

Etape 1: Le Test d'Anti-Fragilité



Exemple 5: Jessica Ferrari (30), employée, célibataire

Ta situation actuelle			
Acheter	Prix d'achat ou Valeur marchande du terrain	<input type="text"/>	-
	Prix d'achat ou Valeur marchande de ton habitation (maison/appartement)	<input type="text"/>	1'000'000
Valeur de ta propriété			1'000'000
Financer	Tes fonds propres (20% au moins de la valeur de la propriété lors de l'achat)	<input type="text"/>	200'000 20.0%
	Fonds étrangers nécessaires (dette hypothécaire)	<input type="text"/>	800'000 80.0%
	...dont hypothèque en 1er rang (2/3 au maximum de la valeur de la propriété)	<input type="text"/>	667'000 66.7%
	...dont hypothèque en 2ème rang	<input type="text"/>	133'000 13.3%
Ton financement			1'000'000 100.0%
Epargner	Tes autres éléments de fortune disponibles (y compris Pilier/Epargne 3a)	<input type="text"/>	100'000
	Les revenus stables du ménage	<input type="text"/>	160'000
	Le taux d'épargne de ton ménage (moyenne suisse: 13%)	<input type="text"/>	10.0%
Ton épargne annuelle (arrondie)			16'000
Entrettenir	Charge d'intérêts en % (conditions actuelles 3%, les banques calculent avec 5%)	<input type="text"/>	5.0%
	Amortissement du 1er rang (règle en or: 85 ans - ton âge)	<input type="text"/>	55 ans
	Amortissement du 2ème rang (ASB: 15 ans maximum)	<input type="text"/>	15 ans
	Frais fixes courants, frais d'entretien, frais annexes (1% recommandé)	<input type="text"/>	0.5%
Dépenses annuelles de ton logement (arrondies)			55'000

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)	44 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	13 %
#1	Tu as besoin de 44 ans pour rembourser l'entier de ta dette avec ton épargne (fortune disponible + épargne annuelle).		
	Ton logement ne t'appartiendra pas complètement dans les 30 prochaines années. Tu ne passes pas le Test d'AF #1. Cherche à augmenter tes revenus et ton épargne.		
	Tu consacres 34% des revenus stables du ménage à ton logement.		
#2	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.		
	Après un choc de 20% à la baisse sur les prix de l'immobilier, tu disposes de 13% 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 Jessica:
	Jessica est une carriériste et elle a récemment été promue par la compagnie d'assurance qui l'emploie. Son augmentation de salaire et son nouveau statut hiérarchique ont assés sa soif de prestige: elle vient d'acquérir un petit appartement dans un quartier chic en ville de Zurich.
	Son train de vie élevé ne lui permet pas d'épargner plus de 10% de son revenu. Jessica a besoin de 44 années pour rembourser l'entier de son hypothèque. C'est trop long pour passer notre Test d'AF #1.
	Les résultats ne sont pas différents au Test d'AF #2. En effet, Jessica dépense plus de 30% de ses revenus stables avec un taux d'intérêt calculé à 5%.
Le Test d'AF #3 met une fois encore en lumière la situation risquée dans laquelle se trouve Jessica. Son taux d'épargne inférieur à la moyenne couplé à des fonds propres au ras des pâquerettes ne lui permettent pas de faire face à un coup dur (choc sur les prix de l'immobilier ou période prolongée de déflation).	
Jessica, tu ne passes aucun des trois tests. Malgré ton augmentation de salaire, ta soif de prestige t'a conduite à une situation fort risquée. A notre humble avis, ton logement se situe au-dessus de tes moyens actuels. Tu dois à notre avis réduire ton train de vie et augmenter ton épargne et ta fortune disponible si tu veux éviter que ton rêve d'un bel appartement bien situé ne se transforme en cauchemar.	