à un emprunt bancaire à cause de la hausse des prix des appartements en Jeonse, cela pose de nouvelles problématiques. Il y a une certaine pression sur les locataires, car si l'offre de logement en Jeonse se réduit de plus en plus, la demande ne diminue pas malgré la hausse des prix qu'elle entraîne. Les dépôts constituaient initialement 40% à 50% de la valeur de la propriété, aujourd'hui les dépôts de garantie demandés peuvent atteindre jusqu'à 80% de la valeur vénale du logement. Ce changement révèle un phénomène d'endettement de plus en plus important des ménages sud-coréens. Les locataires empruntent davantage avec la hausse des prix du marché Jeonse. Ce phénomène est d'autant plus porté par les faibles taux de remboursements des emprunts. D'après les données de la Banque de Corée, le total des crédits hypothécaires accordés aux ménages par le secteur privé a augmenté de 7,2% entre 2019 et 2020.^{18 19}

¹⁸ DELMANDO Lalaine C., 2021, "South Korea's house price growth accelerates strongly", *GlobalPropertyGuide* [En ligne]

¹⁹ Bank of Korea [En ligne]

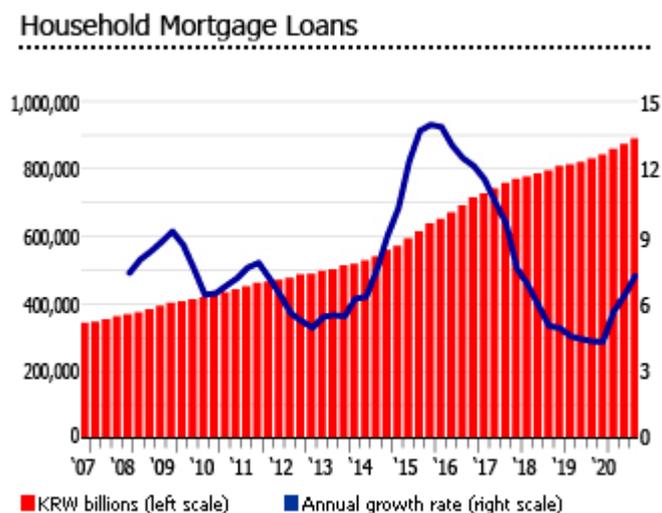


Figure 10 - Prêts hypothécaires moyen des ménages sud coréens et taux de croissance annuel

Sources : Bank of Korea ECOS, DELMANDO Lalaine C.

Le ministère de l'économie, des finances et de la souveraineté industrielle et numérique analyse la réponse des institutions nationales pour contenir , ralentir la progression de cet endettement :

*"Pour lutter contre l'endettement galopant des ménages coréens, en lien avec les tensions sur le marché de l'immobilier, et contre l'inflation croissante, la Banque de Corée a procédé à une hausse son taux de base à trois reprises, en août novembre 2021 et en janvier 2022 pour le fixer à 1,25 %. Il est attendu que celle-ci procède à deux voire trois hausses supplémentaires de ce taux d'ici la fin de l'année."*²⁰

²⁰ Direction Générale du Trésor, "Corée du Sud : Indicateurs et conjoncture", Ministère de l'Economie, des Finances et de la Souveraineté Industrielle et Numérique [En ligne]

2. La mise en place de mesures gouvernementales pour réguler le marché

C'est un fait, il est constaté que de nombreux locataires trouvent que les contrats en Jeonse apparaissent pour eux comme étant moins contraignants que le paiement d'un loyer mensuel, étant donné que la caution est restituée à la fin du contrat. D'après l'Institut Économique de Corée aux Etats-Unis, au cours du premier semestre 2020, 670 000 contrats de Jeonse ont été signés dans tout le pays, contre 460 000 contrats de loyer mensuel. Le système Jeonse est particulièrement populaire à Séoul : en juin, le loyer mensuel ne représentait que 29 % des contrats des locataires.²¹

Mais en constatant les instabilités du marché du Jeonse, d'autant plus récemment, et ses conséquences à la fois sur l'intégralité du marché immobilier mais aussi l'endettement exponentiel des ménages, le gouvernement sud-coréen est intervenu spécifiquement sur le système du Jeonse.

Ainsi, le gouvernement coréen a notamment essayé de revaloriser les droits du locataire. En août 2020 et juin 2021, le gouvernement a publié trois lois concernant les dépôts de garantie en Jeonse, les droits de demande de renouvellement des contrats, et le système de déclaration des revenus.

"En juillet 2020, l'Assemblée nationale a adopté plusieurs lois pour réviser le système Jeonse ; i) les locataires ont le droit, dans la plupart des cas, de prolonger leur contrat Jeonse de deux ans pour deux autres années ; et ii) l'augmentation des dépôts de Jeonse est plafonnée à 5 % lors du renouvellement du contrat. Les changements visent à aider les locataires Jeonse en réduisant le nombre de ceux qui sont obligés de déménager tous les deux ans."²²

Deux lois de août 2020 sur les baux sortent dans le but d'encadrer la hausse des prix des logements en Jeonse tout en garantissant une stabilité des prix aux locataires. Ces lois consistent à la prolongation du contrat initialement de deux ans en reconductible deux ans supplémentaires sans hausse conséquente du dépôt de garantie. Elle apporte une forme de

²¹ JONES Randall S., 2020, "Policies to Stabilize Housing Prices in Korea", *Korea Economic Institute of America*, [En ligne]

²² Ibid

sécurité et de stabilité pour le locataire. En effet, actuellement les contrats de Jeonse sont de deux ans, cependant, avec les prix des logements en Jeonse qui augmentent, après deux ans le propriétaire pourrait demander un dépôt de garantie plus élevé que le contrat passé au locataire, donc si le locataire n'a pas les fonds ou ne souhaite pas déposer plus il doit partir. Il y a donc une instabilité, une incertitude pour les locataires, le gouvernement a donc réalisé une régulation demandant à ce que les propriétaires aient un plafond d'augmentation maximum de 5% si le locataire demande à faire un nouveau contrat de deux ans.

De la sorte, le locataire peut choisir de signer un contrat avec son propriétaire sur le logement qu'il habite sans avoir à craindre une revalorisation du dépôt qui lui est demandé. Cette directive est aussi un moyen de ralentir la hausse des prix du marché du Jeonse, puisque les propriétaires ne peuvent donc pas revaloriser les dépôts de garantie qu'ils exigent si le locataire demande à re-signer un contrat de deux ans.

En plus de ces mesures qui visent à réguler le marché à travers l'encadrement du dépôt de garantie, le gouvernement a mis en place des taxes foncières annuelles entre 0,15% et 0,5% selon la localisation et la morphologie du logement. Cette taxe nationale est la *Comprehensive Property Tax (CPT)*, une taxe foncière mise en place par le gouvernement en 2005 et correspond à 0,15% à 0,5% selon la localisation et le type de bien immobilier, elle s'applique aux personnes, et entreprises, qui possèdent des logements d'une valeur totale supérieure à 450 000€. En 2018, dans un effort du gouvernement visant à freiner le comportement spéculatif du marché immobilier, les taux d'imposition pour les propriétaires de plus de deux logements se situaient entre 0,6% et 3,2%. En 2020, cette taxe foncière a été augmentée pour atteindre un taux entre 1,2% et 6%, des taux qui peuvent dissuader certains propriétaires d'investir dans l'immobilier et ainsi de réduire l'offre. Cette démarche comprend aussi une augmentation des impôts sur les plus-values de 6% à 42% dans le but de freiner la spéculation immobilière.²³

Mais la mise en place de réglementation sur la taxe foncière et les lois sur les dépôts de garantie ne peuvent suffire à stabiliser le marché immobilier. Pour calmer cette flambée des prix, il est nécessaire de réorienter la politique du logement visant à réduire la demande et passer des réglementations de découragement de l'investissement immobilier et de la

²³ Ibid

spéculation à l'augmentation de l'offre de logements. En effet, on constate que la hausse des prix du marché du Jeonse notamment vis-à-vis du marché du logement est en partie dû à la baisse de l'offre face à une demande stable, voire grandissante. Pour cela, le gouvernement sud-coréen a pris la directive de relancer le développement foncier pour augmenter le nombre de logements, notamment en périphérie de la capitale.

De plus, les réglementations en matière d'aménagement ont été revues. Le ratio de surface de plancher, correspondant au rapport entre la surface de plancher total d'un bâtiment et la taille du terrain sur lequel il est construit ($\text{Ratio de surface de plancher} = (\text{surface de plancher total} / \text{taille du terrain}) * 100$) a été revue à la hausse. Ce dernier est passé d'un ratio de 250% pour un maximum de 35 étages pour un bâtiment d'habitation à un ratio maximum de 500% et 50 étages avec cependant des restrictions supplémentaires pour les structures de grande hauteur tel que la présente ses services publics.²⁴ On peut relever que cette démarche d'accroissement de la densité urbaine fait opposition aux récentes politiques d'aménagement françaises qui visent à dédensifier de plus en plus en limitant notamment la hauteur des bâtiments d'habitation. Parenthèse à part, l'idée de cette démarche n'est pas d'augmenter l'offre de logements en Jeonse mais d'en réduire une partie de la demande notamment les ménages les moins aisés. En effet, une grande partie de ces nouveaux logements sera géré par le domaine public et loué à des ménages à faible revenu, cela permettrait à la fois d'alléger une petite partie de la demande en Jeonse, mais aussi de réduire l'endettement des ménages, pour ceux qui avaient recours à un emprunt pour accéder à un logement en Jeonse.

Fondamentalement, si on considère que l'évolution des prix des logements et de Jeonse sont influencés par des facteurs structurels tels que les changements réglementaires et fiscaux, ainsi que les cycles économiques et les taux d'intérêts d'emprunts et d'épargne, alors ces facteurs sont surtout la cause de la volatilité des prix, constamment altérés par les changements fréquents politiques et économiques.

²⁴ Ibid

3. La réticence des propriétaires vis à vis des nouvelles mesures

La mise en place de ces mesures, notamment celles pour garantir la stabilisation des prix du Jeonse ont aussi des conséquences indirectes sur l'offre. Si des mesures permettent au locataire de pouvoir signer un contrat de Jeonse dans leur précédent logement en reconduisant ce dernier de deux ans pour garantir une augmentation de maximum 5% du dépôt de garantie, cela pose un problème aux propriétaires. En effet, si les prix du marché augmentent rapidement, ils seront bloqués par ce plafond, et ne pourront pas réaliser de bénéfices sur la plus value de l'augmentation de leur Jeonse.

Encore beaucoup de propriétaires utilisent le Jeonse car il est encore possible de réaliser des bénéfices sur les opérations liées au Jeonse malgré les conditions du marché, mais ces réglementations ne sont, pour eux, pas une bonne chose, elles interviennent uniquement au profit du locataire.

Ce qu'on peut observer c'est que cette réaction des propriétaires vient à l'encontre des objectifs de stabilisation des marchés du gouvernement. En effet, si ce dernier souhaitait voir le marché immobilier se stabiliser à la suite de la mise en place de ces mesures, c'était sans compter sur la réaction des propriétaires. Une partie des instabilités du marché est liée au déséquilibre entre l'offre et la demande, la demande reste stable voire grandissante, alors que l'offre se réduit de plus en plus renforçant ainsi la tension du marché et l'évolution croissante de ses prix en Jeonse.

À travers les entretiens réalisés, la professeur JOO Mijin revient sur l'impact des ces mesures gouvernementales et que corrélation faite elles seront peut être, avec d'autres facteurs, à la source de la disparition de ce système.

"Dans le passé, le système Jeonse était un système coréen unique de location de logements qui aidait le propriétaire et le locataire. Cependant, le système Jeonse a beaucoup changé. En août 2020 et juin 2021, le gouvernement a publié les trois lois sur le crédit-bail [...]. La loi sur le bail réduit le Jeonse en Corée. Certains experts pensent que cela conduira à l'extinction de Jeonse dans un proche avenir. Il y a une croyance persistante

que le Jeonse sera progressivement éliminé du type résidentiel coréen à long terme."

Si les propriétaires quittent le marché du Jeonse, ces derniers se tournent alors vers le marché de la location classique, le Wolse. Cette conséquence est une forme de problème pour les locataires, notamment les jeunes ménages et les ménages à faible revenus, si ceux-ci souhaitent réaliser une location sous contrat de Jeonse pour convenir à leurs faibles revenus. Si l'offre se restreint, elle devient alors aussi plus exclusive à des ménages avec de meilleures situations financières. Les propriétaires passent leurs logements en système de loyer mensuel à travers le Wolse et cela, du point de vue du locataire, représente une dépense mensuelle liée au logement trop importante pour les ménages sud-coréens. En 2020 le gouvernement a observé un niveau de contrat de Jeonse à Séoul tombé à son plus bas, reflétant ainsi l'impact des nouvelles politiques et des changements concernant les taux d'intérêts.²⁵

Le gouvernement sud-coréen a une seconde approche pour stabiliser le marché. Celle-ci consiste à sevrer ses citoyens du système de Jeonse à travers de nouveaux changements politiques. Pour cela, il est notamment intervenu sur un ajustement des impôts avec une déductibilité de certains éléments du loyer mensuel du Wolse et une réduction des charges fiscales des propriétaires pour les inciter à passer leurs logements en contrat de Jeonse à de la location classique.

"En allégeant le fardeau de ceux qui paient un loyer mensuel et en diminuant la demande de Jeonse", a expliqué le ministère du Territoire, des Infrastructures et des Transports dans un communiqué de presse, "nous espérons réduire l'écart sur le marché et stabiliser les prix".²⁶

A moyen terme, l'objectif du gouvernement est donc de valoriser le système de location Wolse, le gouvernement espère ainsi, voir les écarts des prix du marché se réduire et se stabiliser.

²⁵ Ibid

²⁶ PHILLIPS Matt, 2014, "Keeping up with the Jeonse", *Milken Institute Review*, [En ligne] URL : <https://www.milkenreview.org/articles/keeping-up-with-the-jeonse>

B. Des alternatives émergentes

1. Une inversion des tendances

Certains signes indiquent que le marché locatif sud-coréen évolue dans la direction souhaitée par le gouvernement avec un retournement de la tendance. En effet, la part des logements signés en contrat Wolse augmente bien que les contrats de Jeonse représentent encore plus de la moitié du marché locatif.²⁷

Rapport des types de contrats locatifs à Séoul

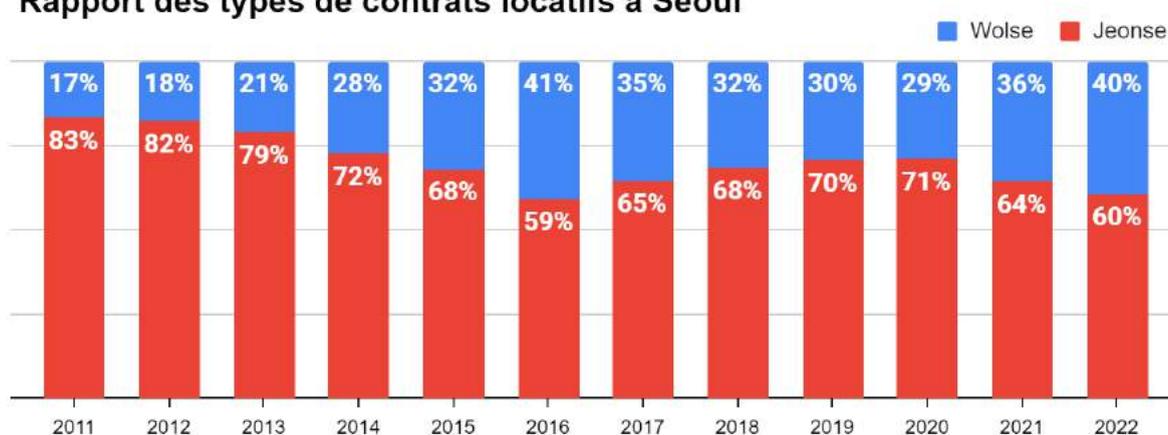


Figure 11 - Rapport des types de contrats locatifs signés par an à Séoul

Source : Centre d'information sur l'immobilier de Séoul²⁸

C'est notamment à la suite des annonces de l'introduction des lois sur le bail de l'été 2020 que les analyses des données concernant les transactions de location délivrées par le ministère des Terres, des Infrastructures et des Transports, ont démontré une augmentation considérable du volume de contrat de Wolse. À l'échelle de Séoul, on constate, en effet, d'après les données du Centre d'Information sur l'Immobilier de Séoul, que la part de contrat locatif en Wolse est passé de 29% à 36% dans la capitale entre 2020 et 2021. Une augmentation de 7% en l'espace de quelques mois. Cette tendance d'augmentation des contrats de Wolse se confirme sur l'année 2022 avec une hausse de 3% sur un glissement annuel. À savoir que, bien que le rapport entre le Jeonse et le Wolse tend à s'inverser par rapport aux années qui ont précédées les annonces de lois du gouvernement, le nombre de contrats signés est en constante augmentation, le nombre de contrats en Jeonse ne diminue

²⁷ Ibid

²⁸ I SEOUL U, 서울 부동산 정보 광장 (Centre d'information sur l'immobilier de Séoul) [En ligne]

pas. L'inversion du rapport Jeonse/Wolse dans le marché locatif traduit d'une augmentation beaucoup plus importante du nombre de contrats en Wolse que du nombre de contrats en Jeonse mais la quantité de chacun des types de contrat augmente. Entre 2021 et 2022 à Séoul, le nombre de contrats signés en Jeonse est passé de 10388 à 11350, le nombre de contrats en Wolse lui est passé de 5766 à 7399, au total sur le glissement annuel c'est une augmentation de 2588 contrats de location.²⁹

Lors des entretiens le professeur SEO Wonseok spécialité en politique du logement à la Chung-Ang University s'est exprimé sur la question :

"Alors que les taux d'intérêt commençaient à tomber en dessous du taux de conversion en loyer mensuel du prix de Jeonse, les propriétaires de logements qui préféraient le Jeonse ont commencé à passer au loyer mensuel. Le gouvernement coréen a prédit que cette tendance se poursuivrait et que le système Jeonse finirait par disparaître. Mais il y a quelque chose que nous avons oublié. Si les prix des logements ne baissent pas, le désir de posséder une maison ne diminuera pas. Dans ce cas, la façon d'acheter une maison est soit d'avoir suffisamment de fonds propres pour acheter plusieurs maisons, soit de posséder plusieurs maisons avec seulement une petite quantité de fonds propres en utilisant le système Jeonse. À cet égard, le système de location mensuelle occupera une proportion plus élevée que le système de Jeonse à long terme, mais il est difficile d'éliminer le système de Jeonse."

Si les politiques gouvernementales sont une des raisons qui font fuir les propriétaires du système de Jeonse, la baisse des taux d'intérêt en est aussi une. En effet, si les bénéfices dégagés de l'investissement du dépôt de garantie du locataire deviennent moins intéressants avec la baisse des taux d'épargne, il devient alors plus rentable pour certains propriétaires de passer leurs logements en location Wolse. Comme l'a exprimé le professeur SEO Won-seok, ce défaut de rentabilité s'analyse d'après le rapport entre les taux d'intérêts et le taux de conversion du Jeonse en mensualité. Cette conversion correspond au bénéfice mensuel de l'investissement du Jeonse. Alors dans la mesure où le loyer mensuel Wolse correspond à environ 4% de la valeur du logement, les taux d'épargne appliqués à l'investissement du dépôt

²⁹ Ibid

de garantie doivent être supérieur à 4%, d'autant plus que le dépôt ne correspond pas à 100% de la valeur de la propriété, pour observer un bénéfice à l'échelle mensuelle. Actuellement les taux d'intérêts sont relativement faibles notamment du point de vue du système de Jeonse mais la part de Jeonse, bien que décroissante reste importante. Comme l'évoque le professeur SEO Won-seok, de nombreux propriétaires préfèrent encore le système de Jeonse pour son rapport au marché du logement du moment que les prix de ce marché augmentent, de plus le dépôt de Jeonse peut tout aussi être utilisé dans l'investissement immobilier. La disparition de ce système, bien que inéluctable, sera donc temporisée par ces facteurs.

C'est aussi ce qu'affirme le professeur JIN Jong-ik, lui spécialisé en économie immobilière à la Chung-Ang University :

"Il y a dix ans une majeure partie de la population préférerait utiliser le Jeonse car si ils louent leur logement ils peuvent en tirer bénéfices des dépôts de garantie du Jeonse mais maintenant que les taux d'intérêt des prêts bancaires sont de plus en plus bas en Corée du Sud il n'y a moins d'intérêt à investir ces fonds dans les institutions bancaires. Donc si ils ont des fonds du dépôts de Jeonse il n'y a pas beaucoup d'option où investir ces fonds donc ils préfèrent utiliser des contrats de locations classique Wolse car s'ils réalisent leur location sous ce système là ils en tireront de meilleurs bénéfices en comparaison avec un contrat en Jeonse. C'est pourquoi de plus en plus de propriétaires changent de système pour passer d'une location Jeonse au format classique avec loyer qu'est le Wolse. Il y a donc eu une baisse de la part de logements concernés par le système Jeonse au cours des dix dernières années. Donc peut-être que dans le future le Jeonse viendra à disparaître car plus de propriétaires ne voudront l'appliquer. Apparaît alors le "half-jeonse" où les propriétaires demandent moins de dépôts mais ajoutent au contrat un loyer mensuel."

2. La création d'un système hybride

Malgré les facteurs qui poussent le marché locatif à favoriser l'usage du Wolse, notamment pour les propriétaires, une majeure partie d'entre eux ne veut pas se défaire du système de Jeonse. Un nouveau type de contrat émerge alors de plus en plus sur le marché locatif, le Half Jeonse. Ce système fait, comme le Jeonse, usage d'un dépôt de garantie correspondant à une part importante de la valeur de la propriété, mais toujours moins importante que celle du Jeonse, aucune part n'est prédéfini, celle-ci est ajustable, et la différence avec un contrat de Jeonse est que la caution est complétée par un loyer mensuel. La particularité de ce système est que le loyer et la caution ne sont pas définis, ils peuvent être négociés entre le locataire et le propriétaire. Ainsi, avec un dépôt plus important, les mensualités elles, seront moindres et inversement pour un dépôt de garantie plus abordable les mensualités seront augmentées. À noter que le dépôt de garantie du Jeonse est estimé entre 50% et 80% de la valeur du logement, la caution d'une location classique, donc pour le Wolse, est estimée étant inférieure à 12 mois de loyer, et enfin la valeur du dépôt de garantie d'un Half Jeonse est estimé comme supérieur à 24 mois de loyers.³⁰

C'est un système que JOO Mi-jin, professeure en planification urbaine à la Chung-Ang University, a pu nous présenter lors des entretiens :

"De nos jours, un nouveau type de système de location de maisons est populaire auprès des locataires et des propriétaires en Corée. On l'appelle "le Half Jeonse". Les locataires qui ne savent pas s'ils pourront ou non payer une caution ou la totalité de la caution sont également éligible au système Half Jeonse. Les propriétaires, en revanche, peuvent s'attendre à des loyers constants supérieurs aux taux d'intérêt du marché, ils préfèrent donc le système de Half Jeonse au système Jeonse. Le terme "le Half Jeonse" fait référence au processus de transformation d'une partie de la caution en loyer mensuel tout en diminuant simultanément la caution. Le dépôt forfaitaire est lié aux intérêts de la banque. Si les taux d'intérêt bancaires sont extrêmement bas, le propriétaire préfère un loyer mensuel à une caution forfaitaire."

³⁰ I SEOUL U, 서울 부동산 정보 광장 (Centre d'information sur l'immobilier de Séoul) [En ligne]

Avec, d'un côté les prix du marché Jeonse qui augmentent rapidement, et de l'autre des prix de Wolse, notamment dans le cas de Séoul, qui peuvent facilement atteindre des sommes importantes, le système de Half Jeonse est la solution idéale pour les ménages qui ne peuvent pas payer le dépôt du Jeonse et qui ont des revenus trop modestes pour régler un loyer mensuel important. De nombreux locataires préfèrent la location en Jeonse car ils n'ont pas à s'inquiéter d'avoir à payer un loyer mensuel et cela pendant deux ans. Mais pour les ménages qui n'ont pas les moyens, le Half Jeonse est une alternative profitable.

Les contrats de Half Jeonse sont devenus plus populaires depuis la mise en place des réglementations gouvernementales de 2020, notamment auprès des propriétaires. De nos jours, les propriétaires préfèrent utiliser le Half Jeonse car ils peuvent utiliser le loyer mensuel pour compenser l'augmentation des taxes liés aux mesures gouvernementales.

Mais il faut souligner que cette migration de l'offre et de la demande d'un système à un autre, ne font que renforcer les instabilités sur le marché immobilier. Les professionnels de l'immobilier mettent en garde contre une possibilité de diminution de l'offre de Jeonse, ce qui entraînerait une augmentation des prix du marché, notamment si le gouvernement reste sur sa position d'augmentation des impôts pour les propriétaires. En effet, si le rapport entre les marchés change trop rapidement les prix pourraient en pâtir et illustrer une forte émergence de spéculation immobilière.³¹

Rapport des types de contrats locatifs à Séoul

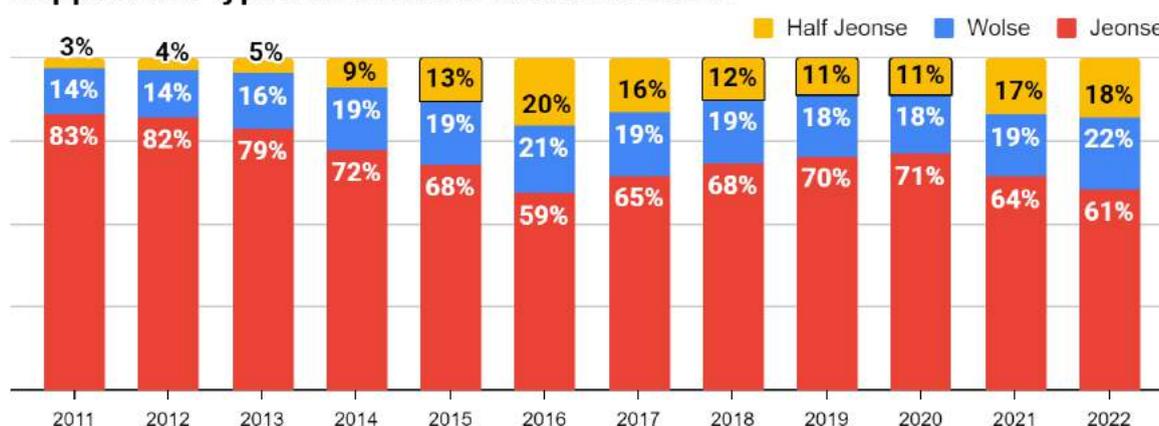


Figure 12 - Rapport des types de contrats locatifs signés par an à Séoul

Source : Centre d'information sur l'immobilier de Séoul³²

³¹ HAM Jong-sun, 2021, "Half-jeonse contracts more popular as prices rise rapidly", *Korea JoongAng Daily* [En ligne]

³² I SEOUL U, 서울 부동산 정보 광장 (Centre d'information sur l'immobilier de Séoul) [En ligne]

Cette forme de contrat hybride entre le Wolse et le Jeonse à particulièrement augmenté ces deux dernières années. En 2022, sur les 18857 contrats de location signés 3332 étaient en Half Jeonse, soit 18% des contrats de location. Une part en hausse notamment par rapport aux taux de contrats signés en Jeonse qui lui se réduit passant de 71% en 2020 à 61% en 2022 soit une baisse de 10% en deux ans. Sur ces deux ans, le taux de Half Jeonse à augmenté de 7% depuis la mise en place des mesures gouvernementales, passant de 1821 (11%) à 3332 (18%) contrats en 2022.³³

Mais cette augmentation rapide du nombre de contrats de location hybride n'est pas sans conséquences. En effet, il a été constaté dans plusieurs quartiers de la capitale que les prix des contrats de Half Jeonse augmentent. L'offre et la demande étant en hausse sur ce marché, on observe maintenant comme le démontre un cas à Séoul, qu'un appartement de 60m² avec un dépôt de garantie de 75 000€ avec un loyer mensuel de 600€ en 2020, est passé en une année à un dépôt de 115 000€ et un loyer de 750€ par mois.³⁴

A savoir si ces nouveaux systèmes, alternatifs au contrat de Jeonse, sauront rester stables à long terme par rapport au Jeonse, et si leur utilisation est destinée à se développer ou non.

³³ Ibid

³⁴ HAM Jong-sun, 2021, "Half-jeonse contracts more popular as prices rise rapidly", *Korea JoongAng Daily* [En ligne]

CONCLUSION

Le Jeonse est un système de location historiquement lié à l'économie sud-coréenne, il fait partie intégrante de la culture du pays, il en est de même du point de vue de la population. En termes de consommation du logement, les coréens privilégient l'utilisation de contrat de location en Jeonse, autant les propriétaires que les locataires puisque qu'il fut pendant longtemps autant avantageux pour l'un que pour l'autre. D'un côté pour les locataires, l'usage d'un tel contrat leur permettait de ne pas relever de véritable dépense liée au logement, puisque le dépôt de garantie que constitue le Jeonse lui est intégralement retourné donc il n'aura finalement rien dépense. Concernant le propriétaire, les taux d'épargne importants leur permettaient de se dégager des bénéfices conséquents à travers l'investissement du dépôt de Jeonse. Et pour les deux partis le financement a été simplifié, permettant alors de ne pas avoir recours aux prêts bancaires avec des taux d'intérêts élevés. En faisant office de financement privé pour le propriétaire en constituant des fonds d'investissements, et pour le locataire le dépôt de Jeonse était toujours moins important de financer un logement.

Par la même occasion, on aborde la notion d'accès à la propriété pour le locataire. En effet, comme développé dans la réflexion, le ménage sud-coréen part du principe qu'un contrat de Jeonse ne constitue pas une dépense à long terme, mais au contraire un moyen d'économie. Dans la mesure où, pendant la durée de son contrat de Jeonse le locataire n'a aucun paiement mensuel à réaliser, mais possède un revenu, alors son reste à vivre mensuel ainsi que sa possibilité d'économiser comprennent ce qui aurait pu être un loyer. Alors, à la fin de son contrat de Jeonse, la caution est restituée au locataire et parallèlement, ses économies ont augmentées. En ce sens, il peut soit accéder à un logement de meilleure qualité ou plus grand avec un dépôt de garantie plus important, soit, s'il en a suffisamment les moyens, devenir propriétaire grâce aux économies qu'il se sera constitué à travers le Jeonse.

On constate aussi que, naturellement après une grande phase de développement, l'économie sud-coréenne se stabilise. Ce qui implique notamment que les tendances bancaires liées aux intérêts d'emprunts et d'épargne s'inversent, ainsi, il devient plus facile et moins coûteux de faire un emprunt par l'intermédiaire d'une institution bancaire, mais cela

signifie aussi que les bénéfices possibles par investissement bancaire sont moins importants. Ces changements ont suffi à déstabiliser le marché du Jeonse. La demande augmente, car le Jeonse devient plus accessible pour les ménages à plus faibles revenus en ayant recours à un emprunt. Et d'un autre côté, l'offre se réduit, puisqu'il devient moins rentable pour un propriétaire d'investir le dépôt de Jeonse dans une épargne bancaire plutôt que de louer son logement par le biais d'un contrat Wolse. Convertie à l'échelle mensuelle, la plus-value devient plus intéressante. Il y a donc une migration de l'offre des contrats de Jeonse aux contrats Wolse.

Mais bien que les fonctions bancaires soient des facteurs sensibles du système de Jeonse, ce ne sont pas les seules à muter. Effectivement, les prix du marché du Jeonse sont directement calqués sur le marché du logement et ses transactions. Sauf que cette stabilisation de l'économie fait aussi lien avec le marché immobilier. Or, si les prix des logements se stabilisent, l'impact sera visible sur l'offre du marché du Jeonse dans la mesure où, lorsque le propriétaire acquiert un logement avec projet de le louer en Jeonse, il peut augmenter le prix au fil du temps que son bien prenne de la valeur. Le marché du logement se stabilise, mais le marché du Jeonse ne peut pas se stabiliser, c'est un système fondamentalement instable. Pour garantir une offre, les prix doivent augmenter, mais une spéculation de ces prix risque aussi de menacer l'intégrité du marché immobilier.

À tout cela, vient aussi s'ajouter les conséquences des régulations gouvernementales qui initialement visaient à sécuriser les conditions des locataires, mais ces mesures ont eu des répercussions sur l'offre qui a diminué pour une demande grandissante donc une augmentation des prix.

Fondamentalement, ces dernières années témoignent d'un système extrêmement instable avec une offre et une demande qui ne sont pas à l'équilibre. Bien au contraire, de plus en plus de propriétaires préfèrent mettre leurs logements en location Wolse et du côté des locataires, les prix élevés des contrats de Jeonse poussent les ménages les moins aisés à faire des locations en Wolse. Mais cette augmentation de la quantité de location classique n'est pas le seul phénomène observé. L'émergence d'un nouveau système qu'est le Half-Jeonse démontre une volonté de sauver le peu d'avenir que le Jeonse peut avoir dans le contexte économique à venir, en proposant un entre-deux entre de la location Wolse et Jeonse. Ainsi, la culture du Jeonse est conservée et les logements sont plus abordables.

La disparition du Jeonse est donc prévisible aux vues des changements des facteurs qui favorisent initialement son utilisation, bien que la population sud-coréenne y soit attachée. On comprend alors que des alternatives similaires puissent apparaître pour prolonger, entre autres, le Jeonse. Il a été repris plusieurs fois lors des entretiens, que ce système est voué à disparaître aux vues des transformations que subit le système économique sud-coréen.

En revanche, il faudrait aussi observer à moyen terme l'impact de la crise sanitaire sur ces questions. On a pu comprendre que la disparition du Jeonse était liée à la stabilisation du marché immobilier et à la réduction des intérêts bancaires, mais il se trouve que dans le contexte récent de crise sanitaire et d'inflation à l'échelle mondiale, ces changements tendent à s'inverser. C'est à dire que dans les statistiques les plus récentes, on note que les intérêts bancaires, notamment d'emprunts, repartent à la hausse, et que l'inflation touche aussi les logements, donc les prix du marché immobilier. On pourrait alors se demander si l'augmentation des prix va se développer sur les marchés locatif du Wolse et Half-Jeonse et ainsi confirmer la disparition du système de Jeonse, ou si ces changements représentent une relance pour le marché du Jeonse.

BIBLIOGRAPHIE

Bank of Korea [En ligne], URL : <https://www.bok.or.kr/eng/main/main.do>

CHEN J., STEPHENS M., MAN Y., 2013, *The Future of Public Housing : Ongoing Trends in the East and the West*, Springer Berlin Heidelberg, 310p.

CHOI Jae-hee, 2021, "Jeonse' loans taken out by those in 20s, 30s soar W60tr ", *The Korea Herald* [En ligne], URL : <http://www.koreaherald.com/view.php?ud=20211022000563>

DELMANDO Lalaine C., 2021, "South Korea's house price growth accelerates strongly", *GlobalPropertyGuide* [En ligne], URL : <https://www.globalpropertyguide.com/Asia/South-Korea/Price-History>

Direction Générale du Trésor, "Corée du Sud : Indicateurs et conjoncture", *Ministère de l'Economie, des Finances et de la Souveraineté Industrielle et Numérique* [En ligne], URL : <https://www.tresor.economie.gouv.fr/Pays/KR/indicateurs-et-conjoncture>

DUFOUR Anthony, 2014, *Vivre la Corée : Le Guide Pratique de la Vie en Corée*, Hikari Edition, 352p.

EUN J., EUN K., MAN S., 2018, *Bayesian quantile regression analysis of Korean Jeonse deposit*, Communications for Statistical Applications and Methods, 11p.

FENELL Matthew, 2021, " Renting a House in South Korea : Jeonse ", *Asia Society* [en ligne], URL : <https://asiasociety.org/korea/renting-house-south-korea-jeonse>

HAM Jong-sun, 2021, "Half-jeonse contracts more popular as prices rise rapidly", *Korea JoongAng Daily* [En ligne], URL : <https://koreajoongangdaily.joins.com/2021/02/15/business/economy/rent-ban-jeonse-tenant-legislation/20210215151900501.html>

ILBO CHOSUN, 2021, " Government has choked up Jeonse ", *Chosun* [En ligne], URL : <https://www.chosun.com/opinion/editorial/2021/02/23/KCGHHAVBD5DSDHYHKIMQY74B5A/>

International Monetary Fund. Monetary and Capital Markets Department, 2020, *Republic of Korea : Financial System Stability Assessment and Press Release for the Republic of Korea*, International Monetary Fund, 65p.

I SEOUL U, 서울 부동산 정보 광장 (*Centre d'information sur l'immobilier de Séoul*) [En ligne], URL : <https://land.seoul.go.kr:444/land/>

JEONG, Y.; KIM, K.; KIM, H.; YANG, D.; KANG, E., *A Diagnosis of Bubble Risk in the Global Real Estate Sector and Prospective Impacts on Financial Crises*, Policy Analysis 18-01, Korea Institute for International Economic Policy, Seoul, Korea, 2018.

JI Myung-gil, 2013, "Apartment Prices Fall as Jeonse Prices Soar", *Arirang News* [En ligne], URL : http://www.arirang.com/News/News_View.asp?nseq=143629&sys_lang=Kor

JONES Randall S., 2020, "Policies to Stabilize Housing Prices in Korea", *Korea Economics Institute of America* [En ligne], URL : <https://keia.org/the-peninsula/policies-to-stabilize-housing-prices-in-korea/>

KB Kookmin Bank, *Land Database* [En ligne], URL : <https://kbland.kr/webview.html#/main/statistics?blank=true>

KI H., JIN A., "Jeonse, will it be extinguished? Differentiation of Korean rental housing market", *Journal of Housing and the Built Environment* [En ligne], URL : <https://doi.org/10.1007/s10901-017-9571-4>

KIM, S., KIM, J., KIM, J., 2016, "Structural changes in the Korean housing market before and after macroeconomic fluctuations. Sustainability", *Sustainability* [En ligne], URL : <https://doi.org/10.3390/su8050415>

KIM Tae-gyu, 2009, "Tenants Face Hard Times From Rising Jeonse Payments", *TheKoreaTimes* [En ligne], URL : http://www.koreatimes.co.kr/www/news/nation/2009/07/123_49293.html

Korean Statistical Information Service, *Statistical Database : Housing* [En ligne], URL : <https://kosis.kr/eng/>

LEE Ho-Jeong, 2020, " Why jeonse and monthly rent are not the same ", *Korea JoongAng Daily* [En ligne], URL : <https://koreajoongangdaily.joins.com/2020/08/17/business/economy/housing-rent-party-lawmaker-jeonse/20200817180300457.html>

NAFY Nathalie, 2015, " Corée du Sud, le pays où il est possible de louer un logement gratuitement ! ", *Contrepoints* [En ligne], URL : <https://www.contrepoints.org/2015/09/18/222061-coree-du-sud-le-pays-ou-il-est-possible-de-louer-un-logement-gratuitement>

NAM Jeong-hoo, 2021, "영끌·빚투에... 2020년 가계빚 100조 폭증" (Jeune et endetté... 100 000 milliards de wons d'endettement des ménages en 2020), *Segye Ilbo* [En ligne], URL : <http://www.segye.com/newsView/20210114516569>

Numbeo, 2022, "Property Prices in South Korea", *Numbeo* [En ligne], URL : <https://fr.numbeo.com/prix-de-l%27immobilier/pays/Cor%C3%A9e-du-Sud?displayCurrency=EUR>

Obs, 2014, " Corée du Sud : louer un appartement sans payer de loyer ", *L'OBS* [En ligne], URL : <https://www.nouvelobs.com/societe/20140610.AFP9266/coree-du-sud-louer-un-appartement-sans-payer-de-loyer.html>

PARK G., LEE J., JEON H., 2022, ""전세는 좀... 월세 없어요?" 성큼 다가온 전세의 종말"(Don't you have a monthly rent?" the imminent end of the war), *Chosun* [En ligne], URL : https://realty.chosun.com/site/data/html_dir/2022/02/25/2022022501212.html

PARK Won-Il, 2021, " Jeonse ", *Korean LII* [En ligne], URL : <http://www.koreanlii.or.kr/w/index.php/Jeonse>

PHILLIPS Matt, 2014, "It takes \$290,000 in cash to rent an apartment in Seoul", *QUARTZ* [En ligne], URL : <https://qz.com/183412/koreas-crazy-system-for-renting-apartments-is-driving-the-country-deeper-into-debt/>

PHILLIPS Matt, 2014, " Keeping Up With he Jeonse ", *Milken Institute Review* [En ligne], URL : <https://www.milkenreview.org/articles/keeping-up-with-the-jeonse>

Real Estate Asia , 2021, " What is 'jeonse' and how are South Korean landlords using it to improve their ROI? ", *Real Estate Asia* [En ligne], URL : <https://realestateasia.com/residential/news/what-jeonse-and-how-are-south-korean-landlords-using-it-improve-their-roi>

Registration of Real Estate Act, Act No. 14901, Oct. 13, 2017 [En ligne], URL : https://elaw.klri.re.kr/kor_service/lawView.do?hseq=45681&lang=ENG

SEO Wonseok, 2019, *Dynamic relationship between housing consumer sentiment in Seoul and metropolitan housing market*, SH Urban Res. Insight 2019, 9, 31–47

Seoul Metropolitan Government, *Housing* [En ligne], URL : <https://english.seoul.go.kr/service/living/housing/>

YONHAP, 2021, "Seoul's average apartment price jumps twofold under Moon govt.: civic group", *The Korea Herald* [En ligne], URL : <http://www.koreaherald.com/view.php?ud=20211208000673>

Yonhap News Agency, 2020, " Debate heating up on fate of 'jeonse' ", *Yonhap News Agency* [En ligne], URL : <https://en.yna.co.kr/view/AEN20200803005951315?section=national%2Fpolitics>

Yonhap News Agency, 2020, " Immobilier : le nombre de contrats de "jeonse" au plus bas en 9 ans le mois dernier ", *Yonhap News Agency* [En ligne], URL : <https://fr.yna.co.kr/view/MYH20200803011300884>

YOO J., KIM D., 2021, “월세 급증... 빈곤 내몰리는 청년세입자” (Augmentation mensuelle du loyer... Des jeunes locataires poussés à la pauvreté), *Maeil Business* [En ligne], URL : <https://www.mk.co.kr/news/realstate/view/2021/06/529174/>

YUN Sung-jin, 2020, “Neighborhood effects of housing program using Jeonse in Korea”, *Emerald insight* [En ligne], URL : <https://www.emerald.com/insight/content/doi/10.1108/IJHMA-03-2020-0025/full/html>

TABLE DES FIGURES

- Figure 1 - Prix moyen au m² et au logement à l'échelle nationale et de Séoul** / Source : Korean Statistical Information Service 10
- Figure 2 - Produit Intérieur Brut de la Corée du Sud en US dollars constant de 2010** / Source : Banque mondial 13
- Figure 3 - Evolution des prix du marché immobilier en Corée du Sud** / Source : Korean Statistical Information Service, Global Property Guide 17
- Figure 4 - Prix de vente au m² des appartements** / Source : Korean Statistical Information Service 18
- Figure 5 - Evolution des prix de vente au m² des appartements** / Source : Korean Statistical Information Service 18
- Figure 6 - Variation annuelle des prix des logements** / Source : Bank of Korea 19
- Figure 7 - Evolution de l'indice des prix des loyers mensuels** / Source : Bank of Korea ECOS, Global Property Guide 20
- Figure 8 - Indices des prix de ventes et de Jeonse des appartements à Séoul** / Source : KB Kookmin Bank 22
- Figure 9 - Taux d'intérêts d'épargne de la Banque de Corée** / Source : Bank of Korea 24
- Figure 10 - Prêts hypothécaires moyen des ménages sud coréens et taux de croissance annuel** / Sources : Bank of Korea ECOS, Global Property Guide 29
- Figure 11 - Rapport des types de contrats locatifs signés par an à Séoul** / Source : Centre d'information sur l'immobilier de Séoul 35
- Figure 12 - Rapport des types de contrats locatifs signés par an à Séoul** / Source : Centre d'information sur l'immobilier de Séoul 39

ANNEXES

Annexe 1 - Guide d'entretien

- En tant que spécialiste du domaine de l'urbanisme et l'immobilier quelle définition feriez-vous du Jeonse ? *As a specialist in the field of urban planning and real estate, what definition would you make of the Jeonse system ?*
- Qu'est-ce qui fait que la Corée du sud est un environnement propice à ce système ? *What makes South Korea an enabling environment for this system ?*
- Quels sont les avantages et désavantages ? Pour le locataire ? Pour le propriétaire ? *What are the advantages and disadvantages ? For the tenant? For the owner ?*
- Peut-on considérer ce système comme un moyen d'accès à la propriété pour un locataire ? *Can we consider this system as a means of access to property for a tenant ?*
- Comment se placent les banques et le gouvernement comme acteurs dans ce système ? Est-ce que ça implique d'autres acteurs institutionnels ? *How do banks and the government position themselves as actors in this system ? Does it involve other institutional actors ?*
- Quel est la relation entre le Jeonse et le marché du logement d'après vous ? Quelles en sont les conséquences économiques ? *What is the relationship between Jeonse and the housing market in your opinion ? What are the economic consequences ?*
- Pourriez-vous faire un parallèle entre le système de Jeonse avant/maintenant/et l'avenir ? *Could you draw a parallel between the Jeonse system before/now/and in the future ?*
- Comment évolue la relation entre le Jeonse et le Wolse ? *How is the relationship between Jeonse and Wolse evolving ?*
- Est-ce que le Jeonse est un enjeu politique (notamment avec les récentes élections) ? *Is the Jeonse a political issue (especially with the recent elections) ?*