

Chapitre 1

Ce qu'il faut savoir avant de se lancer dans la recherche d'un bien immobilier en France

Devenir frontalier représente désormais un changement de statut banal pour beaucoup de résidents suisses. Ils sont nombreux à profiter des accords bilatéraux pour s'installer en France voisine à bien meilleur coût, en traversant chaque jour la frontière pour venir travailler dans leur pays (résidence) d'origine.

Pour acheter un bien en France, un résident suisse va devoir maîtriser de nombreux domaines. Il doit comprendre les taux de change et leur évolution, le prix de l'immobilier en fonction des communes, et d'autres éléments bien plus compliqués. En effet, entre les avantages ou les inconvénients du type d'emprunt, les propositions des banques, les éventuels droits de succession, les plus-values et prélèvements sociaux, ou encore les différentes impositions comme la taxe foncière et la taxe d'habitation, rien ne sera simple.

D'autre part, après avoir trouvé l'appartement de vos rêves, au juste prix du marché, vous allez certainement devoir passer par une banque, le mieux serait de comparer les prix, et donc d'en contacter plusieurs :

- Le plus simple, est souvent de prendre un organisme qui opère des deux côtés de la frontière et se chargera donc de toutes les conversions, sans surprise. Comme par exemple le crédit agricole des Savoie, banque avec laquelle nous avons travaillé.
- La demande de prêt en devise en CHF permettra de faire les bons comparatifs, selon des données équivalentes.

- Ensuite, il faudra se décider sur le mode de prêt ;
 - Le taux fixe : il offre des taux moins intéressants mais sans surprise, si vous disposez d'un budget limité, ce mode de prêt conviendrait très bien.
 - Le taux variable : il propose des taux plus favorables, mais qui peuvent évoluer avec l'inflation et comprennent un risque, si vous avez une marge de manœuvre sur votre budget, ou si vous êtes adepte des sensations fortes, ce mode de prêt vous conviendrait parfaitement.
 - Le taux capé : c'est souvent le plus sage, car la variation du taux initial est limitée par contrat. Moins le CAP (la variation autorisée) sera élevé et plus le taux sera fort, bien sûr, puisque le risque de l'emprunteur sera moindre.

- Enfin, il est toujours possible, de prendre des garanties sur le taux de change (voir chapitre sur la demande de prêt immobilier).

La succession et la plus-value

Les Suisses sont désormais logés à la même enseigne que les Français. Autrefois, ils pouvaient acheter un bien immobilier en France et échapper totalement aux droits de succession français au travers d'une SCI (société civile immobilière). Aujourd'hui, ce n'est plus le cas. Acheter un bien par exemple pour préparer sa succession, doit donc inciter à bien connaître la législation entre les deux pays qui, évolue de plus en plus. En voici un petit aperçu qui en démontre bien toute la complexité et l'intérêt de s'appuyer sur un professionnel (avocat spécialiste, notaire, etc.).

- Tout peut varier selon que vous décidez être résident ou non, selon que les héritiers soient aussi résidents ou non, etc.
 - Ainsi, un héritier suisse non résident héritant d'un bien en France, provenant d'un défunt suisse non résident