

Mode d'emploi du test d'Anti-Fragilité

H380 - 12 février 2015

Input et entrée des données: nos 10 pierres de curling

Plutôt que de te demander d'entrer toute une série de chiffres, tu n'auras qu'à laisser glisser ta pierre sur la glace pour trouver le chiffre qui te correspond. La Suisse est un pays de curling et la cible est également appelée « maison ».

Pilier 1/ ACHETER



Pierre #1 :

- Si tu habites en appartement (PPE ou propriété par étage), laisse la pierre sur zéro
- Si tu habites une maison, cette pierre correspond au prix d'achat du terrain (acheté/construit récemment) ou à la valeur marchande du terrain (tu habites ton logement depuis de nombreuses années) c'est-à-dire le prix de transaction le plus probable auquel arriveraient aujourd'hui le vendeur et l'acheteur
- Pour arriver au bon chiffre, il te suffit de multiplier le prix du mètre carré (se renseigner dans le voisinage ou auprès de la commune si nécessaire) par la surface de ta parcelle en zone à bâtir
- Peut-être as-tu un terrain constructible à côté de ta maison. Il a de la valeur si tu n'as pas encore utilisé tout ton indice pour ton habitation existante



Pierre #2 :

- Le prix de ton logement (appartement ou maison). Prix d'achat si transaction récente ou alors ton estimation de la valeur marchande de ta maison
- Le meilleur moyen d'obtenir une estimation est de demander l'avis d'un professionnel de la branche. Sur la valeur de ton habitation si elle extraordinaire (l'objectivité l'emporte sur l'émotionnel dans ce test), sinon sur le prix de vente au mètre carré ou au mètre cube dans le village ou la ville que tu habites. Tu multiplieras ensuite ce prix par la surface habitable ou le volume habitable afin d'obtenir ton estimation
- Tu peux te faire une idée assez précise de la valeur de ton bien en recherchant le prix de vente de biens similaires (localité, situation, proximité aux transports publics) sur homegate.ch ou immoscout24.ch. Redécouvre les joies de la règle de trois en divisant le prix des maisons affiché par la surface/volume habitable et en multipliant ce prix au m²/m³ par la surface/volume habitable de ton habitation. Je te conseille de réduire le prix ainsi obtenu de 10% avant de mettre ta pierre en place
- Ne pas compter le terrain une deuxième fois. Ne fais pas d'une pierre deux coups dans ce test ;-)

Pilier 2/ FINANCER



Pierre #3 :

- Tes fonds propres correspondent à la différence entre la valeur de ton habitation (terrain plus logement) et ton hypothèque
- Les banques demandent 20% de fonds propres au minimum
- L'hypothèque en premier rang correspond en règle générale aux deux tiers (ou 66.7%) de la valeur de ton bien immobilier
- Le solde de l'emprunt sera en deuxième rang (entre 66.7% et 80%). Les nouvelles directives de l'association suisse des banquiers prévoient un amortissement du deuxième rang sur une période de 15 ans (contre 20 ans auparavant)
- Ne t'inquiète pas si ton hypothèque en deuxième rang ne correspond pas exactement au résultat que te donne Excel. Le test ne doit pas devenir trop compliqué

Pilier 3/ EPARGNER



Pierre #4 :

- Il s'agit de ta fortune disponible : carnet(s) d'épargne, portefeuille de titres (actions, obligations), fonds de placement, etc.
- A moins qu'il ne soit déjà entièrement alloué aux fonds propres lors de l'achat du bien immobilier, le troisième pilier des deux époux compte également dans la fortune disponible. En effet, tu peux le retirer tous les 5 ans et le mettre en déduction de ton hypothèque (amortissement). Tu paieras alors un impôt qui dépend du montant du retrait et du canton dans lequel tu es domicilié (5-7%)
- IMPORTANT : le deuxième pilier c'est-à-dire ton fonds de pension NE compte PAS dans ta fortune disponible. Robert et moi considérons le deuxième pilier comme une prévoyance retraite. Il doit te permettre de bien vivre, pas seulement de bien te loger. Et sa raison d'être principale n'est pas de rembourser tes dettes. Même si la loi le permet (pour l'instant), Robert et moi pensons que c'est une mauvaise idée. Mais tu restes seul maître à bord cher Collègue Hypothécaire, nous respectons ta décision si tu vois les choses différemment



Pierre #5 :

- Tes revenus annuels stables. Stable veut dire le revenu du ménage que tu penses pouvoir générer la plupart du temps
- Tu trouveras une première estimation dans tes dernières déclarations d'impôt. Prends pour référence le salaire net II plutôt que le salaire brut

- Si l'un des époux pense réduire prochainement son temps de travail, tiens compte de cette baisse lorsque tu déplaces ta pierre
- De même, si tu as cartonné l'an passé et touché un bonus conséquent, tu dois en tenir compte pour placer ta pierre au bon endroit
- Pose-toi la question du salaire que tu toucherais si tu perdais ton emploi et étais réembauché en perdant quelques privilèges
- Rien ne t'empêche de t'amuser avec l'outil de simulation en faisant varier tes revenus, mais essaie d'être le plus objectif possible. Ca t'aidera à trouver ton talon d'Achille



Pierre #6 :

- Ton taux d'épargne ou le pourcentage de tes revenus stables que tu arrives à épargner
- Attention ce n'est pas ce que tu épargnes pendant l'année pour partir en vacances aux fêtes de Noël. Il s'agit de l'argent qui n'est pas dépensé. Si tu avais un seul compte en banque, il s'agirait du cash supplémentaire sur ton compte au 31 décembre par rapport au montant sur ton compte le 1er janvier de la même année (en partant du principe que tu aurais déjà réglé toutes tes factures de l'année jusqu'au 30 décembre ainsi que ta facture d'impôts pour l'année en question)
- Exemples: les cotisations au troisième pilier des deux époux comptent dans ce montant s'il s'agit d'épargne et non pas de couverture de risque pur (assurance). Une augmentation de cash sur ton compte en banque, le versement sur ton compte-titres dans le courant de l'année
- Le taux d'épargne moyen en Suisse est de 13% selon les dernières statistiques de 2012
- Même remarque : rien ne t'empêche de t'amuser avec l'outil de simulation en faisant varier le pourcentage d'épargne, mais essaie d'être le plus objectif possible. Ca t'aidera à trouver ton talon d'Achille

Pilier 4/ ENTRETENIR



Pierre #7 :

- La charge d'intérêts. Elle devrait correspondre au taux d'intérêt moyen de ton hypothèque sur une période prolongée
- En théorie, les banques calculent avec un intérêt hypothécaire moyen de 5% pour le 1er rang et de 6% pour le 2ème rang
- Robert et moi pensons que dans l'environnement actuel un taux de 3% est assez objectif. Peut-être as-tu fixé à long terme il y a quelques années et tu es en-dessus, mais tu devrais pouvoir refixer à long terme en-dessous de 2% (conditions actuelles)
- Si tu veux être conservateur, tu peux utiliser un taux de 4%. Là tu ne devrais pas avoir de mauvaises surprises



Pierre #8 :

- Amortissement de l'hypothèque 1er rang
- J'adore l'idée de Robert qui a fait la réflexion suivante: l'espérance de vie moyenne en Suisse se situe entre 80 et 85 ans. Son idée: pour ne pas laisser de dettes à tes héritiers, tu devrais amortir ton hypothèque entre l'année en cours et l'année de tes 85 ans
- Exemples: j'ai (Michael) 41 ans en 2015, je vais donc compter $85 - 41 = 44$ ans pour amortir complètement mon hypothèque; je déplace ma pierre sur 44 ans. Si tu as 50 ans et ton épouse 45, je te conseille de faire glisser ta pierre sur $85 - 50 = 35$ ans
- PRECISION 1 : les banques ne vont PAS faire ce calcul. Lorsque tes fonds propres atteignent 40%, elles ne veulent plus que tu rembourses tes dettes. Tu es un très bon risque et elles préfèrent te prêter 400'000 à toi plutôt que 200'000 et devoir remplacer les 200'000 restants par une nouvelle hypothèque avec un emprunteur moins solide
- PRECISION 2 : la définition de la stabilité des prix par la Banque nationale suisse (BNS) correspond à une hausse annuelle des prix à la consommation proche de mais inférieure à 2%. Si elle atteint son objectif et que la valeur de ta propriété augmente en ligne avec l'inflation, ta dette reste identique mais ta maison vaut un peu plus chaque année. Même sans rembourser ton hypothèque, ta part de dette diminue lentement et tes fonds propres augmentent chaque année. La banque n'a pas besoin de te demander d'amortissement. Tes Collèges Hypothécaires te le demandent parce que nous pensons que la belle époque où l'inflation mangeait la dette tranche par tranche est révolue. A l'avenir, tu as avantage à compter sur tes amortissements plutôt que sur l'inflation pour manger ta dette.



Pierre #9 :

- Amortissement de l'hypothèque 2ème rang
- Depuis le 1er septembre 2014, l'Association suisse des banquiers (ASB) recommande à ses membres un délai d'amortissement du 2ème rang de 15 ans au lieu de 20 précédemment
- Nous reprenons cette règle telle quelle
- Seule exception: si tu as 55 ans en 2015 et prends ta retraite dans 10 ans, alors tu dois amortir ton 2ème rang en 10 ans ($65 - 55$) au lieu de 15. Glisse ta pierre sur le chiffre 10
- Robert a calculé des annuités distinctes pour le 1er et 2ème rang en tenant compte de la charge d'intérêts (Pierre #7) et de la durée d'amortissement respective. Les dépenses totales pour ton logement sont calculées automatiquement



Pierre #10 :

- Frais fixes courants, frais d'entretien, frais annexes
- Exemples: primes d'assurance, taxes pour l'eau potable, les eaux usées, l'élimination des déchets, impôt immobilier, énergie (électricité et eau chaude), contrats de maintenance (ramoneur), entretien courant (chauffage, toiture, façades) y compris jardin/verger, petites réparations
- Les experts du secteur semblent s'accorder sur un pourcentage de 1% qu'ils calculent sur la valeur totale de la propriété
- Robert et moi pensons que ce pourcent devrait plutôt s'appliquer au prix de l'habitation seule (hors terrain). Les charges sur la partie non habitée sont en général moindres et un peu plus discrétionnaires. Et le prix du terrain sur la Goldküste n'est pas le même que dans la campagne jurassienne. Le salaire de l'adolescent qui passe la tondeuse à gazon ne devrait pas varier dans les mêmes proportions.

Résultat du test d'Anti-Fragilité #1 : Le niveau d'endettement

Pourquoi ce test ?

Parce que tu souhaites probablement devenir un jour propriétaire d'une **maison franche de dette**, quel que soit le type d'amortissement choisi (direct ou indirect).

Le 8 avril 2005, lorsque j'ai remboursé le solde de la dette sur la maison que mes parents nous avaient transmise 4 ans plus tôt (à ma sœur et à moi), je me suis **senti tout léger (1)**. Le loyer modeste que nous versaient nos parents restait sur nos comptes. Nous avions des impôts à payer mais plus de charge d'intérêts chaque trimestre. C'est bon pour le cash flow et pour la première fois de ma vie, je profitais d'un **revenu passif (2)**: j'encaissais chaque mois un loyer sans devoir l'échanger contre mon temps ou mon travail.

Si tu habites ta propriété, tu ne toucheras pas de loyer chaque mois comme dans l'exemple ci-dessus mais tu auras beaucoup moins de cash à payer pour te loger si tu n'as plus de dette (amortissement direct). En cas d'amortissement indirect, les revenus passifs de tes placements viendront compenser tout ou partie de ta charge d'intérêts.

Autres avantages d'une maison sans dette: la **flexibilité** et la **tranquillité (3)**. Plus besoin de consulter la banque en cas de vente du bien immobilier ou en cas de transmission de ce patrimoine à tes enfants. Plus de soucis liés à la hausse des taux d'intérêt ou à la rupture de l'emprunt immobilier avant son échéance.

Si l'entier de ta dette est remboursable en moins de 30 ans, tu pourras alors investir une partie de ton épargne dans d'autres actifs pour générer encore plus de revenus passifs: plus d'immobilier locatif, portefeuille d'actions et/ou d'obligations, etc. Cette **diversification (4)** de tes placements est essentielle. Tu n'auras pas tous tes œufs dans le même panier.

En résumé: la propriété en toute sérénité!

Et puis tu pourras démentir les propos de mon ami Pierre (il a la double nationalité suisse et française et est propriétaire des deux côtés de la frontière) qui me confiait récemment son admiration: « Le marché hypothécaire suisse est merveilleux. C'est le seul que je connaisse (pas le cas de la France ou de l'Italie) où les soi-disant propriétaires immobiliers restent locataires de leur banque pendant toute leur vie ». Il voulait dire par là que les propriétaires suisses n'ont en général pas à rembourser leur hypothèque en premier rang car on part du principe que la maison en garantie ne perdra pas de valeur.

Que faire si tu ne passes pas le test (couleur rouge) ?

Tu as sans doute passé pas mal de temps à chercher l'objet qui correspondait à tes besoins. Comme souvent dans la vie, ce qui te plaisait et te permettait d'offrir une chambre à chaque enfant était très cher.

Tu n'as rien trouvé de meilleur marché. C'était ce bien-là ou une croix sur ton rêve de devenir propriétaire. Le prix d'achat ou de construction étant très élevé, tu as dû faire le grand écart pour réunir les fonds propres et malgré cela la dette est importante. Pas de panique, heureusement les taux d'intérêt sont bas et si ton logement est bien situé il devrait conserver sa valeur sur le marché.

Reste vigilant, analyse et compare ces trois options:

- a) espérer que tout se passera bien et que l'inflation (par l'adaptation de ton salaire au coût de la vie) te donnera un coup de main (personnellement l'espoir n'est pas ma stratégie) ou
- b) augmenter ton épargne annuelle en négociant une augmentation de salaire, en travaillant à côté de ton activité principale (par exemple en démarrant un nouveau business sans grand besoin d'investissements) ou alors en réduisant certaines dépenses non-prioritaires de ton budget :-(
- c) vendre ton objet alors que les prix sont encore élevés et acheter un bien légèrement moins grand et/ou moins cher ou alors louer. Tu es le seul à pouvoir faire ce choix car le logement a un fort attachement sentimental et le choix dépend de ta situation personnelle (les enfants sont encore à l'école ou alors déjà en ménage).

Si tu n'es pas encore propriétaire ou si tu songes à acheter un objet plus spacieux et plus cher

Pose-toi la question suivante avant d'acheter un bien immobilier: **quel est le montant maximal que je peux payer pour mon bien immobilier** par rapport à ma situation financière actuelle (fortune disponible, part de fonds propres, capacité d'épargne annuelle)?

Utilise notre outil de simulation pour connaître le montant maximal en procédant comme suit: i) place tes pierre 3 à 10 ii) place ta pierre #1 sur 0 et iii) déplace ta pierre #2 sur le droite jusqu'à ce que l'un des tests passe au rouge. Tu as ta réponse!

Ton objection: le test ne fait pas de sens, mon épargne va augmenter d'année en année et il n'en tient pas compte

Puisses-tu avoir raison, c'est en tout cas ce que je te souhaite! C'est important d'être optimiste dans la vie. Mais soyons des optimistes rationnels:

- la conjoncture n'est plus ce qu'elle était. Fini les augmentations de salaire de 3% par an sans même devoir négocier. Il n'est pas impossible que ton salaire n'augmente plus ces prochaines années
- le risque de déflation terrifie les banques centrales et elles impriment de l'argent pour créer de l'inflation, sans grand succès jusque-là. Si elles ont recours à des mesures aussi draconiennes, c'est que la situation est critique
- malgré un taux de chômage très bas en Suisse, la sécurité de l'emploi n'existe pas pour la plupart des salariés. As-tu déjà pensé à l'éventualité de perdre ton emploi et d'être réembauché 6 mois plus tard à un salaire 20% plus bas? L'industrie d'exportation doit relever le défi de l'abandon du taux plancher face à l'euro. Un ajustement des salaires à la baisse ne peut pas être exclu

- connais-tu le salaire maximal que tu toucherais si tu étais au chômage pendant quelques mois ? Il te resterait probablement moins de 100'000 francs par an après déductions quel que soit ton salaire actuel
- et même si tu es promu ou augmenté, qui n'a pas déjà fait cette expérience: les dépenses ont la fâcheuse tendance à augmenter dans la même proportion que le salaire, c'est-à-dire que l'épargne à la fin de l'année n'a pas augmenté d'un franc

Le but de ces remarques n'est pas de te décourager. Tu es maintenant sur tes gardes et à partir de là, tu devrais plutôt être surpris en bien. Mieux vaut cela que l'inverse!

Ma seule certitude après 20 ans sur les marchés financiers: « we just can't predict », même les experts ne peuvent pas prédire l'avenir. Voilà pourquoi je ne t'ai pas demandé de deviner ton niveau d'épargne dans 5 ans ou dans 10 ans.

Résultat du test d'Anti-Fragilité #2 : Le poids du logement

Pourquoi ce test ?

Il met en lumière le **vrai coût de la propriété (1)**. Le premier réflexe est de multiplier sa dette hypothécaire par 1% (taux hypothécaire fixe à 5 ans le 15 février 2015 sur e-hypo.ch et homegate.ch) et de comparer ce chiffre au loyer que tu paierais pour un logement équivalent si tu étais encore locataire. On a parfois tendance à l'oublier quand les prix montent depuis une vingtaine d'années, mais **une dette hypothécaire est sensée être remboursée un jour (2)**. Compter uniquement sur l'inflation pour le faire à ta place serait irresponsable. En période d'inflation, la dette nominale reste constante – hors amortissement – alors que la valeur du bien immobilier augmente en règle générale avec l'inflation. Cela réduit la proportion de dette par rapport aux fonds propres (valeur du bien immobilier plus élevée moins la dette constante) ce qui évite de devoir amortir la dette. Tant que les banques acceptent cette façon de procéder.

Si tu passes ce test avec succès, tu disposes d'une **marge de manœuvre (3)** suffisante pour faire face à une **dépense imprévue** ou une hausse des taux lors du prochain renouvellement. Si ton logement ne consomme pas une part trop importante de ton cash et de ton budget, tu pourras augmenter ton épargne et tes investissements. Le cercle vertueux sera alors en marche: plus d'investissements, plus de revenus passifs, plus de cash flow, plus de fortune disponible. Même sans l'aide de l'inflation, tu atteindras ton objectif de réduction de dette et d'augmentation des fonds propres. Des fonds propres qui te permettraient aussi de financer quelques travaux dans la maison (transformer le sous-sol en studio ou appartement) ou d'acheter un autre bien immobilier que tu pourrais louer à un rendement attractif.

Que faire si tu ne passes pas le test (couleur rouge) ?

A côté de tes revenus stables, tu disposes peut-être d'autres revenus annexes ou passifs qui n'ont pas encore été pris en compte, tels un portefeuille de titres qui te verse des coupons et des dividendes, le rendement d'un bien immobilier locatif ou les intérêts de ton compte en banque (sur ce dernier point, ce devrait être un peu mince en ce moment).

Si ce n'est pas le cas, tu dois **surveiller les taux d'intérêt** et éviter d'avoir 100% de ton hypothèque en Libor au cas où -- même contre toute attente -- les taux d'intérêt devaient repartir à la hausse. Réduis tes risques en fixant 50% ou plus de ton hypothèque à 10 ans, les taux actuels devraient te permettre de le faire aux alentours de 1.5%, soit le niveau le plus bas jamais atteint sur cette durée. Joue la carte de la sécurité, tu n'as pas de marge de manoeuvre suffisante pour prendre des risques. La sécurité est bon marché avec le taux à 10 ans à ce niveau.

Reste vigilant, analyse et compare ces trois options:

- a) espérer que tout se passera bien et que l'inflation viendra te donner un coup de main (ton salaire

- devrait augmenter en ligne avec l'inflation alors que la dette reste constante) ou
- b) augmenter tes revenus en négociant une augmentation de salaire, en travaillant à côté de ton activité principale, en augmentant un peu la charge de travail du deuxième époux si possible
 - c) analyser la situation le plus objectivement possible: tout compte fait, peut-être que vendre ton objet alors que les prix sont encore élevés et acheter un bien légèrement moins grand et/ou moins cher est une alternative. Louer, pourquoi pas, il n'y a aucune honte à ça. Cette décision dépend également de la pression psychologique que tu subis en sachant que tu es limite dans ton budget. Tant que cela ne t'empêche pas de dormir et tant que tu ne passes pas tes soirées à te demander comment tu vas tenir le coup entre le 15 et le 24 du mois, la situation n'est pas trop grave. Si c'est le cas, essaie de vendre ton logement le plus vite possible.

Si tu n'es pas encore propriétaire ou si tu songes à acheter un objet plus spacieux et plus cher

Pose-toi la question suivante avant d'acheter un bien immobilier: **quel est le montant maximal que je peux allouer à mon logement par rapport à mes revenus actuels?**

Utilise notre outil de simulation pour connaître le montant maximal en procédant comme suit: i) place tes pierres 3 à 10 ii) place ta pierre #1 sur 0 et iii) déplace ta pierre #2 sur le droite jusqu'à ce que l'un des tests passe au rouge. Tu as ta réponse!

Ton rêve de devenir propriétaire ne doit pas se transformer en cauchemar. Des taux d'intérêt très bas ne signifient pas à eux seuls que tu seras gagnant en devenant propriétaire. Ce calcul demande beaucoup d'attention et une foule de paramètres viennent s'y glisser: coût d'un logement semblable à la location, fiscalité et taxes diverses, fonds de rénovation PPE, coûts supplémentaires en transport, coût d'opportunité des fonds propres qui seront bloqués, etc. Je t'en reparlerai dans un autre article.

Autres questions à te poser: As-tu vraiment besoin d'une chambre d'amis et d'une pièce pour le fitness, toute équipée? Pour combien de visites ou séances par année? Si tu es un peu juste dans tes calculs, as-tu vraiment besoin de tous ces mètres cube supplémentaires (une pièce de 3m par 4m sur 2m représente 24 m³ donc environ 15'000 à la construction). Cela fait relativement cher pour les trois séances de fitness hebdomadaires (à 1'500 l'abonnement annuel au fitness il te faudra 10 ans pour les récupérer sans compter les intérêts, la valeur locative ...et les machines de fitness si tu ne fais pas seulement de la corde à sauter et du punching ball!). Même calcul pour la chambre d'amis sous-utilisée: deux matelas à même le sol dans le salon pour les amis et le tour est joué, sans augmentation de la valeur locative! Et si tu reçois les beaux-parents, trouve-leur une bonne chambre d'hôtel, cela t'évitera d'aller chercher les croissants le lendemain matin.

Ton objection: le test ne fait pas de sens, mes revenus vont augmenter d'année en année et il n'en tient pas compte

Mêmes remarques que pour le test #1. L'espoir et l'optimisme sont des qualités, mais essaie de planifier

sans tenir compte de l'amélioration de ta situation. Partir volontairement dans le rouge en te disant que ton salaire ne peut qu'augmenter n'est pas une démarche très responsable. Tu dormiras mieux en sachant que tu t'es montré prudent dans tes calculs. Mais c'est toi le capitaine à bord, et nous respectons ta décision. C'est pourquoi nous t'offrons la flexibilité d'Excel et notre outil de simulation.

Une autre raison d'être conservateur dans son budget: **il y a une vie en-dehors des murs de sa maison**, aussi belle soit-elle. La nature, la Suisse et le monde grouillent de beaux endroits à découvrir. Garde un peu de flexibilité et de moyens financiers/cash pour sortir de chez toi. Tu pourras également faire face à des dépenses imprévues. Cette marge de manoeuvre te permettra de dormir sur tes deux oreilles et de réaliser d'autres rêves. Voilà le vrai luxe: la tranquillité, la possibilité de découvrir le monde et de vivre des expériences inoubliables. Ne sacrifie pas ce luxe à cause d'une maison surdimensionnée.

Résultat du test d'Anti-Fragilité #3 : Fonds propres suffisants

Pourquoi ce test ?

Les prix de l'immobilier en Suisse ne peuvent pas baisser (1). La Suisse reste très attractive pour les entreprises et les individus. Cet attrait et le peu de terrains constructibles vont empêcher les prix de baisser fortement. Ce raisonnement n'est pas à l'abri d'une initiative populaire ou d'une décision de politique monétaire défavorables. Jusqu'en 2006 personne ou presque aux Etats-Unis ne pensait que les prix de l'immobilier allaient baisser de 30% en moyenne. Pour mémoire, lors de la dernière crise de l'immobilier en Suisse dans les années nonante, la baisse des prix a atteint ...20% environ en l'espace de 7 ans (-23% entre 1991 et 1997).

Si les banques te demandent des fonds propres de 20% au moins, c'est parce qu'elles savent qu'une baisse des prix de cette envergure n'est pas exclue. Si la baisse ne dépasse pas ce chiffre, la banque n'a pas de souci à se faire car la valeur de ton logement couvre toujours son prêt. Par contre si ta propriété de 1'000'000 perd 20% et que tu as investi 20% de fonds propres soit 200'000, **toi tu as perdu l'entier (100% ou perte totale) de tes fonds propres (2).**

Si tu n'es pas forcé de vendre ton bien immobilier à ce moment-là, tu pourras récupérer tout ou partie de tes fonds propres les années suivantes. Par contre, si tu n'es pas en mesure d'apporter des fonds propres supplémentaires et que la banque te force à liquider ton bien, ta perte sera définitive. Même si les banques n'ont pas trop intérêt à détruire le marché immobilier un peu plus lorsque celui-ci est en crise, le test te diras si tu disposes toujours d'une réserve suffisante (ta fortune disponible) au cas où. Cette réserve n'est pas ton 2ème pilier. Ça n'est pas sa vocation et ce serait en plus une très mauvaise idée de liquider ton fonds de pension en pleine crise alors que les prix de la plupart des actifs financiers sont au plancher.

Il y a une troisième raison qui doit te motiver à passer ce test avec brio: imagine un instant que tu disposes de fonds propres confortables, voire considérables. Que seras-tu en mesure de faire si/quand les prix baissent de 20% ? C'est toi qui vas partir à la pêche aux bonnes affaires. Tu trouveras peut-être un objet de qualité à un prix que tu n'aurais jamais imaginé quelques années auparavant. C'est la crise immobilière qui t'offrira cette remise de 20% ou plus. Que ce soit pour trouver un objet encore inaccessible avant la crise ou pour acheter à un prix super attractif un appartement que tu pourras ensuite louer (et générer ainsi des revenus passifs), tu sortiras vainqueur et émergeras plus fort de la crise. Parce que tu es resté conservateur pendant la période faste, tu peux profiter des opportunités que la crise t'offre sur un plateau. En deux mots : **tu es ANTI-FRAGILE (3).** C'est la raison pour laquelle notre test porte ce nom, inspiré du magnifique ouvrage de Nassim Nicholas Taleb. Tes efforts et ta discipline seront alors généreusement récompensés. Voilà pourquoi ton épargne et l'amortissement de ton hypothèque font du sens même quand les banques ne te réclament pas cet effort.

Que faire si tu ne passes pas le test (couleur rouge) ?

Tu es désormais conscient de ton risque, tu as découvert ton talon d'Achille. Cette prise de conscience est un premier pas très important dans la bonne direction.

A toi d'analyser et de comparer ces trois options:

- a) espérer que tout se passera bien et que l'inflation viendra te donner un coup de main (la valeur de ta propriété devrait augmenter en ligne avec l'inflation alors que la dette reste constante) ou
- b) augmenter tes revenus et/ou ton taux d'épargne (tu as déjà quelques pistes dans les tests précédents) ou
- c) analyser la situation le plus objectivement possible: tout compte fait, peut-être que vendre ton objet alors que les prix sont encore élevés et acheter un bien légèrement moins grand et/ou moins cher est une alternative. Ou vendre puis louer, encore une fois, il n'y a aucune honte à ça. Cette décision dépend également de la pression psychologique que tu subis en sachant que ta dette est conséquente. Si la pression est élevée, essaie de vendre ton logement pendant que le marché te le permet. Tu éviteras peut-être de devoir vendre à perte quand beaucoup seront en même temps dans la même situation que toi.

Si tu n'es pas encore propriétaire ou si tu songes à acheter un objet plus spacieux et plus cher

De quelle fortune disponible disposes-tu aujourd'hui? Quel pourcentage de ta fortune es-tu prêt à allouer à ton logement sous la forme de fonds propres qui seront indisponibles pendant plusieurs années?

Calcule ce montant puis **divise-le par 0.35 et tu auras immédiatement le prix du bien que tu peux te permettre d'acheter en toute sérénité**. Tu disposeras dès le départ de 35% de fonds propres et auras l'entier de ton hypothèque en 1er rang. C'est déjà un bon départ et cette discipline supplémentaire te mettra en meilleure position que 80% des nouveaux propriétaires.

Notre outil de simulation est toujours à ta disposition il te donne trois informations en instantané: les résultats des trois tests d'Anti-Fragilité. Tu peux déterminer en quelques minutes seulement quelles sont tes zones de confort et à partir de quel niveau tu entres dans une zone à risque. Nous t'offrons l'outil que nous aurions aimé recevoir de ta part si nos rôles étaient inversés.

Ton objection: le test ne fait pas de sens, les banques centrales peuvent toujours créer de l'inflation si nécessaire

Prends la peine d'étudier ce qui s'est passé au **Japon** depuis l'explosion de la bulle immobilière et du marché des actions dans les années 80. Le pays ne s'en est jamais vraiment remis et les prix n'ont jamais retrouvé leur niveau de l'époque malgré la création de mille milliards de mille ~~abords~~ yens supplémentaires.

Aux **Etats-Unis**, la Fed a lancé quatre programmes de « quantitative easing » et dansé le twist, elle n'a pas

vraiment réussi à doper l'inflation même si elle a quand même réduit le pouvoir d'achat des salariés et des rentiers.

Quant à la BNS et sa création de francs **suisses** à hauteur de 80% du produit intérieur brut (PIB), il est encore un peu tôt pour tirer des conclusions mais elle devrait encore faire face pendant quelques années à un fort risque de déflation.

Et le fameux « **helicopter drop** » de Monsieur Bernanke (charger les hélicoptères de billets fraîchement imprimés et les larguer sur les principales villes du pays ou alors le faire électroniquement en augmentant le compte en banque de chaque citoyen d'un montant à définir) me direz-vous? Il est vrai qu'en théorie les banques centrales peuvent toujours créer de l'inflation et Monsieur Gideon Gono l'a encore démontré récemment au Zimbabwe (2008). Mais ne te gave pas de dette dans l'espoir de voir notre Z(G)ono national te sauver la mise.