

Etape 1: Le Test d'Anti-Fragilité



Exemple 3: Jaques Leblanc (55), cadre supérieur dans une multinationale, célibataire

Ta situation actuelle			
Acheter	Prix d'achat ou Valeur marchande du terrain	<input type="text" value=""/>	-
	Prix d'achat ou Valeur marchande de ton habitation (maison/appartement)	<input type="text" value=""/>	1'300'000
Valeur de ta propriété			1'300'000
Financer	Tes fonds propres (20% au moins de la valeur de la propriété lors de l'achat)	<input type="text" value=""/>	300'000 23.1%
	Fonds étrangers nécessaires (dette hypothécaire)	<input type="text" value=""/>	1'000'000 76.9%
	...dont hypothèque en 1er rang (2/3 au maximum de la valeur de la propriété)	<input type="text" value=""/>	867'000 66.7%
	...dont hypothèque en 2ème rang	<input type="text" value=""/>	133'000 10.2%
Ton financement			1'300'000 100.0%
Epargner	Tes autres éléments de fortune disponibles (y compris Pilier/Epargne 3a)	<input type="text" value=""/>	300'000
	Les revenus stables du ménage	<input type="text" value=""/>	200'000
	Le taux d'épargne de ton ménage (moyenne suisse: 13%)	<input type="text" value=""/>	20.0%
Ton épargne annuelle (arrondie)			40'000
Entrettenir	Charge d'intérêts en % (conditions actuelles 3%, les banques calculent avec 5%)	<input type="text" value=""/>	3.0%
	Amortissement du 1er rang (règle en or: 85 ans - ton âge)	<input type="text" value=""/>	30 ans
	Amortissement du 2ème rang (ASB: 15 ans maximum)	<input type="text" value=""/>	10 ans
	Frais fixes courants, frais d'entretien, frais annexes (1% recommandé)	<input type="text" value=""/>	0.5%
Dépenses annuelles de ton logement (arrondies)			68'000

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)	18 ans
	Test d'AF #2: Tes revenus sont-ils suffisants pour supporter les dépenses?	But: < 30% des revenus stables du ménage	34 %
	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	31 %

- Tu as besoin de 18 ans pour rembourser l'entier de ta dette avec ton épargne (fortune disponible + épargne annuelle).**
- #1 Ton logement t'appartiendra complètement dans les 20 prochaines années. Tu passes le Test d'AF #1 avec brio. Chapeau bas!
- #2 **Tu consacres 34% des revenus stables du ménage à ton logement.**
Tu consacres plus de 30% des revenus stables du ménage à ton logement. Tu ne passes pas le Test d'AF #2. Analyse la situation et cherche à augmenter tes revenus.
- #3 **Après un choc de 20% à la baisse sur les prix de l'immobilier, tu disposes de 31% de fonds propres.**
Tes fonds propres sont supérieurs à 30%. Tu peux faire face à un éventuel appel de marge de ta banque (apport supplémentaire). Tu passes le Test AF #3. Félicitations!

Tes notes personnelles

Nos commentaires sur la situation de Jaques:

Jaques a parcouru le monde pendant 30 ans. La multinationale qui l'emploie l'a rappelé au quartier général. Fini les hôtels, Jaques veut se poser. Il est bien décidé à acheter un appartement avec vue sur le lac Léman. Jaques soumet son projet d'achat au Test d'Anti-Fragilité.

Son confortable salaire de cadre supérieur permet à Jaques d'épargner 20% de ses revenus (bien au-dessus de la moyenne suisse). Il passe le Test d'AF #1 avec brio car il est en mesure de rembourser l'entier de sa dette hypothécaire en 18 ans.

Malgré le fait que Jaques calcule sa charge d'intérêts à 3% et ses frais courants à 0.5% ce qui est plutôt optimiste, il échoue au Test d'AF #2. La cause principale est le fort amortissement auquel Jaques doit faire face s'il veut rembourser son hypothèque de 1er rang en 30 ans (la règle d'or des 85 ans moins son âge actuel) et son 2ème rang en 10 ans (65 ans moins son âge). Il devrait ainsi allouer plus de 30% de ses revenus stables à son logement. Il s'expose ainsi à un fort risque en cas de perte d'emploi par exemple ou de réemploi à un niveau de salaire inférieur.

Jaques dispose d'autres éléments de fortune qui se montent à 300'000. Il pourrait en cas de besoin les allouer à des fonds propres supplémentaires. Jaques est donc prêt à faire face à un éventuel appel de marge de la banque en cas de coup dur (choc sur les prix de l'immobilier peu de temps après son achat ou une période prolongée de déflation). Comme il ne passe le Test d'AF #3 que de justesse, nous invitons Jaques à faire preuve de prudence.

Jaques, en achetant l'appartement de tes rêves, tu passes deux de nos trois tests. Tu es désormais conscient des risques liés à son acquisition. Tu trouveras peut-être un objet qui te coûtera moins par année en pourcentage de tes revenus. Si tu décides d'acquérir l'appartement avec vue sur le lac, tu sais qu'il sera difficile de supporter ses coûts en cas de perte d'emploi ou de réduction de salaire.