



Le financement d'un bien immobilier en France

David Talerman | Fondateur et CEO - Expatwire

Les travailleurs frontaliers et résidents en Suisse qui veulent acheter un bien immobilier en France ont la possibilité de souscrire des prêts immobiliers très particuliers : les prêts immobiliers en devises. Petit tour d'horizon sur ce qu'il faut savoir sur ces prêts immobiliers en francs suisses.

Quel est l'intérêt de souscrire un prêt immobilier en devises quand on est frontalier ?

L'avantage principal de ce type de prêt, c'est qu'il est monté en francs suisses : chaque mois, vous remboursez le montant du prêt en francs suisses, dans la même monnaie que votre salaire. Avec ces prêts, vous supprimez donc tout risque de change « euro / francs suisses » que vous auriez avec un prêt classique en euro, et qui, sur 20 ou 30 ans, pourraient s'avérer ruineux et risqués.

Les taux : comment sont-ils calculés ?

Les taux fixes : les moins risqués
Comme son nom l'indique, le taux, et donc la mensualité de votre prêt sont fixés à la signature du prêt et resteront les mêmes pendant toute la durée de celui-ci.

Les taux variables (ou taux révisables) : le risque maximum

Un taux variable est la somme de deux éléments :

- L'indicateur sur lequel est indexé le taux (parfois appelé l'index), qui est en général le LIBOR (1 mois, 3 mois, 6 mois ou 12 mois). Le LIBOR est un taux d'intérêt interbancaire.
- La marge: elle est fixée par la banque de manière définitive pour toute la durée du prêt.

Avec ce type de taux, le risque de voir votre mensualité augmenter significativement est très élevé.

Les taux variables capés : le risque mesuré

Un taux variable capé est un taux variable à qui on fixe une limite à ne pas dépasser : par exemple un taux capé +2 signifie que la variation maximale du taux sera au maximum de 2% de plus que le taux annoncé (à la hausse ou à la baisse).

Certains établissements proposent de faire varier la durée du prêt des taux capés, ce qui peut être pratique si vous voulez rembourser plus rapidement votre prêt ou si vous voulez éviter que votre mensualité soit trop importante.

Quel type de taux choisir ?

Pour faire votre choix, gardez en tête cette règle : plus le type de taux est risqué, moins il vous coûtera cher au démarrage du prêt. Et le danger est ici : les budgets les plus serrés pourront en général accéder aux prêts les moins chers... qui sont aussi les plus risqués. Il est donc important de tenir compte de votre capacité de remboursement : si vos moyens financiers sont réduits, jouez la sécurité et empruntez à taux fixe, quitte à choisir un bien immobilier moins cher. Si vos moyens sont plus « confortables », vous pourrez par exemple combiner un prêt à taux fixe et un prêt à taux capé. Dans toutes les configurations, les prêts à taux variable (non capés) sont à éviter, et particulièrement en ce moment où les taux sont bas et ne peuvent donc que monter.

Un apport personnel est-il obligatoire ?

Dans les banques françaises, il est de plus difficile de souscrire de tels prêts sans un apport personnel minimum (en général au moins 10%).

Dans les banques suisses, l'apport personnel est souvent indispensable.

Pour faciliter leur financement, les travailleurs frontaliers ont la possibilité de débloquer une partie de leur 2ème pilier dans le cadre de l'achat de leur résidence principale.

Où souscrire un prêt immobilier en devises ?

Vous pouvez souscrire ces prêts dans certains établissements français proposant des services bancaires spécifiques pour les travailleurs frontaliers : Crédit Mutuel, Banque populaire des Alpes, CIC, Société générale, Crédit Agricole, Caisse d'Épargne et BNP Paribas pour les principaux.

Côté Suisse, vous trouverez quelques rares enseignes, en général filiales de groupe français. Nous citerons par exemple le Crédit Agricole Financements (Suisse) SA et l'UCB.



<http://blog.travailler-en-suisse.ch/>