

**52 PAGES  
POUR SAUVER  
VOTRE ARGENT**



**ÉLABOREZ  
UN VÉRITABLE**

**PLAN B**

**ANTICRISE**

**POUR VOTRE ARGENT**

**REDEVENEZ MAÎTRE DE VOTRE ARGENT,  
INVESTISSEZ-LE DE MANIÈRE AVISÉE,  
PEU IMPORTE LA CONJONCTURE...**

INDÉPENDANCE  FINANCIÈRE

PAR ETIENNE BROIS

# ETIENNE BROIS - INVESTISSEUR & ENTREPRENEUR

---



Etienne BROIS est conseiller en gestion de patrimoine indépendant sur Angers mais aussi formateur et conférencier sur les domaines de la finance et de l'investissement.

Ex-ingénieur à l'international (Hong-Kong & Australie) Etienne n'a pas sa langue dans sa poche et bouscule beaucoup d'idées fausses ou préconçues sur l'investissement et l'argent. En parfait stratège de l'argent, il aide ses clients à construire un patrimoine à partir de rien avec l'immobilier notamment.

Loin d'appliquer les recettes inefficaces et dangereuses de la finance, il apporte une vision novatrice de la gestion de patrimoine.

A travers ses voyages, ses rencontres et les discussions qu'il a pu avoir avec des investisseurs de toutes les régions du globe, il revient aux fondamentaux, des stratégies éprouvées et parfois millénaires qui vont traverser l'épreuve du temps. Investir sur le long terme nécessite des connaissances approfondies en économie, en histoire et en finance. Loin de succomber aux dernières innovations "à la mode" comme les crypto-monnaies, il porte au contraire une vision contrarienne et profondément ancrée dans le réel !

S'il partage une grande partie de ses connaissances avec vous aujourd'hui, via ce guide, c'est qu'il a à cœur de transmettre son savoir à un maximum de personnes afin qu'elles aussi puissent se libérer le plus vite possible pour savourer la vie autrement.

Être rentier pour lui, cela ne se limite pas à être riche de quelques millions d'euros, c'est plutôt être libre et indépendant. Ce que vous allez apprendre avec ce guide, vous ne l'apprendrez dans aucune école. La liberté ne s'apprend pas, elle se gagne et surtout,

***“ La liberté n'est pas négociable ”***

*Etienne BROIS*

---

*Design / création*  
**CATHY BROIS**

*Editeur / Auteur*  
**ETIENNE BROIS**

*Relecture*  
**STÉPHANE ROUSSEAU**

*Edition du guide par*  
**INDÉPENDANCE FINANCIÈRE**

# PLAN B ANTICRISES

UN VÉRITABLE PLAN B "ANTICRISE" POUR VOTRE ARGENT



## SOMMAIRE

<b>QU'EST CE QU'UN PLAN B ANTICRISE ?</b>		04
<b>2 STRATÉGIES COMPLÉMENTAIRES : OFFENSIVE &amp; DÉFENSIVE</b>		05
<b>D'OÙ VIENNENT LES CRISES LES CYCLES ÉCONOMIQUES</b>	Fonctionnement des cycles économiques	07
	L'origine des crises majeures	08
	La situation actuelle	10
	L'argent dette ou la grande illusion monétaire	11
	Peut-on prévoir les crises	11
<b>LES 3 PLANS D'INVESTISSEMENT</b>	Le plan Zéro - épargner	12
	Le plan A - INVESTIR	14
	Le plan B - protéger / prévoir	16
	Les 4 phases stratégiques de traversent les investisseurs	17
<b>LES 3 TYPES D'ACTIFS QUE VOUS DEVEZ ABSOLUMENT CONNAÎTRE</b>	Les 3 types de capitaux	20
	Gains en capital ou revenus du patrimoine, il faut choisir	23
	Les 4 stratégies pour devenir libre & souverain	26
<b>COMMENT CONSTRUIRE UNE STRATÉGIE DÉFENSIVE EFFICACE</b>	Les 8 plus grandes menaces pour votre argent	28
	Les 7 méthodes pour écarter Les menaces sur votre argent	31
<b>COMMENT CONSTRUIRE UNE STRATÉGIE OFFENSIVE</b>	Les 3 principales stratégies d'enrichissement	34
	Les 5 paramètres clefs que tous les investisseurs doivent connaître	36
	Sortez des sentiers battus pour investir & faire fructifier votre capital	38
<b>MISE EN PLACE DE VOTRE PLAN B</b>	Quelles stratégies adopter selon votre age	43
	Des stratégies pour tous les niveaux de richesse :	45
	0 à 20K€ - 20 à 50K€ - 50 à 200K€ - 200 à 600K€ - 600 à 2M€ - Plus	
<b>CONCLUSION FINALE</b>		48

# “PERSONNE N’AIME PERDRE SON ARGENT, & ENCORE MOINS SA LIBERTÉ”

## QU’EST CE QU’UN PLAN B ANTICRISE ?

---

**U**n plan B est une assurance contre les crises, une stratégie qui va vous permettre de redevenir maître de votre capital en toutes circonstances. On assure ce que l’on redoute de perdre : sa santé, ses propriétés, son épargne. L’idée générale d’une assurance, **c’est de se couvrir contre un risque peu probable** mais qui aura un impact important financièrement : une maison qui brûle, un accident de la route, une longue maladie et tous ces événements qui peuvent vous conduire à la ruine. Aujourd’hui certains assureurs proposent même des assurances inutiles, comme la casse des lunettes, la perte d’un Smartphone ou des choses tout à fait anodines qui n’ont pas de sens. En réalité, pour ces petites choses du quotidien, les enjeux financiers sont bien trop faibles pour justifier une telle prévoyance, souvent très chère et parfois inefficace.

En revanche, **aucune assurance ne couvre le risque de crise financière !** C’est donc à vous, investisseurs, de mettre en place votre propre stratégie. Aucun gouvernement ni aucun pays ne pourra raisonnablement vous protéger contre les risques d’une crise majeure. En cas de crise financière grave, vos revenus, votre retraite, votre capital et votre souveraineté sont en danger. C’est donc l’objectif de ce guide. Vous protéger contre ce risque auquel vous devrez faire face au moins une fois dans votre vie statistiquement. Personne n’aime perdre son argent, encore moins sa liberté ! **Un bon PLAN B fonctionne en toutes circonstances, c’est-à-dire quand tout va bien, mais aussi quand les choses tournent mal.**

---



## 2 STRATÉGIES COMPLÉMENTAIRES : STRATÉGIE OFFENSIVE & STRATÉGIE DÉFENSIVE

Il n'existe pas une, mais plusieurs stratégies pour investir sur le long terme. Parmi ces stratégies, il existe deux catégories distincts :

### LES STRATÉGIES OFFENSIVES

Ces stratégies doivent vous permettre de créer efficacement un patrimoine le plus rapidement possible avec un minimum de risque. Bien plus efficace qu'une épargne financière, handicapante le temps de l'épargne et générant un enrichissement final grevé par la dévaluation monétaire. L'une des stratégies que je défends avec ferveur et développée un peu plus loin dans ce dossier est l'investissement immobilier.

Ces stratégies, qui présentent un intérêt indéniable, ont une caractéristique particulière : elles fonctionnent avec un système de levier financier qui va vous permettre d'atteindre vos objectifs beaucoup plus rapidement que par l'épargne seule, et sans dévaluation (perte de valeur de votre épargne). plus le levier sera important, plus votre enrichissement sera rapide. **Il s'agit donc de stratégies idéales pour construire votre patrimoine à partir de rien.**

### LES STRATÉGIES DÉFENSIVES

Ces stratégies doivent être mises en place tout au long de votre vie d'investisseur et le plus tôt possible. Elles permettent d'absorber les chocs financiers de moyenne et de forte intensité. Sans stratégie défensive, votre patrimoine peut perdre de la valeur très rapidement et vous conduire à la ruine. **Toute stratégie défensive doit être efficace dans n'importe quelle situation de marché** : dans les cas où tout se passe bien comme dans les cas où nous subissons un effondrement du système total.

Si cette stratégie ne génère pas de gros rendements dans un climat économique stable, elle peut en revanche s'avérer être un levier extraordinaire en cas de tempête financière. Son intérêt est de **vous couvrir contre les risques financiers**. Considérez-la comme une police d'assurance que vous mettriez en place vous-même.



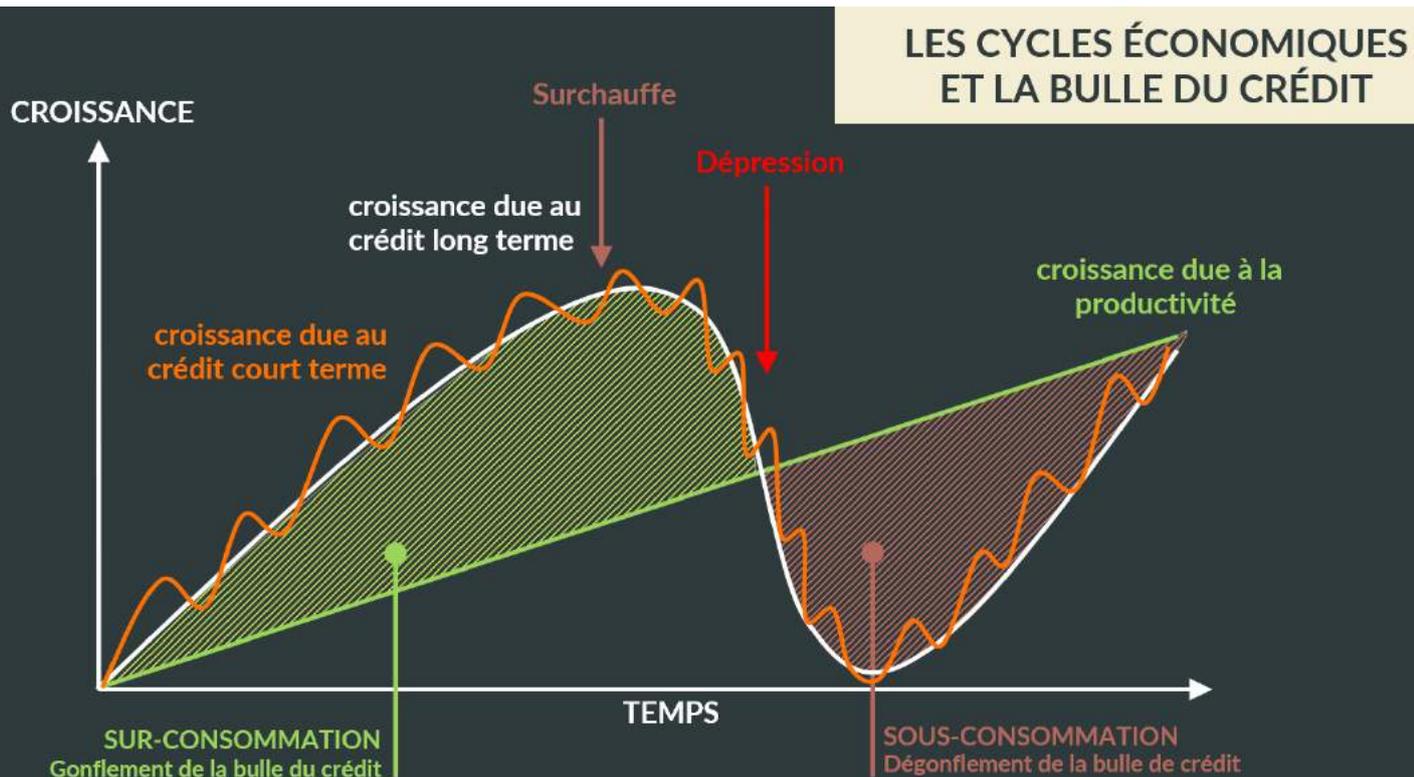
## UN BON PLAN B EST UN PLAN EFFICACE EN TOUTES CIRCONSTANCES

**V**ous l'aurez compris, se concentrer uniquement sur l'une ou l'autre de ces stratégies présente un risque non négligeable. Vous devrez donc tout mettre en œuvre pour construire votre patrimoine mais dans le même temps s'assurer de pouvoir en conserver la valeur en toute circonstance. L'investissement immobilier et le placement dans certains actifs comme l'or présentent pour moi toutes les qualités requises pour donner une bonne fondation à votre future liberté.

# POUR TRAVERSER LES CRISES SANS DÉGÂTS, IL FAUT COMPRENDRE LES CYCLES ÉCONOMIQUES !

## D'OÙ VIENNENT LES CRISES - LES CYCLES ÉCONOMIQUES

Les cycles économiques sont une succession de phases de croissance, suivie d'une phase de surchauffe puis de crise (dépression) plus ou moins longue. Sur ce graphique inspiré de Ray Dalio (ci-dessous), vous avez en vert la croissance résultant de la productivité. Cette croissance est stable et linéaire dans le temps. Elle est due aux progrès technologiques comme l'agriculture, la mécanisation, la révolution industrielle, et donc la capacité de chaque individu à produire plus. **Le système financier tel qu'il a été conçu depuis de nombreuses années fait appel au crédit**, c'est-à-dire à l'endettement. Ce système a permis une croissance plus rapide que la normale en permettant aux investisseurs d'emprunter pour pouvoir investir et donc produire plus (courbe blanche). Le crédit vient augmenter la croissance de manière artificielle, ce qui a pour conséquence un enrichissement plus rapide, des progrès technologiques et une économie prospère. Ces cycles (en blanc sur le graphique) matérialisent la croissance due au crédit long terme. Ces cycles ne sont pas aussi lisses que cela. Il existe en effet des crédits court terme (en orange) qui peuvent créer une alternance de cycles de récessions et de phases de croissance. Cette croissance due au crédit long terme et court terme crée une surconsommation artificielle, une expansion de la masse monétaire, et un « **gonflement de la bulle du crédit** » (ici en vert).



Cette croissance artificielle ne peut pas être infinie, le cycle de crédit doit donc se terminer un jour, même après 50 ou 70 ans. Malheureusement, ce cycle se termine toujours de la même façon avec une phase de surchauffe pouvant durer plusieurs dizaines d'années suivies d'une déprime, c'est-à-dire une crise financière grave. Lors de cette crise financière, les acteurs économiques investissent moins, les consommateurs consomment moins, et nous assistons aux « dégonflements de la bulle du crédit » (en rouge). Nous rentrons donc dans une phase de sous-consommation qui est proportionnelle à la phase précédente de surconsommation. Sur le long terme, nous ne pouvons pas dépasser la croissance de la productivité, c'est pour cette raison que les cycles économiques se produisent et que les crises ne peuvent pas être évitées.

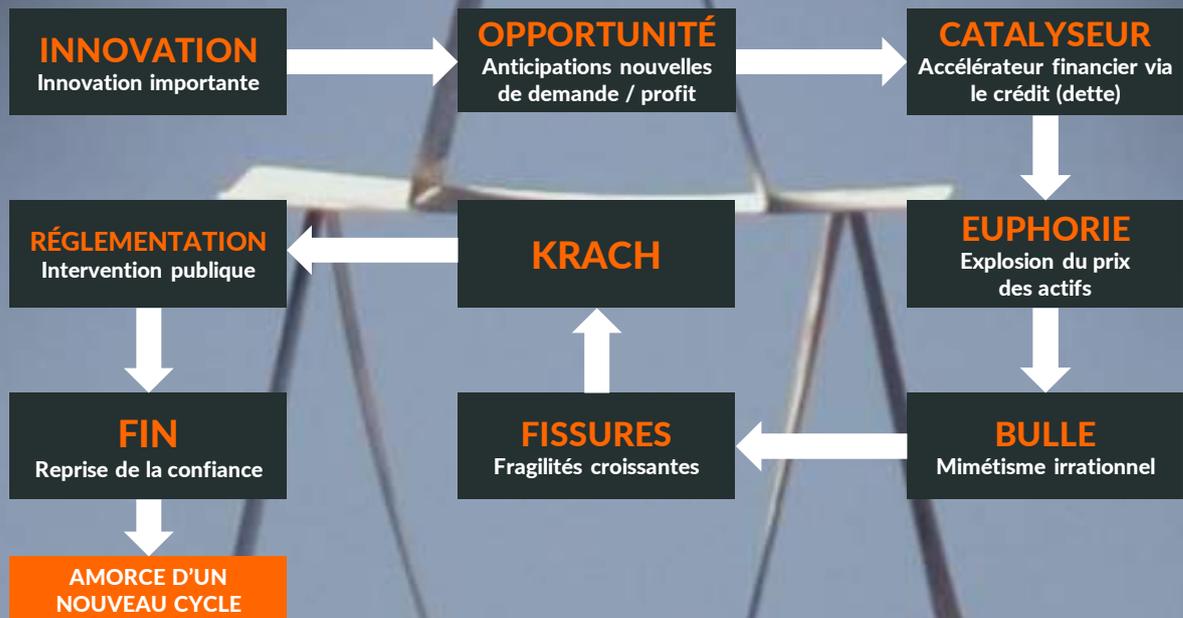
Les seules périodes de l'Histoire qui ont connu des phases économiques stables sont les périodes où l'or a été utilisé comme étalon monétaire. Sous Napoléon et après, jusque dans les années 1914, l'économie se comportait de manière plus rationnelle et stable. **L'introduction d'une monnaie papier sans valeur, que l'on appelle la monnaie fiduciaire, est donc à l'origine de la quasi-totalité des crises monétaires modernes.**



## QUELLE EST L'ORIGINE DES CRISES MAJEURES ?

Toutes les crises majeures sont la résultante de la spéculation financière et donc d'une bulle. Toutes les bulles de l'histoire fonctionnent de la même manière. Tout d'abord nous avons une innovation importante, qu'elle soit financière ou technologique. Cette innovation donne de nouvelles opportunités aux investisseurs, qui anticipent de fortes demandes et donc des profits potentiels importants. Pour qu'une bulle se développe, il faut un catalyseur. Dans la grande majorité des cas, ce catalyseur vient du crédit et donc de la dette. Les investisseurs financent à crédit des achats en espérant un bon retour sur investissement, ce qui conduit à une explosion du prix des actifs. Il s'agit d'une phase d'euphorie. Durant cette phase de surchauffe, la bulle se développe de manière exponentielle, et un mimétisme irrationnel vient modifier la capacité d'analyse des investisseurs.

Un peu plus tard, il apparaît des fissures et des fragilités croissantes sur ses opportunités, ce qui conduit à une baisse rapide du prix des actifs et un krach. Lorsque la réglementation arrive de la part des autorités, il est déjà trop tard puisque la majorité des investisseurs ont perdu beaucoup d'argent. Il est donc à noter que la réglementation arrive toujours après les événements et n'empêche jamais les comportements spéculatifs de se produire. Ceci est dû à une grande connivence entre les régulateurs institutionnels et les grands établissements financiers qui profitent de cette bulle. Une fois la bulle éteinte, une autre bulle se forme sur d'autres actifs et le cycle recommence à nouveau sur une autre classe d'actifs. Nous pourrions bien entendu inclure les cryptomonnaies dans ce cycle... Il s'agit à mon sens d'une bulle qui n'a pas encore éclaté.



Un autre type de crise peut être destructeur, il s'agit des crises monétaires. En temps normal, les crises monétaires touchent en priorité les pays dont l'économie est la plus fragile. Ces crises sont très souvent le fruit d'attaques spéculatives conduites par d'autres Etats ou des fonds voutours puissants. L'objectif est simple pour ces institutions : générer le chaos, c'est-à-dire une crise monétaire qui peut conduire à un changement de gouvernement plus favorable et à un contrôle de son gouvernement depuis l'étranger. Ce fut le cas de l'Argentine ou du Venezuela, sans compter le Brésil ou d'autres pays d'Amérique du Sud, avec des attaques spéculatives conduites depuis les USA.

Mais lorsque nous arrivons en fin de cycle monétaire, en particulier dans les pays occidentaux, alors cette crise peut potentiellement toucher tous les pays. Les crises monétaires surviennent lors des phases de récession importante ou des dépressions comme lors de la crise de 1929. **Ces crises se matérialisent lorsque la confiance dans la monnaie d'un pays disparaît**, que l'inflation prend de l'ampleur et que les taux d'intérêt augmentent rapidement. La monnaie de ce pays perd donc très rapidement de sa valeur et les épargnants perdent leur capital sans même s'en rendre compte (inflation inférieure à 10%). Mais la fin de cycle monétaire se matérialise souvent par **l'arrivée de l'hyperinflation qui vient détruire toute votre épargne en quelques années seulement**. Ce fût le cas en 1914 et en 1939. Il est à noter qu'aucune monnaie fiduciaire n'a jamais traversé le temps et que sa durée de vie est limitée, comme le Franc, le Mark et d'autres monnaies qui ont été remplacées depuis. Lorsque l'économie ralentit et que les banques centrales ne peuvent plus baisser les taux pour faire repartir la croissance, les banques centrales deviennent donc impuissantes.

# L'ARGENT DETTE OU LA GRANDE ILLUSION MONÉTAIRE

A close-up, artistic photograph of a Euro banknote, focusing on the intricate patterns and textures of the paper. The lighting is dramatic, with strong highlights and deep shadows, creating a sense of depth and texture. The colors are warm, dominated by yellows, oranges, and browns.

## QUELLE EST LA SITUATION ACTUELLE ?

Nous sommes actuellement arrivés à cette phase de l'histoire. Les banques centrales ne peuvent plus baisser les taux, l'économie ne repart pas, les investissements s'arrêtent, la confiance dans la monnaie disparaît, et la seule possibilité de faire redémarrer le système est de dévaluer la monnaie : « UN RESET MONÉTAIRE ». Pour cela, les banques centrales impriment massivement de la monnaie, qui vient se déverser sur toutes les classes d'actifs, et alimente plusieurs bulles à la fois. Nous assistons donc à la fin d'un cycle monétaire et financier ! Il est donc temps de passer au plan B !

*“ Si vous ne pouvez pas le toucher,  
vous ne le possédez pas ! ”*



L'argent est une illusion, il s'agit d'une mesure de valeur temporaire, puisque la valeur de l'argent change avec le temps. Sans rentrer dans des détails trop techniques ou monétaristes, un euro d'aujourd'hui n'aura pas la même valeur qu'un euro dans 20 ans. C'est une erreur commune des investisseurs que de ne pas tenir compte de l'inflation, c'est-à-dire la perte de valeur de la monnaie avec le temps. Une seule monnaie conserve sa valeur avec le temps, puisqu'elle n'est pas basée sur la simple impression de papier, il s'agit de l'or (nous en

*“ Alors si l'argent est une illusion, que valent mes euros sur mon compte en banque ? ”*

Cette question est très pertinente, et pourtant très peu de gens peuvent y répondre. Je vais vous livrer un secret que peu de gens connaissent : votre compte en banque n'est pas un actif, c'est une dette de votre banque envers vous. En résumé, si votre banque fait faillite et n'est pas sauvée, elle ne pourra plus vous rembourser sa dette, puisque l'argent n'est pas physiquement dans la banque. Il s'agit en réalité d'une écriture comptable et non de billets qui sont stockés dans la banque. En cas de crise grave, l'unité monétaire de la banque n'est plus convertible en euros. Cela veut dire que vous perdez la valeur de votre argent.

Cette phrase résume parfaitement cette réalité ! Un compte en banque n'est qu'une dette, c'est pour cette raison que nous l'appelons l'argent dette. En tant qu'investisseurs, vous devez considérer que les montants disponibles sur vos comptes en banque ne sont pas des actifs tangibles et que ces montants sont en danger.

## PEUT-ON PRÉVOIR LES CRISES ?

Oui et non. Je m'explique ! Pour les investisseurs initiés, ceux qui sont en capacité de scruter tous les signes d'une récession, les signes de surchauffe et les autres signes de retournement, les crises sont prévisibles mais le timing exact est toujours incertain. Pour tous les autres investisseurs et les gens « normaux », il est très difficile d'identifier une crise pour plusieurs raisons. « c'est la crise ! » : cette phrase est sur toute les lèvres, un bouc émissaire très facile qui arrange pas mal de monde. Cette atmosphère de crise aide à faire passer des lois liberticides, à faire payer plus d'impôts, à ralentir la hausse des salaires (pour les grandes entreprises), à dissuader les petits investisseurs de se lancer (moins de concurrents), et surtout elle permet de vendre des journaux.

Il faut savoir que toutes les crises sont prévisibles et que vous pouvez les anticiper. En revanche, il reste très difficile de trouver le bon timing, d'autant que nous sommes sur des temps longs et qu'il peut se passer plusieurs années avant un déclenchement soudain. C'est la raison pour laquelle il est important de mettre en place plusieurs plans stratégiques, un plan zéro d'épargne, un plan A pour investir efficacement et créer son patrimoine, et un plan B pour protéger son patrimoine des crises. C'est ce que nous allons voir juste après.



## LES 3 PLANS D'INVESTISSEMENT

### PLAN ZÉRO - PLAN A - PLAN B

**Il existe trois plans que les investisseurs ont à leur disposition pour prospérer en toutes circonstances : le plan zéro, le plan A, et le plan B. Ils sont indissociables pour conserver la stabilité économique recherchée pour la conservation de votre patrimoine. Selon votre âge et votre patrimoine, vous allez être tenté de concentrer toute votre énergie dans l'un ou l'autre de ces plans. Seulement, cette tactique vous fragilise et vous expose aux crises.**

## LE PLAN ZÉRO - ÉPARGNER

**L**e plan zéro n'est pas une absence de plan, mais il s'agit bien du plan que nous apprenons à l'école dès le plus jeune âge. Il consiste à investir son capital principalement dans des produits bancaires, c'est ce qu'on appelle l'épargne. Pour ceux qui ont mon âge, peut-être vous souvenez-vous de votre livret A, ce petit livret rouge que j'ai amené à la banque pour que ma conseillère puisse imprimer les dernières transactions dessus. Ce temps-là est révolu, l'épargne est maintenant totalement virtuelle. Même les relevés papier se font plus rare. Le plan zéro consiste donc à travailler et à mettre de côté pour pouvoir réaliser d'autres projets de vie.

Cette stratégie est la première pierre qui va soutenir tout votre édifice patrimonial. Ce plan est donc indispensable avant de passer à la suite. En effet, il va être difficile d'investir et de développer son patrimoine sans avoir

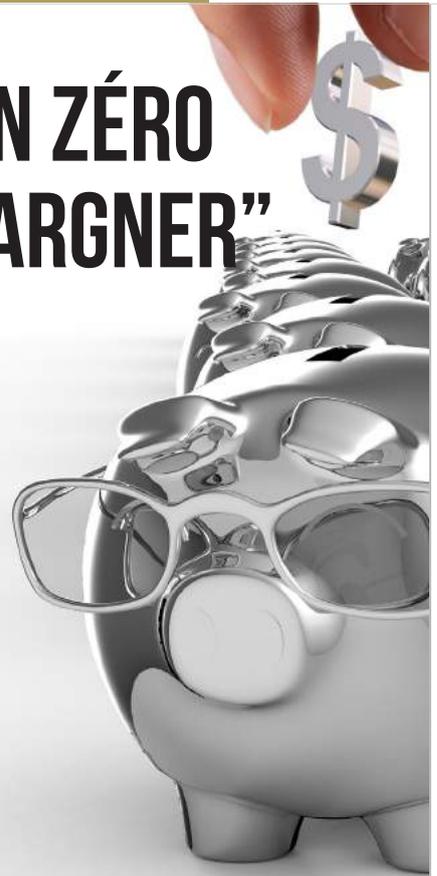
épargné au préalable. Tous les investisseurs, même les plus fortunés actuellement, sont passés par ce plan zéro.

Le problème de ce plan, c'est qu'il n'est pas très efficace pour créer du patrimoine. Comme nous l'avons vu juste avant, la monnaie perd de sa valeur avec le temps (inflation) et donc votre épargne bancaire est rognée jour après jour sans que vous le sachiez. Ce plan est donc très efficace au début de votre vie d'investisseur, mais il faudra passer au plan A et au plan B pour gagner en puissance.

Aujourd'hui, plus de 90 % des Français utilisent comme seul plan, ce plan zéro. Ce plan n'est pas suffisant pour générer des revenus alternatifs et devenir libre et indépendant. Il va donc falloir passer au plan A, c'est-à-dire investir et créer un patrimoine plus rapidement.

# LES 3 PLANS D'INVESTISSEMENT À VOTRE DISPOSITION !

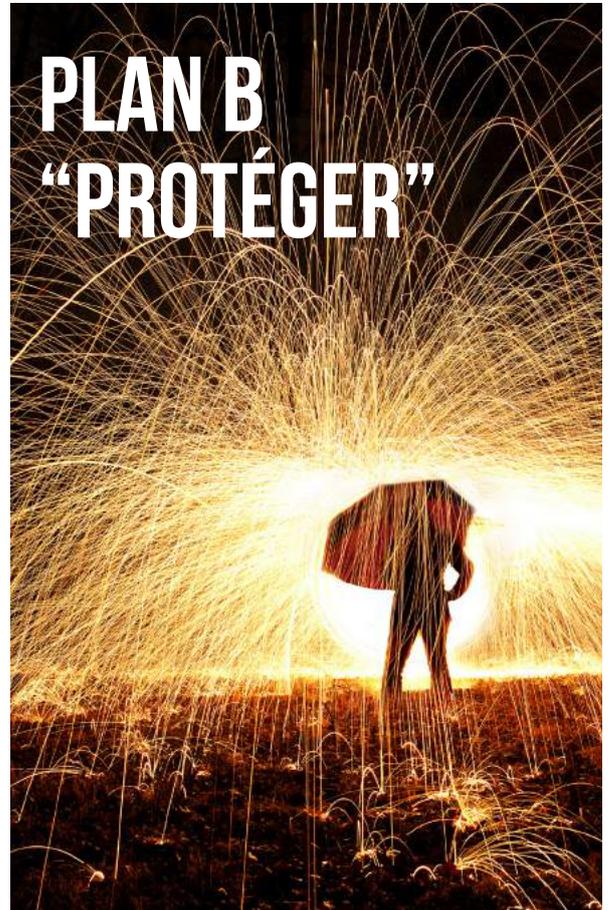
## PLAN ZÉRO "ÉPARGNER"



## PLAN A "INVESTIR"



## PLAN B "PROTÉGER"



# L'INVESTISSEMENT IMMOBILIER EST AUJOURD'HUI LE MOYEN LE PLUS PUISSANT POUR CRÉER UN PATRIMOINE À PARTIR DE RIEN !



## LE PLAN A - INVESTIR

Le plan A est un plan stratégique qui consiste à créer et développer un patrimoine qui va générer des revenus alternatifs. Ce plan vise à accélérer la création de votre patrimoine avec tous les leviers à votre disposition. Aujourd'hui il existe trois manières de développer votre patrimoine efficacement.

### 1. IMMOBILIER

L'investissement immobilier est l'un des moyens les plus puissants pour créer un patrimoine à partir de rien. L'effet de levier du crédit, combiné avec des rendements intéressants, va vous permettre de vous enrichir à une vitesse beaucoup plus importante que pour le plan zéro. Il existe souvent un mensonge à propos des rendements, puisqu'un rendement immobilier avec effet de levier ne peut pas être comparé à un rendement financier sans levier. Si votre bien immobilier génère plus de 8 % par an alors vos locataires paieront l'intégralité des mensualités du crédit ainsi que les autres frais. Votre rentabilité réelle, c'est-à-dire votre TRI (taux de rendement interne) sera alors infini. Vous n'aurez aucun effort d'épargne à fournir et vous aurez un cash-flow positif dès le premier mois. L'immobilier locatif dans l'ancien, et plus particulièrement les immeubles de rapport en province, constitue un des moyens les plus efficaces pour devenir rentier et libre en quelques années seulement.

### 2. CRÉATION D'ENTREPRISE

Créer une entreprise n'est pas chose aisée, elle nécessite des compétences particulières, un business plan bien établi, une capacité à lever de la dette, et un gros travail de fond. Pour ceux qui réussissent à monter leur entreprise et à la faire prospérer, c'est une affaire très rentable, mais qui demande parfois beaucoup d'énergie. Nous n'aborderons pas cette stratégie dans ce guide puisqu'elle ne concerne pas un grand nombre de personnes.

En revanche, ce guide est parfaitement adapté à ceux qui ont réussi à créer une belle entreprise et à générer un beau patrimoine grâce à cette dernière. Comme nous le verrons plus tard dans ce guide, plus votre patrimoine sera important, et plus l'enjeu pour le mettre à l'abri des crises sera important. Trop peu d'entrepreneurs prennent en considération le risque de crise et pour cause : les entrepreneurs à succès développent un optimisme très élevé qui leur permet de gravir des montagnes. Mais l'optimisme ne doit pas occulter une préparation minutieuse. Les bons marins qui se respectent savent que c'est pendant les phases d'accalmie qu'il faut se préparer à la tempête. Il est donc important si vous êtes entrepreneurs de mettre en place votre propre plan B. Vous travaillez déjà activement à votre plan A !

### 3. SPÉCULATION FINANCIÈRE

La spéculation financière : Là aussi c'est un autre monde que je connais très bien. La spéculation financière attire des milliers d'investisseurs chaque année et beaucoup s'y cassent les dents. En réalité la bourse est un jeu à somme nulle. Il y a peu de gagnants pour beaucoup de perdants. Aujourd'hui, on estime que 95 % des investisseurs perdent de l'argent en bourse de manière régulière et seulement 5 % réalisent des profits importants et réguliers. Compte-tenu du risque encouru sur les marchés financiers, il est important de pouvoir générer des revenus réguliers supérieurs à 15 % pour que cette activité soit rentable.

Il est également important de mettre en place cette stratégie avec un capital suffisant. Aucun intérêt en effet d'investir 10 000 € en bourse et d'y passer tout son temps, car le retour sur investissement sera faible. Il faudra tenir compte de l'inflation (perte de valeur de la monnaie), de la fiscalité et du risque encouru sur le capital pour savoir si cette stratégie peut être intéressante pour vous. Si vous souhaitez développer cette activité, il est impératif de se former, et de bien comprendre tous les mécanismes qui sont en jeu. En période de crise, la spéculation financière peut-être une belle opportunité, mais il faudra apprendre à faire du profit dans des marchés baissiers.

Comme vous l'avez compris, le plan A consiste à générer un patrimoine plus rapidement que par l'épargne seule. Aujourd'hui, de ces trois stratégies, l'immobilier est probablement la stratégie la plus efficace, la moins risquée, et celle qui offre le plus d'effet de levier. L'enrichissement est alors beaucoup plus important et beaucoup plus rapide que pour une stratégie de spéculation financière.

## PLAN B - PROTÉGER / PRÉVOIR

**L** Le plan B consiste à mettre en place une stratégie qui va préserver la valeur de votre capital. Ce capital, au départ, est très souvent financier, il résulte de votre épargne et de vos investissements, mais reste sous forme monétaire. L'enjeu ici n'est pas de gagner de l'argent, mais juste d'éviter d'en perdre.

Il faut bien sûr être à l'aise avec l'idée de ne pas gagner d'argent pendant ces phases de fin de cycle comme actuellement. Beaucoup de personnes ou d'investisseurs font les mauvais choix à cause de leur perception erronée. En voyant un rendement à 2 ou 3 %, ils pensent gagner de l'argent, alors que la fiscalité et l'inflation viennent manger leur capital jour après jour. Le plan B fonctionne de pair avec les deux autres plans, puisqu'il est difficile de protéger un capital qui n'a jamais été construit.

Mais il est bien sûr possible de mettre en place cette stratégie dès vos premiers revenus, qu'ils proviennent des produits locatifs ou du fruit de votre activité professionnelle. En bas de ce guide, vous découvrirez comment utiliser ces trois plans pour prospérer, en fonction de votre capital déjà existant et de votre âge. Nous allons également voir dans le prochain chapitre quels types d'actifs il vous faut privilégier et quelles sont les placements à bannir définitivement de votre patrimoine.

**“ IL FAUT ÊTRE À L'AISE  
AVEC L'IDÉE DE NE PAS  
GAGNER D'ARGENT LORS  
DES FINS DE CYCLE “**

# LES 4 PHASES STRATÉGIQUES QUE TRAVERSENT LES INVESTISSEURS



Au cours de sa vie, un investisseur à succès passe par quatre phases. Bien sûr, la majorité des français n'entreront dans aucune de ces phases au cours de leur vie, par manque de temps, de connaissances ou d'expérience. La grande majorité des Français se cantonne à épargner sur des produits bancaires qui leur fait perdre de l'argent chaque jour et n'ont même pas conscience de ce qu'ils perdent.

## PHASE 1 - ANALYSE & MISE EN PLACE DE VOTRE STRATÉGIE

La première phase, mais aussi la plus importante, est une phase d'analyse et de mise en place de votre stratégie. Cette phase d'analyse peut prendre des années puisqu'elle consiste à connaître chaque type d'actif et en évaluer l'efficacité sur le long terme. C'est ce que nous faisons aujourd'hui avec la lecture de ce guide. Sans analyse fine, nous ne pouvez pas prendre de hauteur sur votre situation et encore moins faire des choix judicieux.

## PHASE 2 - CRÉATION & DÉVELOPPEMENT DE PATRIMOINE

Cette phase de développement et de création de patrimoine est celle qui va vous permettre de vous enrichir. La priorité est de faire grossir votre patrimoine et de vous donner plus de marge de manœuvre. Cette phase est la plus difficile à mettre en place puisqu'elle fait souvent appel à des paramètres techniques que peu d'investisseurs connaissent. Bien sûr avec des formations adaptées et un réseau de personnes de confiance, vous pourrez mettre en place cette stratégie de développement (notre fameux plan A). La peur de l'échec et des pertes financières est souvent le plus gros frein pour réussir cette étape.

## PHASE 3 - OPTIMISATION FISCALE & PATRIMONIALE

Cette phase consiste à optimiser le cash-flow généré par votre patrimoine. Cela peut être des revenus financiers ou immobiliers. L'idée consiste à utiliser des structures juridiques ou des statuts particuliers pour minimiser l'impact fiscal et maximiser le cash-flow de chacun de vos investissements. Selon vos objectifs de vie, vos revenus, votre fiscalité, vous n'utiliserez pas les mêmes les outils. Aujourd'hui plusieurs outils sont à votre disposition pour optimiser votre patrimoine :

### **SCI - HOLDING - TRUST - FONDATION - STATUT MEUBLÉ BIC - SAS / SASU - etc...**

Des outils comparatifs existent pour calculer l'impact fiscal de chaque solution (Performance IMMO). L'optimisation est un art, et votre rôle en tant qu'investisseur sera de trouver le meilleur artiste. Vous avez 2 possibilités : apprendre et pratiquer ou bien vous entourer !

Si vous n'avez pas le temps ou les connaissances nécessaire, il faudra donc vous entourer des meilleurs experts-comptables, avocats fiscalistes, conseillers en gestion de patrimoine, et les meilleurs spécialistes d'une manière générale, pour optimiser les revenus de votre patrimoine. Ce domaine reste complexe, mais avec de bonnes connaissances et de la pratique, ce n'est pas si difficile.



**“ ENTOUREZ-VOUS DES MEILLEURS ”**

## PHASE 4 - PROTECTION DE VOS ACTIFS

Cette phase de protection est bien sûr indispensable et doit être mise en place dès votre premier euro gagné. Trop d'investisseurs pensent qu'il faut être millionnaire pour avoir la capacité de protéger son patrimoine. Rien de plus faux, puisqu'il suffit d'investir 100 € pour acquérir une pièce d'or par exemple.

*“ CE SONT LES PETITES RIVIÈRES QUI FONT LES GRANDS FLEUVES “*

Maintenant que vous en connaissez plus sur les différentes stratégies à votre disposition et que vous êtes entré dans l'une de ces 4 phase d'investissement, il va vous falloir mieux comprendre comment l'argent fonctionne.

La partie suivante est consacrée aux 3 différents types d'actifs que vous serez amené à rencontrer dans votre carrière d'investisseur.

Il existe trois groupes d'actifs dont le fonctionnement est très différent. **Jamais vous n'entendrez parler de ces trois types d'actifs pour la simple et bonne raison que ceci montrerait la faiblesse de l'un d'entre eux, le capital fondant !**

# LES 3 TYPES D'ACTIFS QUE VOUS DEVEZ ABSOLUMENT CONNAÎTRE

**Il existe trois types d'actifs que vous devez absolument connaître en tant qu'investisseur. Une grande confusion règne chez la plupart des gens concernant l'argent. Bien comprendre la distinction entre ces 3 actifs est donc d'une grande importance, surtout lorsque la finance entre dans une phase mouvementée !**

## LE CAPITAL FONDANT

**V**ous n'avez peut-être jamais entendu parler du capital fondant et pourtant il s'agit de la classe d'actif la plus représentée à l'échelle mondiale : je parle bien sûr de la monnaie c'est-à-dire vos euros ! Pourquoi je vous parle aujourd'hui de capital fondant ? C'est tout simple, la monnaie fiduciaire perd de sa valeur avec le temps et pourtant nous n'en tenons pas compte dans notre vie quotidienne. J'ai choisi ce nom pour vous rappeler que stocker de l'argent en banque ou dans des placements financiers faiblement rémunérés revient à allumer une bougie. Si vous laissez dormir votre capital dans des placements bancaires, il arrivera la même chose qu'à une bougie allumée. épargné au préalable.

*“ Votre capital va fondre comme neige au soleil si vous ne faites rien ! ”*

Le capital fondant génère des flux financiers, certes, mais c'est à peu près le seul intérêt du capital fondant. L'argent ne résiste pas à l'inflation, il perd en valeur avec le temps, l'argent ne permet pas un stockage de la valeur efficace sur la durée, il s'agit d'une dette de la banque envers nous, l'argent dépend avant tout des banques centrales et donc des marchés financiers. Dernier point et non des moindres, le capital fondant est principalement constitué de dettes. Voici une liste de placements que nous pouvons intégrer dans la catégorie du capital fondant :

- **LIVRET A,**
- **COMPTE COURANT,**
- **COMPTES À TERMES,**
- **OBLIGATIONS D'ÉTAT & FONDS EN EUROS,**
- **SICAV MONÉTAIRE,**
- **DEVISES ÉTRANGÈRES,**
- **PEL & CEL ...**

Les actions en bourse et les fonds de placement boursier sont à mi-chemin entre le capital fondant et le capital productif puisqu'ils génèrent des dividendes. Les actions sont valorisées en euros ainsi que les dividendes qu'elles génèrent. Une action est une part d'entreprise, donc un actif tangible. En revanche, ces actions sont très volatiles puisqu'elles dépendent exclusivement de l'offre et de la demande. C'est la raison pour laquelle cette classe d'actifs est considérée comme du capital fondant.

Ce type de capital n'est donc pas adaptés pour une conservation sur le long terme et doit être banni de votre patrimoine lors des crises.

	CAPITAL FONDANT	CAPITAL PRODUCTIF	CAPITAL DURABLE
RÉSISTE À L'INFLATION	NON	OUI	OUI
GÉNÈRE DES FLUX FINANCIERS	OUI	OUI	NON
CONSERVE SA VALEUR SUR LE LONG TERME	NON	OUI	OUI
DÉCOUPLÉ DE LA MONNAIE PAPIER	NON	OUI	OUI
STOCK DE VALEUR SUR LE LONG TERME	NON	OUI	OUI
PLACEMENT NE DÉPEND PAS D'UN MARCHÉ	NON	OUI	OUI
CONSTITUE UN ACTIF PAS UNE DETTE	NON	OUI	OUI
	<b>DETTE</b>	<b>CASH-FLOW</b>	<b>ACTIF TANGIBLE</b>



**“L'ARGENT N'A AUCUNE VALEUR S'IL N'EST PAS ÉCHANGÉ CONTRE DES ACTIFS RÉELS !”**

## LE CAPITAL PRODUCTIF

**A** contrario, le capital productif va générer des revenus substantiels et permanents. L'autre caractéristique d'un actif productif, c'est qu'il s'agit d'un actif tangible et réel. L'immobilier est le meilleur exemple d'actif productif, puisqu'il s'agit d'un bien immobilier tangible, qui génère des revenus de manière permanente. Le capital productif à plusieurs caractéristiques intéressantes :

- **LA VALORISATION DE CET ACTIF AUGMENTE AVEC LE TEMPS GRÂCE À L'INFLATION**
- **LES REVENUS QU'IL GÉNÈRE AUGMENTENT ÉGALEMENT AVEC L'INFLATION**
- **CES ACTIFS NE DÉPENDENT PAS D'UN MARCHÉ GLOBALISÉ.**
- **LES ACTIFS PRODUCTIFS NE SONT PAS DES DETTES COMME LE CAPITAL FONDANT**
- **LES ACTIFS PRODUCTIFS RÉSISTENT TRÈS BIEN AUX CRISES DE GRANDE AMPLÉUR.**

Dans cette catégorie, nous retrouvons également les terrains agricoles, les bois & forêts, les locaux commerciaux, et bien d'autres encore. Le capital productif est un « capital durable ».

## LE CAPITAL DURABLE & TANGIBLE

**J**e le rappelle, le capital durable est un capital qui résiste à l'inflation, qui conserve toute sa valeur sur la durée, qui ne dépend pas d'une monnaie papier, et qui ne dépend pas non plus d'un marché global comme la bourse. La caractéristique la plus intéressante du capital durable, c'est qu'il s'agit d'un actif tangible et non pas d'une dette. L'immobilier excepté, **le capital durable ne génère pas ou peu de revenus financiers**. En revanche, il prend de la valeur lorsque les monnaies s'effondrent. Voici une liste des principaux actifs tangibles & durables :

- **L'OR & L'ARGENT PHYSIQUE**
- **LES TERRES AGRICOLES**
- **LES FORETS & TERRAINS**
- **LES DIAMANTS**
- **L'IMMOBILIER**
- **TOUS LES ACTIFS AUTRES TANGIBLES ...**

Lors d'une crise de niveau 5 (niveau le plus élevé), c'est-à-dire un effondrement économique, seul le capital durable peut vous permettre de résister à la crise. Il existe alors une telle demande pour cette classe d'actifs, que les prix s'envolent littéralement et qu'il constitue pour vous une opportunité incroyable. L'envolée des prix se produit à la suite de l'effondrement de la valeur de la monnaie papier sans valeur (ce qui rend, rappelons-le, le capital fondant dangereux dans votre patrimoine).

**Votre capital en euros perd rapidement de sa valeur et votre épargne avec** car dans ce contexte les actions en bourse sont vendues massivement et de manière indiscriminée.

## GAINS EN CAPITAL OU REVENUS DU PATRIMOINE, IL VA FALLOIR CHOISIR !

En gestion de patrimoine, il faut distinguer le capital et les revenus du capital. Beaucoup d'investisseurs confondent revenus et plus-values, ce qui a pour conséquence parfois de faire les mauvais choix stratégiques. Il faut également prendre en compte d'autres paramètres comme la fiscalité, la régularité des gains, la nature de l'actif, le risque de perte, et la qualité intrinsèque d'un actif.

**Il existe 5 types de gains :**

**LES REVENUS IMMOBILIERS**

**LES DIVIDENDES**

**LES PLUS-VALUES**

**LES COUPONS**

**LES INTÉRÊTS**

## LES REVENUS IMMOBILIERS

un bien immobilier peut prendre de la valeur avec le temps, mais toute sa puissance de capitalisation réside dans le fait que vous pouvez le mettre en location. Il s'agit là de revenus locatifs qui vont assurer à l'investisseur des revenus permanents, réguliers et qui vont augmenter avec le temps sous l'effet de l'inflation. Cette stratégie est aujourd'hui parmi les plus puissantes stratégies grâce à l'effet de levier du crédit : ce sont vos locataires qui paient vos mensualités de crédit, vos frais, votre imposition, ce qui permet de générer un cash-flow positif dès le premier mois d'investissement (Rendement >7%).

## LES DIVIDENDES

les dividendes sont distribués par les sociétés cotées en bourse, il s'agit d'une rémunération destinée aux actionnaires. Lorsque les actions en bourse sont fortement valorisées, les dividendes sont relativement faibles. En revanche après une crise, ces rendements peuvent s'avérer intéressants. Les dividendes peuvent également être versés par une SCI à l'IS, une société commerciale ou une holding et constitue une part de redistribution du résultat de la société. Avec la FLAT TAX macron, les dividendes sont maintenant peu taxés : 30% net ! Il s'agit d'un cadeau fiscal qui peut très bien ne pas durer. Pour l'instant profitons-en !

## LES PLUS-VALUES

que ce soit en immobilier ou sur les marchés financiers, les plus-values sont le résultat d'une revente d'une action ou d'un bien avec profit. L'essentiel de la stratégie boursière dépend des plus-values. Si une année se termine mal pour un investisseur en bourse, il va encaisser des pertes, perdre son capital, et bien sûr il n'obtiendra aucun revenu cette année-là. La stratégie boursière basée sur les plus-values est donc une stratégie dangereuse pour les non-initiés. La bourse étant un jeu « somme nulle », 95 % des investisseurs perdent pour seulement 5 % de gagnants. Dans l'immobilier, il s'agit de l'achat revente, qui est un exercice plutôt complexe. Par nature, il est toujours préférable de chercher des revenus réguliers, ou des dividendes, plutôt que de rechercher une plus-value. Rechercher des plus-values, c'est faire le pari qu'un actif va prendre de la valeur, jusqu'à ce que la conjoncture en décide autrement.

## LES COUPONS

les coupons sont versés aux propriétaires d'obligations, c'est-à-dire de dettes. En contrepartie d'un prêt accordé à un état ou à une entreprise (obligations d'État ou obligation Corporate) l'investisseur reçoit annuellement une somme correspondant au rendement de l'obligation. Les obligations d'État sont considérées par la finance comme l'actif le plus sécurisé au monde. En revanche, il existe un risque intrinsèque aux obligations, celui que l'émetteur (l'entreprise ou l'État) fasse défaut. Un défaut sur la dette conduit les investisseurs à perdre leurs coupons futurs ainsi que le capital investi. C'est la raison pour laquelle je ne considère pas les obligations comme un investissement sûr, en particulier pendant les phases de crise où le risque de défaut s'accroît rapidement.

## LES INTÉRÊTS

les intérêts sont versés aux investisseurs qui placent de l'argent dans le secteur bancaire, sur un compte livret ou tout autre placement bancaire. Aujourd'hui les taux directeurs des banques centrales sont tellement faibles, que les banques versent très peu d'intérêt pour des capitaux en banque. Ceci conduit à une situation inédite, où les intérêts versés par les établissements bancaires ne couvrent pas la perte de valeur de la monnaie. En d'autres termes, vous perdez de l'argent tous les jours en laissant votre capital dormir sur un compte bancaire. Il existe en plus un autre risque, que nous avons évoqué plus haut, c'est le risque de défaut de la banque. Comme je le rappelle ici, un compte bancaire n'est qu'une dette de la banque envers le détenteur du compte. C'est un peu comme avoir des miles gratuits alors que la compagnie est en train de faire faillite. Ces miles seront purement et simplement perdus. Il ne s'agit donc pas de revenus stables et encore moins de capital durable.

**“SI VOUS RECEVEZ DES INTÉRÊTS,  
C’EST UNIQUEMENT POUR COMPENSER LA  
PERTE DE VALEUR DE VOTRE CAPITAL !”**



**VOUS GAGNEZ DES INTÉRÊTS  
MAIS VOUS PERDEZ DE L'ARGENT !**



# LES 4 STRATÉGIES POUR DEVENIR LIBRE & SOUVERAIN

## 1. CRÉEZ VOTRE PATRIMOINE PLUS RAPIDEMENT

La première étape pour créer votre patrimoine et de passer par le plan zéro, c'est-à-dire épargner une partie importante de vos revenus, et ceci le plus tôt possible. Une fois cette épargne suffisante pour rassurer les banques (de 20 à 50 000€). L'idée est donc d'utiliser le levier du crédit pour investir via le plan A. Vous avez donc le choix entre l'investissement immobilier, la création d'entreprise où la spéculation financière.

Vous connaissez ma position sur l'immobilier, et vous savez que c'est aujourd'hui le moyen le plus efficace pour pouvoir créer un patrimoine important à partir de rien. Il est donc primordial pour cela d'être solvable et de garder un très bon scoring bancaire (note sur votre solvabilité). Il est également important de générer des revenus passifs, c'est-à-dire qui ne vont pas vous demander beaucoup de temps ou d'énergie pour pouvoir gérer votre parc immobilier.

*“ Vous ne pouvez pas devenir rentier & libre si vous changez les draps dans vos locataires tous les jours, c'est un fait ! ”*

## 2. PROTÉGEZ VOTRE PATRIMOINE EFFICACEMENT

Dès que vous avez mis en place votre plan A, et que vous possédez une épargne suffisante, il est important de passer immédiatement au plan B, et de constituer une réserve stratégique.

Cette réserve ne va pas générer de revenus importants, contrairement à votre stratégie immobilière, mais elle va vous permettre de traverser n'importe quelle crise. Cette réserve stratégique d'épargne tangible va protéger tout le reste de votre patrimoine mais également les revenus qu'il génère. En période de crise, certains locataires peuvent perdre leur solvabilité et leur épargne, mais la vôtre vous permettra de faire face aux remboursements de capital que vous devez à votre banque. De cette manière vous êtes protégés !

Nous verrons plus bas comment construire une stratégie défensive, qui va vous amener plus de sérénité et qui peut vous faire bénéficier de très bonnes opportunités également.

### 3. COMMENT DEVENIR INDÉPENDANT FINANCIÈREMENT

L'indépendance financière est le Graal que beaucoup d'investisseurs souhaitent trouver. C'est la possibilité de devenir rentier, et donc de ne plus échanger votre temps contre de l'argent. Un investisseur libre est un investisseur dont les investissements seront pérennes, quelle que soit la situation.

Une stratégie qui vous oblige à travailler jour après jour pour obtenir des revenus, n'est pas une bonne stratégie. Au contraire, si vous avez des investissements rentables et que vous pouvez déléguer la gestion, vos revenus seront assurés quelle que soit votre implication. Vous pourrez alors vous consacrer à vos objectifs de vie et réaliser les projets qui vous tiennent plus à cœur. Bien sûr pour rester indépendant il vous faut un plan zéro pour créer une réserve d'épargne, un plan A pour générer des revenus et un patrimoine, et bien-sûr un plan B pour vous protéger cet ensemble des crises majeures.



### 4. COMMENT GARDER VOTRE LIBERTÉ & VOTRE SOUVERAINETÉ

Devenir riche en capital, avoir un beau parc immobilier ou une entreprise prospère n'est pas suffisant pour garder votre liberté et votre souveraineté. En cas de cataclysme financier, vous pouvez perdre votre capital, être contraint de vendre votre immobilier à perte ou être contraint de fermer votre entreprise, auquel cas vous ne serez pas libre.

La souveraineté est une autre notion très importante. Garder sa souveraineté veut dire qu'en toute circonstance vous être libre de vous déplacer, d'investir, et de profiter de votre patrimoine. Si la situation dans votre pays principal devient mauvaise, il est alors très important d'avoir du capital et des investissements dans d'autres pays. Cela vous permet de vous déplacer et d'y déplacer votre famille pour la mettre en sécurité. Il est donc toujours utile pour un investisseur d'avoir des intérêts dans d'autres pays du globe pour couvrir ce risque de souveraineté.

# COMMENT CONSTRUIRE UNE STRATÉGIE DÉFENSIVE EFFICACE

Une stratégie défensive consiste à sécuriser ce que vous avez déjà. L'objectif est donc de gérer les risques en cas de crise ainsi que de protéger votre souveraineté. Tout le patrimoine que vous avez mis des années à créer est alors en sécurité quel que soit la conjoncture.

Cette stratégie défensive fonctionne un peu comme une « assurance anticrise ». Il existe une assurance pour tout (maison, voiture, santé...). Ces assurances nous permettent d'éviter de sortir de gros chèques en cas de problème. Mais il y a un domaine où les assureurs ne peuvent rien pour vous : les crises financières majeures. Comme nous l'avons rappelé plus haut, il y a presque 100 % de chances que vous traversiez une fois dans votre vie une crise majeure : une personne va vivre en moyenne plus de 80 ans, ce qui lui fera traverser statistiquement 8 crises financières au cours de sa vie (niveau 2), 2 crises monétaires graves (niveau 3) et 1 crise majeure globale (niveau 4 ou 5). Il est donc indispensable pour vous de construire une stratégie défensive qui puisse protéger votre capital et vos revenus.

## LES 8 PLUS GRANDES MENACES POUR VOTRE ARGENT

Il existe des menaces que l'on perçoit et d'autres menaces, plus insidieuses que l'on ne perçoit pas. Les menaces invisibles sont bien sûr les plus dangereuses, il s'agit de la perte de valeur de la monnaie, d'une annulation de la dette (donc de l'épargne), ou de la perte liquidité qui correspond à une impossibilité de vendre un actif financier à un prix convenable. Voici la liste des 8 plus grandes menaces pour votre argent et votre liberté :

# LES 8 PLUS GRANDES MENACES POUR VOTRE ARGENT

## 1. HAUSSE DE LA FISCALITÉ

L'imposition est souvent perçue comme une menace pour les investisseurs et pourtant c'est l'un des moyens les plus sûrs pour reconnaître les meilleurs investissements. Plus vous êtes taxés, plus vous avez affaire à un investissement rentable. À l'inverse, plus vous bénéficiez d'avantages fiscaux, plus il faut fuir ce placement. Il s'agit en réalité d'un « fléchage fiscal » ! Personne n'irait investir dans ce type de placement sans cet avantage fiscal, gardez bien cela en tête. On vous force donc la main d'une certaine manière. L'imposition est souvent surestimée sur l'immobilier et sous-estimée sur les autres placements tels que la bourse ou les autres comptes bancaires. Il est donc impératif pour vous de calculer vos rendements nets d'impôt.

## 2. RETOUR DE L'INFLATION (PERTE DE VALEUR DE L'€)

L'inflation vient grignoter votre épargne et également vos rendements. Si vous ne tenez pas compte de ce paramètre, vous êtes condamnés à l'illusion monétaire. Cette illusion consiste à imaginer qu'un euro d'aujourd'hui est le même qu'un euro d'il y a 20 ans, et qu'il sera le même dans les 30 prochaines années. Rien n'est plus faux, vous le savez maintenant !

## 3. DÉFAUT SUR LA DETTE SOUVERAINE (DETTE D'ÉTAT)

Beaucoup d'investisseurs possèdent des obligations sans même comprendre de quoi il s'agit ; une obligation n'est en réalité qu'une dette. C'est un terme plus élogieux qui permet de vous faire oublier que si l'émetteur fait défaut, vous perdez votre capital et les revenus de votre capital. Le risque de défaut sur une dette est donc un risque très sérieux à prendre en considération, surtout en période de crise monétaire. Si les taux remontent trop vite, il y a un krach obligataire, et donc un risque de défaut de la part de l'émetteur. C'est le cas des fonds en euros actuellement ou le risque de perte/blocage reste bien réel.

## 4. CONTRÔLE DES CAPITAUX

Il est difficile d'imaginer ce qu'est un contrôle des capitaux tant que vous ne l'avez pas vécu vous-même. Il s'agit tout simplement d'une interdiction d'échanger vos euros contre d'autres devises ou contre de l'or. Vous n'avez plus non plus la possibilité de jouir de votre capital comme vous le souhaitez, et vous devez fournir aux autorités des explications à chaque dépense importante. Le contrôle des capitaux permet d'éviter un bank run et donc à une aggravation de la situation du système financier d'un pays. Ce contrôle permet d'éviter les fuites de capitaux vers d'autres pays. Afin d'éviter le contrôle des capitaux qui pourrait vous frapper, il est donc impératif d'avoir des comptes à l'étranger dans d'autres devises.



## LES 8 PLUS GRANDES MENACES POUR VOTRE ARGENT

### 5. DÉFAUT DU SYSTÈME DE RETRAITE

Je ne vais pas revenir en détail sur les défauts de notre système de retraite actuel, l'actualité nous montre qu'il est fortement remis en question ces dernières années. À l'horizon 2060, il y aura un actif pour un retraité ! Nul besoin d'être mathématicien pour comprendre que l'équation est insoluble. Cette situation n'est pas tenable, tout le monde l'a déjà bien compris, et les pensions de retraite ne représenteront bientôt que le strict nécessaire pour vivre (nourriture et logement). Il est donc de votre responsabilité de mettre en place votre propre retraite. Vous ne pouvez pas compter sur l'État (en quasi-faillite) pour veiller sur votre retraite. C'est pour cette raison que le défaut du système de retraite va devenir un enjeu majeur dans les années à venir.

### 6. BANK-RUN & BLOCAGE DES COMPTES BANCAIRES

Lorsqu'une banque tombe et n'est pas sauvée par l'État (ce qui arrive régulièrement), nous assistons à ce qu'on appelle un « bank run ». Les comptes sont bloqués, tout retrait ou accès au compte sont interdits, et la quasi-totalité des épargnants font la queue devant les banques pour pouvoir retirer leur argent (sans beaucoup d'espoirs). Dans cette situation, il est bien sûr déjà trop tard. Plusieurs de mes clients ont déjà vécu ce cas de figure et je peux vous assurer qu'ils ne l'ont pas très bien vécu. Le risque de blocage des comptes, de bank run ou de contrôle des capitaux est donc bien réel en Europe à l'heure où j'écris ces lignes. J'espère avoir tort !

### 7. SPOLIATION DE L'ÉTAT

Lorsque nous entrons dans un conflit géopolitique, l'État peut s'avérer très gourmand, tout simplement puisqu'il n'a pas le choix. Par temps de guerre, la monnaie officielle n'a aucune valeur auprès des autres pays et subit très souvent de violentes dépréciations. L'État peut recourir aux épargnants pour réquisitionner leur or ou les autres métaux nécessaires à l'effort de guerre. Nous ne parlons pas alors de spoliation mais de réquisition. Aux États-Unis, en 1933, il était demandé aux Américains de revendre leur or contre une certaine somme d'argent papier. La majorité des investisseurs n'ont pas joué le jeu et l'État n'a pas cherché à les punir. Le risque de spoliation par l'État est donc plus faible qu'il n'y paraît, puisque dans ces conditions, l'État a plus à y perdre qu'à y gagner. En revanche, il faut toujours avoir en tête que cela reste possible dans des conditions extrêmes.

### 8. PERTE DE LIBERTÉ & DE SOUVERAINETÉ

Si vous n'êtes plus d'accord avec la politique du gouvernement en place et que l'État devient une dictature, alors vous êtes considérés comme un rebelle. Pendant la seconde guerre mondiale, le gouvernement de Vichy est devenu très oppressif. Les résistants étaient alors appelés « terroristes ». Dans ce cas, il n'existe que deux portes de sortie, la clandestinité ou la fuite. La perte de liberté et de souveraineté est donc un risque bien réel si l'État devient une dictature.

# LES 7 STRATÉGIES POUR ÉCARTER LES MENACES SUR VOTRE ARGENT

## 1. ÉPARGNEZ SUFFISAMMENT

Une épargne suffisante et abondante permet de voir l'avenir avec sérénité et d'initier des stratégies d'investissement efficace comme l'immobilier. Sans épargne, il devient impossible de se protéger contre les crises, et impossible d'utiliser le levier du crédit. Vous êtes alors dépendants de vos revenus salariaux, ce qui vous conduit à être dépendant de l'État (système de retraite) et vulnérable face aux crises financières.

## 2. ACHETEZ DES MÉTAUX PRÉCIEUX

L'or est un métal précieux qui ne rapporte rien, mais qui a l'avantage de conserver sa valeur surtout en période de forte inflation. Les crises majeures se manifestent par une inflation galopante, une perte de confiance dans la monnaie, une perte de valeur de votre capital financier en euros, une sous-consommation dans l'économie et autres baisses de salaire. Dans ces conditions, votre capital sera plus en sécurité dans des métaux précieux qui vont profiter de l'inflation et s'apprécier en termes de prix. L'or et l'argent physique constituent donc une chaussette de sécurité efficace, qui sera très utile pour conserver votre capital, voire même profiter des crises.

L'or est utilisé dans les échanges humains depuis plus de 6000 ans, c'est donc un étalon qui n'a pas de frontières, une véritable monnaie durable. Il suffit pour cela de voir le prix de l'or dans certaines monnaies comme le Peso argentin, la livre turque, le bolivar vénézuélien, le rouble russe ainsi que dans toutes les monnaies des pays occidentaux. Nous assistons à une véritable guerre des monnaies, l'objectif étant pour les banques centrales de dévaluer cette valeur plus rapidement que leurs voisins. Cette abondance de liquidité conduit à une chute de valeur de la monnaie, et par extension à une augmentation des prix des métaux précieux. Acheter des métaux précieux représente donc l'une des stratégies les plus efficaces pour protéger votre capital financier.

## 3. INVESTISSEZ DANS DES ACTIFS RÉELS & TANGIBLES

En période de fin de cycle, lorsque la croissance ralentit pour se retourner, les banques centrales des grands pays impriment massivement de l'argent pour garder l'illusion de la croissance. Mais en réalisant cela, les banques centrales injectent beaucoup trop d'argent dans le système, ce qui conduit à sa dévaluation. L'euro, le dollar et les autres grandes monnaies fiduciaires sont maintenant entrées dans une course à l'affaiblissement via l'impression massive. Les actifs tangibles, par nature, conservent leur valeur sur le très long terme, ce qui va voir leur prix augmenter de manière exponentielle avec le temps. Ce n'est pas la valeur de ces actifs tangibles qui montent, mais bien la valeur de la monnaie qui chute, ce qui oblige les investisseurs à dépenser toujours plus d'euros pour acheter la même chose. **Tout ce que vous pouvez toucher est bien réel, tout le reste disparaîtra progressivement avec l'impression monétaire à outrance et la crise qui suivra derrière.**

# LES 7 STRATÉGIES POUR ÉCARTER LES MENACES SUR VOTRE ARGENT

## 4. CHOISISSEZ BIEN VOTRE ÉTABLISSEMENT BANCAIRE

aujourd'hui, il est difficile de choisir parmi les banques les plus stables, puisqu'une grande partie d'entre elles sont surexposées au taux d'intérêt négatif, à la bulle des actifs financiers et aux produits dérivés. Le modèle économique des banques ne tient plus, puisque les banques prêtent de l'argent sur 20 ans à des taux extrêmement bas, inférieurs à 1%. Les taux négatifs se propagent très rapidement dans toutes les économies, il devient alors très difficile de gagner l'argent pour les banques. Plus le temps passe, et plus les investisseurs éprouvent des difficultés à emprunter. Les banques commencent à se restructurer et il devient impératif de choisir les banques les plus stables pour votre épargne. Les petites banques régionales qui ne sont pas exposées à l'étranger sont bien souvent un très bon choix.

## 5. DIVERSIFIEZ VOTRE CAPITAL AVEC DES DEVISES ÉTRANGÈRES

la zone euro est au bord de l'implosion, certains pays comme l'Italie ou la Grèce souhaitent maintenant sortir de l'Union européenne et surtout sortir du système monétaire européen. Il devient de plus en plus évident que posséder des euros est une mauvaise solution à long terme. L'euro n'est pas une monnaie stable et un contrôle des capitaux peut être instauré à tout moment pour éviter des fuites de capitaux. Il est donc primordial d'investir une partie de son capital dans d'autres monnaies plus stables. Voici une liste des monnaies que vous pouvez acquérir et qui vous permettront de diversifier votre capital à l'étranger :

**FRANC SUISSE - DOLLAR DE SINGAPOUR - YEN - LIVRE STERLING - DOLLAR AUSTRALIEN - DOLLAR CANADIEN**

Il existe bien sûr d'autres devises qui peuvent vous permettre une bonne diversification, mais il faut également penser à ouvrir des comptes à l'étranger. Aujourd'hui il est tout à fait légal d'ouvrir un compte à l'étranger dans une autre devise que l'euro, dès lors que vous le déclarez au fisc. Le fait de posséder un compte à l'étranger dans plusieurs monnaies différentes permet de vous couvrir contre l'effondrement de l'euro. **Si l'Allemagne, la France, l'Italie ou d'autres pays importants sortent de l'euro alors votre capital peut subir une dévaluation très rapide en quelques heures.** Certaines études parlent de 60% en quelques heures, ce qui peut mettre à terre votre épargne. La diversification dans des devises étrangères est donc indispensable.

## 6. OPTIMISEZ VOTRE FISCALITÉ

L'optimisation fiscale est souvent associée aux montages juridiques complexes qu'utilisent les grandes sociétés pour éviter l'impôt. En réalité, il existe plusieurs manières très puissantes pour optimiser sa fiscalité sans rentrer dans cette catégorie de sociétés peu scrupuleuses. En utilisant les bons statuts, et les bonnes formes juridiques, vous pouvez optimiser votre cash-flow pour limiter l'impact de la fiscalité.

“

**AYEZ UN PIED À  
TERRE DANS UN AUTRE  
PAYS HORS ZONE  
EURO, C'EST VOTRE  
ASSURANCE ULTIME...**

## **7. UN PIED À TERRE HORS ZONE EURO**

cette stratégie est probablement la plus négligée parmi tous les investisseurs que j'ai pu rencontrer. Avoir un pied à terre dans un autre pays hors Union européenne est certainement une bonne idée si vous anticipez une crise majeure. Le fait de posséder des biens immobiliers dans d'autres pays vous permet d'être plus mobile et de parer aux imprévus. Vous pouvez toujours mettre vos biens en location si vous ne l'utilisez que quelques semaines par an. En ayant tous vos avoirs et tout votre patrimoine dans un seul pays, vous faites le pari que tout va bien se passer et que rien ne peut arriver. C'est donc un pari très risqué ! Prévoyez un plan de secours à l'expatriation.

# COMMENT CONSTRUIRE UNE STRATÉGIE OFFENSIVE

Une stratégie offensive est parfaitement complémentaire à votre stratégie défensive. La stratégie défensive est là pour protéger votre capital déjà existant en cas de crise majeure. Le problème c'est que les crises majeures ne se produisent que 1 ou 2 fois dans la vie d'un individu en moyenne et que les investisseurs ne peuvent pas se permettre de rester uniquement sur une stratégie défensive. Un peu comme en bourse, les marchés haussiers durent 90 % du temps alors que les marchés baissiers sont beaucoup plus rapides et ne durent que 10 % du temps. Il est donc important de mettre en place une stratégie offensive en parallèle.

Pour cela il est nécessaire de bien comprendre les leviers à votre disposition pour créer votre fortune. Je vous recommande de mettre en place un plan A, et en particulier utiliser la puissance de l'immobilier pour créer votre patrimoine.

## LES 3 PRINCIPALES STRATÉGIES D'ENRICHISSEMENT

Comme nous l'avons vu dans le plan A, il existe trois stratégies parmi les plus efficaces qui peuvent vous permettre de construire un patrimoine solide : la création d'entreprise, la spéculation financière ou immobilière, et l'investissement immobilier à long terme.

**LA CRÉATION D'ENTREPRISE** est une affaire de connaissances, elle est réservée à ceux qui souhaitent partir à l'aventure. Créer un business n'est pas de tout repos, et certainement pas une machine capable de créer des revenus passifs immédiats.



### **LA SPÉCULATION FINANCIÈRE,**

quant à elle, peut-être un bon levier pour créer un capital important, mais elle nécessite de posséder une somme importante à y consacrer. En l'absence de capital suffisant, il va être très difficile de générer suffisamment de cash-flow pour gagner votre indépendance financière.

Il existe un autre type de spéculation, c'est l'achat revente de biens immobiliers. Cette stratégie est redoutablement efficace, mais elle est aussi consommatrice de capital. En effet les marchands de biens ne peuvent pas emprunter la totalité pour acheter un bien puis le revendre. Il leur faut un dossier solide, un bel apport d'environ 30 à 50 % du prix du bien, et d'excellentes connaissances immobilières.

Beaucoup d'investisseurs se sont cassé les dents, car ils n'avaient pas bien calculé l'ensemble des frais d'une opération de marchand de biens.

### **L'INVESTISSEMENT IMMOBILIER**

ressort donc comme la solution la plus efficace, la plus sûre, et la plus rapide pour pouvoir créer un patrimoine à partir de rien. Cette stratégie met quelques années à se mettre en place, mais une fois vos projets construits, l'enrichissement est constant et vous conduit vers la liberté financière. Parmi ces stratégies d'investissement, vous avez le choix entre différents types d'immobilier,

- **LA LOCATION NUE,**
- **LA LOCATION MEUBLÉE À L'ANNÉE,**
- **LA LOCATION SAISONNIÈRE,**
- **LA LOCATION DE COURTE DURÉE,**
- **LA LOCATION COMMERCIALE,**
- **LA LOCATION PROFESSIONNELLE**
- **ETC...**

Il convient avant toute chose de trouver la stratégie immobilière la plus adaptée à votre profil d'investisseur. Un des paramètres clés pour investir dans l'immobilier est ce que j'appelle "l'indice de tranquillité". Si vous voulez vous lancer dans la location de courte durée par exemple, il va vous falloir dépenser beaucoup d'énergie pour louer à la nuitée, ce qui est parfaitement contradictoire avec des revenus passifs. En réalité, vous changez juste d'activité pour vous lancer dans l'hôtellerie. Les bons rendements de la location saisonnière de courte durée ne doivent pas faire oublier l'énergie que vous devrez y consacrer.

# LES 5 PARAMÈTRES CLEFS QUE TOUS LES INVESTISSEURS DOIVENT CONNAÎTRE



**LA FISCALITÉ :** la fiscalité est souvent le paramètre que les investisseurs surestiment. En se concentrant sur des placements ou investissements défiscalisés, les investisseurs oublient de répondre à une question : « cet investissement est-il rentable ? ». Si la réponse est oui, alors la fiscalité sera élevée. Il est à noter que plus un investissement sera rentable, plus la fiscalité sera élevée. Ceci fonctionne également à l'inverse. Moins l'investissement sera intéressant, plus il sera défiscalisé ; c'est ce que j'appelle le fléchage fiscal. Ne vous laissez pas endormir par ce fléchage fiscal qui vous fait investir là où vous n'auriez jamais investi auparavant.

**L'INFLATION :** nous l'avons vu juste avant, l'inflation est sournoise. Elle vient détruire la valeur de chaque euro que vous possédez sans que vous en rendiez compte. C'est aujourd'hui un paramètre essentiel à maîtriser, puisque si vous êtes millionnaires aujourd'hui en euros, et que l'euro perd 90 % de sa valeur, alors vous ne seriez plus millionnaires en termes de valeur quelques années plus tard.



**RENDEMENT NET REEL :** le plus important est d'être en capacité de calculer votre rendement net réel ou votre TRI (taux de rendement interne). Cette notion de TRI est très importante à comprendre puisqu'il s'agit du cash-flow, c'est-à-dire ce qui rentre et qui sort de votre poche pour chacun de vos investissements. Un projet immobilier à 7% brut peut très bien ne rien vous coûter au final et générer un cash-flow immédiatement.

“

**N'INVESTISSEZ JAMAIS  
DANS UNE DETTE, MAIS AU  
CONTRAIRE ENDETTEZ-VOUS  
POUR ACHETER DES ACTIFS  
TANGIBLES !**



**ACTIF OU DETTE :** une des questions les plus importantes à se poser en tant qu'investisseur est la suivante : cet investissement est-il un actif tangible ou une dette ? Beaucoup d'investisseurs ne se posent pas cette question et finissent par investir dans des dettes.



**LE LEVIER DU CRÉDIT :** le levier du crédit est l'outil le plus puissant qui puisse permettre à un investisseur de construire un beau patrimoine en quelques années à partir de rien. Tout est dit dans cette simple phrase. Si vous avez la chance d'avoir un capital de départ, ce n'est pas le cas de la plupart des investisseurs immobiliers que j'ai pu rencontrer. Sans levier du crédit, la tâche est beaucoup plus difficile. Il est donc important de pouvoir lever de la dette et d'être en capacité de rassurer les banquiers. Le levier du crédit permet de transformer des investissements à 7% de rendement brut : une véritable usine à cash qui ne vous coûtera pas un euro sur la durée.



## SORTEZ DES SENTIERS BATTUS POUR INVESTIR & FAIRE FRUCTIFIER VOTRE CAPITAL

Si vous mettez en place une stratégie offensive, c'est-à-dire un plan A, il vous faudra faire face à une problématique de taille avec l'immobilier : **la bulle immobilière en France**. En effet, ces dernières années, les prix de l'immobilier se sont envolés dans les grandes villes et ni les revenus des ménages ni les revenus locatifs n'ont pu suivre. Il y a donc une décorrélations fortes entre les revenus des locataires, les loyers, et les prix de la pierre dans ces grandes villes. Comme tout phénomène de bulle, ceci laisse présager un retournement de la conjoncture.

Afin de continuer à prospérer et à investir, il est important de mettre en place une stratégie alternative en sortant des sentiers battus. Cette stratégie consiste à investir en province et dans des petits immeubles de rapport, là où il existe peu de concurrence, et là où les prix de la pierre ne se sont pas envolés comme dans les grandes villes.

### INVESTIR DANS L'IMMOBILIER EN PROVINCE

Une des croyances les plus répandues est de penser que les locataires ne se trouvent que dans les grands centres-villes. Il n'y a rien de plus faux ! L'activité économique et la demande locative maille la totalité du territoire. La frénésie d'achat des investisseurs, et la croyance que les locataires se trouvent uniquement dans les grandes villes ont poussé nombre d'entre eux à investir avec des rendements toujours plus faibles. La stratégie que j'ai mise en place avec succès depuis de nombreuses années consiste à investir là où personne ne va investir, dans les petites villes de province. Ceci permet d'obtenir des rendements à 8 % et parfois bien plus. L'autre stratégie qui m'a permis de construire un patrimoine beaucoup plus rapidement et d'investir dans des immeubles de rapport.

## INVESTIR DANS DES IMMEUBLES DE RAPPORT

Il existe 9 raisons pour choisir les immeubles de rapport pour investir dans l'immobilier plutôt que de choisir des appartements.

- **CE TYPE D'INVESTISSEMENT EST PLUS CONFIDENTIEL DONC MOINS DE CONCURRENTS POTENTIELS**
- **AUCUNE CONCURRENCE DE LA PART DE CEUX QUI RECHERCHE UNE RÉSIDENCE PRINCIPALE**
- **IL S'AGIT D'UN PRIX DE GROS, DONC UN PRIX D'ACQUISITION PLUS FAIBLE AU M<sup>2</sup>**
- **UN SEUL PROJET PERMET DE GÉNÉRER DE FORTS REVENUS, MOINS DE PROJETS SONT NÉCESSAIRES**
- **LES FRAIS D'ACQUISITION, DE RECHERCHE ET D'AGENCE SONT PLUS FAIBLES EN PROPORTION**
- **LES RENDEMENTS SONT BIEN PLUS ÉLEVÉS ET DÉPASSENT SOUVENT LES 8 À 10%**
- **UNE GESTION LOCATIVE PLUS SIMPLE AVEC PLUSIEURS LOGEMENTS AU MÊME ENDROIT**
- **VOS OBJECTIFS DE REVENUS SONT PLUS RAPIDEMENT ATTEINTS**
- **VOUS RESTEZ SOUVERAIN DANS VOTRE IMMEUBLE, FINI LES RÉUNIONS DE COPROPRIÉTÉ**

Les immeubles de rapport sont plus rentables, plus facile à gérer et vont également vous permettre de devenir rentier beaucoup plus rapidement. Vient s'ajouter la problématique du prix : beaucoup pensent que les immeubles sont chers, mais en réalité vous pouvez trouver un immeuble de rapport à moins de 150 000€ dans les petites villes de province, c'est donc une option accessible à tous les investisseurs et une opportunité sous exploitée.



**LES IMMEUBLES SONT PLUS RENTABLES,  
PLUS FACILES À GÉRER & VOUS RESTEZ  
SOUVERAIN CHEZ-VOUS !**



## ÉVITEZ LES GRANDES VILLES, LÀ OÙ LA BULLE "GONFLE"

Les investisseurs cherchent en priorité à investir dans les grandes villes, c'est un fait. Qu'il s'agisse d'une question de prestige ou la peur de ne pas trouver de locataires, toutes les raisons sont bonnes pour choisir d'investir dans les grandes villes. Depuis le début des années 2000, correspondant au bas de cycle dans l'immobilier, les grandes villes ont vu leurs prix flamber bien plus rapidement que les loyers ou les salaires des locataires. Cette situation n'est pas tenable sur le long terme. Je vous invite à lire **les travaux de Jacques Friggit sur les prix de l'immobilier à long terme** pour vous de rendre compte qu'il existe actuellement une bulle en formation dans les grandes villes de France.

Cette bulle en formation est très probablement l'une des plus importantes de l'histoire de l'immobilier en France, et c'est la raison pour laquelle je vous invite à éviter les grandes villes et à concentrer vos recherches sur les petites villes de province.

Dans ces petites villes de moins de 50 000 habitants, la demande locative est très largement suffisante, les loyers sont corrects par rapport aux revenus des ménages, les prix de l'immobilier ne sont pas surévalués comme à Paris ou dans les grandes villes, et surtout le rendement est bien plus intéressant. Le rendement est très probablement le paramètre le plus efficace pour juger de la santé d'un marché immobilier. Si les rendements s'effondrent, c'est qu'il existe un problème sur les prix. Sachez qu'entre 1991 et 2000, les prix de l'immobilier parisien ont chuté de 50 %. Un simple événement, une récession qui touche l'économie Française, ou une hausse des taux d'intérêts peu faire basculer le marché Parisien. En 1991, il s'agissait du déclenchement de la première guerre du Golfe.

Lors des phases de crise, il existe un phénomène dont peu de gens ont conscience. Ce phénomène, c'est l'exode urbaine. Devant la perte de leur emploi, une activité économique affaiblie, et des logements trop chers à la location, beaucoup se replient sur les plus petites villes de province pour gagner en qualité de vie et en pouvoir d'achat. Actuellement, peu d'investisseurs proposent des logements à la location dans cette partie du territoire, et parmi eux, peu proposent des logements de bonne qualité. En proposant des loyers abordables, des logements parfaitement rénovés, vous aurez donc un boulevard en tant qu'investisseur.



***“PERSONNE N’AIME  
PERDRE DE L’ARGENT !”***

## **“GÉREZ VOTRE CAPITAL SUR LA DURÉE”**

Gérer son capital sur la durée peut s’avérer complexe. Beaucoup d’investisseurs ne se rendent pas compte que 95 % de leurs placements leur font perdre de l’argent. En occultant l’inflation, c’est-à-dire la perte de valeur de leur argent, et en oubliant la fiscalité,

**la majorité des investisseurs se mettent la tête dans le sable !**

Beaucoup d’investisseurs perdent de l’argent sans même le savoir, laissent des sommes considérables sur leurs comptes bancaires ou dans des placements inefficaces. Gérer son capital est donc essentiel pour éviter ce genre de situation. L’une des premières choses à faire pour investir sur le long terme et de réaliser un bon Money management.

**Qu’est-ce que le Money management**

**?** Il s’agit d’une méthode qui permet de conserver son capital en toutes circonstances. Si vous perdez votre capital, alors vous perdez également tous les revenus de ce capital, et c’est votre patrimoine qui disparaît. Lorsque vous investissez en bourse, cette stratégie de préservation du capital est essentielle. Beaucoup d’investisseurs l’ont oublié et tous les 10 à 15 ans **sont rappelés à l’ordre en perdant une grosse partie de leurs placements boursiers lors des krachs.** Il est donc important de faire la distinction entre gagner de l’argent de manière régulière et prendre des risques inconsidérés sur son capital.

# “ SI VOUS INVESTISSEZ COMME TOUT LE MONDE, VOUS AUREZ LES MÊMES RÉSULTATS QUE TOUT LE MONDE ! “



## ÉVITEZ LES MARTINGALES

Il existe toute une série de placements, que j'appelle « martingales », et qui consiste à faire croire qu'il existe des solutions sans risque pour gagner beaucoup d'argent. Il peut s'agir d'options binaires, d'investissement via le PMU, de stratégies de jeu de poker, et tous les jeux d'argent d'une manière générale. Toutes ces martingales sont très souvent dangereuses pour votre capital. Je vous recommande donc de mettre en place une stratégie de bon père de famille pour tous vos placements financiers. L'appât du gain fait souvent perdre de vue les risques encourus : les gains potentiels sont souvent surévalués et les risques de perte importante sous-évalués.

## DÉVELOPPEZ UNE VISION LONG TERME

Quelles que soient les stratégies que vous allez mettre en place dans votre plan B, ayez une vision sur le long terme. Cette vision va vous permettre de réaliser vos projets de vie, et porter votre attention uniquement sur les actifs qui vont vous permettre de réaliser vos rêves. Sans vision de long terme, vos projets d'investissement risquent de tomber à l'eau. Cette vision vous permettra de conserver une vision d'ensemble de vos placements et de vos investissements, et vous permettra de prendre de la hauteur sur les événements extérieurs et la conjoncture. L'objectif est de garder une grande sérénité en toutes circonstances. En mettant en place votre plan A, votre plan B et votre plan zéro, vous serez beaucoup mieux armés pour devenir libres et indépendants.

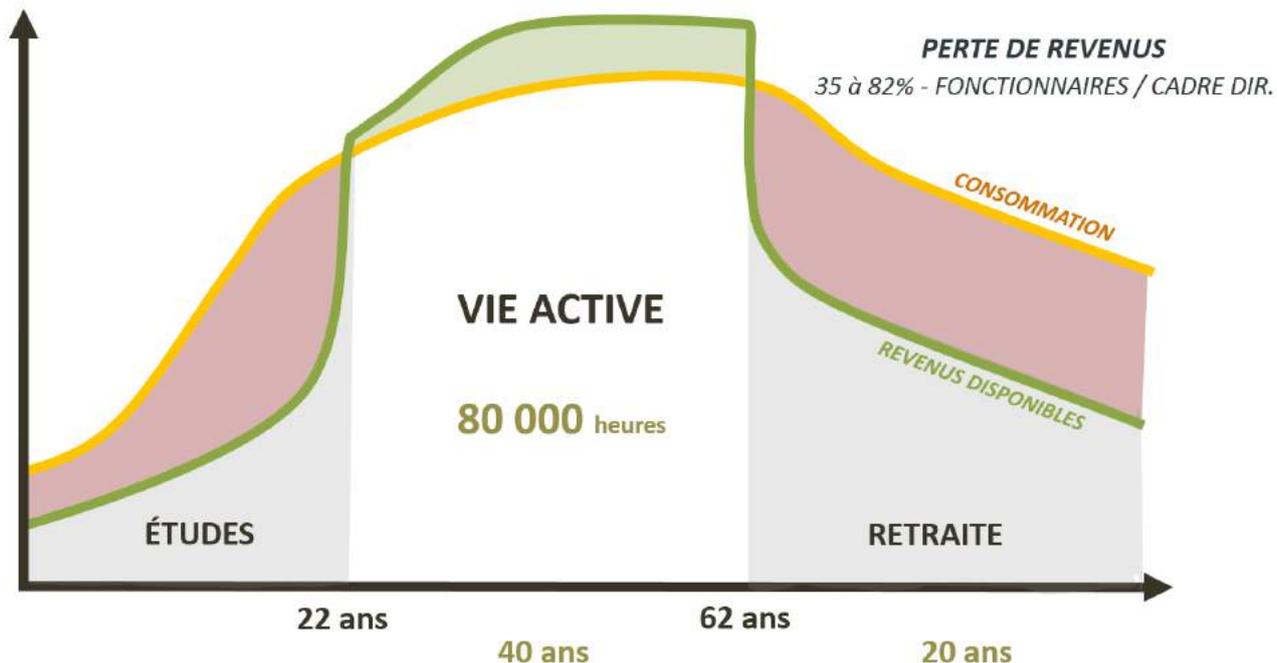




## QUELLES STRATÉGIES ADOPTER SELON VOTRE AGE

Si vous investissez comme la majorité des Français, alors voici à quoi ressemblera vos revenus et vos dépenses. En adoptant le plan Zéro comme unique stratégie, vous serez confrontés à la dure réalité.

Pendant vos études vous aurez du temps mais pas d'argent (dépendant de vos parents). Pendant votre période active, vous serez dépendant de votre travail avec de l'argent mais pas de temps pour en profiter (dépendant de votre salaire). Une fois parti à la retraite, vous aurez à nouveau du temps mais probablement pas assez de revenus pour en profiter (dépend de la pension que l'état vous accorde). Dans ce schéma étonnant, vous êtes dépendants toute votre vie et vous ne serez jamais vraiment libres. Il est donc important de bien comprendre ce phénomène qui nous touche tous. **Il s'agit du cycle de Modigliani.**



Je vous invite donc à basculer vers le plan A et le plan B pour gagner votre indépendance. Le plus tôt sera le mieux, mais gardez en tête que l'âge moyen du premier investissement locatif est 55 ans en France, tout n'est donc pas perdu !

On ne peut pas investir de la même manière à 20 ans ou à 60 ans. L'âge du capitaine est donc un paramètre essentiel pour déterminer votre stratégie. Il existe un autre paramètre important, c'est le montant de votre capital ou de votre patrimoine actuellement. Plus votre patrimoine sera important, plus il sera important de trouver un bon équilibre entre capital fondant, capital productif et capital durable. Selon les stratégies que vous allez mettre en place, vous n'allez pas investir de la même manière. Je vous ai donc préparé un plan d'action en fonction de votre patrimoine actuel.

## METTEZ EN PLACE VOTRE PLAN D'ACTION

La mise en œuvre d'un plan d'action est possible dès vos premiers revenus engrangés, mais faut-il encore en être conscient. Cette mise en œuvre doit rester simple, mais nécessite toujours quelques ressources : du temps à y consacrer, de l'argent à investir (capital de départ) et un minimum d'éducation financière. Si vous n'avez jamais réalisé ce genre d'exercice, je vous recommande de consacrer un minimum de temps à vous former sur le sujet. Quel que soit le montant de votre patrimoine, il existe une solution pour vous.

Dans le paragraphe suivant, nous avons réalisé plusieurs scénaris selon votre état de richesse. Cela va vous permettre de mettre en place votre stratégie et prospérer en toutes circonstances.



**“ IL N’Y A PAS D’ÂGE LIMITE  
POUR DEVENIR LIBRE ! “**

## DES STRATÉGIES POUR TOUS LES NIVEAUX DE RICHESSE - MISE EN PLACE DE VOTRE PLAN B

Que vous ayez un patrimoine de 20 000 € ou de 5 millions d'euros, il existe une solution pour vous. Nous avons réalisé plusieurs scénaris selon votre capital actuel. Cela va vous permettre de démarrer votre stratégie pour prospérer en toutes circonstances. Les chiffres ci-dessous ne tiennent pas compte de votre patrimoine immobilier déjà existant.

Pas d'inquiétude si vous ne maîtrisez pas tous les paramètres de cette stratégie, l'objectif est de prendre conscience de la problématique. Il est impératif de prendre la mesure du risque et de faire les bons choix en matière d'actifs. Je vous recommande de réaliser en priorité les choix qui auront le plus d'impact sur votre situation personnelle. Je vais faire le maximum pour vous accompagner pas à pas, et vous aidez à bâtir votre patrimoine au fur et à mesure du temps. Si vous n'êtes pas d'accord avec certains aspects du plan zéro, du plan A ou du plan B, vous êtes libres de l'adapter à votre situation personnelle.

### VOTRE PLAN B "ANTICRISE" SELON VOTRE PATRIMOINE

#### ZÉRO À 20 000€

Si vous avez pour le moment peu d'épargne financière, il va falloir accélérer votre effort d'épargne pour pouvoir commencer à investir de manière offensive. Bien sûr vous pouvez commencer une stratégie défensive, mais cette stratégie va être limitée pour vous, compte-tenu de la faible épargne que vous possédez. La priorité dans votre cas est donc d'accélérer l'épargne (plan zéro) et de commencer à initier une stratégie offensive (plan A). Vous pouvez commencer à mettre en place une stratégie défensive, mais sans dépasser les 10 à 20 % de votre épargne financière actuelle. Cette épargne va vous être utile pour rassurer les banques et lever de la dette auprès d'elles. Si vous l'investissez trop vite ou de manière trop importante dans l'or ou d'autres actifs tangibles, ceci risque d'être préjudiciable pour la suite. C'est ce qu'on appelle « une perte opportunité ».

**La priorité absolue est de toujours conserver au moins l'équivalent de deux mois de salaire sous forme de cash** ou de devises étrangères. Ceci permet de faire face à des situations d'urgence, et d'avoir une réserve de sécurité. Vous pouvez bien sûr commencer à acheter des métaux précieux.

# VOTRE PLAN B

## 20 000€ À 50 000€

*- Prenez en considération tout ce qui précède -*

Vous avez maintenant une épargne financière suffisante pour enclencher les trois principales stratégies pour prospérer : une stratégie d'épargne « plan zéro », une stratégie offensive « plan A » et une stratégie défensive « plan B ».

Ouvrez un compte bancaire offshore dans un pays stable, dans une banque bien capitalisée et sur des devises solides. Vous avez maintenant la capacité d'investir dans l'immobilier, ce qui va vous permettre d'obtenir des revenus alternatifs permanents. La première étape est donc de trouver des biens immobiliers en province, avec des rendements supérieurs à 7% brut ce qui est la limite de l'autofinancement. Selon la région dans laquelle vous investissez, il peut être judicieux de choisir des immeubles de rapport ou des petits locatifs. Commencez également à mettre 15 à 25 % de votre patrimoine en métaux précieux. Vous pouvez choisir de le garder en coffre hors du système bancaire en France ou à domicile. Cette réserve vous permettra de faire face à une crise de grande ampleur. Cette épargne matérialisée sous forme d'actifs tangibles devra rester proportionnelle à la taille de votre patrimoine sans être ni trop importante ni trop faible.

## 50 000€ À 200 000€

*- Prenez en considération tout ce qui précède -*

Vous avez maintenant une épargne abondante, bien au-delà de la moyenne de tous les Français. Vous pouvez commencer à sécuriser une partie plus substantielle de votre épargne financière dans vos comptes à l'étranger et à détenir de l'or à l'étranger. Vous pouvez pour cela investir dans de l'or qui sera stocké dans des coffres en Suisse, au Canada, à Singapour, ou dans d'autre pays stables. Avec cette quantité d'épargne financière, les banques ne devraient pas vous poser de problèmes pour emprunter et investir dans l'immobilier. **C'est donc une occasion unique d'investir dans l'immobilier à haut rendement**, toujours en province et avec des rendements suffisants (8 à 10 % bruts).

Vous pouvez également utiliser une partie de cette épargne comme apport dans des projets immobiliers, ce qui vous permettra d'obtenir des revenus permanents de manière immédiate. Si vous n'avez pas la capacité de lever de la dette, ou que votre âge dépasse les 65 à 70 ans, alors il serait opportun d'utiliser cette épargne pour générer des revenus locatifs, immédiats et permanents. Un montage en SCI et un apport en compte courant pourra vous permettre de ne payer aucune fiscalité sur les 10 prochaines années.

# VOTRE PLAN B

## 200 000€ À 600 000€

*- Prenez en considération tout ce qui précède -*

Avec cette épargne, vous pouvez investir sans lever d'emprunt. Si vous souhaitez devenir libre financièrement, il faudra transférer cette épargne financière en péril vers des actifs tangibles comme l'or et l'immobilier. L'or et les métaux précieux vous permettront de garder une grande sérénité et vous permettront de saisir de belles opportunités en cas de crise majeure. L'immobilier vous permettra d'obtenir des revenus immédiats, même s'ils sont lourdement taxés, ce qui vous assurera une grande liberté d'action. Si vous avez moins de 50 ans, vous pouvez utiliser cette épargne financière abondante pour emprunter et utiliser le levier du crédit. De cette manière, vous pouvez créer en une quinzaine d'années un patrimoine immobilier pouvant dépasser 2 millions d'euros. Si vous avez une activité professionnelle actuellement, et que vous aimez votre travail, c'est donc une opportunité de rentrer dans le cercle très fermé des millionnaires.

Bien sûr, **il est préférable de ne pas convertir votre capital financier intégralement en immobilier**, c'est donc l'occasion de conserver votre capital sous forme de métaux précieux et sur des comptes à l'étranger. L'objectif sera donc de rééquilibrer votre patrimoine en limitant votre capital financier en banque au strict nécessaire pour rester un investisseur solvable (aux yeux de la banque). Une fois tous vos emprunts sollicités, vous pourrez faire basculer la quasi-totalité de votre épargne bancaire vers des actifs tangibles. Tout dépendra à ce moment là du timing de la crise.

## 600 000€ À 2 000 000€

*- Prenez en considération tout ce qui précède -*

Vous pouvez dès à présent envisager des stratégies de transmission de votre patrimoine si vous avez des enfants. Avec un capital financier de cette importance, **vous ne pouvez pas vous permettre de garder tous vos avoirs en France**. Afin d'éviter le « risque pays », il vous faudra commencer à envisager une résidence secondaire dans un pays stable. C'est donc le bon moment pour acquérir un pied-à-terre dans un pays hors zone euro. Ceci vous permettra de garder d'autres options en cas de risque systémique sur la France.

Une expatriation est bien sûr envisageable, mais tout dépend de vos projets de vie. Vous pouvez également investir dans l'immobilier à l'étranger. En cas d'éclatement de la zone euro ou de fragilisation du système bancaire, votre épargne financière est en danger. Il vous faudra donc mettre en place une stratégie plus agressive sur les métaux précieux et sur les actifs tangibles tels que l'immobilier. Vous pouvez également transformer votre épargne financière en parc immobilier, ce qui aura pour conséquence de vous générer des revenus permanents à vie et de sécuriser également votre descendance.

**C'est bien sûr le moment où la diversification d'actifs et géographique doit être le plus élevé.** Vous devez maintenant considérer l'optimisation fiscale comme une obligation pour limiter l'impact de la fiscalité sur vos revenus.

# VOTRE PLAN B

## AU DELÀ DE 2 MILLIONS D'€

*- Prenez en considération tout ce qui précède -*

Avec des comptes à l'étranger, dans des pays stables, sur des devises stables, des métaux précieux à domicile, dans des coffres en France et à l'étranger, il vous faudra des revenus alternatifs permanents. La stratégie immobilière sera donc la clé pour continuer à développer votre patrimoine. L'immobilier en France, mais aussi à l'étranger. Contenu de votre patrimoine financier et immobilier, **il deviendra urgent de travailler votre optimisation fiscale**. Cette optimisation va vous permettre de maximiser votre cash-flow et éventuellement de vous expatrier si la charge fiscale devient trop lourde. Vous faites maintenant partie des 1% des Français les plus riches, des multimillionnaires, et vous devez créer votre réseau de professionnels travaillant à votre service : avocat fiscaliste, conseiller en gestion de patrimoine, banquier de haut vol, expert-comptable, cabinet spécialisé dans l'investissement à l'étranger, etc...

**Vous ne pouvez plus vous permettre de suivre les recommandations d'une seule personne** et vous allez devoir recruter un pool de professionnels qui travailleront dans votre seul intérêt et via des honoraires. Si vous avez actuellement un patrimoine financier de plus de 2 millions d'euros et que vous n'avez ni or ni immobilier, c'est certainement que vous avez été mal conseillé !

## CONCLUSION

Que nous soyons en pleine croissance ou que nous soyons au cœur d'une crise financière systémique, la plupart des stratégies que nous avons présentées dans ce guide vont vous donner d'énormes avantages au niveau patrimonial.

Le fait de maîtriser et d'améliorer votre capacité d'épargne (**Plan Zéro**), de construire un patrimoine immobilier solide et stable dans le temps (**Plan A**) et de mettre en place une vraie stratégie défensive (**Plan B**) va vous permettre de parfaitement équilibrer votre patrimoine entre capital fondant, capital productif et capital durable. De cette manière, il ne pourra plus rien arriver à votre capital ni à votre patrimoine. Cette stratégie, que j'appelle Méthode d'investissement CAPITAL DURABLE n'est pas enseignée à l'école, ni à l'université, et encore moins dans les écoles de gestion de patrimoine.

*“ Vous ne trouverez jamais ce genre d'information dans les journaux financiers ! ”*

Un peu comme le lobby des compagnies pharmaceutiques avec les professionnels de la santé, les lobbies bancaires et financiers forment 100% des conseillers en gestion de patrimoine. Difficile dans ces conditions de trouver des avis contradictoires.



Les journaux financiers les plus populaires vivent de la pub, et qui sont leurs annonceurs ? Il n'y a donc aucune chance de trouver ces informations en première page de votre mensuel.

Seules les grandes familles d'industriels ou de financiers transmettent ces connaissances, le plus souvent de père en fils. Presque aucun livre ou aucune publication n'est disponible sur le sujet.

*“ L'argent de votre compte en banque n'est pas un actif, mais il s'agit d'une dette de la banque en votre faveur... ”*

Nous avons également vu comment les cycles économiques pouvaient affecter votre vie et comment vous pouvez les anticiper sans même avoir de grandes connaissances en économie. L'un des plus grands secrets qui restent enfermés à double tour est le fait que l'argent n'est qu'une illusion. Votre compte en banque n'est pas un actif mais une dette de votre banque envers vous. Privilégiez toujours des actifs tangibles à des dettes ou des placements que vous ne comprenez pas.

Les stratégies et plan d'investissement présentés dans ce guide vont vous permettre de prospérer en toutes circonstances, c'est donc votre passeport pour la liberté. Si vous arrivez déjà à faire la distinction entre le capital fondant, les actifs productifs et les actifs tangibles, alors vous avez déjà fait un grand pas vers la liberté financière.

*“ votre plan B est votre assurance ultime contre les crises majeures ”*

Si vous souhaitez aller plus loin dans la compréhension de notre système financier et de tous les actifs à votre disposition, je vous recommande de vous inscrire à la formation 100% en ligne « Méthode d'investissement CAPITAL DURABLE ». Si l'immobilier est également une option que vous envisagez, alors inscrivez-vous à la formation « INTÉGRAL IMMO – Investir dans l'immobilier comme un pro ». Bien sûr nous avons également un accès complet à l'ensemble de ces formations, il s'agit du « FULL ACCESS ».

Quelles que soient vos décisions en matière d'investissement ou de cursus de formation, gardez bien en tête que la plupart des professionnels de la finance ne sont pas conscients de tout ce que vous avez appris dans ce guide. Ils tenteront probablement de vous diriger vers les solutions plus simples et qu'ils jugeront moins risquées. Les conseils que vous avez découverts dans ce guide seront toujours valables dans les 100 prochaines années et auront prouvé leur efficacité, alors j'espère que cette lecture aura permis de vous éclairer.

# “ LA LIBERTÉ N’EST PAS NÉGOCIABLE ”

Si vous relisez ces lignes en 2025, 2030 ou 2040 et que votre patrimoine a traversé les crises en parti grâce à ce guide et mes formations, n’oubliez pas de me recontacter, ce sera le plus beau cadeau que je puisse recevoir de vous. Je vous souhaite beaucoup de bonheur et de sérénité dans les années à venir, la vie est courte, profitez-en pour réaliser vos rêves les plus fous. Je vous souhaite une grande prospérité et bonne chance dans tous vos projets de vie.

À votre liberté

Étienne BROIS



## CONTACTEZ-NOUS POUR PLUS D’INFOS

N’hésitez pas à nous contacter pour en savoir plus sur nos formations & nos services, nous serons heureux de vous aider !

éditeur : **WESTSIDER FINANCE**

Marque : Indépendance Financière

Auteur : Etienne BROIS

Téléphone : 02 41 78 25 65

E-Mail : [contact@independancefinanciere.fr](mailto:contact@independancefinanciere.fr)

**Blog : [www.independancefinanciere.fr](http://www.independancefinanciere.fr)**

**Formations : [formation.independancefinanciere.fr](http://formation.independancefinanciere.fr)**

### RESTONS EN CONTACT

*Suivez-nous sur les médias sociaux*



[instagram.com/etiennebrois](https://www.instagram.com/etiennebrois)



[facebook.com/ebrois](https://www.facebook.com/ebrois)



[youtube.com/user/independancefi](https://www.youtube.com/user/independancefi)

# DÉCOUVREZ NOS MÉTHODES COMPLÈTES

FORMATIONS 100% VIDÉOS EN LIGNE



## DÉFENSIF

### MÉTHODE D'INVESTISSEMENT CAPITAL DURABLE

CLIQUEZ ICI POUR EN SAVOIR PLUS



## OFFENSIF

### INVESTIR DANS L'IMMOBILIER COMME UN PRO - INTÉGRAL

CLIQUEZ ICI POUR EN SAVOIR PLUS

**CODE PROMO -50% : PLANB2022**

(Valable sur le prix hors promo. Attention, durée limitée)

Formation en ligne :

<https://formation.independancefinanciere.fr>

# GAGNEZ DES ANNÉES D'AVANCE

& REDEVENEZ MAÎTRE DE VOTRE ARGENT



INDÉPENDANCE  FINANCIÈRE

PAR ETIENNE BROIS

# UN PLAN B ANTICRISE

REDEVENEZ MAÎTRE DE VOTRE ARGENT

