

Etape 1: Le Test d'Anti-Fragilité



Exemple 2: Nicolas (50) et Susanne (49) Lehmann, tous deux salariés, mariés, 2 enfants de 20 et 22 ans

Ta situation actuelle			
Acheter	Prix d'achat ou Valeur marchande du terrain	<input type="range"/>	200'000
	Prix d'achat ou Valeur marchande de ton habitation (maison/appartement)	<input type="range"/>	700'000
Valeur de ta propriété			900'000
Financer	Tes fonds propres (20% au moins de la valeur de la propriété lors de l'achat)	<input type="range"/>	300'000 33.3%
	Fonds étrangers nécessaires (dette hypothécaire)	<input type="range"/>	600'000 66.7%
	...dont hypothèque en 1er rang (2/3 au maximum de la valeur de la propriété)	<input type="range"/>	600'000 66.7%
	...dont hypothèque en 2ème rang	<input type="range"/>	- 0.0%
Ton financement			900'000 100.0%
Epargner	Tes autres éléments de fortune disponibles (y compris Pilier/Epargne 3a)	<input type="range"/>	200'000
	Les revenus stables du ménage	<input type="range"/>	150'000
	Le taux d'épargne de ton ménage (moyenne suisse: 13%)	<input type="range"/>	8.0%
Ton épargne annuelle (arrondie)			12'000
Entrettenir	Charge d'intérêts en % (conditions actuelles 3%, les banques calculent avec 5%)	<input type="range"/>	5.0%
	Amortissement du 1er rang (règle en or: 85 ans - ton âge)	<input type="range"/>	35 ans
	Amortissement du 2ème rang (ASB: 15 ans maximum)	<input type="range"/>	15 ans
	Frais fixes courants, frais d'entretien, frais annexes (1% recommandé)	<input type="range"/>	1.0%
Dépenses annuelles de ton logement (arrondies)			43'000

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)	35 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	43 %
#	Tu as besoin de 35 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 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!			
#3			
Après un choc de 20% à la baisse sur les prix de l'immobilier, tu disposes de 43% 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	
Notes	Nos commentaires sur la situation de la famille Lehmann:
	Voilà 15 ans que Susanne et Nicolas ont construit leur logement pour offrir le plus d'espace possible à leurs deux enfants.
	Les enfants sont encore en formation, ce qui se reflète dans le taux d'épargne qui représente 8% des revenus stables du ménage. Ces facteurs expliquent pourquoi Susanne et Nicolas ne passent pas le Test d'AF #1. Parce qu'ils épargnent trop peu en ce moment par rapport à leur dette hypothécaire. La famille Lehmann devrait veiller à augmenter son taux d'épargne une fois que les enfants voleront de leurs propres ailes. Cela leur permettra de rembourser tout ou partie de leur dette avant de peut-être transmettre un jour leur maison à leurs enfants.
	En se basant sur un taux d'intérêt de 5%, la famille Lehmann ne consacre pas plus que 30% à ses frais de logement, ce qui suffit tout juste pour passer le Test d'AF #2. Nous invitons la famille Lehmann à rester vigilante sur ce deuxième test également.
Grâce à leurs fonds propres et leur fortune disponible, la famille Lehmann est parée à faire face à un éventuel appel de marge de la banque et elle passe ainsi le Test d'AF #3.	
Chère famille Lehmann, nous vous félicitons pour vos résultats, vous êtes sur la bonne voie et propriété va bientôt rimer avec sérénité. Seul le Test d'AF #1 n'est pas réussi à cause d'un taux d'épargne insuffisant mais les raisons sont connues. Vous avez découvert votre talon d'Achille.	