

Etape 1: Le Test d'Anti-Fragilité



Exemple 1: Victor Wyss (40), salarié, célibataire

Ta situation actuelle			
Acheter	Prix d'achat ou Valeur marchande du terrain	<input type="text" value="150'000"/>	150'000
	Prix d'achat ou Valeur marchande de ton habitation (maison/appartement)	<input type="text" value="500'000"/>	500'000
	Valeur de ta propriété		650'000
Financer	Tes fonds propres (20% au moins de la valeur de la propriété lors de l'achat)	<input type="text" value="200'000"/>	200'000 30.8%
	Fonds étrangers nécessaires (dette hypothécaire)	<input type="text" value="450'000"/>	450'000 69.2%
	...dont hypothèque en 1er rang (2/3 au maximum de la valeur de la propriété)	<input type="text" value="433'000"/>	433'000 66.6%
	...dont hypothèque en 2ème rang	<input type="text" value="17'000"/>	17'000 2.6%
	Ton financement		650'000 100.0%
Épargner	Tes autres éléments de fortune disponibles (y compris Pilier/Épargne 3a)	<input type="text" value="220'000"/>	220'000
	Les revenus stables du ménage	<input type="text" value="110'000"/>	110'000
	Le taux d'épargne de ton ménage (moyenne suisse: 13%)	<input type="text" value="13.0%"/>	13.0%
	Ton épargne annuelle (arrondie)		14'000
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)		31'000

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	28 %
	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	53 %
#1	Tu as besoin de 18 ans pour rembourser l'entier de ta dette avec ton épargne (fortune disponible + épargne annuelle).		
	Ton logement t'appartiendra complètement dans les 20 prochaines années. Tu passes le Test d'AF #1 avec brio. Chapeau bas!		
#2	Tu consacres 28% des revenus stables du ménage à ton logement.		
	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 53% de fonds propres.		
	Tes fonds propres sont supérieurs à 50%. Tu peux aisément faire face à un éventuel appel de marge de ta banque (apport supplémentaire). Tu passes le Test AF #3 avec brio. Chapeau bas!		

Tes notes personnelles	
Notes	Nos commentaires sur la situation de Victor Wyss (VW):
	Victor a acheté sa maison il y a 10 ans à un prix tout à fait acceptable.
	Grâce à son épargne (pilier 3a) et son taux d'épargne de 13% (moyenne suisse) il passe avec brio le Test d'AF #1! Victor est en mesure de rembourser l'entier de son hypothèque en 18 ans. S'il renonce à amortir directement son hypothèque, c'est pour des raisons fiscales.
	Même avec un taux de calcul d'intérêt de 5% ses dépenses de logement à hauteur de 28% restent sous contrôle. Victor passe avec succès le Test d'AF #2.
Grâce à sa fortune disponible conséquente, les fonds propres de Victor restent dans le vert même en cas de scénario adverse (choc sur les prix de l'immobilier ou période prolongée de déflation). Il est prêt à faire face à un éventuel appel de marge et passe donc avec brio le Test d'AF #3.	
Victor, chapeau bas pour tes excellents résultats! Ton logement n'est pas surdimensionné. Et tes réserves te permettent de dormir sur tes deux oreilles. Ton hypothèque est Anti-Fragile!	