

Etape 1: Le Test d'Anti-Fragilité



Exemple 4: Beatrice (38) und Beat WeissMuller (42), indépendants, mariés

Ta situation actuelle			
Acheter	Prix d'achat ou Valeur marchande du terrain	<input type="text" value="350'000"/>	350'000
	Prix d'achat ou Valeur marchande de ton habitation (maison/appartement)	<input type="text" value="900'000"/>	900'000
	Valeur de ta propriété		1'250'000
Financer	Tes fonds propres (20% au moins de la valeur de la propriété lors de l'achat)	<input type="text" value="250'000"/>	250'000 20.0%
	Fonds étrangers nécessaires (dette hypothécaire)	<input type="text" value="1'000'000"/>	1'000'000 80.0%
	...dont hypothèque en 1er rang (2/3 au maximum de la valeur de la propriété)	<input type="text" value="833'000"/>	833'000 66.6%
	...dont hypothèque en 2ème rang	<input type="text" value="167'000"/>	167'000 13.4%
	Ton financement		1'250'000 100.0%
Epargner	Tes autres éléments de fortune disponibles (y compris Pilier/Epargne 3a)	<input type="text" value="200'000"/>	200'000
	Les revenus stables du ménage	<input type="text" value="250'000"/>	250'000
	Le taux d'épargne de ton ménage (moyenne suisse: 13%)	<input type="text" value="13.0%"/>	13.0%
	Ton épargne annuelle (arrondie)		33'000
Entrettenir	Charge d'intérêts en % (conditions actuelles 3%, les banques calculent avec 5%)	<input type="text" value="5.0%"/>	5.0%
	Amortissement du 1er rang (règle en or: 85 ans - ton âge)	<input type="text" value="45 ans"/>	45 ans
	Amortissement du 2ème rang (ASB: 15 ans maximum)	<input type="text" value="15 ans"/>	15 ans
	Frais fixes courants, frais d'entretien, frais annexes (1% recommandé)	<input type="text" value="1.0%"/>	1.0%
	Dépenses annuelles de ton logement (arrondies)		73'000

Les résultats de ton Test			
Tests d'AF	Test d'AF #1: Ta dette nette est-elle adaptée à ta capacité d'épargne?	But: < 30 ans pour amortir ta dette (direct/indirect)	25 ans
	Test d'AF #2: Tes revenus sont-ils suffisants pour supporter les dépenses?	But: < 30% des revenus stables du ménage	29 %
	Test d'AF #3: Tes fonds propres sont-ils suffisants en cas de choc sur les prix?	But: > 30% de fonds propres malgré une baisse des prix	20 %
#1	Tu as besoin de 25 ans pour rembourser l'entier de ta dette avec ton épargne (fortune disponible + épargne annuelle).		
	Ton logement t'appartiendra complètement dans les 30 prochaines années. Tu passes le Test d'AF #1. Félicitations!		
	Tu consacres 29% des revenus stables du ménage à ton logement.		
#2	Tu consacres moins de 30% des revenus stables du ménage à ton logement. Tu passes le Test d'AF #2. Félicitations!		
	Après un choc de 20% à la baisse sur les prix de l'immobilier, tu disposes de 20% de fonds propres.		
#3	Tes fonds propres sont inférieurs à 30%. Tu n'es pas en mesure de faire face à un éventuel appel de marge de ta banque (apport supplémentaire). Tu ne passes pas le Test AF #3. Analyse la situation et cherche à augmenter ta fortune disponible.		

Tes notes personnelles	
Notes	Nos commentaires sur la situation de la famille WeissMuller:
	Beatrice et Beat croquent la vie à pleines dents. Ils travaillent tous deux dans leur propre entreprise WeissMuller SA et habitent une jolie propriété à la campagne. Avec leurs revenus confortables et un taux d'épargne dans la moyenne, ils devraient parvenir à rembourser leurs hypothèques en 25 ans. Ils passent donc le Test d'AF #1. Beatrice et Beat doivent rester conscients que ce bon résultat présuppose que les revenus actuels restent stables et que le taux d'épargne ne soit pas réduit.
	Ils passent également le Test d'AF #2 de justesse car 29% de leurs revenus stables sont consacrés au logement. Ils ne disposent pas d'une grande marge de manoeuvre en cas de frais d'entretien importants ou de hausse des taux d'intérêt (même si ce dernier est calculé de façon conservatrice avec 5%).
	Leur talon d'Achille est mis en évidence avec le Test d'AF #3. Leurs fonds propres ne dépassaient pas 20% et l'épargne accumulée par le passé est assez faible pour leur niveau de revenus. En cas de coup dur (choc sur les prix de l'immobilier ou période prolongée de déflation), Beatrice et Beat auraient de la peine à faire face à un éventuel appel de marge de la banque.
	Famille WeissMuller, nous vous félicitons car vous passez avec succès deux de nos trois tests. Le Test d'AF #3 met le doigt sur votre risque principal: une marge de manoeuvre étroite en terme de capitaux propres et de fortune disponible. Essayez d'augmenter cette fortune en épargnant une part plus importante. Peut-être n'avez-vous pas encore exploité pleinement les déductions fiscales du 3ème pilier. Autre point important: en cas de baisse des revenus de votre activité entrepreneuriale, vous risqueriez de ne plus passer aussi aisément les Tests d'AF #1 et #2.