

FRANÇAIS DE L'ÉTRANGER ET EMPRUNT BANCAIRE

20/10/2020

Les banques françaises sont souvent réticentes à prêter à des personnes établies à l'étranger. Les paramètres tels que le pays de résidence, sa législation, la nature du contrat de travail et de l'entreprise de l'emprunteur entrent en ligne de compte lors d'une demande de prêt. L'octroi du prêt, le cas échéant, ne se fait d'ailleurs pas dans les mêmes conditions financières que celles accordées aux résidents.

Cette chronique détaille les exigences des établissements bancaires à l'égard des non-résidents lors d'une demande de crédit.

CONDITIONS DU CRÉDIT

Situation financière

Lors d'une demande de prêt d'un non-résident, une banque française va - comme pour un résident - s'intéresser à la situation financière du requérant : **niveau de revenu et d'endettement, apport et garantie.**

Contrat de travail

Le banquier portera une attention particulière au **type de contrat** de travail sous lequel est employé le non-résident à l'étranger :

Ainsi, une personne sous **contrat de détaché** à l'étranger sera assimilée par les banques à un résident français car son contrat est de droit français. La demande de prêt sera ainsi facilitée.

Pour les personnes employées sous contrat local, les banques seront vigilantes sur la **nature de l'entreprise employeur**. Le niveau de risque que présente une personne employée par une multinationale est considéré comme faible tandis qu'un contrat signé avec une PME locale, moins connue, sera reçu moins favorablement.

Les **entrepreneurs, indépendants ou les personnes exerçant une profession libérale** à l'étranger se verront presque toujours **opposer un refus** même si le niveau de leurs revenus est conséquent ou leur apport est important.

Pays de résidence

Les banques scrutent également le pays de résidence du demandeur.

Si les pays de l'Union européenne, les grands pays d'expatriation comme les Etats-Unis et le Canada ne posent pas de problème a priori, les pays en proie à une instabilité politique sont, eux, exclus d'office (Afghanistan, Biélorussie, Birmanie, Corée du Nord, Erythrée, Irak, Iran, Lybie, Pakistan, Somalie, Soudan, Soudan du Sud, Syrie, Ukraine, Venezuela, Yémen).

Pour les Français résidant au Liban, en Israël, en Irak, au Maroc, en Tunisie ou en Algérie, certaines banques vont exiger du demandeur un **contrat français** pour pouvoir emprunter. L'apport devra également se situer en France, car les transferts d'argent sont difficiles voire impossibles entre ces pays et la France.

CHOIX DE LA BANQUE

Certains établissements traditionnels refusent tout dossier soumis par un non-résident. Cette politique de refus s'explique par le **manque de visibilité** des banques sur les ressources d'un non-résident ne payant pas ses impôts en France et sur sa capacité de financement.

Certains paramètres - qu'elles ne maîtrisent pas forcément - comme la variation des devises, un coût de la vie différent et des contrats de travail régis par des législations propres à chaque Etat renforcent la méfiance des institutions de prêt. Il est également moins aisé pour les banques d'intervenir en cas de litige.

PIÈCES JUSTIFICATIVES

Le dossier diffère assez peu de celui d'un résident, la banque sera néanmoins plus pointilleuse et exigeante pour minimiser les risques.

Il faut pouvoir prouver son identité, son domicile, sa situation matrimoniale, ses revenus, sa situation bancaire, l'état de son patrimoine et fournir son contrat de travail.

Les banques réclament au minimum que ces documents soient **traduits en anglais voire en français (traduction assermentée)**.

Le contrat de travail et les fiches de paie sont les pièces posant généralement le plus de difficultés. Leur présentation peut grandement différer de la présentation française. Nombre de pays pratiquant le prélèvement à la source, les banques peuvent avoir à analyser la déclaration de revenus (souvent appelée tax-return) pouvant donner lieu à un remboursement d'impôt (ou tax refund).

FINANCEMENT

Du fait du risque plus élevé que présente un emprunteur non-résident et de sa rentabilité moindre (le non-résident ne placera généralement pas son épargne et ses comptes courant dans l'établissement dans lequel il fait une demande de prêt), les conditions financières de prêt sont **plus contraignantes** pour les non-résidents.

- Les taux de crédit accordés sont en général entre **0,2% et 0,5% supérieurs** aux taux moyens proposés à un résident français pour l'achat d'un bien en France ;
- L'apport initial exigé est lui aussi plus élevé : les banques peuvent demander aux non-résidents un apport allant de **20% à 30%** du prix du bien immobilier contre 10% pour les résidents ;
- Le taux d'endettement maximal est lui similaire à celui des résidents à savoir 33% du revenu mensuel ;
- La garantie est souvent **prise directement sur le bien immobilier** (soit sous la forme d'un PPD soit sous la forme d'une hypothèque conventionnelle). Néanmoins l'établissement de crédit requiert également souvent la caution de Crédit logement (garantie personnelle). Le coût de cette garantie peut représenter entre 0,5% et 3 % du montant emprunté, elle est obligatoire pour les non-résidents ;
- Le coût de l'assurance garantissant le remboursement du crédit en cas d'imprévu (perte d'emploi ou décès) peut augmenter selon l'**activité professionnelle mais également selon le pays de résidence** ;
- Les frais de dossier, compris habituellement entre 1% et 1,5% du capital emprunté peuvent également être rehaussés, notamment en cas de **nécessité de traduction des pièces fournies**.

En plus d'un coût global du crédit plus élevé, les banques peuvent exiger, en contrepartie du prêt, l'achat d'un **produit financier, compte-épargne ou assurance-vie ou la domiciliation des revenus locatifs en son sein**.

En dépit des contraintes administratives et financières décrites, les taux de crédit affichés par les banques françaises restent tout de même très attractifs au regard de ceux pratiqués dans nombre d'autres pays.

QUELQUES CONSEILS

Si vous vous voyez opposer plusieurs refus de banques françaises, alors même que vous estimez que vos revenus vous permettent largement de rembourser un prêt, n'hésitez pas à contacter une banque plus à même de connaître les Français de l'étranger et/ou un courtier spécialisé dans les expatriés.