

MÉAÏVIS CÉPRIKA - GIBERNÉ

# DEVENIR RICHE, ÇA S'APPREND!

EN 7 ÉTAPES



De la bonne gestion de  
ses finances personnelles  
à la liberté financière

# **DEVENIR RICHE, ÇA S'APPREND !**

**EN 7 ÉTAPES**

De la bonne gestion  
de ses finances personnelles  
à la liberté financière.

**MÉAÏVIS CÉPRIKA-GIBERNÉ**

*“Apprends comme si  
tu devais vivre pour toujours  
et vis comme si  
tu devais mourir ce soir.”  
Proverbe tibétain*

© 2020 Méaiïvis Céprika-Giberné

[www.rentisi.com](http://www.rentisi.com)

ISBN : 978-2-8083-0722-2

Dépôt légal : janvier 2020

D/2020/Méaiïvis Céprika-Giberné, éditeur

Achévé d'imprimer par European Graphics en janvier 2020

Tous droits réservés pour tous pays. La reproduction et la traduction,  
même partielles, de cet ouvrage sont strictement interdites.

Graphisme et mise en page : Maureen Orteg<sup>at</sup>

Photographies : Mickaël Gustave dit Duflo



# Table des matières

## Préface

### Introduction

Pourquoi j'ai écrit ce livre

Un livre seulement pour les femmes ?

Comment lire ce livre

### Chapitre 1. Ce qui se cache derrière la richesse

Nos a priori sur la richesse

Mon voisin le millionnaire

Mettre son argent au travail

De la richesse à la liberté

### Chapitre 2. En route vers la liberté financière !

Qu'est-ce que la liberté financière ?

7 étapes pour accéder à la liberté financière

Étape 1 — Solvabilité financière

Étape 2 — Stabilité financière

Étape 3 — Libéré des mauvaises dettes

Étape 4 — Premiers investissements

Étape 5 — Sécurité financière

Étape 6 — Indépendance financière

Étape 7 — Abondance financière

Franchir une à une chaque étape

### Chapitre 3. C'est possible pour moi aussi !

Tout le monde peut accéder à l'étape 7

Ce qui nous bloque

Le pessimisme ambiant

L'opinion de notre entourage

Ces croyances qui nous limitent

Me libérer des croyances limitantes

Découvrir mes croyances

Annuler et remplacer une croyance limitante

### Chapitre 4. Je maîtrise mon budget

Faire le point sur mes finances personnelles

Le budget mensuel : un outil indispensable

Bien utiliser mon budget

Les étapes franchies grâce à mon budget

Un petit coup de pouce pour créer mon fonds d'urgence

### **Chapitre 5. Je paie mes dettes pour m'enrichir**

Bonnes dettes versus mauvaises dettes

Rembourser mes dettes avant d'épargner ?

Le plan magique anti-dettes

Les dettes ont aussi du positif

### **Chapitre 6. Je constitue mon épargne de précaution**

L'intérêt de l'épargne

À chaque besoin son épargne

Focus sur l'épargne de précaution

Calculer le temps nécessaire pour constituer mon épargne

S'assurer pour se protéger

### **Chapitre 7. Je fais mes premiers investissements**

Les trois grands types d'investissements

Acquérir des produits financiers

Créer mes produits et/ou mes services

Acheter un bien immobilier

Par quoi commencer ?

Quel apport pour commencer ?

Comment passer à l'action ?

### **Chapitre 8. Je connais les produits financiers incontournables**

Cinq fondamentaux à connaître

Les placements classiques

La bourse, même pas peur !

Quelques produits atypiques

### **Chapitre 9. J'investis dans mon premier bien immobilier**

L'immobilier, le meilleur des investissements ?

Cash-flow et cash

Quand la banque sert de levier

Zéro apport, c'est possible !

Deux stratégies pour investir dans l'immobilier

Achat, travaux, mise en location

Achat, travaux, revente

Critères de succès et pièges à éviter

Qu'en est-il de ma résidence principale ?

Mon premier investissement immobilier

## **Chapitre 10. Et après ?**

Ne t'arrête pas en chemin !

Vois grand !

**Le mot de la fin**

**Remerciements**

**À propos de l'auteur**

**PROGRAMMES RENTISI**



## PRÉFACE

La question des finances occupe une place importante et vitale dans la vie de chaque individu. Pour avoir un niveau de vie confortable, certains recherchent le « bon job », d'autres optent pour la création de leur propre business.

J'ai eu l'occasion d'accompagner plusieurs femmes pour *passer de l'idée à l'action*. Un des projets business qui a vraiment retenu mon attention est celui de Méaiïvis, qui touche une problématique essentielle pour toutes les femmes qui veulent connaître le succès et la liberté : l'intelligence financière ! En plus de ses connaissances et de sa douce personnalité, sa vision sur l'éducation financière, notamment des femmes, a tout de suite fait écho en moi.

Notre société a profondément besoin de ces contributions sur le sujet de l'éducation financière. Voir ce livre, écrit par une femme, prendre forme et avoir le privilège d'en écrire la préface m'apporte une grande joie.

L'éducation financière est primordiale pour toute réussite. Combien d'individus, de couples, de familles ou de business connaissent de grandes souffrances à cause de limites ou difficultés financières ? Combien de femmes n'osent pas passer à l'action par manque de ressources financières ? Et si ce n'était qu'une question de maîtrise de l'information au bon moment ?

Quand on se forme et s'informe, on devient capable de comprendre et traiter l'information financière disponible partout pour s'enrichir. Augmenter notre éducation financière nous permet d'oser, de faire de meilleurs choix et d'investir autrement.

Dans ce livre, Méaiïvis explique, d'une façon claire, simple et pratique, les étapes pour avancer en toute confiance, quel que soit votre niveau de départ, vers l'indépendance financière : par exemple, s'enrichir en payant

ses dettes, se libérer des dettes, épargner intelligemment ou aller d'investissement en investissement, notamment dans l'immobilier.

Je vous assure qu'en approfondissant votre intelligence financière et en appliquant certains principes, notamment ceux exposés ici, vous entrerez dans une nouvelle expérience de vie plus riche et plus complète. L'intelligence financière, combinée à des objectifs sains et clairs, nous permet d'accomplir plus dans le business tout en étant épanouies dans notre vie de femme, de mère, de collègue, d'amie.

Aussi, il semblerait que les femmes représentent le futur du monde des affaires. Dans une société aussi changeante que la nôtre, à l'ère de la quatrième révolution industrielle où tout devient quasi automatisé avec l'intelligence artificielle, alors que les changements impactent le rythme de nos vies de femmes, un des aspects qui évoluent encore faiblement est celui de notre mindset (notre état d'esprit) face à l'argent pour s'adapter intelligemment à notre Nouveau Monde. Bien que les chiffres montrent une progression du nombre de femmes dans le domaine du business, peu nombreuses sont les femmes que l'on retrouve dans les domaines de l'investissement financier ou que l'on compte parmi celles qui connaissent les méthodes pour générer automatiquement des revenus complémentaires.

À toutes celles qui veulent et osent vivre librement, je conseille la lecture du livre *Devenir riche, ça s'apprend !* Avec une mention particulière pour les femmes entrepreneures et chefs d'entreprises qui découvriront dans ce livre comment et pourquoi elles doivent penser doublement à augmenter leur intelligence financière pour l'utilité commune.

Un livre à offrir à toutes les femmes que vous aimez et dont vous vous souciez !

**Ludivine Gustave Dit Duflo**

*Fondatrice Ose Vivre, serial-preneure,  
experte en stratégie, conférencière et auteure*





## INTRODUCTION

*« L'argent est préférable à la pauvreté,  
ne serait-ce que pour des raisons financières. »*

**Woody Allen**

### **Pourquoi j'ai écrit ce livre**

Depuis toute petite, ou du moins d'aussi loin que je m'en souviens, je souhaite devenir riche.

Je me souviens des nombreux dimanches soir passés à regarder l'émission télévisée Capital. J'étais fascinée par les personnes, hommes ou femmes, parties de rien et devenues riches, qui pouvaient désormais faire ce qu'elles voulaient de leur vie, quand elles le voulaient et où elles voulaient, qui étaient libres tout simplement. Je n'étais pas jalouse ou envieuse, au contraire, je les admirais et je voulais savoir comment elles avaient fait, quel chemin elles avaient parcouru, quelles méthodes elles avaient suivies.

Une des premières réponses fut celle de mes parents : « Tu veux devenir riche, ma fille ? Eh bien, travaille bien à l'école, comme cela tu auras un bon salaire et tu pourras faire ce que tu veux. »

C'est donc ce que j'ai fait ! Première de la classe, mention bien au BAC S spécialité mathématique, Licence de mathématiques en Guadeloupe, puis grande école d'actuariat à Paris. À 23 ans, je décrochais mon tout premier CDI en tant qu'actuaire à Ernst & Young, un grand cabinet international de conseil et d'audit, avec un salaire net mensuel d'un peu plus de 2 500 €.

Néanmoins, je sentais bien que quelque chose manquait... Devoir travailler tous les jours pour un patron, devoir demander la permission pour

poser mes jours de congé pour partir en vacances, devoir prendre le métro tous les jours, cela ne ressemblait pas à la liberté selon moi.

Puis, j'ai commencé à entendre parler de personnes devenues rentières ou libres financièrement grâce aux investissements, en particulier grâce à l'immobilier locatif. Et j'ai décidé de faire comme elles !

Je me suis alors formée, j'ai participé à des séminaires, suivi des formations et assisté à des conférences auprès des plus grands mentors français (Cédric Annicette, Nicolas Guenzi, Olivier Seban...), mais aussi internationaux (entre autres, Robert Kiyosaki, l'auteur de *Père Riche, Père Pauvre*). J'ai également obtenu les certifications en Coaching immobilier et en Home Staging délivrées par le Centre de formation Evidence Home.

Forte de tous ces enseignements, j'ai réalisé en 2013 mon premier investissement locatif en achetant un appartement en proche banlieue parisienne qui a tout de suite généré des revenus. Encouragée par ce premier succès, j'ai réalisé dans la foulée un deuxième puis un troisième investissement locatif qui m'assurent aujourd'hui une rente confortable tous les mois.

Partie de zéro, je suis aujourd'hui à la tête d'un patrimoine à 7 chiffres grâce à l'immobilier et me dirige sereinement vers le plus haut niveau de la liberté financière.

J'ai écrit ce livre pour te montrer à toi, ainsi qu'à toutes les femmes, que c'est tout à fait possible, qu'il y a vraiment une façon de faire, des étapes à suivre pour t'enrichir et devenir libre financièrement et ce, quel que soit ton niveau de départ et ton montant de salaire !

Percevoir un salaire est nécessaire lorsqu'on démarre sur la route de la liberté financière, mais ce n'est pas le montant de ton salaire qui fera que tu t'enrichiras ou pas. Pour t'enrichir, gagner plus n'est pas la solution.

La solution, la méthode, ne consiste pas en une formule magique, mais repose sur des concepts de base simples, mathématiques ! Plus vite tu les connaîtras et les mettras en pratique, plus vite tu pourras accéder à la liberté financière.

Mon souhait est de partager mon cheminement et de t'accompagner, toi qui as décidé, comme moi, que ton temps est ton bien le plus précieux et que tu vas désormais te donner les moyens de ne plus travailler pour l'argent. Au contraire, l'argent va désormais travailler pour toi afin que tu aies la liberté en temps et en moyens de vivre ta vie comme tu l'entends.

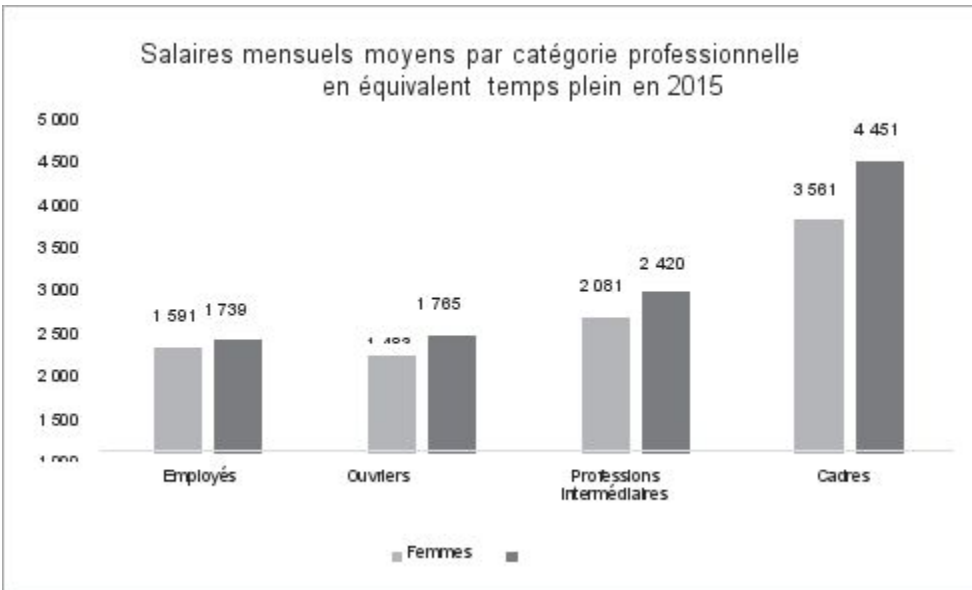
Accéder à la liberté financière ne signifie pas que tu vas forcément arrêter de travailler si tu as encore envie de le faire. Accéder à la liberté financière va juste te donner le choix, la possibilité de faire ce que tu as envie de faire avec les moyens financiers nécessaires. Par exemple, tu pourras prendre une ou deux années de congé à la naissance de tes enfants, te mettre à temps partiel pour profiter de ta vie de femme ou de mère, démarrer de nouvelles études ou commencer une nouvelle passion, et tout cela bien sûr sans sacrifier ton confort de vie du point de vue financier.

## **Un livre seulement pour les femmes ?**

En tant que femmes, nous sommes plus vulnérables face aux aléas financiers de la vie que les hommes.

Sur le plan professionnel, les femmes sont moins bien payées et accèdent moins facilement aux postes à haute responsabilité.

D'après une étude de l'Insee (Institut national de la statistique et des études économiques) en 2015, une salariée gagne, en moyenne et en équivalent temps plein, 18,4 % de moins qu'un homme salarié. Cet écart est de 20 % chez les cadres et descend à 8,5 % chez les employés. Les différences salariales augmentent également avec le niveau de diplôme.



Source : Insee

Du côté de la vie privée, lorsqu'un couple divorce, ce sont plus souvent les femmes qui obtiennent la garde principale des enfants et doivent subvenir à leurs besoins, avec ou sans pension alimentaire. Même en restant mariées, les femmes ont une durée de vie plus longue que les hommes et doivent donc penser à assurer leur fin de vie de façon autonome.

Mais parallèlement, tout en devant désormais travailler à acquérir notre autonomie financière, le poids de la société et de la famille nous impose également « d'assurer » à la maison, de prendre soin des enfants, de notre mari, de notre foyer. Nous devons être sur tous les fronts !

Personnellement, c'est à la naissance de ma fille que je me suis rendu compte de tout ce poids à porter et de l'importance pour une femme, je dirais même l'obligation, de devenir libre financièrement.

### **Quelques chiffres**

*D'après une étude de l'Insee publiée en octobre 2018, les femmes et les hommes ne sont pas égaux sur le plan financier face à un choc professionnel ou familial. L'impact est plus ou moins fort, selon le type d'union, l'âge ou la présence d'enfant, mais toujours en défaveur des femmes.*

*Les femmes entrent notamment plus souvent dans la pauvreté que les hommes à la suite d'une séparation ou d'un veuvage. Le divorce*

*est la séparation aux effets les plus négatifs : il engendre une perte de niveau de vie de 22 % pour les femmes contre 3 % pour les hommes, en partie comblée dans les deux ans suivant la séparation.*

De plus, en tant que femmes, nous avons plus de prédispositions à accéder à la liberté financière que les hommes, à condition bien sûr de nous débarrasser de nos freins et blocages psychologiques. En effet, nous sommes tout d'abord plus humbles, reconnaissant volontiers que nous ne savons pas, il nous est plus facile d'accepter d'apprendre de nouvelles choses, de changer notre façon de penser et nos habitudes.

Nous sommes aussi capables d'épargner mieux et plus que les hommes, mais, comme nous le verrons dans le livre, cela ne nous servira à rien si nous n'investissons pas cette épargne.

### **Quelques chiffres**

*Les Françaises sont plus économes que les Français. Selon de nombreuses études, les Françaises épargnent plus. Elles sécurisent les revenus de leur foyer. En effet, 60 % d'entre elles épargnent tous les mois ou régulièrement. C'est un des taux les plus élevés en Europe !*

*Plus prévoyantes, les femmes ont cependant plus de mal à faire fructifier leur argent. La part des Françaises qui épargnent et investissent à la fois s'élève seulement à 25 % (contre 40 % pour les hommes). Elles manquent de confiance et ont davantage d'aversion pour le risque, ce qui les rend frileuses pour investir.*

*Source : Insee*

### **Comment lire ce livre**

Dans ce livre, tu vas découvrir ce qui se cache réellement derrière la richesse, tu vas comprendre ce que signifie la liberté financière et voir comment elle est accessible pour toi aussi.

Il y aura bien sûr des étapes à franchir et des actions à accomplir pour accéder au plus haut niveau de liberté financière, mais tu sauras précisément à quelle étape tu te situes et, surtout, je t'expliquerai comment faire pour progresser étape après étape.

Chaque sujet à maîtriser dans ton cheminement vers la liberté financière sera abordé dans un chapitre, des blocages psychologiques aux investissements, en passant par le budget, les dettes et l'épargne.

Le livre est truffé d'exemples personnels, de conseils pratiques et d'exercices, qui te permettront de passer à l'action pour atteindre tes objectifs financiers. Je ferais quelquefois référence à mes programmes, mais ce sera en tant que compléments, pour te permettre d'aller plus loin ; les éléments du livre t'apporteront déjà l'essentiel.

À noter également que les différents conseils financiers dispensés sont conditionnés au moment de l'écriture de ce livre, les éventuelles mises à jour seront faites dans les programmes.

Enfin, de nombreux témoignages de personnes inspirantes viennent également enrichir ce livre. Sur la voie ou ayant déjà atteint la liberté financière, elles te permettront de voir que c'est vraiment accessible pour toi aussi si tu t'en donnes les moyens.



## CHAPITRE 1

-

# CE QUI SE CACHE DERRIÈRE LA RICHESSE

*« Je ne suis pas riche à cause de l'argent que je possède,  
mais parce que j'ai appris à gérer mon argent. »*

**Dan Lock**

### Nos a priori sur la richesse

Dès notre plus jeune âge, on est confronté à la richesse. Déjà à la maternelle, on remarque que Lucie, une de nos petites camarades de classe, a une nouvelle paire de chaussures chaque semaine ou bien que c'est un chauffeur qui la dépose le matin à l'école dans une grosse voiture noire.

Ensuite, à l'école primaire, on commence à faire des soirées pyjama, et on découvre que la maison de notre meilleure amie Marie ressemble en fait à un château, qu'elle a sa propre salle de bains, son propre dressing alors que nous, on partage la même chambre avec nos frères et sœurs.

On sait déjà ou on croit savoir qui est riche ou non dans la classe, qui a les parents les plus riches, qui a des parents médecins, avocats ou dirigeants d'entreprise, et qui a des parents au chômage ou à petits salaires.

Nos a priori sur la richesse commencent donc très tôt et tournent souvent autour du matériel. Être riche, c'est habiter une grande et belle maison dans un quartier huppé, rouler en voiture de sport, s'habiller avec de somptueux vêtements et des accessoires de luxe.

D'ailleurs, que font immédiatement les personnes qui héritent d'une grosse somme d'argent ou qui gagnent au Loto ? Que voit-on à la télévision

au sujet de la vie des chanteurs, sportifs ou mannequins les plus riches ? Ils voyagent en jet privé, dînent dans des restaurants étoilés, roulent en Lamborghini et habitent sur leurs îles privées. Voilà ce à quoi se résume principalement notre vision de la richesse.

Cependant, as-tu déjà remarqué que beaucoup de personnes que tu pensais immensément riches se sont retrouvées sans le sou au bout de quelques années ?

Selon les statistiques, 99 % des gagnants à la loterie finissent plus pauvres au bout de deux années.

Des personnes, autrefois millionnaires comme MC Hammer ou Nicolas Cage, ont déclaré faillite en fin de compte. En 2003, Mike Tyson, qui était à l'époque le champion le plus riche de toute l'histoire de la boxe, avoue être totalement ruiné après une vie pleine de faste et plus de 300 millions de dollars de fortune personnelle dilapidée !

Du côté des femmes, on compte Whitney Houston, Lyndsay Lohan ou encore Pamela Anderson, la star du film « Alerte à Malibu », obligée de vendre beaucoup de ses biens y compris sa maison à Malibu pour rembourser des dettes et taxes impayées depuis longtemps, à cause d'une vie de luxe largement au-dessus de ses moyens.

Si toutes ces personnes étaient vraiment riches à un moment donné, comment ont-elles tout perdu, comment se sont-elles retrouvées ruinées, endettées ? Pourquoi n'ont-elles pas réussi à épargner, à investir, à faire fructifier leur argent ou au moins à le conserver ?

A contrario, on remarque que d'autres personnes riches, même parties de rien, arrivent à le rester, à s'enrichir encore plus, d'année en année, et même de génération en génération. On peut citer Jeff Bezos, Bill Gates, Warren Buffet, ou encore les Français Bernard Arnault et Françoise Bettencourt Meyers.

Quelle est donc la différence entre ces deux types de personnes, entre ces deux types de richesse, la temporaire et la pérenne, la fausse et la vraie ?



## **Mon voisin le millionnaire**

Dans « The Millionaire Next Door », best-seller paru en 1996 qu'on pourrait traduire par « Le millionnaire de la porte d'à côté » ou « Mon voisin le millionnaire », deux chercheurs américains de l'University of State of New York (Thomas J. Stanley et William D. Danko) ont mené une étude sociologique pour analyser les comportements et modes de vie des millionnaires américains. Et ce qu'ils ont découvert va te montrer ce qui se cache réellement derrière la richesse.

Loin de l'image que l'on se fait d'eux et de nos a priori sur la richesse, les millionnaires américains sont en réalité plutôt économes. Leurs habitudes de consommation ressemblent plus à celles des personnes de la classe moyenne ou supérieure qu'à des jet-setteurs. Ils ne vivent pas du tout dans le faste et le luxe.

Loin de vivre dans l'opulence, les vrais millionnaires ont une vie assez sobre, voire frugale, c'est-à-dire qu'ils dépensent beaucoup moins que ce qu'ils gagnent. Et au fur et à mesure que leurs revenus augmentent, leurs dépenses n'augmentent pas dans la même proportion et à partir d'un certain seuil, elles arrêtent d'augmenter.

***« Ce n'est pas tant ce que l'on gagne qui nous rend riche, mais ce que l'on dépense et, surtout, comment on le dépense. »***

**Méaïvis Céprika-Giberné**

De l'extérieur, on ne pourrait pas dire qu'ils sont millionnaires, ils n'ont pas de voiture de luxe, ils ne vivent pas dans des palaces ; ils vivent comme monsieur et madame tout le monde, sans signes distinctifs de richesse particuliers. Ils n'affichent pas leur fortune, ne s'endettent pas jusqu'au cou et ne veulent pas impressionner les autres.

Une autre des découvertes très intéressantes de cette étude est qu'une grande majorité d'entre eux a créé ou repris une entreprise, et s'est donc enrichie grâce à elle. L'entrepreneuriat est sans nul doute, malgré les risques que cela implique, l'un des meilleurs moyens d'atteindre l'indépendance

financière. Par le biais de la création d'actifs, comme on le verra dans les chapitres suivants, c'est un excellent moyen de faire travailler son argent pour soi et non de travailler pour son argent.

### **Quelques chiffres**

*D'après une étude de l'Insee publiée en juin 2018 sur les revenus et les patrimoines des ménages français, le portrait-robot des 1 % de Français les plus riches est le suivant :*

- ils perçoivent au moins 106 210 euros de revenus annuels par unité de consommation, soit 8 850 euros bruts par mois pour une personne seule ou 18 590 bruts euros par mois pour un couple avec deux enfants de moins de 14 ans ;*
- ils sont plutôt âgés, sans enfants à charge (ils ont disposé de plus de temps pour se ménager des revenus importants en accumulant ou en faisant fructifier leur fortune, mais aussi en héritant d'un patrimoine) ;*
- ils sont en couple (il n'y a pratiquement pas de familles monoparentales et de femmes seules parmi les 1 % de Français les plus riches) ;*
- ils sont le plus souvent propriétaires de leur résidence principale ;*
- ils vivent en région parisienne ;*
- ils sont moins souvent salariés (58 %) que la population française (65 %) ;*
- plus leurs revenus sont élevés, plus leurs revenus sont diversifiés (entrepreneuriat, immobilier, produits financiers...).*

### **Mettre son argent au travail**

Qu'est-ce que cela veut dire concrètement ?

Les personnes vraiment riches savent comment faire fructifier leur argent. Elles savent comment lui faire faire des petits. Si, dans une salle, on donne 1 000 euros à chaque personne présente et qu'on leur donne rendez-vous à tous dans 6 mois, 90 % des personnes auront entièrement dépensé les 1 000 euros. 7 % l'auront conservé et seuls 3 % auront réussi à les faire fructifier.

Pour illustrer mon propos, la fable de Jean de la Fontaine, la Poule aux œufs d'or, est un bel exemple. Certaines personnes ne pensent qu'à leur consommation immédiate : en tuant la poule, elles « tuent » leurs sources de création de richesse future.

Les personnes vraiment riches conservent la poule qui leur pondra tous les jours un œuf d'or. Avec tous les œufs récoltés, elles pensent même à s'acheter d'autres poules !

Alors, tu le vois, ce qui se cache vraiment derrière la richesse n'est pas un montant d'argent sur ton compte en banque, ce n'est pas non plus le nombre de biens de valeurs que tu possèdes, mais c'est plutôt ton état d'esprit, ta façon de penser.

Être riche, c'est savoir voir sur le long terme et peut-être te sacrifier aujourd'hui pour vivre confortablement demain et pour le restant de ta vie. Être riche, c'est avoir développé ton intelligence financière comme on le verra dans les chapitres suivants.

***« Au bout du compte, ce n'est pas l'or, les actions, l'immobilier, le dur labeur ou l'argent qui font de vous une personne riche.***

***Enfin, c'est votre intelligence financière (votre QI financier) qui fait de vous une personne riche. »***

**Robert Kiyosaki**

### **De la richesse à la liberté**

Quand tu mènes une vie sobre et qu'au fur et à mesure que tes revenus augmentent, tu maintiens tes dépenses à un niveau standard, tu peux continuellement investir la différence dans des sources de revenus qui sont indépendantes de ton activité professionnelle. Tu te crées des sources de richesse qui te permettent d'être indépendante financièrement et de vraiment faire ce que tu souhaites dans la vie.

Si tu veux continuer à travailler, aucun souci, tu peux le faire. Mais tu souhaites peut-être passer plus de temps en famille, faire le tour du monde, reprendre de nouvelles études ou écrire un livre ? Tu peux le faire aussi.

À partir du moment où tu n'as plus besoin d'échanger ton temps contre de l'argent pour vivre la vie que tu souhaites vraiment, tu es plus que riche. Tu es libre financièrement. Tu es libre.

En ce qui me concerne, j'ai pu réaliser un projet qui me tenait à cœur depuis longtemps et qui méritait que je m'y consacre pleinement. Dans le courant de l'année 2019, j'ai arrêté mon activité professionnelle salariée pour enfin créer mon entreprise et cela grâce à mes revenus passifs déjà générés avec l'immobilier et grâce à de l'épargne préalablement mise de côté. Sans cet **argent** (richesse), je n'aurais pas pu être **libre** de faire ce que je souhaitais vraiment faire à ce moment de ma vie.

Émilie Rannou, investisseuse en immobilier et cofondatrice de Club immobilier (une société d'accompagnement dans l'investissement immobilier), témoigne :



**Émilie, que signifie pour toi la liberté financière ? En quoi la différencies-tu de la richesse ?**

*La liberté financière c'est quand on est complètement indépendante de quelqu'un ou de quelque chose. Par exemple, on ne compte pas sur un patron, on génère soi-même ses propres revenus. La richesse, en revanche, est une notion très subjective, chaque personne a sa propre définition de la richesse. On peut être riche de plein de choses !*

**T'estimes-tu déjà libre financièrement ?**

*Oui, selon ma définition, j'ai déjà atteint la liberté financière. Mais cela ne veut pas dire que je me repose sur mes lauriers ! Ce n'est pas parce qu'on est libre financièrement qu'on ne travaille plus, au contraire ! Je travaille toujours, mais, au moins, c'est un travail que j'aime.*

*Je demande toujours à mes clients leur objectif une fois qu'ils seront rentiers dans l'immobilier. Ils me répondent souvent qu'ils veulent arrêter de travailler !*

*Je leur précise alors qu'être rentier, c'est bien, mais pour faire quoi de ses journées ? Être rentier, ce n'est pas une fin en soi ! Le but est de se réaliser, de se lancer dans de nouvelles choses.*

*Les revenus passifs générés grâce à l'immobilier sont un tremplin pour avoir une sécurité financière pour faire autre chose.*

***Es-tu d'accord avec le fait que devenir riche ça s'apprend ?***

*Oui, cette phrase me parle tout à fait ! Il y a, d'une part, le fait de gagner de l'argent, mais d'autre part, il y a le fait d'avoir le Mindset qui va avec. On a beau avoir de l'argent sur ses comptes, si on n'a pas le Mindset qui va avec, on ne pourra pas le faire fructifier ni même le conserver.*

***En tant que jeune et en tant que femme libre financièrement, quel conseil souhaiterais-tu donner aux femmes ?***

*C'est primordial qu'elles osent et qu'elles passent à l'action. L'aspect financier est très important pour les femmes afin qu'elles soient en mesure de faire leurs propres choix dans la vie.*

Avant de passer aux chapitres suivants, il faut aussi que tu prennes conscience du fait que contrairement à certaines croyances populaires, être riche, ce n'est pas « mal », ce n'est pas égoïste. Au contraire, en étant riche, tu peux donner, tu peux contribuer alors que, quand tu ne possèdes rien ou que tu es endettée, tu ne peux rien faire pour les autres. Si tu veux contribuer, il te faut déjà être libre, toi.



## CHAPITRE 2

-

# EN ROUTE VERS LA LIBERTÉ FINANCIÈRE !

*« Pour gravir une montagne,  
il suffit d'avancer pas à pas. »*

**Chantal Rialland**

Maintenant que nous avons levé nos a priori sur la richesse, nous allons définir concrètement ce qu'est la liberté financière et plus particulièrement en quoi consistent les différentes étapes pour y accéder. Nous verrons également quelles solutions mettre en place en cas de dépendance et de surendettement, autrement dit dans le cas où tu n'as pas encore commencé à emprunter la route de la liberté financière.

### **Qu'est-ce que la liberté financière ?**

La liberté financière correspond au fait d'avoir le temps et les moyens financiers de vivre la vie que tu souhaites. Elle représente le fait de ne pas avoir besoin d'échanger ton temps contre de l'argent.

La majorité d'entre nous a un travail salarié, nous percevons donc un salaire à la fin du mois en échange des heures passées à travailler dans le mois. Notre salaire est directement fonction de notre temps de travail. Il suffit de manquer le travail une journée, et c'est un jour de paie en moins. Ce n'est pas une question de montant ou de niveau de salaire : même les plus hauts dirigeants, les plus grands PDG qui touchent des millions d'euros de salaire tous les ans, ne sont pas libres financièrement, car en s'arrêtant de travailler, l'argent cesse d'affluer sur leur compte également.

Mais comment faire pour ne plus échanger ton temps contre de l'argent ? À quoi cela correspond-il concrètement ?

Pour trouver la réponse, il faut regarder les personnes déjà libres financièrement, celles qui perçoivent des revenus sans travailler en contrepartie, ou plus précisément les personnes, dont les revenus, ne dépendent pas du temps consacré à leur travail.

En France par exemple, une personne au chômage est-elle libre financièrement ? Oui d'une certaine façon puisque cette personne perçoit des revenus sans passer du temps à travailler en échange. Mais pendant combien de temps ? Les allocations chômage se terminent au bout de deux années. Accéder à la liberté financière — **la vraie** — est au contraire synonyme de « pour la vie » !

Alors, comment les personnes vraiment libres financièrement, ou financièrement libres **pour la vie**, ont-elles fait ?

Elles ont travaillé pendant un certain temps de façon à créer quelque chose qui allait travailler pour elles, ou travailler à leur place, et ce pour le restant de leur vie. Et ce quelque chose s'appelle un actif, comme nous le verrons plus en détail dans le chapitre 8.

Peut-être que tu ne t'attendais pas à retrouver le mot **travail** dans la réponse, mais c'est un fait : les personnes déjà libres financièrement travaillent — ou ont travaillé — très dur à un certain moment de leur vie. La différence, c'est qu'elles n'ont pas travaillé pour un emploi, pour avoir des revenus. Elles ont travaillé pour se constituer des actifs générant un cash-flow ou une plus-value en capital. Elles ont travaillé plus intelligemment que la plupart des gens, et je ne parle pas d'intelligence classique, je parle d'**intelligence financière**.

L'intelligence financière permet de résoudre les problèmes d'argent. L'intelligence financière est cette portion de notre intelligence globale que nous utilisons pour trouver des solutions à nos difficultés financières.

Intelligence financière et liberté financière sont donc intimement liées. C'est la première qui amène à la seconde. Et c'est cette intelligence que tu

dois développer pour accéder à la **liberté financière**.

## 7 étapes pour accéder à la liberté financière

Comme on l'a vu, la liberté financière correspond au fait d'avoir le temps et les moyens financiers de vivre la vie que tu souhaites. Mais, en vérité, il n'y a pas une seule étape pour y accéder, il y en a au moins 7.

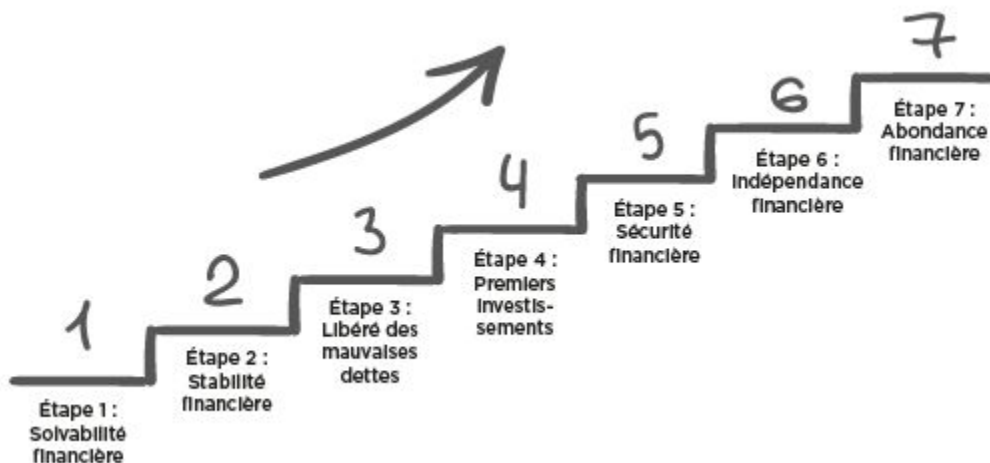
Un très grand nombre de personnes se retrouve à l'étape 1 alors que seule une poignée de personnes réussit à franchir l'étape 7 et dispose désormais de l'abondance et de la liberté aussi bien en temps qu'en moyens.

C'est un peu comme dans un jeu vidéo : il te faut débloquent certaines compétences, acquérir certains savoirs et mettre en pratique certaines techniques pour franchir une à une chaque étape.

Les étapes ne sont pas fonction de ton salaire. Par exemple en gagnant 1 500 € par mois, tu peux te retrouver à la même étape que quelqu'un qui gagne 10 000 € ! De même, l'étape où tu te situes ne dépend pas du tout de ton niveau d'études ou de ton diplôme : on peut tout à fait retrouver à la même étape un grand médecin ou un avocat et quelqu'un qui n'a pas fait d'étude. Car en matière de liberté financière, ce n'est pas tant ce que l'on gagne qui compte, mais **ce que l'on dépense** et surtout **comment on le dépense**. Ce ne sont pas les diplômes qui comptent, mais l'intelligence financière et ça, ça ne s'apprend pas à l'école.

Voici selon moi les 7 étapes pour accéder à la liberté financière :





## ÉTAPE 1 — SOLVABILITÉ FINANCIÈRE

La première étape ou étape de Solvabilité financière est l'étape où se retrouve la plus grande majorité d'entre nous. À cette étape, tu perçois des revenus proportionnels à ton temps travaillé.

Cependant, tous ces revenus sont totalement dépensés. Tes dépenses sont aussi élevées que tes revenus et, de ce fait, tu ne te dégages aucune marge, aucun solde à la fin du mois.

À cette étape, tu vis littéralement au jour le jour, au mois le mois, et tu es dans l'incapacité de te constituer ne fut-ce qu'un peu d'épargne chaque mois.

## ÉTAPE 2 — STABILITÉ FINANCIÈRE

La deuxième étape — ou étape de Stabilité financière — est l'étape où tu es parvenue à ce que tes dépenses soient inférieures à tes revenus. Tu es capable de te dégager un peu d'épargne tous les mois, aussi petite soit-elle, et tu restes **régulière**, mois après mois, de façon à te constituer une petite épargne.

Quand cette épargne atteint 1 500 € à 2 000 €, tu détiens alors ce qu'on appelle un **fonds d'urgence**.

En plus de couvrir tes dépenses grâce à tes revenus, tu es capable de faire face en urgence aux imprévus ou petits accidents de la vie. Tu es alors stable financièrement et peux passer à l'étape 3.

### ÉTAPE 3 — LIBÉRÉ DES MAUVAISES DETTES

As-tu déjà entendu l'expression « **Qui paie ses dettes s'enrichit !** » ? Est-ce que c'est une expression qui te parle ? Est-ce que c'est une expression qui a du sens pour toi ?

Tout d'abord, pour bien comprendre cette expression, il te faut bien comprendre ce qu'est une dette et, en particulier, ce qu'est une mauvaise dette.

Quand tu n'as pas les moyens de te payer quelque chose avec ton propre argent, tu peux faire appel à une tierce personne pour te prêter cet argent. En contrepartie, tu t'engages à la lui rembourser, soit de façon régulière en petites portions soit en un seul gros montant à la fin.

Ce prêt peut être accompagné ou non du paiement d'intérêts. Si c'est le cas, tu rémunères le prêteur, non pas pour un travail qu'il fait, mais pour t'avoir mis à disposition son argent. En effet, il aurait pu le garder pour lui et en faire ce qu'il souhaitait, mais il a décidé de se priver de son argent pendant une durée de temps donnée, pour te le confier. Et cela se rémunère.

Il n'y a rien de mal à contracter une dette. Comme on le verra plus loin, contracter des dettes peut même t'enrichir, mais ce n'est pas le cas de toutes les dettes ! **Il y a les bonnes dettes et il y a les mauvaises dettes.**

Une bonne dette est une dette qui te permet d'acheter un bien « vivant », autrement dit d'acheter quelque chose qui va t'enrichir, quelque chose qui va faire rentrer de l'argent dans ta poche tous les mois ou qui aura pris de la valeur au bout d'un certain temps. Un exemple de bonne dette, c'est l'emprunt que tu as fait à la banque pour acheter un bien immobilier que tu loues à un locataire. Ce bien immobilier est un bien « vivant ». Les loyers sont les revenus que te génère ce bien « vivant » tous les mois.

Une mauvaise dette est une dette qui te permet d'acheter un bien « mort », autrement dit quelque chose qui va t'appauvrir, quelque chose qui va te faire sortir de l'argent de ta poche tous les mois ou qui, au bout d'un certain temps, aura perdu de la valeur. Ta voiture personnelle est un bien « mort ». Tous les mois, tu dépenses en essence, en frais d'entretien et

éventuellement en frais de stationnement. De plus, jour après jour, kilomètre après kilomètre, elle perd de la valeur. Le savais-tu ? Au moment même de sa sortie de chez le concessionnaire, une voiture neuve perd déjà 20 % de sa valeur !

Ainsi, avoir une ou plusieurs mauvaises dettes te fait perdre de l'argent tous les mois. En les soldant au plus vite, l'argent que tu allouais aux mensualités de remboursement reste alors dans tes poches et tu peux le faire fructifier. C'est pourquoi on dit que quand on paie ses dettes, on s'enrichit.

### **Quelques chiffres**

*D'après une publication de janvier 2018 de l'observatoire des crédits des ménages français :*

- le montant moyen des crédits à la consommation est de 8 585 €,*
- les hommes empruntent des montants plus importants que les femmes (plus de 10 000 € pour 1/3 d'entre eux et moins de 5000 € pour 1 femme sur 2),*
- l'objectif principal du crédit est de financer des projets de consommation durable (43 % véhicule, 23 % travaux d'amélioration de l'habitat, 18 % bien d'équipement de la maison, 12 % facture d'un montant exceptionnel, et le reste pour les dépenses de consommation courante.)*

Pour atteindre l'étape 4, tu as pour mission de te libérer de toutes tes mauvaises dettes, de les rembourser au plus vite. Cela te semble compliqué, voire impossible ? Sache que des solutions existent.

Ma préférée est le **plan magique anti-dettes**, que nous découvrirons au chapitre 5. Ce plan te permet de rembourser une à une toutes tes mauvaises dettes de façon quasi indolore, et en commençant par la plus petite.

La seule condition pour pouvoir commencer ce plan est de pouvoir générer un surplus positif tous les mois — revenus moins dépenses — et d'affecter ce surplus, aussi petit soit-il, à ton plan magique anti-dettes. Tu peux même commencer avec 30 € par mois (1 € par jour !).

Le côté magique de ce plan, c'est qu'à terme, toutes tes dettes sont remboursées et tu as pris l'habitude d'épargner chaque mois, sans faire

d'effort.

## ÉTAPE 4 — PREMIERS INVESTISSEMENTS

Une fois libérée de tes mauvaises dettes et désormais en mesure d'épargner la somme que tu souhaites de façon systématique tous les mois, il est temps de faire fructifier ton épargne et de mettre ton argent au travail !

À cette étape, tu constitues ton **épargne de précaution** et tu réalises tes **premiers investissements**.

Ton épargne de précaution te permet de subvenir au moins quelques mois à tes besoins de première nécessité.

Tes premiers investissements ont pour objet de te générer des cash-flows positifs, autrement dit des rentrées d'argent sur ton compte en banque. L'étape 4 est donc l'étape où tu commences à diversifier tes sources de revenus et ne plus avoir pour seule source de revenus ton activité professionnelle.

\*\*\*

*À la lecture de ce qui précède, si tu réalises que tu es déjà à l'étape 3 ou 4, félicitations, tu as déjà parcouru une bonne partie du chemin ! Mais lis quand même l'ensemble des chapitres du livre pour renforcer tes connaissances sur la liberté financière et découvrir d'autres méthodes pour y accéder.*

## ÉTAPE 5 — SÉCURITÉ FINANCIÈRE

À la cinquième étape ou étape de la Sécurité financière, tu peux déjà considérer que tu es libre financièrement. En effet, à cette étape, tes revenus passifs sont suffisants pour **couvrir tes dépenses de première nécessité chaque mois, de manière constante**.

Que sont les dépenses de première nécessité ? Ce sont les dépenses qui te permettent de te nourrir, de te loger et de te vêtir simplement.

Pour continuer et grimper à l'étape supérieure, il faut continuer à investir et à augmenter tes revenus passifs.

Peggy Antonius, investisseuse en immobilier et fondatrice d'Entre KidsPreneurs (une société qui donne aux 9-18 ans les outils et les clés pour entreprendre leur vie avec créativité via l'éveil entrepreneurial), témoigne :



***Peggy, que signifie pour toi la liberté financière ? En quoi la différencies-tu de la richesse ?***

*On pourrait considérer comme riches des personnes gagnant beaucoup, percevant un haut revenu, comme les notaires ou les médecins. Mais souvent, ce type de personnes peut travailler jusqu'à 80 h par semaine, et donc ne jamais avoir le temps d'en profiter.*

*Pour moi, en plus de la notion d'argent, la liberté financière inclut la notion de temps. La liberté financière c'est avoir la possibilité de faire ce que l'on veut quand on le veut en ayant les moyens de le faire : temps, argent et énergie.*

***T'estimes-tu déjà libre financièrement, et si oui, combien de temps cela t'a-t-il pris pour le devenir ?***

*Non, je ne suis pas encore totalement libre financièrement, car je n'ai pas encore le temps et l'argent pour faire tout ce que je veux quand je le veux, comme prendre un billet d'avion et partir du jour au lendemain à l'étranger sans me soucier de rien.*

*Je me donne néanmoins 2 ans pour y arriver, d'une part grâce à mes revenus locatifs et d'autre part grâce à mes revenus passifs générés en e-commerce.*

***Dans quel type d'actifs (immobilier, bourse, business) préfères-tu investir et pourquoi ?***

*Pour l'instant l'immobilier et le business. Je n'ai pas encore commencé à investir en bourse, car j'estime qu'on ne peut pas tout faire en même temps. J'ai commencé dans l'immobilier il y a un*

moment, mais cela fait 6 mois que j'ai démarré mon entreprise et je m'y consacre donc à 200 %.

Cependant, je compte vraiment me lancer en bourse par la suite, car je suis persuadée qu'il faut diversifier ses sources de revenus.

**Quelles ont été tes 3 principales erreurs ? Et si c'était à refaire, que ferais-tu différemment ? Par quoi commencerais-tu directement ? Que conseilles-tu comme premier investissement ?**

Ma principale erreur a été de ne pas m'être formée assez, de ne pas m'être assez renseignée. Je me suis débrouillée toute seule pour l'achat de mon premier bien immobilier. J'ai commencé par acheter ma résidence principale persuadée de faire un bon investissement.

Ce n'est qu'après coup, après discussions avec des personnes sur le sujet de la liberté financière, que j'ai réalisé que j'avais fait une erreur. En achetant ma résidence principale en premier, je m'étais mis au maximum de ma capacité d'endettement et du coup, ce n'est que 13 ans après, que j'ai pu acheter mon premier studio locatif.

Si c'était à refaire, il y a 15 ans, j'aurais directement investi dans l'immobilier locatif. Mon objectif désormais est de rattraper le plus possible le temps perdu.

**Es-tu d'accord avec le fait que devenir riche ça s'apprend ?**

Absolument, devenir riche, cela s'apprend, et dans tous les sens du terme. Déjà au niveau du Mindset, en se disant que c'est possible pour nous aussi, puis au niveau des formations, pour apprendre les connaissances nécessaires, et enfin, au niveau de l'entourage. Il faut s'entourer des bonnes personnes, des personnes qui sont passées par là, et ne pas laisser l'ego prendre le dessus, en se disant : « Je vais me débrouiller seule, je vais y arriver seule. »

**En tant que femme entrepreneure et investisseuse, quel conseil souhaiterais-tu donner aux femmes ?**

Bien s'entourer !

Les femmes ont trop souvent tendance à attendre sur les hommes pour accomplir des choses, comme investir ou créer un business. C'est

*comme si on attendait une approbation, peut-être par manque de confiance. Elles se disent que c'est du ressort de l'homme alors qu'en réalité c'est à elles d'impulser les choses. Malheureusement ou heureusement, j'ai commencé ma vie de couple très tard, j'ai donc été forcée de tout faire toute seule, en particulier de me lancer seule dans l'immobilier.*

*En tant que femmes, nous avons cette force, nous avons cette puissance. Il nous faut nous entourer de femmes qui l'ont fait avant nous pour nous donner l'exemple... et foncer.*

## **ÉTAPE 6 — INDÉPENDANCE FINANCIÈRE**

La sixième étape correspond à l'étape de l'Indépendance financière. À cette étape, tes revenus passifs couvrent non seulement tes dépenses de première nécessité, mais également tes dépenses de confort et tes dépenses de loisirs. Tu n'as donc plus besoin de ton activité professionnelle rémunérée pour pouvoir te payer des extras comme des restaurants, des concerts ou des vacances.

Tu peux donc t'estimer à l'abri ! Pour le restant de tes jours, tes investissements vont travailler à ta place, subvenir à tes besoins et financer tes loisirs.

## **ÉTAPE 7 — ABONDANCE FINANCIÈRE**

À l'étape 7, tu vis dans l'Abondance financière ! Tu n'as plus aucune inquiétude à te faire du point de vue financier. Tes revenus passifs couvrent tous tes types de dépenses et au-delà. Tu peux littéralement te payer tout ce que tu veux avec tes revenus passifs et être pendant ce temps tranquillement à la plage sur un transat, être en train de passer du temps avec tes proches ou te lancer dans une activité-passion qui te tenait à cœur depuis longtemps.

À ce niveau d'abondance financière, tu peux te réaliser sans te soucier de l'argent, et même contribuer au monde.

Stéphanie Renier, serial entrepreneure et investisseuse en immobilier, témoigne :



**Que signifie pour toi la liberté financière ? En quoi la différencies-tu de la richesse ?**

*La liberté financière représente le fait d'avoir des revenus passifs et diversifiés qui couvrent les dépenses des besoins récurrents.*

*La richesse est synonyme d'abondance, c'est un excès de revenus, excès au sens strict du terme, plus d'argent qu'on ne puisse matériellement dépenser, je visualise cela comme un débordement de revenus qui s'accumulent en attendant d'être utilisés, car ils sont très largement supérieurs aux projets et dépenses de son propriétaire.*

**Es-tu d'accord avec le fait que devenir riche, ça s'apprend ?**

*Cette affirmation n'est pas vraie à mes yeux. C'est un raccourci qui mène tout droit à un labyrinthe nébuleux. Je suis maman et je vois bien qu'on a beau essayer de leur enseigner des choses et de leur inculquer des valeurs, la plupart du temps, les enfants apprennent en « singeant » les parents et adultes de leur environnement, en les imitant, leurs pires travers comme les meilleurs.*

*En ce qui me concerne, j'ai rarement appris des choses extraordinaires dans des livres, séminaires ou master class. Je ne dirais pas qu'ils n'apportent rien, loin de là, le médium, la manière de dire les choses permet d'avoir des révélations. Cependant, au fond on savait déjà, il faut juste oser expérimenter.*

*Je dirais donc qu'être riche ça se vit, ça s'expérimente.*

*Attention, si un profane souhaite qu'on lui vire tout de suite des millions sur son compte pour expérimenter la vie de riche, je lui dirais qu'il ne le restera pas longtemps s'il n'a pas le Mindset !*

**Sécurité, indépendance, ou abondance financière, t'estimes-tu déjà libre financièrement ?**

*C'est une question intéressante, tout est question de point de vue, selon ta définition, je n'ai acquis que mon indépendance financière.*



*J'ai envie de m'acheter un penthouse à Manhattan, et je sais déjà exactement où. L'une des salles de bains a une vue incroyable avec un coucher de soleil sur la rivière Hudson et tu peux admirer cela depuis ta baignoire sans aucun vis-à-vis, depuis une baie vitrée de 4 ou 5 mètres de haut ! Je ne suis qu'à quelques millions de mon objectif, il me manque quelque chose comme 40 millions.*

*Quand je l'aurai, je serai sûrement dans l'abondance financière, mais mon imagination est sans limites, et j'aurai sûrement envie de la même chose à San Francisco. Justement parce que mon imagination est sans limites, je me fixe des cadres qui me permettent de ne pas avoir le sentiment de courir vers l'horizon à en devenir fou.*

*Mais selon moi, j'ai déjà atteint l'abondance financière.*

## **Et si tu es encore loin de la toute première étape ?**

À la lecture de ce chapitre, il se peut que tu réalises que tu es encore loin de la toute première étape : tes revenus sont inférieurs à tes dépenses. Soit tu n'as pas du tout de revenus et, dans ce cas, tu dépends d'autres personnes pour subvenir à tes besoins, comme tes parents ou ton conjoint. Tu es en situation de **dépendance**. Soit tu vis au-dessus de tes moyens, avec des dépenses supérieures à tes revenus. Tu peux avoir par exemple trop de dettes à rembourser. Tu es en situation de **surendettement**.

### **Quelques chiffres**

*La Banque de France comptabilisait plus de 160 000 situations de surendettement en 2018. L'endettement global s'élevait à plus de 6,6 milliards d'euros soit un endettement moyen (hors immobilier) de 16 812 € par ménage surendetté. 21,6 % des ménages surendettés sont des familles monoparentales, principalement femmes avec enfants.*

Dans le premier cas, il te faut arriver à subvenir par toi-même à tes besoins. En effet, personne ne peut devenir libre financièrement à ta place.

S'il est vrai que les parents quittent ce monde généralement avant leurs enfants et que certains leur lèguent une grosse somme d'argent, il est important de développer son intelligence financière pour, au mieux le faire fructifier, au pire ne pas le dilapider.

Dépendre d'un conjoint n'est pas non plus idéal, personne ne sait de quoi sera fait demain, les cas des femmes mariées s'étant consacrées toute leur vie à l'éducation des enfants au lieu de travailler et désormais sans ressources au moment de la séparation sont, hélas, bien trop nombreux.

Dans le deuxième cas, le cas où tes dépenses sont supérieures à tes revenus, il va te falloir prendre des mesures — parfois extrêmes — pour revenir à l'équilibre et recommencer à vivre en fonction de tes moyens.

Peut-être t'es-tu acheté une voiture flambant neuve, mais dont les frais d'entretien, d'essence et d'assurance sont finalement trop durs à assumer ? Dans ce cas, pourquoi ne pas la revendre le plus rapidement possible pour t'en acheter une d'occasion, bien moins chère, ou prendre les transports en commun ?

Peut-être habites-tu dans un logement très spacieux ou dans un quartier très huppé où les loyers sont exorbitants ? Dans ce cas, tu pourrais déménager et trouver un appartement, plus petit ou dans un autre quartier, dont le loyer ne grèvera pas tes finances.

Il te faut résoudre cette situation difficile dès maintenant pour remettre ta situation financière à plat et pouvoir te diriger vers la liberté financière. Un pas après l'autre, tu y arriveras, et ta réussite n'en sera que plus belle.

— A ton tour ! —



À quelle étape de la liberté financière te situes-tu ?

.....

.....

.....

Aide-toi de l'extrait de l'outil RENTISI disponible sous <https://rentisi.com> pour avoir la réponse.

## Franchir une à une chaque étape

Plus tôt tu vas emprunter la route vers la liberté financière, plus vite tu auras des chances d'arriver à l'étape 7 pour profiter de la vie.

***Attention** : accéder à une certaine étape ne te garantit pas de ne pas redescendre. Par exemple, j'étais à l'étape 4 et me dirigeais tranquillement vers l'étape 5 quand je suis repassée à l'étape 3 à la suite de l'achat de ma résidence principale, car j'ai dû souscrire à des prêts à la consommation pour effectuer des travaux coup de cœur !*

Nous l'avons vu, franchir une à une les différentes étapes de la liberté financière repose sur des principes techniques quasiment mathématiques accessibles à tous. Au début, il va te falloir équilibrer ton budget (*revenus = dépenses*), puis augmenter tes revenus ou diminuer tes dépenses (*revenus > dépenses*) de façon à te constituer de l'épargne mois après mois. Enfin, une fois ton budget bien maîtrisé et tes mauvaises dettes soldées, tu pourras commencer les investissements et l'accès à l'étape 7 « Abondance financière » ne sera alors plus qu'une question de temps.

Mais, me diras-tu, si c'est aussi facile, pourquoi seul un petit nombre de personnes le fait ? Pourquoi la plupart des gens se cantonnent-ils aux trois premières étapes seulement ? Pourquoi ceux qui commencent à investir se retrouvent limités à l'étape 4, sans jamais atteindre ne serait-ce que la sécurité financière ?

La réponse tient en deux mots, « croyances limitantes », et c'est ce sujet que nous allons aborder dans le chapitre suivant.



## CHAPITRE 3

-

# C'EST POSSIBLE POUR MOI AUSSI !

*« Nous sommes ce que nous pensons.  
Tout ce que nous sommes résulte de nos pensées.  
Avec nos pensées, nous bâtissons notre monde. »*

**Bouddha**

### **Tout le monde peut accéder à l'étape 7**

Toi aussi tu peux reprendre les rênes de tes finances personnelles, toi aussi tu peux apprendre à réaliser des investissements malins, toi aussi tu peux atteindre le plus haut niveau de liberté financière, à savoir l'abondance financière.

On a vu le cas d'Émilie (au chapitre 1) et de Stéphanie (au chapitre 2), deux jeunes femmes qui, parties de rien, sont désormais à l'étape 7. Mais je peux te citer encore plein d'autres exemples de femmes désormais libres financièrement et qui étaient exactement comme toi ou moi au départ.

Élise Franck, auteure de *Comment je suis devenue rentière en quatre ans ?*, est celle qui m'a personnellement inspirée et motivée à passer à l'action. Élise Franck était une jeune femme habitant et travaillant à Paris. Ne se plaisant pas dans son travail, elle rêvait de devenir rentière en investissant dans l'immobilier. Et c'est ce qu'elle est parvenue à faire ! Elle a réussi à générer des revenus mensuels supérieurs à son ancien salaire en seulement 4 ans d'investissements. Dans son livre, elle explique sa méthode d'investissement et donne des conseils à tous les particuliers qui souhaitent acheter pour louer et réaliser quelques opérations d'achat/revente.

Mily, Détélina Duteil ou Alexandra Villaroel Abrego, dont on verra les témoignages tout au long de ce livre, ont également des parcours inspirants et motivants.

Mais comment des femmes comme toi et moi au départ, avec leurs propres doutes, leurs propres peurs, leurs propres contraintes ont-elles réussi ?

Voici la réponse de trois femmes à qui j'ai posé la question « **Quels ont été vos freins avant de passer à l'action ? Et comment vous en êtes-vous libérée ?** ».



Émilie Rannou est investisseuse en immobilier et cofondatrice de Club immobilier, société d'accompagnement dans l'investissement immobilier.

*« C'est vrai que cela fait peur de se lancer, mais je me suis dit que je n'avais rien à perdre. Au pire, je me plante, et je recommence ! Au moins, j'essaie, et si ça ne marche pas, j'ai un diplôme, je retrouverai un travail, je sais que je retomberai toujours sur mes pattes. »*



Stéphanie Renier est serial entrepreneure et investisseuse en immobilier.

*« Il y a tellement longtemps que je me suis lancée ! Je ne crois plus me souvenir de ce qui pouvait me faire peur. Le dire serait comme écrire ma propre légende. Paradoxalement, m'étant lancée je me rends bien compte que le meilleur moyen de surmonter quelque chose c'est d'être en action. »*

Détélina Duteil est investisseuse et coach en immobilier spécialisée dans les biens d'exception et fondatrice de [business-we-like.com](https://business-we-like.com).

*« Je n'ai pas vraiment eu de freins avant de passer à l'action. Au contraire, je voulais aller plus vite et plus loin !*

*Pour mon premier investissement, j'ai été confrontée à une réponse négative de la banque, mais cela ne m'a pas découragée pour autant. Je suis quelqu'un qui essaie toujours de trouver une solution. Si je suis face à un mur, je cherche la porte ; s'il n'y a pas de porte, la fenêtre ; et s'il n'y a pas de fenêtre, la moindre ouverture possible ! Je croyais tellement en mon projet qu'après le refus des banques, je me suis tournée vers la solution du crowdfunding auprès de ma famille. J'ai bien fait, car 5 ans plus tard, j'ai vendu ce même bien avec 600 % de plus-value tout en remboursant intégralement ma famille !*

*Les seules limites que l'on puisse avoir, c'est celles que l'on se fixe nous-mêmes. »*

Comme nous venons de le lire, ce qui les différencie est leur état d'esprit ou Mindset. Ce sont des femmes qui ont, d'une part, une façon de penser positive et optimiste et, d'autre part, ce sont des femmes qui ont réussi à dépasser leurs freins et blocages psychologiques, à se libérer de leurs croyances limitantes.

## **Ce qui nous bloque**

### **LE PESSIMISME AMBIANT**

La première des choses qui nous bloque est le pessimisme. Du mot latin *pessimus* (superlatif de *malus* signifiant « mauvais »), le pessimisme désigne un état d'esprit dans lequel un individu perçoit négativement la vie. Il s'agit d'une attitude mentale qui consiste à penser qu'un résultat indésirable et négatif peut être anticipé pour toute situation donnée. Les personnes pessimistes ont donc tendance à se concentrer sur les aspects négatifs de la vie.

En ce qui concerne l'argent et l'atteinte de la liberté financière, le pessimisme est donc vraiment un point bloquant, et ce, quelle que soit l'étape à laquelle on se trouve.

À l'étape 3, par exemple, étape où tu dois te libérer de tes mauvaises dettes, il te faudra être déterminée, patiente et persévérante. Or, si tu es pessimiste, avec des pensées négatives comme « à quoi bon », « je n'y

arriverai jamais », « je ne m'en sortirai jamais », tu abandonneras à la première difficulté ou pire, tu n'essaieras même pas d'améliorer ta situation financière alors que des solutions existent.

À l'étape 4, étape où tu dois commencer les investissements, un état d'esprit négatif t'empêchera de passer à l'action, car tu verras le pire partout, tu seras persuadée que tes locataires ne te paieront pas si tu investis en immobilier, que ton portefeuille en bourse sera systématiquement en moins-value ou encore que la seule issue possible pour ton entreprise soit la faillite.

Si tu es de nature pessimiste, réfléchis dès maintenant à ce que tu pourrais faire pour changer d'état d'esprit : commence à lire des livres sur le développement personnel, regarde des vidéos YouTube de personnes inspirantes, médite... Le but n'est pas forcément de voir la vie en rose et de désormais penser que tu vis dans un monde de Bisounours. Il y aura toujours des risques et des pertes éventuelles, tu feras des erreurs et seras peut-être confrontée à des échecs. Le but est de savoir prendre des risques mesurés, de percevoir les erreurs comme des leçons et de développer l'état d'esprit pour rebondir vite en cas d'éventuels échecs.

Stéphanie Renier, serial entrepreneure et investisseuse en immobilier, témoigne à propos de sa faillite.

***Je sais que tu as déjà fait faillite, comment as-tu trouvé le Mindset pour rebondir et en faire une leçon plutôt qu'une erreur ?***

*L'avantage de faire faillite jeune, c'est que, soit tu décides de rester au fond du trou et tu attends longtemps que la mort vienne te chercher, soit tu te bouges et, comme tu es déjà au fond des abysses, tu rebondis.*

*J'ai vraiment eu l'impression d'avoir été condamnée à perpétuité quand cela m'est arrivé, mais je n'avais pas le choix alors j'ai décidé de m'en sortir. Je ne sais pas expliquer pourquoi des gens sont des fatalistes pessimistes et d'autres de nature optimiste. Si on est de nature négative et pessimiste, il faut s'entourer de personnes positives. En revanche, je le dis tout de suite, je fuis les personnalités négatives.*

## **L'OPINION DE NOTRE ENTOURAGE**

Même avec un état d'esprit positif, tu peux encore être confrontée à un très puissant frein sur ta route vers la liberté financière : ton entourage ! Et en parlant d'entourage, je pense aux parents, à la famille, aux amis, aux collègues...

Il est rare de partager avec eux les mêmes valeurs, les mêmes idées, les mêmes passions dans tous les domaines. Il est très rare d'avoir en commun les mêmes buts et désirs dans la vie.

Par exemple, en ce qui concerne l'accession à la liberté financière, très peu de personnes dans mon entourage comprennent et partagent mon point de vue. Pour la majorité d'entre eux, je suis déjà très « chanceuse » d'avoir un bon métier, un bon salaire, un bon employeur, beaucoup de congés payés.

Peu m'ont soutenue quand j'ai décidé d'acheter mon premier bien locatif avant même d'acheter ma résidence principale à tout juste 25 ans. Cela a été difficile psychologiquement, car j'ai eu l'impression d'être seule, bizarre, hors normes et incomprise. C'est alors que j'ai dû prendre une décision radicale, celle de « changer » d'entourage !!! J'ai commencé à fréquenter de plus en plus — que ce soit physiquement ou grâce à Internet — des personnes qui avaient la même vision que moi, des personnes qui avaient déjà fait ce que j'avais fait, des personnes qui me tiraient vers là où moi je voulais aller et non vers là où elles voulaient m'emmener.

Souvent, ton entourage ne te veut pas de mal, au contraire il veut juste ce qu'il y a de meilleur pour toi. Mais comment peut-il savoir ce qu'il y a de meilleur pour toi sans être toi ? Tu es la seule personne qui sache au fond ce qu'il y a de mieux pour toi.

Aussi, à moins qu'elles soient déjà elles-mêmes libres financièrement, les personnes de ton entourage, même avec les meilleures intentions du monde, ne pourront pas te guider. Elles ne pourront pas t'aider à aller là où elles ne sont pas allées !

Alors, fais le tri ! Qui dans ton entourage préfère dépenser sans compter plutôt qu'épargner pour le futur ? Qui dans ton entourage préfère sortir et



s'amuser tous les soirs plutôt que de lire des livres comme celui-ci ? Qui dans ton entourage préfère se plaindre et critiquer les personnes riches sans jamais être passé à l'action lui-même ?

Un conseil : le but n'est évidemment pas de te « séparer » de tout ton entourage, mais tu peux au moins éviter de partager tous tes projets avec eux !

## **CES CROYANCES QUI NOUS LIMITENT**

Une croyance est une affirmation personnelle, consciente ou non, que tu penses vraie. Elle provient d'une ou deux expériences que tu vas vivre ou constater et que tu vas dès lors généraliser. De ce fait, tu vas transformer cette idée en certitude qui va devenir une vérité puis une réalité pour toi.

Ces croyances peuvent être héritées de ton éducation, de tes expériences vécues, ou d'exemples que d'autres t'ont montrés. Elles sont dites limitantes quand elles te poussent à la procrastination, quand elles t'empêchent d'être ou d'accomplir ce que tu souhaiterais.

Les croyances limitantes peuvent concerner des sujets tout à fait banals. Par exemple, es-tu persuadée que le café te maintient éveillée et t'empêche de dormir ? En effet, à chaque fois que tu en prends, tu n'arrives pas à dormir et tu penses que c'est à cause de la caféine. Mais savais-tu que pour d'autres personnes, le café est au contraire quelque chose qui les aide à mieux dormir ? Je connais une dame qui est obligée de prendre tous les soirs un café avant d'aller se coucher sinon elle n'arrive pas à s'endormir. Ces deux cas, que le café maintient éveillé ou aide à dormir, sont des croyances et impactent le cerveau des personnes comme si c'étaient des vérités.

Au sujet de l'argent et du travail, peut-être as-tu également des croyances limitantes insoupçonnées ? Elles sont souvent acquises depuis l'enfance, ce sont des affirmations que nos parents répétaient sans cesse et que l'on considère comme vraies depuis.

Dans son livre *Ce que l'argent dit de vous*, Christian Junod met en évidence l'origine d'une des principales croyances limitantes par rapport à l'argent et au travail : « *Il faut travailler dur pour gagner de l'argent* ».

Petite, te souviens-tu avoir demandé à tes parents pourquoi certains jours ils étaient à la maison (comme le week-end) et d'autres non ? Ils t'ont sûrement répondu « *Parce que papa et maman travaillent !* » À ce moment-là, tu as sûrement continué en leur demandant « *Mais pourquoi travaillez-vous ?* », ce à quoi ils t'ont répondu « *Pour gagner de l'argent* » !

Rares sont les parents qui répondent « *Je travaille parce que j'aime exercer mes talents* » ou « *Je travaille pour aider mon prochain et contribuer au monde* » ! Et il suffit que tu aies eu l'habitude de voir tes parents rentrer du travail fatigués, stressés ou en colère, pour que tu associes l'argent avec le fait de travailler dur et que naisse ainsi ta croyance limitante.

Voici encore quelques exemples de croyances limitantes au sujet de l'argent, du travail et des personnes riches :

- ✓ *L'argent, c'est sale...*
- ✓ *L'argent ne pousse pas sur les arbres...*
- ✓ *L'argent est mauvais...*
- ✓ *Il faut trimer pour réussir.*
- ✓ *Travailler à la sueur de son front.*
- ✓ *On ne peut pas gagner de l'argent et être spirituel.*
- ✓ *On ne peut pas gagner de l'argent en faisant ce qui nous passionne.*
- ✓ *Je ne mérite pas de gagner de l'argent...*
- ✓ *Les riches sont des personnes malhonnêtes.*
- ✓ *Les gens perdent leur âme en cherchant à gagner de l'argent.*
- ✓ *Si je gagne de l'argent, je n'aurai plus d'amis.*
- ✓ *Les gens viendront vers moi par intérêt...*
- ✓ *Le succès monte à la tête...*
- ✓ *Si je suis riche, je vais être snob et je vais attraper la grosse tête...*
- ✓ *Etc.*

Les as-tu déjà entendues ? Le problème, avec ces phrases, c'est que plus tu les entends, plus tu les répètes, plus tu y crois. Mais il est possible de te libérer de tes croyances limitantes.

## - À ton tour ! -

*Pour déceler si tu as des croyances limitantes par rapport à l'argent et au travail*

→ *Liste ci-dessous ce que tu penses au sujet de l'argent et du travail :*

—

.....  
.....

—

.....  
.....

—

.....  
.....

—

.....  
.....

—

.....  
.....

→ *Liste ci-dessous ce que tu penses au sujet des personnes qui ont de l'argent :*

—

.....  
.....

—

.....  
.....

—

.....  
.....

—

.....  
.....

—

.....  
.....

## Me libérer des croyances limitantes

### DÉCOUVRIR MES CROYANCES

La première chose à faire pour te libérer de tes croyances limitantes est tout d'abord d'en prendre conscience, de réaliser qu'elles sont là, bien présentes.

Il ne faut pas tenter de les occulter, de les refouler, au contraire il te faut les reconnaître, les accueillir et c'est seulement après que tu pourras arrêter de les nourrir.

- À ton tour ! -

Reprends la liste des croyances limitantes que tu as identifiées plus haut et note-les sur une échelle de 1 à 10, en fonction de la force de cette croyance.

Pour moi, par exemple, la croyance « L'argent ne pousse pas sur les arbres » était très forte et ancrée, je lui ai donné la note de 9 sur 10.

### ANNULER ET REMPLACER UNE CROYANCE LIMITANTE

Maintenant que tu as repéré tes croyances limitantes, il va te falloir remplacer chacune soit par son contraire soit par une autre croyance plus favorable. Ainsi, à chaque fois que tu sentiras une croyance limitante arriver, tu pourras la remplacer par la croyance contraire. Cette nouvelle croyance positive et favorable te donnera la motivation et l'énergie pour aller de l'avant.

Pour continuer sur mon exemple, j'ai remplacé ma principale croyance limitante qui était *L'argent ne pousse pas sur les arbres* par *Il me suffit de*

*secouer les branches d'un arbre pour avoir de l'argent* et à chaque fois, je visualise l'image pour encore mieux ancrer ma nouvelle croyance positive.

Une autre technique que tu peux tester également est de répéter régulièrement ta nouvelle liste de croyances positives plusieurs fois par jour et pendant au moins 21 jours d'affilée.

Nos croyances limitantes viennent le plus souvent de notre enfance, mais nous pouvons à tout moment les changer !

Bien sûr, je n'ai pas réussi à me débarrasser complètement de mes croyances limitantes d'un seul coup. C'est un travail sur soi-même qu'on doit continuer ou renouveler et qui nécessite quelquefois de se faire accompagner. En effet, certaines croyances limitantes sont tellement ancrées qu'on a besoin d'un regard extérieur pour en prendre conscience.

C'est en travaillant avec Mily, une coach en développement personnel, que j'ai pu me débarrasser de mes principales croyances limitantes par rapport à l'argent, de celles qui me limitaient le plus dans mon désir d'accéder à la liberté financière.

Mily est enseignante spirituelle et fondatrice de « Santé, Spiritualité et Art », une société d'accompagnement et de services en développement personnel et spiritualité. Voici ce qu'elle nous partage, à propos de la liberté financière et de nos blocages par rapport à l'argent.

***Mily, que signifie pour toi la liberté financière ? En quoi la différencies-tu de la richesse ?***

*Selon moi, la richesse est synonyme d'opulence, c'est avoir plus que ce dont on a besoin financièrement. Elle n'intègre donc que la notion financière, elle concerne le côté pécuniaire uniquement.*

*La liberté financière ne représente pas forcément de l'argent. Elle représente le fait de pouvoir se réaliser en tant qu'individu. À ce moment, on n'a plus peur du manque, on sait qu'on aura toujours de l'argent à disposition pour vivre.*

**À ton avis, quels sont les freins qui empêchent les personnes d'accéder à la liberté financière ?**

*Le principal frein est le fait de ne pas comprendre ce qu'est l'argent, de mettre l'argent sur un piédestal. La plupart des personnes veulent obtenir de l'argent tout en le haïssant en même temps ! Ce n'est donc pas possible de l'attirer dans ces conditions.*

**Comment se libérer de ses freins pour passer à l'action ?**

*Se libérer de ses freins et blocages psychologiques passe obligatoirement par un travail sur son Mindset. En effet, pour améliorer son rapport à l'argent, 80 % de la solution consiste à avoir le bon Mindset.*

*On doit à tout prix commencer par bien connaître son pourquoi, par avoir comme objectif quelque chose de très motivant pour nous. Attirer facilement l'argent à soi quand on connaît son réel pourquoi n'est pas un problème.*

*Pour appuyer mes dires, on peut simplement regarder les personnes qui se retrouvent confrontées à la maladie d'un proche vivant à l'autre bout du monde. Même sans aucun sou de côté, elles sont capables d'attirer en un rien de temps l'argent nécessaire pour prendre un billet d'avion et rejoindre ce proche. Face à un objectif d'une telle ampleur, la motivation est réelle et profonde, les freins sont levés, on n'a aucun problème à trouver l'argent.*

*Pour certaines personnes néanmoins, les croyances limitantes sont bien enfouies, des séances d'hypnose peuvent alors les aider à s'en libérer.*

**En tant que coach spirituel, quel est ton point de vue ? Qu'as-tu remarqué ?**

*L'argent nous donne la liberté de faire ce que l'on veut au moment où on le veut, mais l'argent nous donne surtout la liberté d'être qui nous sommes vraiment.*

*Par ailleurs, l'Univers nous soutient toujours. Il nous faut suivre notre intuition, nous poser les bonnes questions et les bonnes personnes ou bonnes opportunités apparaissent. J'ai personnellement*

*utilisé la loi de l'attraction pour faire de mon entreprise un succès.  
J'ai posé les actions en fonction de ce que me dictait mon intuition,  
l'énergie joue énormément !*



## CHAPITRE 4

# JE MAÎTRISE MON BUDGET

*« Who fail to plan, plan to fail. »  
« Celui qui échoue à faire un plan  
planifie d'échouer. »*

Maintenant que tu t'es libérée de tes croyances limitantes vis-à-vis de l'argent ou que tu es en bonne voie d'y arriver, découvre dans ce chapitre 4 le pilier fondamental de la liberté financière à savoir **la maîtrise de ton budget**. En effet, la maîtrise de ton budget n'est pas seulement indispensable pour passer de l'étape 1 à 2 en réussissant à te dégager un peu d'épargne chaque mois, elle t'est indispensable à toutes les étapes ! Même quand tu as déjà atteint la liberté financière, il faut t'assurer qu'à tout moment tes revenus passifs soient supérieurs à tes dépenses et il te faut savoir comment gérer le surplus correctement.

### **Faire le point sur mes finances personnelles**

#### **QU'EST-CE QU'UN ÉTAT DES LIEUX ?**

Avant de commencer à parler du budget, il faut tout d'abord que tu saches où en sont tes finances personnelles en ce moment même et donc que tu réalises un état des lieux.

En immobilier, par exemple, l'état des lieux correspond à la situation très détaillée d'un bien à un instant T. Tu fais la description précise du bien à cet instant T, tu fais l'inventaire de tous les meubles, de tous les équipements. Tu notes ce qui est neuf, en bon état, mais aussi tout ce qui fait défaut ou qui est manquant, le tout accompagné de photos pour les garder en mémoire.



De même, l'état des lieux en finances personnelles s'apparente à une photo instantanée de ta situation financière. Tu regardes d'une part l'ensemble de tes cash-flows mensuels, c'est-à-dire l'ensemble de tes flux de cash entrants (revenus) et sortants (dépenses) sur ton compte bancaire. D'autre part, tu regardes ce que tu possèdes, ton patrimoine déjà acquis à date ainsi que tes dettes ou prêts éventuels restants à rembourser à date.

## **POURQUOI EST-IL IMPORTANT DE FAIRE L'ÉTAT DES LIEUX DE TES FINANCES PERSONNELLES ?**

Pour savoir où l'on va, il faut savoir d'où l'on vient ! Cette expression se prête à merveille au domaine des finances personnelles, car pour atteindre la liberté financière, autrement dit pour que tes revenus passifs soient supérieurs à tes dépenses, tu dois savoir précisément à combien s'élèvent tes dépenses, quel type de revenus tu génères (passifs ou proportionnels à ton temps de travail), quelle est leur source principale, etc.. Et c'est exactement ce que l'état des lieux de tes finances personnelles te permet de mettre au clair.

## **COMMENT RÉALISER CET ÉTAT DES LIEUX ?**

### ***Partie 1 — Cash-flow mensuels***

La première partie de l'état des lieux recense l'ensemble de tes revenus et dépenses mensuels. Tes revenus mensuels se composent principalement de ton **salaires**, mais peuvent comprendre également :

- ✓ Les primes professionnelles. Souvent, ce type de primes est versé par ton employeur une seule fois par an. Pour l'inclure à ton budget, tu dois les mensualiser, autrement dit diviser par 12 le montant annuel perçu.
- ✓ Les pensions (alimentaires, d'invalidité...),
- ✓ Les intérêts de tes placements d'épargne ou les dividendes de tes placements en actions,
- ✓ Les revenus fonciers (location de biens immobiliers),
- ✓ Le chiffre d'affaires généré par la vente de tes produits ou services (vente de livres, de formations, prestations de services...),

- ✓ Les aides de l'état ou d'organismes privés ou publics, de ta famille, de tes amis,
- ✓ Etc.

Attention, pour être pris en compte dans le budget, il faut vraiment que ces revenus te parviennent de façon régulière, soit tous les mois, soit une fois par an, et non de façon exceptionnelle.

Tes dépenses mensuelles incluent toutes tes dépenses de première nécessité, tes dépenses de confort ainsi que tes dépenses de loisirs :

- ✓ Les **dépenses de première nécessité** : nourriture, santé (médecin, pharmacie), logement (loyer ou mensualité d'emprunt si tu es propriétaire de ta résidence principale), charges du logement (électricité, eau, gaz...), vêtements de base...
- ✓ Les **dépenses de confort** : abonnement télé, abonnement Internet, abonnement à la salle de sport, shopping, bien-être (esthétique, manucure, coiffeur, développement personnel)...
- ✓ Les **dépenses de loisirs** : restaurants, cinémas, théâtres, concerts, vacances, etc.

Une fois que tu as listé l'ensemble de tous tes revenus et de toutes tes dépenses, tu obtiens ton surplus, ton solde mensuel (*revenus totaux – dépenses totales*). Il s'agit de ta capacité d'épargne mensuelle, ce que tu es en mesure de mettre de côté, d'épargner chaque mois.

Tu trouveras ci-dessous un modèle d'état des lieux de tes cash-flows mensuels (flux d'entrée et de sortie sur ton compte en banque).

### Modèle d'état des lieux partie 1 — Cash-flows mensuels

<b>CASH-FLOWS MENSUELS</b>			
<b>Ce que je gagne tous les mois</b>		<b>Ce que je dépense tous les mois</b>	
Salaire		Dépenses de première nécessité	
Primes		- Charges liées à ma résidence principale	
Pensions		- Courses	
Intérêts / Dividendes		- Transports	
Revenus fonciers		- Santé	
Business (services, produits,...)		- Enfants	
Aides		- Dettes	
Autres		Dépenses liées aux investissements	
		Dépenses de confort et loisirs	
		Autres	
<b>TOTAL REVENUS</b>	<b>- €</b>	<b>TOTAL DÉPENSES</b>	<b>- €</b>
<b>SOLDE EN FIN DE MOIS (revenus totaux - dépenses totales)</b>			<b>- €</b>

J'ai commencé à faire ce type de tableau quand, étudiante, j'ai dû vivre pour la première fois seule sans mes parents et loin de chez moi (à Paris, alors que j'ai grandi en Guadeloupe).

Mes parents m'envoyaient une certaine somme d'argent tous les mois et toutes les dépenses devaient être inférieures à ce montant. Je ne me voyais pas appeler mes parents pour leur demander de l'argent en cours de mois alors qu'ils se sacrifiaient déjà assez comme ça.

C'est donc à partir de là que j'ai pris cette bonne habitude de gérer mes comptes. Et tu sais quoi ? C'est d'autant plus facile de s'y mettre quand on ne gagne pas encore grand-chose !

## ***Partie 2 — Bilan***

Le Bilan est la deuxième partie de l'état des lieux : il recense l'ensemble de ce que tu possèdes, mais fait également le point sur tout ce que tu dois.

Tes possessions peuvent comprendre ta maison (si tu es propriétaire), ta voiture, un ou plusieurs biens immobiliers que tu loues, tes meubles, etc. Il se peut que tu aies acheté tous ces biens cash auquel cas tu n'as aucune dette. Cependant, si tu as fait un ou plusieurs crédits pour les acquérir, tu es redevable envers l'organisme prêteur (ta banque ou une tierce personne). Tu dois encore lui rembourser un certain montant.

Ainsi, comme le montre le tableau suivant, ton patrimoine financier réel (autrement dit ce que tu possèdes réellement) est la différence entre ce que tu possèdes et ce que tu dois. Peut-être réaliseras-tu à ce moment-là que, contrairement à ce que tu pensais, tu ne possèdes pas beaucoup de biens, mais que c'est peut-être ton banquier ou un autre organisme prêteur qui est réellement en possession de certains de ces biens...

Modèle d'état des lieux partie 2 — Bilan

BILAN			
Ce que je possède		Ce que je dois	
Ma maison		Mon crédit maison	
Mon épargne		Mes crédits pour investir	
Mes investissements		Mes autres crédits	
Mes autres biens			
<b>TOTAL de ce que je possède</b>	<b>- €</b>	<b>TOTAL de ce que je dois</b>	<b>- €</b>
<b>MON PATRIMOINE FINANCIER (ce que je possède - ce que je dois)</b>			<b>- €</b>

— A ton tour ! —



En t'aidant des tableaux ci-dessus, réalise ton état des lieux pour savoir où tu en es financièrement aujourd'hui.

Tu trouveras également ces tableaux en format Excel à télécharger dans mon programme #1 «En finir avec les dettes en 3 étapes seulement» disponible sur le site <https://rentisi.com>

## Le budget mensuel : un outil indispensable

Maintenant que tu as fait ton état des lieux, tu sais précisément où tu en es financièrement et donc tu sais d'où tu pars. Tu es alors en mesure d'élaborer un plan, une stratégie, tu es en mesure de suivre une route qui va t'emmener là où tu le souhaites, à savoir le passage à l'étape supérieure (et cela, quel que soit ton niveau de départ).

Le plan, la stratégie ou la route à suivre s'appelle **le budget mensuel**. C'est un document que tu peux faire sur un tableur Excel, mais également sur un simple carnet de notes. Il te permet de piloter, prévoir et contrôler tes dépenses et tes recettes pendant le mois en cours, mais également sur les mois à venir. Il se base sur ton comportement financier passé, mais se met à jour mois après mois au fur et à mesure que tu améliores ce comportement.

Le budget ressemble à la partie « Cash-flow mensuels » de l'état des lieux, mais en beaucoup plus détaillée, avec beaucoup plus de catégories, surtout au niveau des dépenses.

### Exemple de catégories de dépenses d'un budget mensuel

CHARITÉ (10-15%)*	Budgétisé	Dépensé	Reste disponible
Dîme			
Dons			
<b>TOTAL</b>			

ÉPARGNE (10-15%)*	Budgétisé	Dépensé	Reste disponible
Fonds d'urgence			
Épargne retraite			
Épargne études			
Épargne Investissements			
<b>TOTAL</b>			

LOGEMENT (25-35%)*	Budgétisé	Dépensé	Reste disponible
Mensualité de prêt ou loyer			
Autre mensualité de prêt			
Taxes foncières / d'habitation			
Maintenance			
Autres			
<b>TOTAL</b>			

UTILITAIRES (5-10%)*	Budgétisé	Dépensé	Reste disponible
Électricité			
Gaz			
Eau			
Téléphonie			
TV			
Internet			
Autres			
<b>TOTAL</b>			

ASSURANCES (10-25%)*	Budgétisé	Dépensé	Reste disponible
Assurance vie			
Assurance Santé			
Assurance Habitation			
Assurance voiture			
Assurance Invalidité			
Assurance Dépendance			
Autres assurances			
<b>TOTAL</b>			

PERSONNEL (5-10%)*	Budgétisé	Dépensé	Reste disponible
Garde d'enfant			
Beauté / Bien être			
Frais d'éducation			
Pension alimentaire			
Cadeaux			
Argent de poche			
Animaux de compagnie			
Musique / Technologie			
Autres			
<b>TOTAL</b>			

\* Idées de % par rapport aux revenus

## Bien utiliser mon budget

Je vais te donner une méthode en 5 étapes très simples pour te permettre de **réaliser le juste budget** adapté à ton profil et à ta réalité.

### *Étape 1 : Budget estimatif*

La première étape consiste à élaborer ton budget mensuel de façon approximative. Il s'agit ici d'établir un premier jet, de remplir toutes les catégories du budget sans trop réfléchir. Il y aura des catégories faciles à remplir comme ton salaire ou ton loyer, car ce sont des dépenses fixes, identiques mois après mois. Mais tu n'auras peut-être aucune idée de

combien tu dépenses pour d'autres catégories, telles que les sorties au restaurant ou les courses alimentaires. Dans ce cas, indique un montant approximatif, basé sur combien tu estimes dépenser par mois pour chacune de ces catégories.

### ***Étape 2 : Comportement passé***

Pour affiner cette première estimation, il faut que tu te bases sur ton comportement financier passé, en particulier sur les 3 derniers mois. Pour cela, récupère ou télécharge tes 3 derniers relevés de compte bancaire et équipe-toi d'une calculatrice (ou d'un tableur Excel) et de feutres de différentes couleurs.

Sur le premier relevé de compte, surligne d'une même couleur toutes les dépenses correspondant à une même catégorie et cela sur chacun des relevés de compte. Par exemple, tu peux surligner en bleu tous les retraits d'espèces aux guichets automatiques, en rose toutes les dépenses de la catégorie Internet et télécom, en jaune toutes tes sorties au restaurant, etc. Une fois toutes les dépenses surlignées et affectées à une catégorie, additionne l'ensemble de toutes les dépenses du mois catégorie par catégorie.

Tu fais ensuite de même sur le deuxième et sur le troisième relevé de compte.

### ***Étape 3 : Budget prévisionnel***

Maintenant, fais la moyenne sur les 3 derniers mois des dépenses de chacune de ces catégories, afin d'établir ton budget prévisionnel basé sur ton comportement passé.

### ***Étape 4 : Auto-analyse de ton budget prévisionnel***

À cette étape, tu vas réaliser ta propre analyse de ton budget prévisionnel pour chacune des catégories à dépenses variables. C'est également à cette étape que tu vas comparer ton budget estimatif établi de façon approximative à ton budget prévisionnel basé sur tes dépenses réelles des 3 derniers mois. Attends-toi à être surprise ! Il n'est pas rare de réaliser

que l'on dépense en vérité beaucoup plus que ce que l'on pensait, en particulier pour les dépenses de confort et de loisirs.

### ***Étape 5 : Ajustement du budget***

Trouves-tu que ta consommation en essence est très élevée ? Trouves-tu que tu dépenses particulièrement beaucoup en sorties restaurants ou en shopping ? Estimes-tu que ton budget courses n'est pas assez élevé ? Tu vas donc ici ajuster ton budget en affectant un peu plus de budget à certains postes et en en réduisant d'autres tout en essayant de respecter la règle suivante : dans l'idéal, il faut essayer de **ne dépenser que maximum 70 % de tes revenus**. Autrement dit, si tu gagnes 1 000 € par mois, l'idéal serait de ne dépenser que 700 € maximum et donc de répartir comme tu le souhaites ce budget de 700 € sur toutes tes catégories de dépenses.

Maintenant que tu as déterminé et ajusté ton budget prévisionnel, il va falloir que **tu le suives** et que tu essaies de le respecter au plus près mois après mois. Tu vas donc renseigner dans une colonne « réel » ce que tu as vraiment dépensé dans le mois, et la comparer à ta colonne « budget prévisionnel ».

L'astuce est de ne pas attendre la fin du mois pour faire cette comparaison, mais de mettre à jour ton budget semaine après semaine. Conserve par exemple tous tes tickets de caisse pendant la semaine et choisis un jour, le même chaque semaine, pour mettre à jour ton budget.

Si tu vois que pour une catégorie donnée, tu as déjà presque atteint le montant de la colonne prévisionnel, et ce dès la semaine 1, tu sauras qu'il te faudra réduire drastiquement tes dépenses pour les 3 semaines à venir et ne pas te retrouver ainsi hors budget.

Jessie B., une de mes clientes, nous partage son expérience à propos de ces différentes étapes :

*La gestion de mes finances se faisait jusqu'ici de façon sommaire. J'avais établi un budget global de dépenses pour le mois et je m'assurais de le respecter en consultant le solde de mon compte régulièrement. Je n'effectuais donc pas de suivi détaillé par poste de*



dépenses (facture, courses, shopping...) et je n'avais pas de stratégie d'épargne bien établie.

J'ai décidé de suivre le programme #1 afin d'acquérir les méthodes et les outils permettant de faire un budget clair et adapté, dans le but à court terme d'optimiser mon épargne. J'ai apprécié la qualité des supports de travail, la clarté des explications, la mise en pratique immédiate de la théorie avec des exercices.

J'ai également apprécié la disponibilité et les encouragements de Méaïvis et nos échanges (par exemple sur la méthode des enveloppes). Son programme m'a permis de prendre conscience de l'importance d'un budget bien défini. J'ai pu augmenter mon épargne de 100 euros par mois. J'ai également mis en place le plan magique pour accélérer le remboursement de mon crédit auto. La gestion de mes finances est maintenant plus simple !

– A ton tour ! –



À ton tour, fais ton état des lieux et établis ton budget mensuel.

Pour t'aider, j'ai créé un fichier Excel «Modèle de budget mensuel», qui est accessible via le programme #1 disponible sur le site <https://rentisi.com>

## **Les étapes franchies grâce à mon budget**

Grâce à l'état des lieux, tu as fait le point sur tes finances personnelles. Tu as évalué honnêtement et objectivement ta situation financière. Tu sais désormais d'où tu pars pour arriver là où tu le souhaites. Le budget mensuel t'a, quant à lui, permis d'élaborer ta stratégie, ton plan à suivre mois après mois. Ta tâche est alors de le suivre, mais aussi de l'analyser régulièrement pour arriver à bon port.

Les deux éléments mesurant ton niveau de maîtrise en termes de finances personnelles sont le surplus que tu dégages chaque mois (*revenus* –

dépenses) ainsi que le montant d'épargne que tu as pu mettre de côté. Dès que ton **surplus mensuel est positif**, tu franchis l'étape 1 « Solvabilité financière » et accèdes à l'étape 2 « Stabilité financière ».

Quand ton **surplus est positif et que tu as pu constituer un fonds d'urgence** (au moins égal à 1 500 €), tu franchis l'étape 2 et peux accéder à l'étape 3, où il sera question de te libérer de toutes tes mauvaises dettes. Il est primordial de constituer ce fonds d'urgence avant de commencer à rembourser tes dettes. En effet, en cas de survenance d'un problème, tu pourras y puiser rapidement et éviter de devoir prendre un nouveau prêt conso pour faire face au problème.

### **Un petit coup de pouce pour créer mon fonds d'urgence**

Voici un petit coup de pouce pour constituer ton fonds d'urgence.

Fais du tri ! C'est impressionnant le nombre de choses que nous achetons puis accumulons chez nous sans jamais les avoir utilisées ou au mieux, après ne les avoir utilisées qu'une seule fois.

Fais le tour de ta maison (plusieurs fois s'il le faut) pour repérer toutes ces choses. À présent, mets-les en vente (sur le Bon Coin, sur MarketPlace, organise une brocante ou un vide-dressing) et propose-les à un prix correspondant à deux tiers, voire à la moitié, de leur prix d'achat.

Tu seras surprise de voir comment tu peux vite récupérer des centaines d'euros, voire 1 500 €, et ainsi constituer ton fonds d'urgence !



## CHAPITRE 5

-

# JE PAIE MES DETTES POUR M'ENRICHIR

*« L'intelligence financière permet  
de résoudre les problèmes d'argent. »*

**Robert Kiyosaki**

Connais-tu ce scénario ? Tu as une première dette que tu n'arrives pas à éponger, tu contractes une deuxième dette pour rembourser la première en te disant que c'est juste le temps de « te refaire ». Le temps passe et arrive le moment où tu dois rembourser la deuxième, mais entre-temps rien n'a changé et c'est rebelote, tu déshabilles Pierre pour habiller Paul !

Il est temps de stopper ce cercle vicieux, il est temps de ne plus avoir aucun découvert, de ne plus utiliser aucun crédit renouvelable et de ne plus contracter aucune dette, ou plutôt aucune **mauvaise** dette. Mais alors, sais-tu différencier une bonne dette d'une mauvaise dette ? Connais-tu l'intérêt (sans jeu de mots) de rembourser tes dettes avant d'épargner ? Et surtout, concrètement, sais-tu comment en finir avec toutes tes dettes ? C'est ce que nous allons voir tout de suite dans ce chapitre 5.

### **Bonnes dettes versus mauvaises dettes**

En ce qui concerne les dettes, on ne peut pas toutes les mettre dans le même panier. En effet, il y a ce qu'on appelle les bonnes dettes et les mauvaises dettes.

La différence correspond simplement à ce que tu as acheté avec ces dettes. Les bonnes dettes sont les dettes qui te permettent d'acheter des **biens « vivants »** alors que les mauvaises dettes te permettent d'acheter des **biens « morts »**.

Tes biens « vivants » sont tous les biens ou supports qui te rapportent de l'argent tous les mois (flux d'entrée ou flux positif sur ton compte bancaire) et/ou au moment de la revente (plus-value en capital). Tes biens « morts » sont tous les biens ou supports qui te font dépenser de l'argent tous les mois (flux de sortie ou flux négatifs sur ton compte bancaire).

On peut donc par exemple qualifier de biens « vivants » les biens suivants :

- ✓ Des biens immobiliers que tu loues,
- ✓ Des actions qui te rapportent des dividendes,
- ✓ Des placements financiers qui te rapportent des intérêts,
- ✓ Des brevets que tu as déposés et qui te rapportent des royalties,
- ✓ etc.

Des biens « morts » sont par exemple :

- ✓ Ta ou tes voitures personnelles,
- ✓ Ta télévision,
- ✓ Ton ordinateur,
- ✓ Ton téléphone portable,
- ✓ Tes vêtements,
- ✓ Etc.

## **Rembourser mes dettes avant d'épargner ?**

La réponse à cette question fait simplement appel aux mathématiques de base, à une simple soustraction.

Quand tu empruntes de l'argent à ton banquier ou à un autre organisme prêteur, tu lui rembourses le capital, mais également des intérêts mois après mois pour le rémunérer du fait qu'il t'a prêté son argent au lieu de le conserver pour lui. On peut considérer le taux d'intérêt de ce prêt comme le prix que tu paies pour avoir cet argent à disposition.

D'un autre côté, quand tu épargnes ou places de l'argent sur un produit financier (livret, compte à terme, assurance-vie, etc.), tu perçois des intérêts. C'est comme si l'organisme chez qui tu places ton argent te rémunérait pour

cela. En effet, avec ton argent placé, cet organisme peut à son tour investir ou prêter à d'autres personnes.

Du coup, dans les deux cas, on retrouve cette notion d'intérêts, soit à payer soit à percevoir. En général, les mauvaises dettes, dettes t'ayant permis d'acquérir des biens « morts », ont des taux d'intérêt élevés, aux alentours de 4 % par exemple pour un crédit à la consommation d'une durée de 6 ans.

Or les taux d'intérêt de l'épargne sont faibles ; par exemple, le taux de rémunération du livret A en France n'est que de 0,75 % depuis août 2015 !

\*\*\*

– Quelques chiffres –

### Taux crédit consommation août 2019

#### Taux crédit auto

12 MOIS	24 MOIS	36 MOIS	48 MOIS	60 MOIS	72 MOIS
0,80%	1,47%	1,90%	2,90%	3,10%	3,90%

#### Taux prêt personnel

12 MOIS	24 MOIS	36 MOIS	48 MOIS	60 MOIS	72 MOIS
0,40%	1,50%	1,90%	2,90%	3,20%	4,48%

#### Taux prêt travaux

12 MOIS	24 MOIS	36 MOIS	48 MOIS	60 MOIS	72 MOIS
0,90%	2,00%	2,70%	2,90%	3,00%	4,00%

#### Taux crédit moto

12 MOIS	24 MOIS	36 MOIS	48 MOIS	60 MOIS	72 MOIS
0,80%	1,47%	1,90%	2,90%	3,10%	3,90%

Source : site Internet

<https://www.guideducrédit.com/credit-a-la-consommation/taux-credit-conso/taux-credit-consommation-aout-2019.php>

Comment lire ce tableau ?

Si tu empruntes 35 000 € pour t'acheter une voiture et que tu souhaites étaler ton remboursement sur 6 ans (72 mois), ton taux d'intérêt s'élèvera à 3,90 %.

*À la fin des 6 ans, en plus d'avoir remboursé les 35 000 € prêtés, tu auras également payé 4 234 € d'intérêts. Tu auras donc déboursé un montant total de 39 234 €.*

*Ces montants se calculent à l'aide d'un tableau d'amortissement que je ne détaillerai pas ici, mais tu peux les calculer directement sans avoir besoin de faire de tableau d'amortissement sur le site*

\*\*\*

Supposons qu'au 1<sup>er</sup> janvier, tu reçoives en cadeau comme étrenne la somme de 1 000 €. Si tu la places sur un livret A, au bout d'un an tu auras généré 17,5 € d'intérêts ( $1\,000 * 0,75\%$ ). Si à la même date, tu as 1 000 € à rembourser à ta banque au taux d'emprunt de 4 %, au bout de cette même année, tu devras payer à ta banque 40 € d'intérêts ( $1\,000 * 4\%$ ). Tu seras donc perdant, car en fin de compte, tu seras redevable de 22,5 € (= 40 € - 17,5 €).

Dans cet exemple, la meilleure option serait que tu rembourses immédiatement ta dette au 1<sup>er</sup> janvier avec l'étrenne reçue et que tu te constitues tranquillement une épargne à placer, mais sur un produit rapportant plus que le livret A ! De toutes les façons, quel que soit le taux d'intérêt de ton placement, tu feras un gain au bout de l'année.

L'exemple précédent est volontairement très simple pour bien illustrer pourquoi il faut rembourser tes (mauvaises) dettes avant d'épargner. Néanmoins, dans la vie, les choses ne sont pas aussi faciles, nous n'avons généralement pas une seule mauvaise dette, mais plusieurs, et nous ne recevons pas forcément de gros montants d'argent comme étrennes au 1<sup>er</sup> janvier pour rembourser en une seule fois nos dettes.

Que faire dans ce cas ? Comment rembourser au plus vite toutes tes mauvaises dettes pour ne plus devoir aucun intérêt à la banque ? Et surtout, comment commencer ?

En fait, tu as déjà commencé puisque tu t'es constitué ton fonds d'urgence. Il s'agit de continuer à épargner (ou de revendre d'autres objets

dont tu n'as pas besoin) et d'utiliser cette épargne pour rembourser tes mauvaises dettes.

## Le plan magique anti-dettes

Tu as pu rembourser ta première, voire plusieurs de tes petites dettes et découverts ? Bravo, tu es sur la bonne voie. Pour continuer et aller plus loin, une des meilleures solutions selon moi est d'appliquer maintenant le **plan magique anti-dettes** !

Il s'agit d'une stratégie à suivre afin de rembourser au plus vite toutes tes dettes une par une. Le côté magique de ce plan est qu'il te permet de le faire à ton rythme, sans sentiment de frustration. Au contraire, tu vas gagner de la confiance en toi et en ta maîtrise de tes finances personnelles au fur et à mesure. Le principe est de concentrer toute ton énergie et tes sous disponibles sur une seule dette à la fois, de la rembourser dès que possible et avant l'échéance de l'emprunt, et, quand celle-ci est réglée, tu passes à la suivante.

En prenant l'exemple de Jeanne, voyons ensemble les étapes à mettre en application pour réaliser ce plan.

1. Liste toutes tes mauvaises dettes par ordre croissant de montant restant à rembourser. Les banques appellent ce montant « capital restant dû » ou « solde restant dû ».

Prêts à la consommation de Jeanne <sup>1</sup>	Capital restant dû	Mensualité prévue au contrat	Nombre de mensualités restantes à payer
Télévision	500 €	83€	6
Vacances	1600 €	133€	12
Voiture	8400 €	233€	36

2. Détermine à partir de ton budget mensuel quel effort d'épargne supplémentaire tu peux allouer au plan. Jeanne a décidé, elle, d'épargner 50 € chaque mois, tout en continuant à rembourser ses dettes normalement.

3. Calcule en combien de mois tu vas pouvoir rembourser ta première dette, soit celle de la télévision dans le cas de Jeanne.

Avec 50 € d'effort d'épargne supplémentaire chaque mois, Jeanne va pouvoir rembourser sa première dette au bout de 4 mois au lieu de 6.

Prêts à la consommation de Jeanne	Capital restant dû	Mensualité prévue au contrat	Nombre de mensualités restantes à payer	PLAN MAGIQUE		
				Effort d'épargne supplémentaire	Nouvelle mensualité	Nouveau nombre de mensualités restantes à payer
Télévision	500 €	83€	6	50 €	133 €	4 (133 € x 4 = 532€)
Vacances	1600 €	133€	12			
Voiture	8400 €	233€	36			

4. Rembourse ta première mauvaise dette par anticipation avec toute l'épargne que tu as accumulée. Bonne nouvelle, les prêts à la consommation n'ont pas d'indemnités de remboursement anticipé, contrairement aux prêts immobiliers.

Dans le cas de Jeanne, au bout de 4 mois, elle a épargné 200 €, ce qui lui permet de rembourser les 168 € qui restaient à payer au 4<sup>e</sup> mois.

Télévision	Capital restant dû	Mensualité payée	Épargne cumulée
Mois 0	500 €	83€	50 €
Mois 1	417 €	83€	100 €
Mois 2	334 €	83€	150 €
Mois 3	251€	83€	200€
Mois 4	168 €	168 €	32 €

5. Passe à ta deuxième mauvaise dette en rajoutant cette fois-ci à ton effort d'épargne le montant de la mensualité de la première mauvaise dette désormais remboursée. Magnifique, Jeanne peut dès à présent épargner 133 € par mois (50 + 83). Elle pourra rembourser par anticipation son prêt vacances en 8 mois (4 +4) au lieu de 12 initialement.



Prêts à la consommation de Jeanne	Capital restant dû	Mensualité prévue au contrat	Nombre de mensualités restantes à payer	PLAN MAGIQUE		
				Effort d'épargne supplémentaire	Nouvelle mensualité	Nouveau nombre de mensualités restantes à payer
Télévision	500€	83€	6	50€	133€	4
Vacances	1 100 €	133€	8	133€	267 €	4
Voiture	7525€	233€	32			

6. Puis recommence à partir de l'étape 3 et continue ainsi pour chacune de tes lignes de prêt jusqu'à être libérée de tout endettement toxique. Pour sa troisième et dernière dette, le prêt voiture, Jeanne peut mettre de côté 267 € par mois (50 + 83 + 133). Elle pourra rembourser par anticipation son prêt voiture en 21 mois (4 +4 +13) au lieu de 36 initialement.

Prêts à la consommation de Jeanne <sup>1</sup>	Capital restant dû	Mensualité prévue au contrat	Nombre de mensualités restantes à payer	PLAN MAGIQUE		
				Effort d'épargne supplémentaire	Nouvelle mensualité	Nouveau nombre de mensualités restantes à payer
Télévision	500€	83€	6	50€	133€	4
Vacances	1100€	133€	8	133€	267€	4
Voiture	6563€	233€	28	267€	500 €	13

Avec juste un effort d'épargne supplémentaire de 50 € en début de plan, Jeanne pourra se libérer de toutes ses dettes au bout de 21 mois au lieu de 36 mois initialement. Le plan magique anti-dettes lui aura donc fait gagner 15 mois soit 1 an et 3 mois !

Mais le plus beau résultat, c'est qu'une fois libérée de ses 3 dettes, elle pourra désormais continuer à mettre de côté 500 € (50 + 83 + 133 + 233) en ne changeant rien à ses habitudes !



– *A ton tour !* –

Établis ton propre plan magique anti-dettes pour te libérer au plus vite de l'endettement toxique.

Pour t'aider, j'ai créé un fichier Excel «Modèle de plan magique anti-dettes», qui est accessible via le programme #1 disponible sur le site <https://rentisi.com>

## **Les dettes ont aussi du positif**

Quand tu croules sous les découverts, crédits renouvelables et autres crédits à la consommation, il est fréquent et totalement humain de te sentir dépassée, prise à la gorge. Tu as cette affreuse sensation de t'enfoncer ou de couler petit à petit, de ne pas pouvoir t'en sortir. Tu as l'impression que tu n'arriveras jamais à voir la lumière au bout du tunnel.

Mais sache qu'à quelque chose, malheur est bon. C'est ton comportement financier passé qui t'a conduite à ta situation d'endettement aujourd'hui. En changeant de comportement financier aujourd'hui, tu seras au contrôle de tes finances personnelles demain.

Il faut donc que tu voies cette situation d'endettement comme une opportunité, une opportunité d'apprendre à gérer tes finances personnelles, une opportunité d'apprendre à dépenser moins, une opportunité d'apprendre à générer de nouvelles sources de revenus, une opportunité de te renforcer psychologiquement ! C'est en résolvant tes problèmes d'argent que tu développes ton intelligence financière.

Tu peux commencer le plan avec ce que tu peux : même si tu n'arrives à dégager que 30 € de surplus par mois (1 € par jour !), ce n'est pas grave, commence avec ces 30 €. L'important est que tu sois régulière et persévérante : passe à l'action, commence maintenant !



## CHAPITRE 6

# JE CONSTITUE MON ÉPARGNE DE PRÉCAUTION

*« Mettre de l'argent de côté pour l'avoir devant soi est, pour paradoxale qu'elle soit, une façon comme une autre d'assurer ses arrières à effet de ne pas l'avoir dans le dos. »*

**Pierre Dac**

Au-delà du fait qu'il te libère de tes mauvaises dettes, le plan magique anti-dettes te prouve que tu sais faire preuve de régularité et de persévérance en mettant de côté le même montant d'argent tous les mois sans y toucher. Maintenant que cet argent mis de côté n'est plus destiné à rembourser ta banque ou un autre organisme prêteur, il va pouvoir servir à enrichir quelqu'un de très important désormais : toi-même !

### **L'intérêt de l'épargne**

L'épargne est la part de tes revenus que tu ne dépenses pas, mais que tu mets de côté sur un compte courant ou que tu places sur un support te générant des intérêts.

Épargner régulièrement est quelque chose que tu devrais commencer à faire le plus tôt possible dans ta vie et peu importe ton niveau de salaire. Voici quelques chiffres pour te montrer l'intérêt de l'épargne. Considérons

une personne qui gagne 1 500 € par mois et qui épargne 10 % de son salaire tous les mois. Au bout de 40 ans, cette personne aura économisé :

- **72 000 €** si son épargne est placée au taux d'intérêt de 0 % ;
- **223 285 €** si son épargne est placée au taux d'intérêt de 5 % ;
- **486 270 €** si son épargne est placée au taux d'intérêt de 8 %.

Mettre régulièrement de l'épargne de côté est vraiment un style de vie, une habitude de vie. Ta propension à épargner va généralement dépendre de ton éducation familiale, mais aussi du pays où tu vis. Les Français, par exemple (cf. tableau ci-dessous), sont de bons épargnants, ils sont de façon générale prévoyants, s'inquiètent de l'avenir, et ont un profil plutôt « fourmis ».

Dans d'autres pays, les habitants épargnent moins. C'est le cas de la Belgique — les Belges préfèrent investir dans la « brique » — ou du Canada, qui a une économie excellente et des taux de chômage souvent très faibles.

*Taux d'épargne des ménages des pays de l'OCDE en 2017*

PAYS	Taux d'épargne des ménages en 2017
Luxembourg	16,52 %
Suède	15,07 %
Chili	10,22 %
Allemagne	9,88 %
Pays-Bas	8,79 %
France	8,47 %
Estonie	7,88 %
Hongrie	7,35 %
États-Unis	6,90 %
Autriche	6,83 %
Norvège	6,72 %
Irlande	6,60 %
Slovénie	6,23 %
Danemark	6,20 %
Belgique	4,03 %

PAYS	Taux d'épargne des ménages en 2017
Australie	3,51 %
Japon	2,75 %
République slovaque	2,41 %
Italie	2,36 %
Canada	1,77 %
Espagne	-0,83 %
Pologne	-0,85 %
Royaume-Uni	-0,91 %
Finlande	-1,00 %
Nouvelle-Zélande	-1,38 %
Portugal	-4,10 %
Lituanie	-5,24 %
Lettonie	-5,80 %
Grèce	-16,91 %

Source : <https://data.oecd.org/hha/household-savings.htm>

## À chaque besoin son épargne

### FONDS D'URGENCE

Le tout premier niveau d'épargne est le **fonds d'urgence**. D'un montant au moins égal à 1 500 €, il te sert à faire face aux imprévus à régler d'urgence, tels que des pneus crevés, un chauffe-eau qui tombe en panne en plein hiver, etc. Il te permet ainsi de ne pas utiliser ton découvert ou de ne pas souscrire en toute catastrophe à un crédit à la consommation à taux exorbitant.

### ÉPARGNE DE PRÉCAUTION

Le deuxième type d'épargne est l'**épargne de précaution**. D'un montant équivalent à au moins 3 mois de tes dépenses, c'est une épargne à constituer pour faire face aux imprévus de la vie plus importants, plus longs, tels que la maladie ou le chômage. Les coûts de ces sinistres peuvent parfois être supérieurs à ton épargne de précaution, mais cette dernière te permet néanmoins de prendre le recul nécessaire, d'avoir le temps de te retourner quelques mois pour mieux y faire face.

### ÉPARGNE PROJETS

Comme son nom l'indique, l'**épargne projets** te sert à économiser en vue de réaliser un ou plusieurs projets, comme l'achat d'une voiture, ton mariage, un congé sabbatique d'une année pour faire le tour du monde, des travaux de rénovation dans ta maison, etc.

Contrairement au fonds d'urgence et à l'épargne de précaution, cette épargne est destinée à être utilisée à un moment précis et défini, à savoir la date de réalisation de ton projet.

### ÉPARGNE INVESTISSEMENTS

Comme on le verra plus en détail dans le chapitre suivant, les investissements nécessitent généralement de l'**apport**. C'est donc principalement à cela que va te servir ton épargne investissements.

Néanmoins, une partie de cette épargne peut également faire office de **provision** pour ton investissement.

Je n'avais pas pensé à faire de provision pour mes investissements immobiliers. Du coup, lorsque j'ai eu affaire à certains imprévus pour mes biens locatifs, j'ai dû puiser dans mon épargne de précaution personnelle !

À chaque nouvel investissement, pense à y associer une provision spécifique au moins égale à 3 fois le revenu mensuel de cet investissement. Dans le cas d'un investissement locatif, par exemple, cela constituera à mettre de côté un certain montant (l'équivalent de trois mois de charges mensuelles) pour faire face à des impayés de loyers par exemple.

Sinon, de façon générale, tu peux te dire que 10 % minimum de ton salaire sont dédiés à l'épargne et 10 % minimum aux investissements.

### **Focus sur l'épargne de précaution**

Le principal intérêt de l'épargne de précaution est qu'elle te permet de couvrir tes dépenses pendant une certaine durée de temps sans avoir à travailler en échange. L'épargne ne constitue pas des revenus passifs à proprement parler puisque tu as travaillé activement pour la constituer, mais, grâce à elle, tu peux te permettre de subvenir à tes besoins quelque temps sans travailler.

Les cas où tu peux te retrouver sans travailler sont nombreux :

- ✓ **Vacances** : En France, les congés payés sont de 5 semaines par an. Dans certains pays, les congés payés ne sont que d'une ou de deux semaines par an, et les habitants doivent pourvoir eux-mêmes à leurs besoins quand ils sont en vacances.
- ✓ **Maladie** : En cas de maladie, ton employeur ne continue généralement pas à te payer et c'est l'assurance maladie, si tu en as une, qui prend le relais. Tu peux être pris en charge à 100 %, mais pas tout le temps, cela dépend de ton cas.

- ✓ **Chômage** : Que ce soit à la suite d'un licenciement ou à une démission, te retrouver au chômage est synonyme de perte de revenus. Encore une fois, selon les pays, tu peux être plus ou moins bien couvert et plus ou moins longtemps. En France, par exemple, les allocations chômage s'arrêtent généralement au bout de 2 ans.
- ✓ **Grossesse/Congé parental** : En France, les femmes enceintes sont prises en charge financièrement. Cependant, aux 2 mois et demi du bébé, elles doivent retourner travailler. Certaines font le choix de rester plus longtemps avec leur nouveau-né, mais font alors face à une baisse de leurs revenus très conséquente pouvant aller jusqu'à 90 % de baisse.

Ainsi, tu peux voir au travers de ces différents exemples l'intérêt d'épargner et surtout d'épargner un montant suffisant d'épargne.

Il n'y a pas de montant « juste » pour tout le monde en termes d'épargne de précaution. Plus tu épargnes, mieux c'est, car tu es alors capable de survivre plus longtemps sans revenus.

Selon moi, un bon montant à viser pour commencer est de pouvoir couvrir un minimum de 3 mois de dépenses.

L'importance d'avoir une épargne de précaution comme première étape vers la sécurité financière a également été mise en avant par Y. S., directrice d'une agence bancaire, que j'ai interrogée dans le cadre de ce livre.

***En tant que Directrice d'une agence bancaire, qu'avez-vous pu remarquer au sujet de la relation de vos clients avec l'argent (maîtrise de leur budget, dettes, épargne) ?***

*Premièrement, la maîtrise des finances personnelles n'a rien à voir avec le niveau de revenus perçus. Dans mon agence, j'ai parmi mes clients des personnes qui gagnent 4 000 € de revenus par mois, mais qui ne savent pas du tout gérer leur budget et qui se retrouvent parfois endettées !*

*J'essaie alors de comprendre comment mes clients débiteurs en sont arrivés là. Je les aide à faire leur budget, j'enlève éventuellement le différé quand ils ne savent pas bien le gérer. J'essaie de leur expliquer la base (revenus dans une colonne, dépenses dans l'autre, épargne de 6 mois de salaire minimum, etc.). Je reprends également rendez-vous avec eux un à deux mois après pour un suivi.*

***Les dettes et découverts de vos clients ne sont-ils pas financièrement intéressants pour la banque ?***

*En réalité, les banques ne sont pas intéressées par les situations débitrices persistantes des clients. C'est vrai que cela nous génère des commissions, mais, comme on dit dans le jargon, c'est du "mauvais gras". Ce ne sont pas des revenus sains et durables sur lesquels on peut compter. Dès que la situation commence à devenir préoccupante, on tente des solutions à court terme (par exemple crédits pour échelonner les remboursements, etc.). Si cela est possible, on transfère le dossier dans un service de négociation amiable : une solution à moyen terme. Dans les cas plus sensibles, les dossiers sont transférés dans un service de recouvrement. Quoi qu'il en soit, nous devons éviter que la situation dure dans le temps.*

*Nous préférons bâtir des relations solides et pérennes avec nos clients en les accompagnant vers la sécurité financière à travers l'épargne de précaution et des produits d'assurance.*

***Vous êtes également investisseuse à titre personnel. Trouvez-vous que se lancer dans les investissements est plus difficile quand on est une femme ?***

*Non, je ne trouve pas que c'est plus difficile, mais je reconnais néanmoins que les femmes doivent souvent faire des choix que les hommes n'ont pas à faire ou ne veulent pas faire : carrière versus vie familiale, ne pas avoir des enfants ou les avoir tardivement...*

***À votre avis, quels freins empêchent les femmes d'investir ?***



*Je me suis lancée en couple, je ne sais pas si je me serais lancée seule, si j'aurais eu les moyens suffisants pour investir seule. D'un autre côté, peut-être que sans enfants et sans mari, j'aurais eu moins peur du risque et que j'aurais investi en bourse.*

*Je pense aussi que l'entourage est primordial, qu'il faut quand même baigner dans un environnement propice, entourée de personnes qui sont déjà passées à l'action, et en particulier de femmes, pour oser se lancer.*

## **Calculer le temps nécessaire pour constituer mon épargne**

La durée de constitution de ton épargne va dépendre des deux facteurs suivants :

- ✓ La somme que tu vas mettre de côté de façon régulière (par exemple tous les mois) ;
- ✓ Le taux d'intérêt du support sur lequel tu places ton épargne.

Par exemple, si tu veux épargner 30 000 € et que tu es capable de placer tous les mois 500 €, il te faudra attendre à peu près 4 ans sur un support à 10 % de taux d'intérêt et 5 ans — soit une année en plus — sur le livret A à 0,75 % d'intérêt.

Les taux d'intérêt sont un facteur important, mais c'est surtout le montant que tu places tous les mois qui détermine la vitesse de constitution de ton épargne.



— A ton tour ! —

Détermine en combien de mois tu auras fini de constituer ton épargne de précaution.

Tu peux t'aider du fichier Excel disponible dans mon programme #2 sur le site <https://rentisi.com>

## S'assurer pour se protéger

Il est vrai qu'en France et dans un grand nombre de pays, nous sommes assez bien couverts en cas de pertes de revenus, à la suite d'une maladie ou un licenciement par exemple. Néanmoins, ces couvertures sont temporaires, plafonnées et sujettes aux décisions du gouvernement.

L'épargne que tu constitues est donc la meilleure solution pour te protéger toi-même contre les aléas de la vie. Cependant, en attendant d'atteindre les étapes supérieures de la liberté financière, tu peux avoir recours à l'assurance pour te couvrir encore plus.

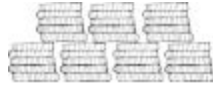
T'assurer contre un évènement ou un sinistre en terme assurantiel consiste à payer chaque mois à l'assureur un petit montant appelé prime d'assurance. En retour, l'assureur te couvre en cas de survenance du sinistre, soit en argent, soit en prestations (exemple : envoi d'une infirmière à ton domicile). L'assurance se base sur le principe de mutualisation du risque : une multitude de personnes paie un petit montant de prime. Puis, toutes ces primes sont versées à la personne ou aux quelques personnes qui subissent le sinistre.

Sans le savoir, tu es déjà couverte par certaines assurances obligatoires telles que l'assurance maladie ou l'assurance chômage. Pour plus de protection, tu peux également choisir de souscrire à certaines assurances complémentaires qui sont facultatives, privées. Ci-dessous sont listées quelques assurances judicieuses auxquelles tu pourrais par exemple souscrire :

- ✓ **Assurance Accidents de la Vie** : t'assurer toi et tes proches en cas d'accident de la vie privée comme les accidents domestiques, scolaires ou de loisirs, les agressions et les attentats, les accidents médicaux, les catastrophes naturelles ou technologiques ;
- ✓ **Assurance Complémentaire Santé** : pour compléter les remboursements des frais de santé pris en charge par ton Régime Obligatoire ;

- ✓ **Assurance Revenu Garanti ou Assurance contre la perte de revenu** : permet de compenser la baisse du chiffre d'affaires et la diminution du revenu dans le cas d'un arrêt de travail du professionnel indépendant.

En constituant ton épargne de précaution, tu as relevé le premier challenge de l'étape 4 de la liberté financière. Le deuxième est désormais que tu génères des revenus passifs positifs, c'est-à-dire que tu arrives à percevoir de l'argent sur ton compte en banque tous les mois sans que tu aies à travailler en échange. Il faut donc que tu commences à réaliser tes premiers investissements et c'est ce dont nous allons parler dans le chapitre suivant.



## CHAPITRE 7

-

# JE FAIS MES PREMIERS INVESTISSEMENTS

*« L'argent est un bon serviteur,  
mais un mauvais maître. »*  
**Alexandre Dumas.**

Investir consiste à **dépenser quelque chose** que tu as **dans un bien ou un service** en **espérant faire un gain en retour**.

Ce que tu dépenses ne se résume pas uniquement à de l'argent, tu peux également investir de ton temps et de ton énergie. De même, le gain auquel tu t'attends n'est pas forcément monétaire, tu peux aussi gagner en savoirs et compétences.

Dans le monde financier, il s'agit d'investir une somme d'argent (ce qu'on nomme ton « capital ») qui va générer un revenu, que l'on appelle « revenu passif », car il n'est pas lié à ton travail.

### **Les trois grands types d'investissements**

Il y a trois grands types d'investissement qui génèrent des revenus passifs :

- ✓ Les produits financiers dont le but est de faire fructifier ton capital. Tu investis un certain montant de capital et tu gagnes des intérêts de façon régulière et/ou ton capital augmente.



- ✓ La création de produits et de services pour laquelle tu investis en savoirs, matières premières ou capital. La vente de ces produits et services te permet de générer du capital.



- ✓ L'immobilier te permet de non seulement faire un gain en capital, mais également d'augmenter ton patrimoine.



## ACQUÉRIR DES PRODUITS FINANCIERS

Un produit financier ou « instrument » financier est un contrat qui se négocie sur les marchés financiers. Il met en relation quelqu'un qui « prête » de l'argent (l'investisseur ou l'épargnant) avec quelqu'un qui a besoin de cet argent, par exemple une société qui cherche un financement pour se développer ou un État qui cherche à financer sa dette.

Les produits financiers sont des supports d'investissement et sont librement négociables entre investisseurs, par exemple via un marché boursier.

Les deux produits financiers les plus connus sont les actions cotées et les obligations que nous verrons plus en détail dans le chapitre 8.

## CRÉER MES PRODUITS ET/OU MES SERVICES

La création de produits et/ou services peut également être un investissement qui te rapporte des revenus passifs. Néanmoins, pour cela, il ne faut pas que tu aies à continuellement échanger de ton temps pour créer ces produits et/ou services.

Par exemple, l'écriture d'un livre comme celui-ci te demandera d'investir beaucoup de ton temps, de ton énergie et de ton capital pour qu'il voie le jour. Mais une fois édité, tu n'auras plus à le refaire, et tu généreras des revenus passifs à chacune de ses ventes.

Un autre exemple de revenu passif est celui des formations en ligne. Là aussi, tu vas devoir investir du temps pour les créer, mais ensuite, les ventes se feront en ligne, et tu généreras des revenus, même en dormant !

A contrario, quand tu proposes comme service du coaching ou du consulting par exemple, tu factures au temps passé ou au forfait. Tu n'es donc payé que quand tu travailles.

Mais attention à ne pas sous-estimer ta valeur, comme nous le conseille Émilie Rannou, investisseuse en immobilier et cofondatrice de Club immobilier, société d'accompagnement dans l'investissement immobilier :

*« Côté Business, il ne faut surtout pas sous-estimer sa valeur. Quand on débute, il ne faut pas mettre des prix trop bas, il ne faut pas se brader, car le danger est de ne pas pouvoir gagner sa vie, et du coup de ne plus avoir la motivation de le faire. »*

## **ACHETER UN BIEN IMMOBILIER**

Enfin, l'immobilier physique est le troisième grand type d'investissement. Contrairement aux deux précédents, il te permet non seulement d'accroître ton capital, mais également ton patrimoine. Sans jeu de mots, tu fais réellement d'une pierre deux coups avec l'immobilier ! C'est une des raisons pour laquelle il s'agit de mon type d'investissement préféré, comme nous le verrons dans le chapitre 9, entièrement dédié à l'immobilier physique.

Je parle ici de l'investissement dans l'immobilier physique, autrement dit dans un bien immobilier réel en pierre, de type appartement, maison ou immeuble.

Mais tu peux également investir dans de l'immobilier non physique tel que :

- ✓ Les SCPI (Société Civile de Placement Immobilier):

Au lieu d'acheter en nom propre un bien immobilier, tu achètes des parts d'une SCPI qui, elle, a acheté des biens immobiliers physiques. Les SCPI sont non cotées en bourse donc non soumises au risque de crise boursière.

- ✓ Le Crowdfunding : Investissement dans des opérations destinées à financer des programmes de promotion immobilière. L'investissement se fait en ligne via des plateformes de financement participatif.



Si les SCPI ou le Crowdfunding t'intéressent, tu trouveras plus d'informations dans mon programme #2 « 21 jours pour booster mon épargne! », disponible sur le site <https://rentisi.com>.

## Par quoi commencer ?

Voici ce que nous conseillent Stéphanie Renier, serial entrepreneure et investisseuse en immobilier

***Sur quel type d'actifs (immobilier, bourse, business) préfères-tu investir et pourquoi ?***

*J'ai démarré avec l'immobilier avant de créer une entreprise. Ensuite, j'ai investi dans un business, puis un autre que j'ai digitalisé. J'ai donc pivoté sur ce que tu appelles le business en ligne qui n'est*

*finalement qu'une évolution du marché. Après cela, j'ai créé un business immobilier. Bref, en un paragraphe, j'ai dû dire le mot "business" trois fois. Tu as ta réponse !*

et Émilie Rannou, investisseuse en immobilier et cofondatrice de Club immobilier, société d'accompagnement dans l'investissement immobilier.

***Tu as investi en immobilier, mais aussi sur Internet, car tu as créé un Business en ligne qui te génère des revenus passifs. Comment as-tu franchi le cap, passer de l'immobilier à l'entrepreneuriat en ligne ?***

*J'ai commencé à investir dans l'immobilier à titre personnel. Cela s'est fait petit à petit, j'ai d'abord acheté un premier bien, puis un deuxième, etc.*

*À un moment donné, bloquée par les banques au niveau de ma capacité d'endettement, je me suis dit que je pouvais mettre à profit mon expertise pour aider d'autres personnes.*

*Au début, je pensais juste me dégager un complément de revenus puis cela a pris de l'ampleur. Je me suis donc lancée à fond avec mon mari (respectivement 23 et 27 ans à l'époque). Très vite, l'entrepreneuriat est devenu une évidence.*

Parfois, ce n'est pas facile de savoir par où commencer parce qu'on est attiré par les trois types d'investissements. Peu importe, l'important est de se lancer et d'apprendre de ses éventuelles erreurs, comme nous le raconte Patrick, ingénieur en informatique, entrepreneur et investisseur.

***Que signifie pour toi la liberté financière ? En quoi la différencies-tu de la richesse ?***

*La liberté financière c'est de pouvoir avoir des ressources sans nécessairement avoir besoin de travailler, on n'a pas besoin de se lever le matin pour assurer une rentrée d'argent. Ça tourne tout seul.*



*La richesse c'est quand tu as des millions d'euros sur ton compte, mais que tu es quand même dans l'obligation de te lever tous les matins, pour le gérer.*

*Pour moi, il y a une dissociation entre richesse et liberté financière : on peut avoir la liberté financière sans être riche et on peut être riche sans pour autant être libre financièrement.*

### **Dans quel type d'actifs préfères-tu investir et pourquoi ?**

*J'ai investi en immobilier et en bourse et j'ai également lancé un business en ligne (drop shipping). Je préfère investir en bourse, car c'est le plus simple et le plus abordable à mettre en place tout en étant salarié. Mon objectif en bourse est d'arriver à générer 2 000 € de revenus passifs par mois. En deuxième, je dirais l'immobilier, où mon objectif est d'atteindre 6 000 € de revenus passifs par mois.*

### **Quels ont été tes freins avant de passer à l'action ?**

*Mon principal frein a été d'être rentré tardivement dans le monde du travail, ce qui a retardé mes possibilités d'investir dans l'immobilier. J'ai également été confronté à un manque de connaissances de l'univers de la bourse et des méthodes pour y réussir et je n'ai pas (encore) trouvé mon produit/service à vendre.*

### **Quelles ont été tes principales erreurs ?**

*En bourse, j'ai choisi une approche spéculateur au lieu d'investisseur. Je voulais obtenir des plus-values au lieu de cibler les dividendes. Or l'approche spéculateur n'est pas à la portée de tout le monde, elle nécessite un cheminement plus long et compliqué. À l'inverse, je trouve que l'approche d'investisseur (perception de dividendes) est à la portée de tout le monde.*

*Concernant mon premier investissement en immobilier, je n'ai pas pensé à intégrer le critère du cash-flow positif (revenus locatifs – charges locatives  $\geq 0$ ), ce qui a grevé ma capacité d'endettement pour mes investissements ultérieurs. Et au niveau de la création de*

*business, je trouve que je ne m'y suis pas suffisamment investi. Je pense avoir un blocage au niveau du produit/service que je me sens capable de vendre, mais une fois le produit/service trouvé, je pourrais me lancer.*

*Par ailleurs, je trouve que je n'étais pas assez informé. J'aurais pu m'autoformer plus avec des supports éducatifs ou m'entourer assez tôt des bonnes personnes, celles qui avaient déjà atteint les objectifs que moi je voulais atteindre pour ainsi apprendre grâce à elles.*

*Enfin, dernier point, mais peut-être le plus important : il ne faut pas tarder à rebondir après un éventuel échec !*

### ***Et tes principales victoires ?***

*Le fait d'être passé à l'action, d'avoir franchi le cap, de m'être finalement entouré de personnes qui sont dans la même dynamique que moi et d'avoir dorénavant une meilleure éducation financière.*

### ***Et si c'était à refaire, par quoi commencerais-tu directement ? Que conseilles-tu comme premier investissement ?***

*Je recommencerais par la bourse selon l'approche investisseur et non-spéculateur en investissant chaque mois au moins 20 % de mon salaire sur des fonds en vue de percevoir des dividendes.*



*- A ton tour ! -*

Si tu en as déjà, liste l'ensemble de tes investissements qui te génèrent des revenus passifs réguliers.

- .....
- .....
- .....
- .....
- .....
- .....
- .....
- .....

Si tu n'en as pas encore, par quel type d'investissement préférerais-tu commencer ?

- .....
- .....
- .....
- .....
- .....
- .....
- .....
- .....

**Quel apport pour commencer ?**

En fonction des types d'investissements, les montants d'apport nécessaires seront différents.

Tu peux investir à partir de 300 € sur un Plan d'Épargne en Actions (PEA)<sup>[1]</sup> et même à partir de 10 € sur le plus simple des produits financiers, le livret A ! Sur la création de produits et de services, tout dépendra également du produit ou du service. Un infoproduit de type formation ou programme en ligne ne te coûtera rien en capital alors que la création de t-shirts, par exemple, peut te demander d'investir plusieurs centaines d'euros, voire quelques milliers d'euros.

## Comment passer à l'action ?

Je sais ce que tu penses à cet instant : « C'est bien beau tout cela, mais ce n'est que de la théorie. C'est une chose de savoir toutes ces choses, mais c'en est une autre de passer à la pratique, de passer à l'action et de faire le premier pas. »

Tu as tout à fait raison, tes interrogations sont totalement légitimes. Le problème avec les investissements, c'est qu'on nous a fait croire depuis qu'on est tout petits qu'ils n'étaient réservés qu'à une élite, les banquiers d'affaires, les riches investisseurs, les brillants ingénieurs, etc. On nous a fait croire que ce n'était pas pour nous, les gens normaux, les gens lambda et que nous, nous devons nous contenter de :

- Bien travailler à l'école pour décrocher un bon boulot,
- Puis y travailler dur pendant plus de 40 ans,
- Pour enfin percevoir une petite rente bien méritée jusqu'à notre mort.

Et si tu pouvais percevoir cette petite rente beaucoup plus vite ? Et si tu pouvais percevoir une rente très élevée beaucoup plus vite ? Et si tu pouvais percevoir une rente très élevée tout de suite ?

Tu n'as pas besoin d'être un trader à Wall Street, tu peux toi aussi investir, et ce, **dès maintenant** avec les moyens dont tu disposes actuellement. L'important est de **comprendre** que c'est possible, puis de **croire** que c'est possible et enfin tu dois être prête à apprendre, à **te former**.

Car c'est juste cela qui te différencie aujourd'hui de ceux qui sont déjà passés à l'action. Ils ont réussi à franchir le cap parce qu'ils se sont armés. Et l'arme ultime en matière d'argent est la connaissance. Ils se sont formés, ils ont investi en temps et en énergie pour augmenter leurs connaissances, accroître leurs compétences et ainsi booster leur confiance pour passer à l'action et investir.

En clair, si tu avais un seul conseil à retenir de ce livre, ce serait de te former et/ou de te faire accompagner pour **apprendre à investir**.

Maintenant que tu sais en quoi consiste un investissement et que tu sais comment te générer des revenus passifs positifs, nous allons voir plus en détail dans les deux chapitres suivants les investissements de type produits financiers et immobilier physique.



## CHAPITRE 8

# JE CONNAIS LES PRODUITS FINANCIERS INCONTOURNABLES

*« Il faut choisir, dans la vie,  
entre gagner de l'argent et le dépenser ;  
on n'a pas le temps de faire les deux. »*

**Édouard Bourdet**

### Cinq fondamentaux à connaître

Avant de commencer à investir sur les produits financiers, il y a quelques fondamentaux à connaître. Tu dois en particulier comprendre les termes et concepts suivants :

- ✓ L'horizon de placement,
- ✓ Le rendement,
- ✓ Le profil d'investisseur,
- ✓ Les différentes classes d'actifs
- ✓ L'allocation d'actifs.

### **HORIZON DE PLACEMENT**

Ton horizon de placement est la durée pendant laquelle tu prévois de détenir un produit financier. Il dépend du projet que tu souhaites préparer avec l'épargne placée. On parle de court terme pour une durée de 1 à 3 ans, de moyen terme pour une durée comprise entre 3 et 8 ans et de long terme pour une durée supérieure à 8 ans.

Il y a un lien étroit entre horizon de placement et disponibilité de ton argent. Plus tu investis sur du court terme, plus ton argent sera disponible ou liquide<sup>[2]</sup>. À l'inverse, quand tu investis sur du long terme, ton argent est moins rapidement disponible pour des raisons contractuelles, mais aussi à cause de risques de moins-value lors du retrait.

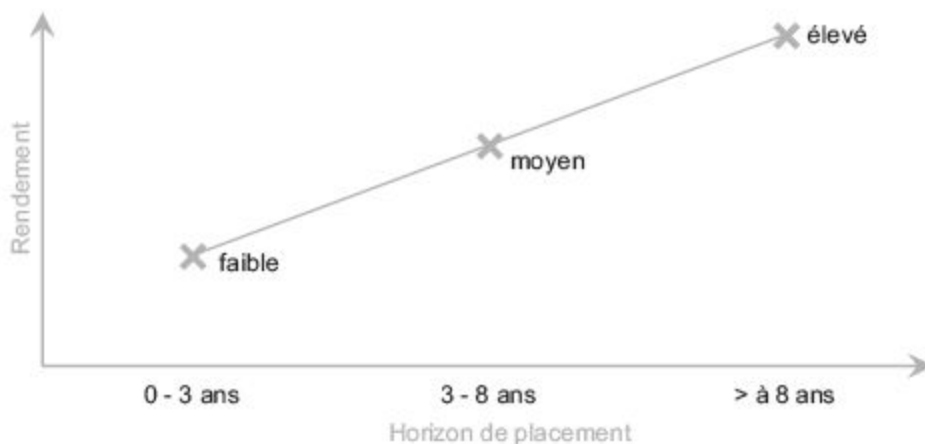
## RENDEMENT

Le rendement correspond à l'argent que tu vas gagner par rapport au montant d'argent que tu auras investi. Par exemple, si tu places 100 € et qu'au bout de ton horizon de placement, tu peux retirer 120 €, tu auras eu un rendement de 20 % soit  $20 = \frac{\text{argent que tu as gagné}}{\text{argent que tu as investi}}$ .

Le rendement est synonyme de rentabilité et est souvent exprimé en pourcentage.

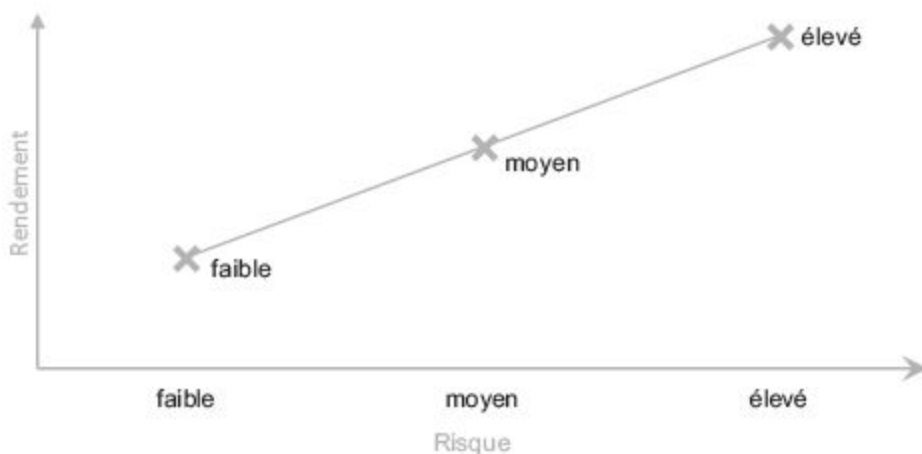
Il y a un lien fort entre horizon de placement et rendement de ton placement. En général, plus ton horizon de placement est long, plus tu peux t'attendre à un rendement élevé.

### Lien entre rendement et horizon de placement



Attention, le rendement est également corrélé au risque. Plus un actif a un rendement élevé, plus il est soumis à un risque important !

### Lien entre rendement et risque



## **PROFIL D'INVESTISSEUR**

Ton profil d'investisseur correspond au comportement que tu vas avoir au moment d'investir. Il y a trois grands types de profils d'investisseur : prudent, équilibré et audacieux. Je te conseille d'investir en accord avec ton profil dans la vie, en accord avec ta personnalité. Si tu es prudent dans la vie, commence par investir de façon prudente sur des actifs très peu risqués.

## **CLASSES D'ACTIFS**

Un actif est un support sur lequel tu vas placer ton argent et qui va te rapporter de l'argent supplémentaire, soit en te générant des intérêts de façon régulière en plus de ton argent de départ, soit en faisant grossir ton argent de départ.

Par exemple, il y a deux manières d'investir en immobilier : tu peux louer et donc générer des loyers tous les mois ou tu peux acheter, rénover et empocher à la revente le double de ce que tu avais investi !

Comme autres grandes classes d'actifs, on retrouve :

- ✓ Les actions : quand tu détiens une action d'une entreprise, tu es propriétaire d'un bout de l'entreprise et tu gagnes une part des résultats de l'entreprise chaque année (dividendes).



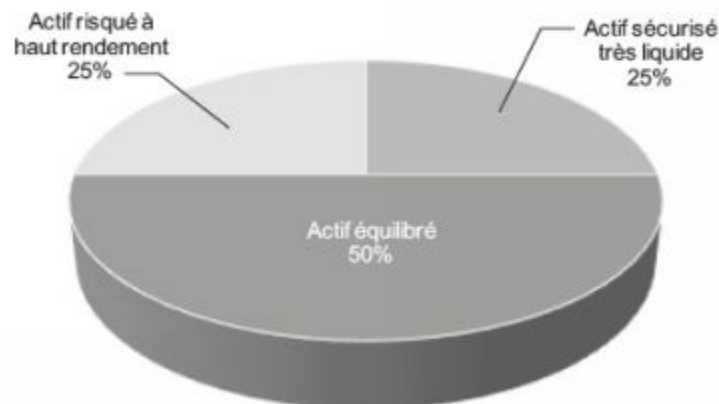
- ✓ Les obligations : c'est comme si c'était toi la banque ! Tu prêtes de l'argent à quelqu'un, à un pays ou à une société et, en échange, tu perçois des intérêts tous les mois. De plus, tu es intégralement remboursée à la fin.

## ALLOCATION D'ACTIFS

L'allocation d'actifs est la répartition de tes actifs c'est-à-dire la proportion selon laquelle tu vas répartir ton argent sur les différents actifs.

Comme dit le vieil adage, je ne te conseille pas de mettre tous tes œufs dans le même panier lorsque tu investis. Par exemple, en plaçant tout en actions, tu peux risquer de tout perdre, mais en plaçant au contraire tout sur un livret A pendant une très longue période, tu pourrais ne rien gagner !

Exemple d'allocation d'actifs



*Dans cet exemple, l'actif risqué pourrait être une action cotée en bourse, l'actif équilibré une obligation d'état et l'actif sécurisé très liquide un placement sur un livret A. Le caractère liquide signifie que l'actif peut être vendu ou acheté sans risque de perte de valeur immédiate, ce qui est le cas des sommes placées sur un livret A.*

## Les placements classiques

Maintenant que tu connais les fondamentaux, nous allons voir les placements classiques correspondant généralement à un horizon de

placement court terme et à des rendements peu élevés.

Tu les connais sûrement déjà, pour la plupart.

— Les **livrets défiscalisés** : Le livret A, le LDDS (Livret de Développement Durable et Solidaire), le LEP (Livret d'Épargne Populaire, réservé aux personnes aux revenus modestes) ou encore le livret jeune pour les 12-25 ans.

— Les **livrets bancaires** : Contrairement aux livrets défiscalisés, leurs taux d'intérêt ne sont pas réglementés par l'État. Chaque banque propose son propre taux.

— Le **PEL/CEL** (Plan Épargne Logement/Compte Épargne Logement) : En vue d'obtenir un prêt immobilier pour acheter ou agrandir son logement avec un taux de prêt fixé à l'avance.

– Les **comptes à terme** : Peu connus, ce sont des dépôts bancaires qui ne peuvent être retirés qu'à l'échéance d'un certain terme ou d'une certaine période.

– L'**Assurance-Vie fonds Euros** : Support sur lequel placer ton épargne et qui est principalement composé d'obligations. Rassure-toi, les contrats d'assurance-vie sont différents des contrats d'assurance classique, les fonds ne sont pas perdus même en cas de décès et dans ce cas, ils sont transmis à tes bénéficiaires.

C'est sur ce type de placements classiques, liquides et globalement sécurisés que tu peux constituer ton épargne de précaution, même si les rendements sont faibles. En effet, pour ton épargne de précaution (censée faire face aux imprévus de la vie), c'est la disponibilité rapide des fonds que tu dois privilégier.

## Comparaison de placements classiques au 01/09/2019

PLACEMENT D'ÉPARGNE	LIVRET A	LDDS	PEL	CEL
Taux de rendement	0,75%	0,75%	1%	0,50%
Niveau de protection du capital	100% (Garanti par le Fonds de Garantie des Dépôts et de Résolution)	100% (Garanti par le Fonds de Garantie des Dépôts et de Résolution)	100% (Garanti par le Fonds de Garantie des Dépôts et de Résolution)	100% (Garanti par le Fonds de Garantie des Dépôts et de Résolution)
Disponibilité des fonds	À tout moment	À tout moment	Possible à tout moment mais entraîne la clôture du PEL	Possible à tout moment mais durée de placement recommandée : 18 mois minimum pour pouvoir emprunter
Plafond de versements	22 950€	12 000€	61 200€	15 300€
Frais	Aucun	Aucun	Aucun	Aucun
Fiscalité	Exonération totale d'impôts sur le revenu et de prélèvements sociaux	Exonération totale d'impôts sur le revenu et de prélèvements sociaux	Intérêts soumis à l'impôt sur le revenu et aux prélèvements sociaux	Intérêts soumis à l'impôt sur le revenu et aux prélèvements sociaux

Au-delà de l'épargne de précaution, et en fonction de ton horizon de placement, tu peux faire fructifier ton épargne à l'aide de placements à plus haut rendement comme la bourse et des placements plus atypiques. Attention, n'investis sur ce type de placements que l'argent dont tu n'as pas besoin et que tu es prête à potentiellement perdre.

### **La bourse, même pas peur !**

Il y a une multitude de produits financiers sur lesquels tu peux investir en bourse, mais je te liste ci-après les quatre les plus connus :

- ✓ **L'Assurance-vie multisupport** : Il s'agit d'un compte d'épargne te permettant d'investir dans différents supports financiers qu'on appelle unités de compte. Les unités de compte peuvent être des actions, obligations, parts de sociétés civiles immobilières... Sur les unités de compte, le **capital n'est pas garanti**, contrairement à l'assurance-vie investie uniquement en fonds Euros.

- ✓ Le **Compte-titre/PEA (Plan d'Épargne en Actions)** : Le compte-titres est un compte sur lequel sont inscrits tous les placements financiers que tu possèdes hors dépôts ou livrets. Le PEA est un compte-titre bénéficiant d'une enveloppe fiscale particulière, mais également soumis à des contraintes spécifiques.
- ✓ Les **Placements collectifs** : Ce sont des fonds d'investissement où tu confies la gestion de ton argent en bourse à un professionnel. Les deux supports les plus connus sont les FCP (Fonds communs de placement) et les SICAV (Société d'investissement à capital variable).
- ✓ Le **PEE (Plan d'Épargne Entreprise)** : Le PEE est un produit d'épargne proposé par ton entreprise si elle a mis en place la participation des salariés aux bénéfices de l'entreprise. Tu peux en bénéficier à partir de 3 mois d'ancienneté au sein de ton entreprise.

Personnellement, j'ai pu atteindre des taux de rentabilité extraordinaires grâce à la politique d'abondement de mon entreprise (versement en complément d'une somme d'argent. Pour 5 000 € placé sur mon PEE via l'intéressement, la participation ou les versements volontaires, mon employeur rajoutait 2 000 € sur mon PEE soit 40 % de taux de rendement !

### **Mes conseils pratiques pour débiter en bourse**

De même que le conseille Olivier Seban dans son livre *Toutes les femmes méritent d'être riches*, si tu veux débiter en bourse, je te conseille fortement les placements collectifs aussi bien pour le court terme que pour le long terme.

À court terme, tu peux privilégier les SICAV monétaires simples, dites de « trésorerie ». Elles ont les mêmes qualités de disponibilité et de sécurité qu'un livret d'épargne avec la particularité et l'avantage d'être productives immédiatement.

Pour investir en bourse sur le long terme, simplement et tout en limitant le risque, tu peux investir sur des FCP selon la technique du CMR « Coût

moyen rapporté », technique qui consiste à fragmenter ses investissements de façon à lisser les périodes négatives plutôt que de concentrer le risque en investissant son capital en une seule fois. En clair, si tu as par exemple 1 200 € à investir en bourse, il vaut mieux investir 100 € chaque mois pendant l'année plutôt que 1 200 € en une seule fois en début d'année.

Pense à choisir les FCP dont les performances ont été les plus régulières ces dernières années et vérifie leurs résultats durant les crises ou périodes de baisse. Si durant ces périodes, les résultats ont été bons ou moins mauvais que les résultats des autres FCP, il est probable que ces FCP soient correctement gérés et se révèlent être des choix intéressants. Néanmoins, souviens-toi qu'en bourse, même s'il donne une bonne indication, le passé ne prédit jamais exactement l'avenir.

Johan est chargé d'études statistiques dans une compagnie d'assurances, investisseur en immobilier et en bourse. Il nous partage son expérience en bourse, aussi bien ses principales erreurs que ses victoires.

***Que signifie pour toi la liberté financière ? En quoi la différencies-tu de la richesse ?***

*La liberté financière, c'est quand tu peux te passer de ton travail, mais sans être forcément riche.*

*En étant riche, tu as énormément d'argent de côté, et tes actifs sont vraiment supérieurs à tes passifs.*

***Si tu en as eu, quels ont été tes freins avant de te lancer aussi bien en bourse qu'en immobilier ? Comment expliques-tu les réticences de la plupart des personnes quand il s'agit d'investir en bourse ?***

*Je ne peux pas dire que j'ai eu des freins, les investissements m'ont toujours passionné, j'ai toujours aimé l'argent. J'ai donc commencé par la bourse à 18 ans, car je n'avais pas besoin d'avoir une grosse mise de départ ou d'être salarié pour commencer à y investir.*

*Pour l'immobilier, j'étais déjà en couple pour mes premiers investissements donc j'avais moins de peurs du fait de notre double revenu.*

*J'ai toujours trouvé cela surprenant de voir des personnes capables d'acheter une voiture neuve à 20 000 €, voiture qui perd de sa valeur dès la sortie de chez le concessionnaire, mais incapables d'investir ne serait-ce qu'un dixième de cette somme en bourse. Elles n'ont pas peur de perdre de façon certaine 10 000 € sur un passif, mais ont peur de le perdre de façon hypothétique sur un actif en bourse, qui au contraire peut leur faire gagner gros. La plupart des personnes préfèrent la sûreté de perdre que le risque de gagner !*

### ***Dans quel type d'actifs préfères-tu investir et pourquoi ?***

*J'aime aussi bien la bourse que l'immobilier, mais j'avoue que j'apprécie quand même le côté « affectif » de l'immobilier, le fait de se sentir propriétaire d'un bien physique.*

*C'est également plus dur en bourse qu'en immobilier, car en bourse, on ne peut pas bénéficier du même effet de levier<sup>[3]</sup> qu'en immobilier. C'est vrai qu'il y a le SRD,<sup>[4]</sup> mais je ne l'utilise pas, car je trouve cela trop risqué. J'ai quand même utilisé un petit effet de levier en ayant recours aux crédits à la consommation pour investir en bourse !*

*Pour finir, je ne pense pas que la bourse va me rendre riche, mais que l'immobilier oui.*

### ***Quelles ont été tes principales erreurs/tes principales victoires ?***

*Ma principale erreur a été de réaliser mon premier emprunt sur 15 ans, j'aurais préféré l'avoir fait sur 25 ans pour avoir des mensualités plus faibles et une capacité d'endettement plus grande. Aussi, je regrette de ne pas avoir choisi le meilleur régime fiscal dès le début pour l'imposition de mes revenus locatifs. En bourse, j'ai été un peu trop gourmand à certains moments, je regrette également de ne pas avoir gardé mes actions Airbus achetées 15 € à l'époque. L'action vaut plus de 100 € maintenant !*

*En bourse, j'opte plutôt pour la stratégie de plus-value en capital et non pas sur la stratégie dividendes et il m'est arrivé de gagner 10 000 € après avoir investi 10 000 €, soit un rendement de 100 % ! Je suis également très fier d'avoir plusieurs appartements en location à mon actif.*

Ici, tu te dis sans doute : « oui, mais Johan est un homme ! ». Si je l'ai interrogé, c'est parce que c'est le seul de mes proches qui a réellement réussi en bourse. Mais la bourse est accessible aux femmes, comme nous le confirme Laetitia Bonaventure, jeune tradeuse indépendante qui vit actuellement à Montréal au Canada.

***Pouvez-vous nous expliquer en deux mots en quoi consiste votre travail ?***

*Je suis dans le trading actif, j'investis en bourse en misant sur les petites variations de valeurs des titres, c'est un travail assez prenant qui demande de la disponibilité et de la régularité. Il y a par contre une autre façon d'investir en bourse, l'investissement à long terme. Dans ce type d'investissement en bourse, on ne tient pas compte des très petites variations, on se concentre uniquement sur les grandes et la demande en disponibilité et en régularité est beaucoup moins conséquente.*

***En tant que femme, qu'est-ce qui vous a attirée vers la bourse, milieu encore jugé de nos jours très masculin ?***

*Je n'avais fait aucune étude dans le domaine, mais je m'y suis retrouvée grâce à des opportunités professionnelles. Il faut dire qu'au Canada, les opportunités professionnelles ne manquent pas et c'est surtout la motivation qui compte au-delà des diplômes.*

*Puis, petit à petit, je me suis formée, et c'est en étudiant que la bourse est devenue une passion, avec le temps.*

***Quels conseils pouvez-vous donner aux femmes souhaitant se lancer et investir en bourse ?***

*Mon premier conseil est de vous former, d'apprendre les bases, de vous entraîner sur des comptes démos. Je me suis moi-même formée auprès d'une coach américaine (oui, une femme !). En Amérique, investir en bourse en tant que femme est beaucoup plus commun, et je suis persuadée qu'il en sera de même, à terme, en Europe.*

*Mon deuxième conseil est de commencer petit : il faut que vous vous sentiez à l'aise avec le montant d'argent que vous investissez, il*

*faut que vous soyez prêtes à le perdre.*

*Enfin, sortez de votre zone de confort, tentez, risquez ! L'échec est trop vu négativement alors qu'en fait, il fait partie du processus d'apprentissage.*

*Si vous ne risquez rien, vous êtes sûres de ne rien gagner.*

## **Quelques produits atypiques**

Je te présente ci-dessous quelques placements atypiques qui sont généralement choisis par des investisseurs connaisseurs, qui ont de l'expérience et/ou de grosses sommes d'argent à investir. Il te faut donc en connaître quelques-uns pour le jour où tu auras atteint les étapes supérieures de la liberté financière.

### **LA CRYPTOMONNAIE**

La cryptomonnaie est une monnaie numérique, virtuelle sans argent physique derrière ni cartes bancaires ni chèquiers. Elle repose sur une technologie informatique de pointe assurant confidentialité et authenticité. Tu as peut-être déjà entendu parler du Bitcoin, mais d'autres exemples de monnaies virtuelles en circulation sont par exemple l'Ethereum, le Litecoin, ou le Tether.

Je n'ai personnellement pas investi en cryptomonnaie, car j'avoue que je privilégie des actifs plus « réels », « palpables ». Mais c'est vraiment un choix personnel. Pour quelqu'un qui veut vraiment booster son épargne, la cryptomonnaie peut être un placement à examiner de près. Le Bitcoin par exemple a connu une croissance exceptionnelle. Entre 2009, année de sa création, et 2019, sa valeur est passée de 0,01 à 20 000 dollars américains !

### **LES OBJETS D'ART ET DE COLLECTION**

Ils sont très peu répandus auprès du grand public. Il peut s'agir de tableaux, de sculptures de grands maîtres, mais aussi de figurines ou de bandes dessinées de dessinateurs connus.



Ils n'ont pas de rendement tant qu'on les détient, le gain provient de leur revente et il peut être énorme selon la côte de l'artiste. Par exemple, un tableau de Zhang Xiaogang, artiste peintre contemporain chinois, qui valait 30 000 euros il y a vingt ans, se revend plus d'un million d'euros aujourd'hui !

Si l'achat de ce type d'objets t'intéresse, je te conseille de t'orienter vers les salles de vente et les galeries d'art, mais aussi de te renseigner auprès de certains conseillers en patrimoine ou banques privées qui peuvent acheter et revendre pour toi. Attention, le prix d'entrée peut être élevé, aux alentours de plusieurs milliers d'euros.

## **LES MÉTAUX PRÉCIEUX**

Les métaux précieux les plus connus sont l'or et l'argent, mais tu peux également investir dans d'autres matières telles que le platine et le palladium utilisés en automobile, téléphonie mobile ou informatique.

Ce sont des placements sûrs et rentables sur le moyen et long terme, même très rentables. En 2017, le taux de revalorisation des métaux précieux a été très élevé, 29 % pour le palladium contre 10 % pour l'or et 6 % pour l'argent.

Selon moi, ce sont vraiment des valeurs refuges, car à l'heure du tout informatique, ils représentent des actifs tangibles et liquides.

Si les termes et concepts abordés dans ce chapitre te paraissent compliqués, n'hésite pas à te rapprocher d'un professionnel (banquier, conseiller en gestion de patrimoine, courtier en bourse, courtier en métaux précieux...). Maintenant que tu connais les bases, l'important est que tu sois en mesure de challenger ces professionnels afin qu'ils t'aiguillent au mieux vers les placements qui te correspondent à toi, et non les placements qui les avantagent eux.

J'avais pour habitude de toujours vouloir me débrouiller seule et de ne jamais demander l'aide des autres, soit par amour propre soit par timidité, jusqu'au jour où j'ai lu dans un livre que « Si dans la vie, tu es capable de

réaliser tous tes rêves seul, sans l'aide de personne, cela signifie que tes rêves ne sont pas assez ambitieux. »



Tu trouveras également dans mon programme #2 disponible sur le site <https://rentisi.com> plus de détails sur ces différents produits financiers. En particulier, tu apprendras comment on y investit et en quoi ils vont booster ton épargne.

À l'aide de ce programme comprenant des vidéos de cours, des exercices, un cahier de travail et surtout une séance stratégique de coaching personnalisé avec moi, tu seras enfin fin prête à passer à l'action pour investir sereinement.



## CHAPITRE 9

# J'INVESTIS DANS MON PREMIER BIEN IMMOBILIER

*« Les propriétaires deviennent riches pendant leur sommeil. »*

**John Stuart Mill**

Après les produits financiers, tu découvriras dans ce chapitre le véhicule d'investissement que j'affectionne tout particulièrement, à savoir l'immobilier, et plus particulièrement l'immobilier locatif !

Investir dans l'immobilier locatif consiste à acheter un bien immobilier à l'aide d'un emprunt bancaire et à le louer à un ou plusieurs locataires au lieu d'y habiter toi-même.

Je vais t'expliquer pourquoi, selon moi, il s'agit du meilleur investissement et je t'indiquerai ensuite les différentes stratégies qui s'y prêtent ainsi que les facteurs de succès et les pièges à éviter.

Nous ferons également un focus sur la résidence principale et sur le fait que ce soit un bon investissement ou non, selon moi.

### **L'immobilier, le meilleur des investissements ?**

Selon moi, l'immobilier est le meilleur des investissements, et ce, pour plusieurs raisons.

#### **Cash-flow et cash**

Tout d'abord, avec un investissement dans l'immobilier, tu peux t'attendre non pas à un seul, mais à deux types de gains : **le cash-flow** et **le cash**.

Le **gain de type cash-flow** s'obtient quand l'ensemble de tes revenus locatifs est supérieur à l'ensemble de tes charges locatives et que tu dégages ainsi une marge (ou cash-flow) positive tous les mois. Les revenus locatifs comprennent principalement le loyer que te paie ton locataire alors que les charges locatives incluent un grand nombre de postes comme le montre le tableau suivant :

#### Revenus locatifs versus charges locatives

REVENUS LOCATIFS	CHARGES LOCATIVES
Loyers	Mensualités d'emprunt
	Primes d'assurance emprunteur
	Primes d'assurance propriétaire non occupant
	Primes d'assurance loyers impayés
	Charges de copropriété
	Frais de gestion locative
	Frais d'entretien et de réparation
	Etc..

Quand ton investissement locatif est bien pensé dès le départ, tu peux générer du cash-flow positif mois après mois dès la première mise en location et ainsi augmenter tes revenus et t'enrichir mois après mois.

Le deuxième type de gain auquel tu peux t'attendre en immobilier est le **gain de type cash**.

Hors situation exceptionnelle (exemple la crise des Subprimes aux États-Unis), la valeur d'un bien immobilier s'apprécie généralement avec le temps.

En Île-de-France, les prix de l'immobilier n'ont cessé de croître plus ou moins progressivement depuis plus d'une trentaine d'années. En achetant un bien immobilier parisien à 100 000 € en 1981, tu aurais pu le revendre 894 000 € en 2017 !

Même sans remonter aussi loin, je peux te donner l'exemple d'un studio que j'ai acheté 86 000 € à Montrouge dans le 92 en 2014 et qui vaut en 2019 plus de 160 000 €, soit près du double en 5 ans seulement. Si je le revendais aujourd'hui, je pourrais donc empocher **60 000 € cash** (160 000 € — 86 000 € — 14 000 € de travaux), avant bien sûr imposition sur les plus-values immobilières.

#### Hausse des prix de l'immobilier en région parisienne entre 1981 et 2017



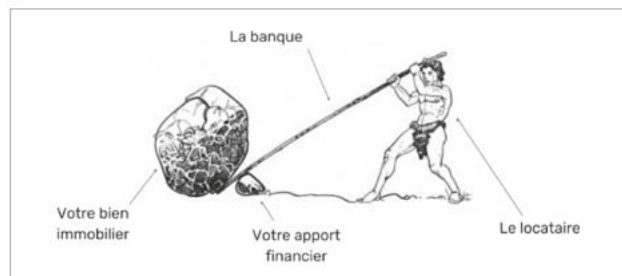
Source : Chambre des notaires de Paris

### Quand la banque sert de levier

Un autre avantage de l'investissement immobilier est ce qu'on appelle l'**effet de levier de la banque**.

Dans le monde de la physique, un levier ou bras de levier est un corps solide, mobile autour d'un point d'appui. Il te permet de démultiplier ta force et de soulever des masses bien plus lourdes que celles que tu parviendrais à soulever en utilisant ta seule force. Plus le bras de levier est long, plus il t'est facile de soulever une masse importante.

#### Effet de levier de la banque en immobilier



Source : bevouac.com

Le parallèle avec l'immobilier locatif est le suivant :

- ✓ La masse lourde à soulever correspond au **bien immobilier**,
- ✓ Le point d'appui est ton **apport financier**,
- ✓ Le bras de levier est l'**emprunt bancaire**,
- ✓ Et cerise sur le gâteau, la personne qui utilise sa force pour soulever la masse, ce n'est pas toi, mais **ton locataire** ! Ce sont les loyers qu'il te verse qui remboursent petit à petit ta dette vis-à-vis de la banque.

Plus ton emprunt bancaire est long, plus ton argent — ou plutôt l'argent du locataire — travaille efficacement et plus ton investissement est rentable. Pour cela, il faut bien sûr que le coût de l'emprunt soit inférieur au rendement de ton investissement, ce qui est aujourd'hui clairement le cas dans le contexte actuel de taux bas. En France en 2019, il est possible d'emprunter aux alentours de 1 % sur une durée de 25 ans, alors qu'en moyenne, le rendement locatif est de 6 % bruts dans les grandes métropoles (source : <https://argent.boursier.com>).

Grâce à cet effet de levier, tu n'as pas besoin d'être déjà « riche » pour investir dans l'immobilier. Une situation professionnelle stable (au moins 3 mois de CDI) et des relevés de comptes bancaires sans irrégularités te permettent déjà d'investir dans des biens immobiliers que tu n'aurais pas pu financer tout seul.

L'emprunt bancaire te permet donc de démultiplier les revenus de ton investissement. Tu comprends également qu'il est beaucoup plus intéressant d'emprunter la somme pour acheter ton bien que d'y mettre ton propre argent.

### **ZÉRO APPORT, C'EST POSSIBLE !**

On vient de parler de l'apport et de combien il est intéressant d'investir en immobilier au regard de l'effet de levier que tu peux actionner grâce à lui. Néanmoins, il y a encore un autre avantage à investir dans l'immobilier. Il s'agit du fait qu'on peut y investir avec carrément zéro euro d'apport !

Si le coût total de ton projet s'élève à 100 000 € par exemple, et que tu y investis 20 000 €, ton apport s'élève à 20 %. La banque te prête alors les 80 % restant. Certaines banques exigent au moins 20 % d'apport, d'autres 10 %, mais certaines te permettent d'investir sans aucun apport du tout !

En clair, tu peux générer du cash-flow positif et t'enrichir tous les mois grâce à l'immobilier sans avoir investi aucun euro de ta poche. Attention, pour cela il faudra quand même que tu montres patte blanche. Et être en CDI depuis plus de 3 mois ne sera pas suffisant pour que la banque te fasse une telle faveur. Elle s'assurera par exemple que tes revenus salariés sont plus que suffisants, elle scrutera tes derniers relevés de compte, ou elle vérifiera si tu as de l'argent de côté sur un livret ou une assurance-vie.

## **Deux stratégies pour investir dans l'immobilier**

Il y a énormément de stratégies pour investir dans l'immobilier, mais je vais te parler ici de deux stratégies majeures dont découlent presque toutes les autres. Il s'agit premièrement de la stratégie d'**achat — travaux — mise en location** et deuxièmement de la stratégie **achat — travaux — revente**.

### **Achat, travaux, mise en location**

Cette première stratégie consiste à :

- ✓ Acheter un bien **en mauvais état**,
- ✓ À y faire des **travaux de rénovation**,
- ✓ À le **mettre en location** avec un loyer élevé cohérent avec la valeur apportée au bien.

Chacune des étapes de cette stratégie a son intérêt financier bien particulier.

Acheter un bien en mauvais état revient à l'acheter à un prix très bas, en dessous du marché. Un prix d'achat bas te permet d'avoir des mensualités d'emprunt les plus basses possible.

Les travaux de rénovation ont pour but d'augmenter la valeur de l'appartement au prix du marché, voire au-dessus du prix du marché. De plus, en France, en fonction du régime d'imposition choisi, les travaux de rénovation sont totalement déductibles des impôts.

Avec un bien parfaitement rénové dont la valeur est désormais au niveau (voire au-dessus) du marché, les loyers également seront élevés. Ainsi, tous les critères sont réunis pour que le cash-flow dégagé (revenus locatifs – charges locatives) soit non seulement positif, mais élevé.

Tu peux ensuite décliner cette stratégie selon différents axes, par exemple :

- ✓ La location nue : sans aucun meuble, bail de 3 ans
- ✓ La location meublée : bail de 9 mois ou 1 an,
- ✓ La location saisonnière : à la nuitée
- ✓ La colocation nue, meublée ou saisonnière : plusieurs locataires différents dans le même bien,

- ✓ L'immeuble de rapport : plusieurs lots dans un seul et même immeuble qui t'appartient, de façon à maximiser ta rentabilité locative. En effet, acheter tous les lots d'un même immeuble (« achat en gros ») revient souvent moins cher qu'acheter plusieurs lots dans différents immeubles, non seulement en termes de frais administratifs, mais également en travaux de rénovation, ameublement et charges de copropriété.

Avant/après - Une de mes opérations de type achat-travaux-mise en location



- À ton tour ! -

Quelle stratégie d'investissement adopter en fonction de ton profil ?

Sélectionne dans le tableau ci-dessous la réponse qui te correspond le mieux pour chacune des lignes. La case que tu auras eu le plus de choix t'indique une stratégie d'investissement possible pour toi.

STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT	A. UN PARKING	B. UN STUDIO OU PETIT APPARTEMENT	C. UN GRAND APPARTEMENT OU UNE MAISON	D. UN IMMEUBLE DE RAPPORT
Objectifs de cashflows souhaités	Bas	Moyens	Elevés	Très élevés
Délai souhaité pour la perception des premiers cashflows	Très court	Court	Long	Très long
Attrait pour le risque	Très faible	Faible	Moyen	Fort
Capacité d'emprunt	Basse	Moyenne	Elevée	Très élevée
Apport personnel	Bas	Moyen	Elevé	Très élevé
Epargne de côté pour faire face aux aléas de son investissement	Basse	Moyenne	Elevée	Très élevée

J'ai le plus grand nombre de réponses dans la colonne : .....

Je peux par exemple effectuer mon premier investissement locatif en achetant un :  
.....

### Achat, travaux, revente

La deuxième stratégie consiste à acheter un bien **en mauvais état**, à y faire des **travaux de rénovation** et à le **revendre tout de suite** pour générer, cette fois, non pas du cash-flow positif tous les mois, mais une **grosse somme de cash en une fois**, au moment de la revente.

De même que pour la stratégie 1, tu peux décliner cette stratégie 2 selon différents axes, par exemple :

- ✓ la revente après simples travaux de rénovation, sans modification du type du bien immobilier ;
- ✓ la revente après changement de destination : par exemple un bien à usage commercial que tu transformes légalement en bien à usage d'habitation ;
- ✓ la revente après division de lots : par exemple, un grand appartement séparé en 2 studios, ou une maison avec un grand terrain séparé en une maison avec terrain d'un côté et un terrain constructible de l'autre côté ;
- ✓ la revente après achat d'un terrain après y avoir construit un ou plusieurs biens immobiliers.

Néanmoins, selon moi, la stratégie « Achat, travaux, revente » s'adresse à des profils un peu plus expérimentés en immobilier, qui disposent d'arguments de poids (et de fonds !) lors des négociations.

Ce sont par exemple des personnes qui ne mettent pas de clauses suspensives dans les compromis de vente, car elles disposent de beaucoup de liquidités ou n'ont pas besoin d'emprunter à la banque. Elles ont également beaucoup de flair pour dénicher avant tout le monde les secteurs géographiques à fort potentiel de plus-value à la revente.

### Critères de succès et pièges à éviter

Comme dans tout investissement, l'immobilier nécessite que tu vérifies quelques critères pour faire de ton investissement un succès et que tu fasses également attention à certains pièges.

Je te partage ici les 3 principaux facteurs qui ont fait de mes investissements en immobilier un succès et les 3 principaux pièges auxquels j'ai été confrontée ou que j'ai réussi à éviter.

#### 3 CRITÈRES DE SUCCÈS

Le premier et principal facteur de succès en immobilier selon moi est de **te former ou de te faire accompagner**. Investir dans l'immobilier n'est pas quelque chose que tu apprends sur le tas, ce n'est pas un investissement dans lequel tu peux te lancer sans aucune préparation, à la va-vite ou de façon bâclée. Les montants en jeu sont trop élevés (des centaines de milliers d'euros) et les durées trop longues (des dizaines d'années) pour te permettre de faire de trop grosses erreurs. Car oui, tu feras certainement des erreurs ! Aucun investissement n'est parfait, mais te former ou te faire accompagner t'évitera de faire les plus grosses erreurs, les erreurs fondamentales.

Le deuxième facteur de succès est qu'il te faut **prendre tes précautions**. Autrement dit, il te faut avoir une épargne solide de côté pour faire face aux déconvenues éventuelles de ton investissement. Je parle d'une provision en plus de ton apport éventuel et spécifiquement réservée à ton investissement immobilier.

Enfin, le troisième facteur de réussite selon moi est de savoir **garder la tête froide**, et ce en toutes circonstances. Lorsque tu réalises des investissements immobiliers, tu te dois de mettre tes émotions de côté, que ce soit la peur, le doute, mais aussi une trop grande joie ou un trop grand optimisme. En matière d'investissement immobilier, ce sont les chiffres et seulement les chiffres qui doivent gouverner et non pas les émotions.

## LES PRINCIPAUX PIÈGES À ÉVITER

Il y a bien sûr de nombreux pièges à éviter en immobilier, mais je te liste ci-dessous les 3 principaux, selon moi :

### ***Acheter trop cher***

Acheter trop cher peut mettre à mal ton investissement immobilier. Tes mensualités d'emprunt risquent d'être trop élevées et ton cash-flow négatif. Au lieu de t'enrichir tous les mois, tu devras donc sortir de l'argent de ta poche tous les mois. De plus, au moment où tu souhaiteras revendre, tu risques de ne faire aucune plus-value, voire carrément de perdre de l'argent, si tu n'arrives pas à ce que le prix de vente couvre ton acquisition plus tous tes travaux de rénovation.

### ***Mal anticiper les travaux à réaliser maintenant et dans le futur***

De même qu'acheter trop cher, mal anticiper les travaux à réaliser aussi bien maintenant que dans le futur peut nuire grandement à ton investissement. Même si tu évalues correctement tous ces travaux, je te donne une astuce pour ne pas avoir à rajouter de l'argent pour d'éventuels travaux dans le futur. Dès ta toute première mise en location, réserve chaque mois au moins 10 % de tes loyers perçus, sur un compte spécial, en tant que « provision pour travaux ». Cela ressemble un peu aux charges de copropriété, mais ces provisions seront destinées aux travaux propres à ton bien immobilier uniquement.

### ***Revendre n'importe quand***

Enfin, le troisième grand piège à éviter est de revendre n'importe quand. Un investissement immobilier doit être pensé sur le long terme, du moins pour les stratégies de location après les travaux de rénovation. En effet, on l'a vu avec l'effet de levier, c'est sur le long terme que les gains sont maximisés : les locataires auront remboursé le prêt immobilier et tu récupèreras, toi, à la fin, un bien immobilier quasiment gratuitement.

Aussi, il ne faut pas oublier les impôts, en particulier l'imposition sur les plus-values au moment de la revente. Cette imposition est très élevée (36,2 %) et tu n'en seras exonérée qu'au-delà de la 22e année pour l'impôt sur le revenu et au-delà de la 30e année pour les prélèvements sociaux.

Source : <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F10864>

Émilie Rannou et Détélina Duteil nous partagent d'autres erreurs à ne pas commettre en immobilier.

Émilie Rannou est investisseuse en immobilier et cofondatrice de Club immobilier, une société d'accompagnement dans l'investissement immobilier.

*Une de mes erreurs en immobilier a été d'avoir compté sur un seul prestataire de travaux. Quand celui-ci a fait faillite, j'ai mis un peu de temps pour me remettre à flot.*

*Une autre erreur courante en immobilier est de se fier aveuglément aux personnes dites du métier telles que les notaires, agents immobiliers, fiscalistes, etc. Il faut certes aller les voir, mais en maîtrisant déjà son sujet pour pouvoir les challenger. La fiscalité immobilière, en particulier, est un sujet primordial à maîtriser ! Il faut soi-même avoir les bases, les experts doivent seulement être là pour répondre à des questions très précises, et pour donner leur avis.*

Détélina Duteil est investisseuse et coach en immobilier, spécialisée dans les biens d'exception et fondatrice de [business-we-like.com](https://business-we-like.com).

*L'obtention du financement et les travaux sont souvent les deux difficultés majeures auxquelles on peut être confronté en immobilier.*

*Pour les travaux, il serait faux de penser que l'on peut trouver l'entrepreneur parfait (de qualité, ponctuel, avec des tarifs peu élevés...). Il faudra faire des compromis certaines fois, tout en respectant ses entrepreneurs et leurs équipes.*



*Quant au financement, les personnes ont tendance à abandonner trop facilement. Quand mes clients me disent qu'ils n'ont pas mené à bien leur projet, car leur banque leur a dit non, je leur réponds que c'est eux qui n'étaient pas assez motivés ! J'anime régulièrement des workshops pour aider un maximum de personnes à ce niveau.*

*Il ne faut pas hésiter à s'entourer des personnes qui ont déjà réalisé ce que l'on souhaite faire et qui ont des résultats. En immobilier, tout le monde se prétend expert : le frère, la tante, la grand-mère sauf qu'ils n'ont jamais investi !*

*Enfin, les erreurs sont d'excellents moyens d'apprendre. À la Silicon Valley, des conférences exclusivement sur des cas d'échecs sont organisées, afin que tout le monde puisse en tirer des leçons. En France, en revanche, on n'aime pas l'échec, c'est parce qu'on n'aime pas la réussite.*

### **Qu'en est-il de ma résidence principale ?**

Comme on l'a vu dans le chapitre 7, investir consiste à acheter un bien en espérant faire un gain en retour soit tous les mois (vision cash-flow) soit en une seule fois à la fin (vision cash).

Pour qu'il soit considéré comme un succès, il faut donc que ton investissement fasse rentrer de l'argent sur ton compte en banque, soit tous les mois (cash-flow), soit en une seule fois à la fin (cash positif), mais en aucun cas, il ne devrait te faire perdre de l'argent, ni régulièrement ni à la fin.

Or si on examine le cas de la résidence principale, tous les mois tu dépenses de l'argent pour rembourser ta mensualité d'emprunt sans aucune perception de loyer en retour, donc sans aucune rentrée d'argent sur ton compte en banque. La définition numéro 1 d'un investissement à succès (cash-flow positif) n'est donc pas vérifiée.

Plusieurs années après avoir acheté ta résidence principale, il est possible qu'elle ait pris de la valeur et qu'en la revendant, tu fasses une plus-value. À ce moment-là, la définition numéro 2 d'un investissement réussi (cash positif en une fois à la fin) pourrait être vérifiée, mais à condition que tu récupères également tous tes frais d'acquisition (apport, notaire...) ainsi que toutes les dépenses effectuées dans ta résidence principale durant toutes ces années.

On le voit, il n'est pas facile de trancher au sujet de savoir si la résidence principale est un bon investissement ou pas. Néanmoins, si tu es comme moi en train de franchir les étapes de la liberté financière, tu sais que le plus important est de te constituer des revenus passifs. Or ce n'est pas possible avec ta résidence principale.

Néanmoins, si acheter ta résidence principale te tient à cœur (ce que je peux totalement comprendre !), je vais te donner un tout petit conseil : **investis dans le locatif avant d'acheter ta résidence principale.**

En effet, pour te permettre d'investir dans l'immobilier, la banque te prête de l'argent en fonction de ton « ratio d'endettement », calculé comme l'ensemble de tes charges sur l'ensemble de tes revenus. Ce ratio doit être inférieur à 33 %.

Quand tu réalises un investissement locatif à cash-flow positif, tes dépenses augmentent de la mensualité d'emprunt, mais tes revenus augmentent également des loyers que tu percevras. Ainsi, si tu fais une bonne opération, la banque retiendra un ratio spécial investisseur calculé comme tes charges propres sur la somme de tes revenus propres et de ton cash-flow locatif positif. Ainsi, ton ratio restera inférieur à 33 % et tu pourras investir encore et encore.

En revanche, en achetant ta résidence principale en premier, tu ne fais qu'augmenter tes dépenses propres sans aucune rentrée d'argent locative en retour. Tu dégrades donc ton ratio d'endettement et diminues tes chances d'obtenir un prêt immobilier pour investir dans le locatif et te générer des revenus passifs, clé de la liberté financière.

### **Mon premier investissement immobilier**

L'acquisition de mon premier bien immobilier a été le plus dur à faire, pas en terme technique ou administratif, mais au niveau du mental.

Il m'a fallu affronter ma peur de l'échec, « et si je me plante complètement », « et si mon investissement n'est pas rentable », « et si je ne trouve pas de locataires », « et si je fais faillite », « et si je me retrouve endettée pendant 20 ans d'une centaine de milliers d'euros à 25 ans tout juste », « et si, et si... ».

Personne dans mon entourage n'avait fait ce que je m'apprêtais à faire aussi jeune, « acheter un bien immobilier pour le mettre en location, alors que tu es toi-même locataire, que tu viens d'avoir ton CDI, c'est de la folie !!! ». Tel était le discours de la plupart des personnes à qui je parlais de mon projet.

Alors j'ai arrêté de les écouter, ces personnes qui n'avaient jamais elles-mêmes investi, mais qui me déconseillaient de le faire, et j'ai commencé à écouter celles qui l'avaient fait et avaient réussi, celles qui avaient peut-être fait des erreurs, mais qui, au moins, avaient franchi le cap, étaient passées à l'action.

Au début, je regardais juste ces personnes sur YouTube et j'achetais leurs livres puis j'ai commencé à aller les voir en chair et en os à des conférences ou des séminaires. Et j'ai réalisé quelque chose d'incroyable ! Toutes ces personnes étaient NORMALES ! C'étaient des gens lambdas, ordinaires, comme tout le monde, des hommes, des femmes, de toutes les couleurs, de toutes les origines, des jeunes, des plus âgées, des personnes comme moi tout simplement.

Et leur point commun, à toutes ces personnes désormais libres financièrement, millionnaires, voire milliardaires aujourd'hui, est qu'elles avaient toutes commencé quelque part, elles avaient toutes fait le premier pas, elles avaient toutes commencé par réaliser un premier investissement.

Du coup, je me suis permis de rêver et je me suis enfin posé la seule question qu'il fallait que je me pose depuis le tout début : **et si tu réussissais ?**

Voilà comment j'ai fait pour réaliser mon premier investissement. Et devine quoi, j'ai réussi, et toi aussi, tu vas réussir !

Tout comme Marie-Eve, qui a réalisé cette année son premier investissement locatif à l'étranger :

***Qu'est-ce qui vous a poussée à réaliser votre premier investissement locatif, aussi jeune et en plus à l'étranger ?***

*En venant vivre au Canada, je m'étais fixé une liste d'objectifs professionnels et personnels, l'immobilier n'en faisait pas partie. J'ai commencé à lire beaucoup de livres, deux par mois, le premier fut Père Riche, Père Pauvre, de Robert Kiyosaki. J'ai eu comme un déclic et j'ai commencé à lire d'autres livres. J'ai suivi une première formation, après je me suis dit qu'il était temps de maximiser mon épargne. Je n'avais pas envie de suivre le schéma que l'on me conseillait autour de moi : « Attends de te marier, achète une belle maison avec ton mari pour votre famille, et puis that's it ! »*

*Ce qui m'a poussée à passer à l'action ? Je suis jeune, célibataire, je n'ai pas encore d'enfants, j'ai beaucoup de temps pour moi, c'est le moment idéal pour mettre en place les bonnes stratégies pour avoir une certaine liberté financière.*

***Aviez-vous des peurs ou des freins, en particulier concernant le fait d'investir à l'étranger ? Et comment les avez-vous surmontés ?***

*Oui, tout d'abord la Banque, qui par rapport à mon visa temporaire au Canada, me demandait un apport de 35 % ! Je me suis dit que j'allais attendre d'obtenir la résidence permanente, mais cela retardait le plan d'origine. Un jour, j'ai discuté avec un investisseur qui investit en France et au Canada et quand je lui ai dit que j'attendais la résidence permanente pour investir, il m'a demandé pourquoi, il m'a conseillé de me renseigner auprès d'un courtier hypothécaire et la situation s'est débloquée.*

*Il y a des barrières qui venaient aussi de moi, car je ne savais pas combien de temps je resterais au Canada. La solution a été de mettre les logements en gestion au cas où je partirais.*

*Croyez-moi, cela fait peur au début d'investir à l'étranger, ne connaissant pas grand monde dans le milieu. Quand j'essayais d'en parler autour de moi, j'avais beaucoup d'avis négatifs sur l'investissement locatif (c'est beaucoup de travail, et si le locataire ne paie pas, et s'il détériore ton appartement...).*

*Pour faire face à mes peurs, il y a eu les formations, les évènements de réseautage dans le monde de l'immobilier, les discussions avec des personnes de mon entourage. Enfin, la Foi est importante pour ne pas se laisser décourager.*

### **Quels conseils pourriez-vous donner aux femmes pour passer à l'action aussi ?**

*Mes deux conseils seraient de d'abord apprendre à maîtriser vos finances personnelles puis de mettre en place une planification financière. Après, tout est possible !*



Tu souhaites investir dans l'immobilier et, pourquoi pas, devenir rentier ? Mon programme #3 « Ton premier investissement locatif en 6 mois top chrono ! » disponible sur le site <https://rentisi.com> est fait pour toi !

Chaque semaine découvre un enseignement et des exercices pratiques pour qu'au bout des 6 mois tu aies réalisé un investissement locatif à cash-flow positif.

Tu connaîtras tous les facteurs de succès ainsi que les pièges à éviter comme la technique infallible pour acheter au meilleur prix ou la solution pour estimer tes travaux de rénovation au plus juste. De plus, à l'aide de mon calendrier type, tu seras guidée tout au long des 6 mois, tu sauras précisément quelles actions accomplir semaine après semaine pour faire de ton investissement un succès.



## CHAPITRE 10

-

# ET APRÈS ?

*« Le seul intérêt de l'argent est son emploi. »*

**Benjamin Franklin**

Tu as appris tout au long de ce livre les bases pour accéder à la liberté financière. Tu sais comment maîtriser ton budget, te libérer des mauvaises dettes et te constituer une épargne suffisante. Puis, tu as franchi un nouveau cap en réalisant ton premier investissement, que ce soit en créant un produit ou service, en plaçant astucieusement ton épargne sur les bons produits financiers ou en acquérant et en mettant en location ton premier bien immobilier.

Toutes mes félicitations ! Tu es donc à l'étape 4, ton activité professionnelle n'est plus ta seule source de revenus, tu as pu te créer toi-même des actifs pour te générer des revenus passifs.

Mais maintenant que tu sais comment faire que tu connais la méthode, pourquoi t'arrêter en si bon chemin.

**Ne t'arrête pas en chemin !**

Quand tu as fait le plus dur, c'est-à-dire passer à l'action, franchir le cap, comme quand tu achètes ton premier bien immobilier locatif, tu réalises que, en fin de compte, c'était « facile ». Oui, il t'aura fallu faire beaucoup de calculs de rentabilité, visiter beaucoup d'appartements, faire face à beaucoup de paperasse. Oui, il t'aura fallu affronter certaines fois le banquier, repeindre toi-même une pièce ou porter un lourd canapé. Mais quand le premier loyer tombe sur ton compte en banque, quel bonheur !!

Quelle joie de te dire que tu as réalisé quelque chose, que tu es passée de l'autre côté de la barrière, que tu n'es plus celle qui consomme, mais celle qui produit !!

Et maintenant que tu as la technique, tu peux recommencer une deuxième, une troisième... une dixième fois...

Quand tu vois que tu arrives à générer 200 €, 300 €, voire 500 € de plus tous les mois après ton premier investissement, tu fais le calcul et tu réalises qu'en recommençant le même type d'opérations, tu peux générer 400 €, 600 € voire 1000 € de plus tous les mois. Puis, encore une troisième fois, et tu génères 600 €, 900 € voire 1500 € de plus tous les mois.

En France, 1500 € est l'équivalent d'un SMIC. Plus de 1 million et demi de personnes vivent avec ce montant de salaire tous les mois pour au minimum 35 heures de travail par semaine. Alors que toi, tu es parvenue à dégager cette somme pour 0 heure de travail par semaine.

Imagine le bonheur de percevoir ne serait-ce que 1 500 € tous les mois de façon automatique sans ne rien avoir à faire ! Imagine le poids de stress en moins que tu auras, le soulagement, la sensation de liberté ! Il pourrait se passer quoi que ce soit à ton travail, même te licencier, ce n'est pas grave, tu dors sur tes deux oreilles, ton argent tombe tout seul tous les mois sur ton compte en banque.

Par ailleurs, au-delà de l'aspect financier, quand tu réalises ton premier investissement locatif, tu réalises qu'en vérité tu as rendu un énorme service à tes locataires, tu réalises que tu leur as apporté beaucoup de valeur. Pour chacun de mes appartements, j'avais des dizaines de locataires potentiels intéressés, car mes appartements étaient rénovés à neuf, propres, modernes, lumineux, beaux... Je ne pouvais malheureusement choisir qu'un seul locataire à la fois et, sincèrement, cela me faisait mal au cœur de devoir dire non à de bons profils. La plupart me demandaient même si je n'avais pas d'autres appartements du même style.

Voilà pourquoi j'ai envie que tu continues, voilà pourquoi je n'ai pas envie que tu t'arrêtes en si bon chemin !

Continue jusqu'à ce que tu n'aies plus besoin de ton activité professionnelle pour combler tes besoins de première nécessité.

## **Vois grand !**

Maintenant que tes dépenses de première nécessité sont financées par tes revenus passifs, il est temps que tu vives confortablement et non plus que tu « survives » grâce à tes revenus passifs.

Vois grand : pourquoi ne pas payer également tes dépenses de confort et tes loisirs avec tes revenus passifs ?

Pourquoi te priver ? Tu mérites d'aller à la salle de sport (ou d'avoir ta propre salle sport à domicile !), tu mérites d'aller au restaurant tous les week-ends et même tous les soirs de la semaine si ça te chante, tu mérites d'emmener tes enfants en vacances à chaque vacance scolaire, tu mérites tout ce que tu veux avoir et tu peux avoir tout ce que tu veux avoir.

Vois grand ! Mon crédo, c'est « en visant la lune, on atteint... la lune », un point c'est tout !

J'ai un exercice pour toi.



– A ton tour ! –

Liste ci-dessous tes trois plus grands rêves :

- **Rêve numéro 1** : .....
- **Rêve numéro 2** : .....
- **Rêve numéro 3** : .....

Est-ce que tu as besoin d'argent pour les réaliser? Non? Tant mieux, mais si oui, de combien as-tu besoin pour les réaliser?

**Montant d'argent nécessaire à la réalisation**

- **du rêve numéro 1** : ..... €
- **du rêve numéro 2** : ..... €
- **du rêve numéro 3** : ..... €

Parfait! Maintenant, détermine la stratégie, le plan que tu vas suivre pour obtenir cet argent et réaliser tes rêves.

Tu sais comment faire, tu sais désormais comment générer de l'argent. Alors, à toi de jouer ! Cela va peut-être te prendre quelques mois, voire quelques années, mais tu vas réaliser tes rêves. Sois-en persuadée.

Mon exemple:

- **Rêve numéro 1** : Investir dans l'immobilier
- **Rêve numéro 2** : Créer ma propre entreprise
- **Rêve numéro 3** : Partir vivre à l'étranger

-----

- **Montant d'argent nécessaire à la réalisation du rêve numéro 1** :  
7 000 € (apport pour le 1er bien locatif)

- **Montant d'argent nécessaire à la réalisation du rêve numéro 2 :** 30 000 € (pour me former, pour me faire accompagner [coaching Business], pour créer mon site web, pour produire mon livre, etc.)
- **Montant d'argent nécessaire à la réalisation du rêve numéro 3 :** Revenus passifs d'au moins 3 000 € par mois

Avec le recul, je me rends compte que l'ordre de ces trois rêves n'était pas anodin et que, inconsciemment, je n'avais pas établi cet ordre par hasard.

Le fait de réaliser mon rêve numéro 1 — à savoir investir dans mon premier bien locatif — m'a poussée à me former, à apprendre tout ce que je pouvais sur l'investissement locatif. Et ce n'est pas fini. On ne finit jamais d'apprendre.

Les compétences, mais également l'expérience ainsi acquise, m'ont conduite à créer ma propre entreprise d'infoproduits et de coaching. Je forme aujourd'hui les femmes aussi bien dans le domaine des finances personnelles que dans les investissements, en particulier dans l'immobilier.

Enfin, les revenus passifs que j'ai réussi à générer grâce à l'immobilier et grâce à la création de mes produits et services m'assurent une sécurité financière qui me donne aujourd'hui les moyens de réaliser mon rêve numéro 3, à savoir partir vivre à l'étranger.

Et tu sais quoi ? Tout cela se produit aujourd'hui, car il y a de cela 7 ans, à tout juste 25 ans, j'ai réalisé une seule chose : COMMENCER !

Aussi, ne néglige pas l'importance de t'entourer des bonnes personnes, de te faire accompagner par des personnes qui sont plus loin que toi, des personnes qui peuvent t'inspirer, te motiver, t'emmener plus haut. Comme tu le verras dans le témoignage ci-dessous, même une investisseuse prospère en immobilier depuis plus de 15 ans n'hésite pas à s'entourer et fait partie d'un Mastermind d'élite, groupe de deux ou plusieurs personnes qui travaillent en harmonie pour atteindre un objectif.



Détélina Duteil est investisseuse et coach en immobilier spécialisée dans les biens d'exception et fondatrice de [business-we-like.com](http://business-we-like.com).

***Quelle est selon vous la différence entre liberté financière et richesse ?***

*La richesse est une notion subjective, c'est à chacun d'établir ses valeurs, sa propre définition, on peut être riche en santé, en amour, en argent, en énormément de choses sur terre, mais la ressource primordiale, c'est le temps, car elle est limitée ! D'où l'importance de la liberté financière !*

*Néanmoins, tout le monde n'aspire pas à la liberté financière. Elle s'adresse à des personnes qui sont prêtes à sortir du cadre, à voir au-delà du système, au-delà de la façon de penser commune. Elle s'adresse à des personnes qui ont envie de se dépasser.*

*La question essentielle à se poser est la suivante : « Si j'étais déjà libre financièrement, est-ce que je ferais la même chose qu'aujourd'hui ? Est-ce que je continuerais à exercer ma profession actuelle. » Si oui, tant mieux, on a vraiment de la chance, mais si la réponse est non , il faut vraiment se poser et réfléchir à ce que l'on souhaite vraiment.*

***En tant que femme, entrepreneure et investisseuse, quel conseil souhaiteriez-vous donner aux femmes ?***

*Je souhaiterais tout d'abord leur dire de ne pas avoir peur ! En tant que femmes, nous sommes solides et fortes. Nous sommes tout à fait compétentes pour réussir dans tout ce que nous entreprenons. Je dirais même que nous sommes encore plus fortes que les hommes, car on nous programme depuis toute petite à exceller dans tout. On doit avoir de bonnes notes, on doit aider à la maison, on supporte des grossesses ! Que ce soit à l'école, à la maison ou au travail, on doit être polyvalente et exceller en tout. On ne pardonne rien à la femme alors que l'homme, lui, il doit juste réussir dans son travail.*

*Je fais partie d'un Mastermind où la plupart des membres sont des hommes multimillionnaires, nous ne sommes que 2 ou 3 femmes. Au début, j'étais un peu intimidée puis j'ai vu que j'avais autant d'idées, d'expertise, de conseils à apporter au groupe que les hommes.*

*Contrairement à eux, nous avons une vision qui balaie tous les domaines, nous arrivons à appréhender des problèmes complexes dans leur globalité.*

*En tant que femmes, nous devons juste développer notre confiance en nous et passer à l'action !*



## LE MOT DE LA FIN

*« Évalue ta richesse  
à l'importance de ce que tu donnes. »*

**Georges Duhamel**

Il y a autre chose dont on n'a pas encore parlé, quelque chose qui peut et qui risque même de se produire au fur et à mesure que tu continues à te générer des revenus passifs.

À un moment donné, ces revenus ne vont plus uniquement couvrir toutes tes dépenses, ils te permettront d'acheter absolument tout ce que tu veux. Tu pourras tout te permettre financièrement.

Mais après avoir fait le tour du monde, après avoir acheté tout ce que tu veux, après avoir réalisé tous tes rêves, que vas-tu faire ?

Selon Benjamin Franklin, « Le seul intérêt de l'argent est son emploi ». C'est toi qui décides de ce que tu vas en faire. L'argent n'est ni bon ni mauvais. Avoir beaucoup d'argent ne va pas te changer, cela va juste révéler qui tu es vraiment.

Peut-être que tu vas créer une fondation pour combattre les maladies comme Melinda Gates ?

Peut-être que tu vas contribuer à la recherche scientifique comme Liliane Bettencourt ?

Peut-être que tu vas œuvrer pour l'éducation des jeunes filles comme Oprah Winfrey ?

Ou peut-être que tu vas tout simplement semer la bonne parole, dire aux autres que c'est possible, les aider à suivre ta voie ?

À partir du moment où tu seras dans l'abondance financière, tu auras les moyens de faire de grandes choses, de voir plus loin que ton intérêt et celui de ton entourage. Tu auras la possibilité d'apporter ta pierre à l'édifice, de contribuer au monde, et même de changer le monde.

Que souhaites-tu apporter au monde ?

Voici ce que nous partage Alexandra Villaroel Abrego, auteure à succès, conférencière internationale et coach de vie certifiée.

***Maintenant que tu as atteint la liberté financière, dirais-tu que ta mission est finie, que tu as accompli tout ce que tu souhaitais dans la vie ?***

*Au contraire, en anglais, on a l'expression "To Whom Much is Given, Much Will Be Required" [5]. et j'en suis totalement convaincue.*

*Je crois beaucoup aux énergies, à l'Univers, et à partir du moment où on est dans l'abondance, cela signifie que l'Univers nous fait confiance pour redistribuer aux autres. Plus on atteint un haut niveau de liberté financière, plus notre responsabilité est grande également. Responsabilité financière, mais également responsabilité humanitaire.*

*J'ai déjà créé la fondation A.V.A qui lutte pour l'avenir des jeunes filles et des femmes partout dans le monde. Mon prochain objectif est de créer un évènement annuel à Montréal sous forme de gala de charité.*

*La plupart des personnes fortunées, ayant compris et maîtrisé l'énergie qu'est l'argent, donnent et redistribuent d'une façon ou d'une autre.*

*Et en effet, cela fait partie des lois de l'univers : donne et tu recevras.*

Ce qui est important, ce n'est pas d'être riche, mais d'être libre. Or, de nos jours, la liberté s'acquiert principalement grâce à l'argent. C'est vrai pour la liberté d'activité (exercer l'activité que l'on souhaite), la liberté de

temps (disposer de son temps comme on le souhaite), la liberté géographique (se déplacer là où on le souhaite). L'argent est donc un outil, un moyen à utiliser à bon escient pour nous rendre libres.

Il faut juste connaître certaines lois, certaines règles, celles du jeu de l'argent. Ces règles étaient jusqu'il y a peu uniquement accessibles aux personnes les plus aisées, qui se les transmettaient de génération en génération. C'est pourquoi j'ai écrit ce livre : pour transmettre à chaque femme les règles fondamentales à connaître pour faire fructifier son argent et devenir riche.

Mais il ne suffit pas de connaître les règles, il te faudra aussi les appliquer. La théorie, c'est une chose, la pratique en est une autre.

Mon souhait pour toi aujourd'hui est que tu passes à l'action après avoir lu ce livre et que tu mettes tout de suite en pratique les connaissances apprises. Si tu sens que tu as besoin d'aide pour te lancer ou pour valider ce que tu as déjà entrepris comme démarches, n'hésite pas à me contacter. C'est le cœur de mon métier aujourd'hui, c'est ma mission : aider les femmes à prendre ou reprendre le contrôle de leurs finances personnelles, à se libérer des dettes, à épargner, à investir et à atteindre la liberté financière.

Je l'ai dit tout au long de ce livre et j'y crois profondément : tout est possible, tu peux réaliser tout ce que tu désires.

Tu es sur cette terre pour réaliser tes rêves et personne ne pourra les accomplir à ta place. Tu es sur cette terre pour exprimer tous tes talents, car ils te sont propres. Seule toi les possèdes, tu te dois d'en faire profiter au monde.

Un autre de mes rêves les plus fous était... d'écrire un livre, mais je ne pensais pas que c'était à ma portée, en tout cas pas tout de suite, un jour, peut-être. Et j'ai rencontré une personne — une femme, celle-là même qui a écrit ma préface — qui m'a dit : « Mais vas-y, fais-le, bien sûr que tu peux le faire ! Et tu devrais même le faire tout de suite ! » Et c'est ce rêve, ce livre que tu tiens maintenant entre tes mains.

À ton tour de réaliser ton rêve.



# REMERCIEMENTS

Avant tout, je tiens à remercier :

Mes parents Georgy et Marie-France grâce à qui je suis devenue celle que je suis aujourd'hui. Merci de m'avoir laissé accomplir ce dont je rêvais, même si certains de mes rêves étaient très éloignés de ceux que vous envisagiez pour moi.

Mon mari Emerick, mon roc, mon refuge qui dès le premier jour a toujours vu le meilleur de ce qu'il y avait en moi et qui m'a toujours soutenue, même dans mes moments de peines et de doutes.

Ma fille Elénore, mon moteur, ma force, et mon fils Maxence, ma motivation, mon miracle qui m'a accompagnée aux toutes premières loges durant toute l'écriture de ce livre.

Ma sœur Georgie, sur qui je peux et sur qui je pourrai toujours compter tout au long de ma vie dans n'importe quelle situation.

Merci à Ludivine Gustave dit Duflo, fondatrice d'Ose Vivre, serial-preneure et auteure, pour son partage en préface.

Merci à celles et ceux qui ont accepté d'être interviewés et dont les propos ont été repris en partie dans ce livre ou ont alimenté ma réflexion :

- Émilie Rannou, investisseuse en immobilier et cofondatrice de Club immobilier, société d'accompagnement dans l'investissement immobilier
- Peggy Antonius, investisseuse en immobilier et fondatrice d'Entre KidsPreneurs, société qui donne aux 9-18 ans les outils et les clés pour entreprendre leur vie avec créativité via l'éveil entrepreneurial,

- Stéphanie Renier, serial entrepreneure et investisseuse en immobilier,
- Détélina Duteil, investisseuse et coach en immobilier spécialisée dans les biens d'exception et fondatrice de business-we-like.com,
- Mily, auteure, enseignante spirituelle et fondatrice de « Santé, Spiritualité et Art », société d'accompagnement et de services en développement personnel et spiritualité,
- Jessie B. , une de mes clientes qui a suivi le programme #1,
- Y.S., directrice d'une agence bancaire,
- Patrick, ingénieur en informatique, entrepreneur et investisseur,
- Johan, chargé d'études statistiques dans une compagnie d'assurances, investisseur en immobilier et en bourse,
- Laetitia Bonaventure, tradeuse indépendante et entrepreneure,
- Marie-Eve, premier investissement locatif réalisé cette année à l'étranger,
- Alexandra Villaroel Abrego, auteure à succès, conférencière internationale, coach de vie certifiée.

Merci à tous ceux qui ont été de près ou de loin impliqués dans l'écriture de ce livre en me conseillant, en m'encourageant, en me relisant ou tout simplement en étant sur ma route à ce moment-là, en particulier Peggy, Mily, Maïly, Jessica.

Enfin, un grand merci à toutes ces personnes positives, professionnelles et bienveillantes sans qui ce livre n'aurait pu voir le jour :

- Ludivine Gustave dit Duflo pour son accompagnement stratégique et digital,
- Mickaël Gustave dit Duflo, pour la réalisation des photos et vidéos,
- Laurence Ortegat pour son accompagnement à l'écriture et à la publication,
- Maureen Ortegat pour la conception et la mise en forme graphique.



## À PROPOS DE L'AUTEURE

Méaïvis CÉPRIKA-GIBERNÉ est la fondatrice de RENTISI, société qui propose des formations et de l'accompagnement pour guider ses clientes vers l'indépendance financière.



Généraliste de la gestion du risque, elle évolue depuis plusieurs années comme actuaire auprès de grands cabinets. Elle utilise des techniques mathématiques (probabilités, statistiques) afin d'identifier, modéliser et gérer les conséquences financières découlant d'évènements incertains (les risques).

Aujourd'hui coach en intelligence financière, elle accompagne les particuliers qui veulent surmonter leurs problèmes d'argent, apprendre à investir et atteindre la liberté financière.



**Méaïvis CÉPRIKA-GIBERNÉ**

Actuaire, coach en intelligence financière et fondatrice de la société  
RENTISI

contact@rentisi.com

<http://rentisi.com>

Suis mon actualité sur Facebook - Instagram - YouTube : @meaivis

# PROGRAMMES RENTISI

## #1 - EN FINIR AVEC LES DETTES EN 3 ÉTAPES SEULEMENT !

*Tu souhaites en finir avec tes dettes et te lancer vers l'indépendance financière ?*

Dans cette série de 6 vidéos, tu comprendras **comment éliminer tes dettes le plus rapidement possible**, et ce, seulement en 3 étapes. Tu découvriras comment établir mon plan magique anti-dettes inspiré de la méthode snowball. C'est très simple ! Suis ces 3 étapes qui ont fonctionné pour moi-même et pour mes clients et **lance-toi en toute confiance vers l'indépendance financière** :

### ÉTAPE #1

Evaluer honnêtement sa santé financière (bilan pour connaître sa valeur nette financière, cash flows mensuels pour connaître son solde à chaque fin de mois)

### ÉTAPE #2

Déterminer le bon/juste budget adapté à ses objectifs et sa réalité (analyse des 3 derniers mois, définition, ajustement, suivi)

### ÉTAPE #3

Activer le plan magique anti-dettes (méthode snowball)

### Format :

- 6 vidéos
- 1 Challenge
- 1 Quizz
- 3 Tableurs Excel à télécharger

**Durée totale : 1h**

Je t'offre une **réduction de 25 €** à l'achat de ce livre  
code promo : LIVRE  
<https://rentisi.com/programmes>



## #2 - 21 JOURS POUR VRAIMENT BOOSTER MON ÉPARGNE !

*Et si ton argent se mettait au travail ? Comment faire fructifier ton épargne ? 21 jours pour booster son épargne !*

Chaque jour découvre une nouvelle technique et maîtrise les différentes possibilités de placer et surtout booster ton épargne.

À la fin des 21 jours :

- ✓ Tu maîtriseras les **fondamentaux en matière d'épargne** et d'investissement (rendement, horizon de placement, actifs, profil d'investisseur, ...)
- ✓ Tu sauras **quels actifs choisir** en fonction de tes objectifs de placement,
- ✓ Tu seras capable de **ventiler astucieusement tes placements et passer à l'action** (Boursorama, assurance-vie, versement auto...)

Du livret A au crowdfunding en passant par l'assurance-vie ou les SCPI, les différents leviers pour investir ton argent n'auront plus aucun secret pour toi !

En bonus, bénéficie également d'une **séance stratégique d'1 heure de coaching personnalisé en épargne** pour t'aider à implémenter tout de suite ce que tu auras appris dans le programme !

### **JOURS #1 à 5**

Les fondamentaux à connaître avant de placer et booster son épargne

### **JOURS #6 à 10**

Les placements classiques sécurisés

### **JOURS #11-21**

Les placements à haut rendement (SCPI, OPCV, Crowdfunding, Assurance vie, Bourse, Métaux précieux, Objets d'art et de collection, Cryptomonnaie)

### **Format :**

- 21 Vidéos
- 9 Exercices
- 5 Quizz

- 1 Workbook
- Supports de cours à télécharger
- 1 Séance de coaching d'1 heure

*(à utiliser sous 30 jours après l'achat du programme)*

**Durée totale : 4h**

Je t'offre une **réduction de 50 €** à l'achat de ce livre  
code promo : LIVRE  
<https://rentisi.com/programmes>



### **#3 - TON 1ER INVESTISSEMENT LOCATIF EN 6 MOIS TOP CHRONO !**

***Tu souhaites investir dans l'immobilier et pourquoi pas devenir rentier ?***

Chaque semaine, un **enseignement**, des **exercices pratiques** et une **séance de coaching de 30 minutes** pour qu'au bout des 6 mois tu aies réalisé un investissement locatif à cash-flow positif.

#### **MODULE #1 : Convaincre le banquier**

Découvre comment monter un **dossier digne d'un investisseur professionnel** pour avoir plus de chances d'obtenir ton prêt immobilier avec ou sans apport ? Si apport, combien ? Qu'est-ce-que les banquiers vérifient avant de t'accorder le crédit ? Comment te préparer efficacement avant tes rendez-vous avec eux ? Comment rebondir rapidement lors d'un refus pour ne pas perdre l'appartement ?

#### **MODULE #2 : Trouver le bien idéal !**

Sois le premier sur toutes les bonnes affaires ! Applique des **techniques infailibles** pour savoir précisément quoi et où chercher, avec les **bons critères** pour des résultats efficaces. Tu auras également les **checklists fondamentales** pour mener à bien tes visites, poser les bonnes questions et n'oublier aucun détail.

#### **MODULE #3 : Acheter au meilleur prix !**

Tous les secrets pour **toujours acheter au meilleur prix** et ce quel que soit tes facilités de négociation ! Découvre comment proposer à coup sûr des offres d'achat que les vendeurs ne pourront pas refuser.

Tu sauras comment mettre le notaire dans ta poche pour que ton dossier soit tout le temps mis au-dessus de la pile !

#### **MODULE #4 : Rénover efficacement et à moindres frais !**

Les bons plans pour **rénover efficacement et à moindres frais**, dénicher les meilleurs entrepreneurs et créer une décoration « coup de cœur » avec les techniques de home Staging. Ici sont rassemblés tous les **TIPS** pour faire en sorte que tes entrepreneurs te prennent au sérieux surtout si tu es novice ou une femme, et fassent un excellent boulot !

## **MODULE #5 : Percevoir ses revenus passifs !**

Apprend à sélectionner les **meilleurs locataires** sans te laisser aller à l'émotif. Un focus sera également fait sur la **gestion locative**, et tu auras mon avis complet sur s'il faut que tu gères seul ou que tu délègues la gestion à une agence (assurance habitation, assurance propriétaire non occupant, contrats de baux, ...). Ensuite tu n'auras plus qu'à percevoir tes loyers sans forcer tous les mois sur ton compte en banque !

## **MODULE #6 : Et après ?**

Félicitations ! L'expérience que tu as, représente des milliers d'euros déjà gagnés sur tes prochains investissements. Comprend comment faire le **bilan de ton 1er investissement locatif** et identifie quelle stratégie mettre en place pour la suite. Je te donnerais toutes les **astuces des grands investisseurs immobiliers** pour que toi aussi tu deviennes désormais un expert !

## **BONUS !**

Pour te motiver à passer à l'action, bénéficie d'une **séance de coaching personnalisé de 30 min par semaine** pour mettre en application tout de suite ce que tu auras appris dans le module de la semaine.

Profite également de mon **calendrier type** pour réaliser ton premier investissement locatif en 6 mois top chrono !

**Tu seras guidé tout au long des 6 mois, tu sauras précisément quelles actions accomplir chaque semaine pour faire de ton investissement un succès.**

## **Format :**

- 58 vidéos
  - 33 Exercices
  - 6 Workbook à télécharger
  - 6 fichiers de calcul Excel à télécharger
  - Check-lists, Calendriers, modèles de lettres et de documents à télécharger
  - Photos avant-après
  - 7 Séances de coaching personnalisé de 30 min
- (à utiliser sous 3 mois maximum après l'achat du programme)*

**Durée totale** : 10h hors exercices, dont 6h30 de Vidéos et 3h30 de coaching

Je t'offre une **réduction de 75 €** à l'achat de ce livre  
Code promo : LIVRE  
<https://rentisi.com/programmes>



---

[1] Enveloppe fiscale contenant un compte-titres soumis à des contraintes particulières, un compte-titres est un compte sur lequel sont inscrits tous les placements financiers que tu possèdes hors dépôts ou livrets.

[2] Un actif liquide est un actif qui peut être vendu ou acheté sans risque de perte de valeur immédiate.

[3] *L'effet de levier en immobilier sera expliqué en détail dans le chapitre 9.*

[4] *SRD Service de Règlement Différé qui permet d'acheter des actions sans en avoir l'argent.*

[5] *« À qui l'on donne beaucoup, beaucoup sera demandé »*