

Une publication du site [www.insolentiae.com](http://www.insolentiae.com)

Novembre 2023

# LETTRE STRATEGIES



**COMMENT CONSTRUIRE UN  
PATRIMOINE EN 10 ANS  
MÊME EN TEMPS DE CRISE**

**PARCE QU'IL Y A TOUJOURS  
UNE SOLUTION!!**

**PAR CHARLES SANNAT**

# Comment constituer son patrimoine en 10 ans même en temps de crise.

LA LETTRE DE STRATÉGIES EST UN SERVICE DE LA PUBLICATION INSOLENTIAE.COM AGRÉÉ PAR LA COMMISSION PARITAIRE SOUS LE NUMÉRO 1119 W 93526.

## Table des matières

Introduction .....	4
1/ Les différentes phases de la constitution patrimoniale. ....	6
La phase d'apprentissage et d'expérimentation. ....	6
La phase d'éloignement et de dépense. ....	9
La phase d'accumulation. ....	11
La phase d'investissement .....	12
La phase d'explosion.....	13
La phase de consolidation et de développement.....	16
La phase de détachement et de transmission .....	16
2/ Une stratégie patrimoniale pour constituer son patrimoine en 10 ans même en temps de crise. ....	17
Je me protège du pire et je joue le meilleur !.....	18
4/ Quelques lectures essentielles pour aller plus loin. ....	20
L'investisseur intelligent. ....	20
Père Riche Père Pauvre .....	22
Conclusion.....	25



## Introduction

---

Avant toutes choses, avant que vous ne lisiez les lignes suivantes qui je l'espère feront sens pour vous et pour vos proches, je n'ai pas intitulé ce dossier « comment devenir riche en 10 ans », parce que cela est rarissime et que l'on ne base pas une approche patrimoniale sur des affirmations aussi mensongères. On ne devient pas riche en 10 ans même si c'est l'impression que cela peut souvent donner quand on regarde « ceux qui ont réussi ». Ils ont mis des années, des décennies à mettre en place des outils, des stratégies, à constituer de l'épargne, à rembourser des crédits pour des actifs et pas pour des « passifs ».

On ne devient donc pas riche, facilement et en 10 ans, mais, et c'est une excellente nouvelle, on peut, même en temps de crise, créer un patrimoine très conséquent en 10 ans à condition de préparer ses propres conditions de la réussite.

C'est pour cette raison que je voulais prendre le temps ce mois-ci de partager avec vous une conclusion liée non pas à des études randomisées en double aveugle et dûment publiées dans les revues scientifiques après avoir été relues par des « pairs » plus ou moins impartiaux en raison, vous le savez, de multiples conflits d'intérêts que l'on trouve à tous les étages de l'industrie et de la science quelle qu'elle soit.

Ma conclusion observationnelle est simple.

Un patrimoine se constitue en 10 ans.

C'est en gros, une moyenne et une généralité, mais si vous êtes attentifs, que vous reprenez tous les cas autour de vous à commencer par le vôtre ou que vous posez quelques questions bien choisies à des proches, vous tomberez toujours ou presque sur cette règle.

*Lettre Stratégies – Un patrimoine se construit en 10 ans, même en temps de crise – Novembre 2023*

Un patrimoine se constitue en 10 ans.

Pour la retraite, votre pension sera calculée sur vos 20 dernières meilleures années. Pour votre patrimoine, vous aurez essentiellement, 10 bonnes années dans votre vie qui vous permettra de le constituer, de le faire grandir.

Vous verrez il y a différentes phases pour pouvoir se constituer ce patrimoine en 10 ans, ou comprendre pourquoi il va se constituer en 10 ans, ici il est difficile de savoir qui de l'œuf ou de la poule est le premier.

Il vous faut donc comprendre ces phases pour les optimiser et les aborder avec le plus d'efficacité possible.

Il vous faut aussi comprendre quel type d'investissement correspondra à chaque phase et comment il est possible de les articuler dans une stratégie pertinente qui va prendre en considération aussi bien votre situation personnelle que... votre âge, car l'âge du ou des capitaines est toujours un élément important.

Ce qu'il faut bien saisir, c'est que pouvoir constituer son patrimoine en 10 ans seulement, ce qui est à la fois long et très rapide dans une vie, nécessite en général 20 à 30 ans d'efforts et de formation préalable.

Dans vos 30 premières années de vie vous n'arrivez généralement pas à grand-chose, et c'est entre 45 et 55 ans que votre patrimoine prendra forme.

Charles.



**SPHERE-IMMO**  
**EXPERT EN IMMOBILIER NEUF**  
+70 0000 logements partout en France  
Prix direct promoteur. Pour habiter ou investir

[Sphère Immo tous les renseignements en cliquant sur ce lien !](#)



## 1/ Les différentes phases de la constitution patrimoniale.

---

Créer un patrimoine nécessite du temps, de l'organisation, des objectifs, des décisions et une stratégie. Un patrimoine ne se constitue pas tout seul par la magie du Saint Esprit, ou alors vous avez gagné au loto ou reçu un héritage ce qui est sensiblement la même chose en données corrigées de la fiscalité, puisque l'héritage est taxé contrairement aux gains aux jeux. Il vaut donc mieux gagner aux jeux qu'à l'héritage, et dans tous les cas, les gagnants au loto ou héritant du riche oncle d'Amérique sont bien moins nombreux que ceux qui vont réussir à créer leur patrimoine, seul, à la force du poignet et à force de travail, de « sacrifices », d'économies et de placements.

Constituer un patrimoine nécessite quand on part de rien, d'amorcer la pompe. Généralement cela commence humblement par avoir un travail aussi bien payé que possible ou avec de bonnes perspectives d'évolution, puis de dépenser moins que ce que l'on gagne. Tout démarre de manière très simple. Il n'y a là rien de très compliqué ou d'innovant.

Le problème c'est qu'économiser et se « priver » c'est un peu passé de mode dans un monde où l'on veut tout acheter et tout posséder immédiatement.

### **La phase d'apprentissage et d'expérimentation.**

C'est la première phase. On peut l'accélérer. On peut prendre des raccourcis ou quelques chemins de traverse, mais c'est une étape à laquelle aucun de nous ne va échapper. Elle est indispensable. Vous allez faire invariablement vos propres expériences. Vous connaîtrez succès et échec, et vous aurez également à affronter deux écueils majeurs.

*Lettre Stratégies – Un patrimoine se construit en 10 ans, même en temps de crise – Novembre 2023*

Le premier c'est le principe « chien échaudé craint l'eau froide ». Le second c'est l'excusite. Ce n'est pas ma faute, mais celle du banquier, du conseiller, du vendeur, de l'entreprise machin (rayez la mention inutile).

Ici, ce n'est pas une question d'âge. Si vous commencez à investir à 40 ans, alors vous commencerez votre apprentissage d'investisseur à 40 ans ! C'est la même chose dans un parcours de créateur d'entreprise ou d'entrepreneur. On ne peut apprendre qu'à partir du moment où l'on entreprend. L'une des erreurs les plus courantes, est tout simplement que l'on perd la conscience de son inexpérimentation quand on avance en âge ! On ne se sent pas « enfant » puisque l'on est « grand ». C'est vrai pour ce qui est de la marche ! Mais c'est totalement faux en ce qui concerne l'entrepreneuriat ou bien évidemment... l'épargne.

L'éducation financière est tout un champ de compétences qu'il faut acquérir et cela demande du temps, encore plus de temps quand on est issu d'une famille qui n'avait pas elle-même cette culture « financière » ou cette culture de l'épargne. Je n'ose même pas vous parler de la culture de l'argent, tant cette idée est sulfureuse.

Or, il ne faut pas avoir peur de gagner l'argent. Là encore la sagesse populaire est très pertinente. « L'argent est un bon serviteur mais un mauvais maître ». Rien de plus, rien de moins. C'est un outil précieux, d'autant plus qu'il vous permet de vous affranchir.

Dans cette phase d'apprentissage, il faut donc adopter la posture de l'apprenti et avoir conscience de la nécessité d'expérimenter.

Cela n'a d'ailleurs jamais été aussi facile grâce à Internet, aux vidéos, aux tutos, aux formations à coût 0 ou presque. Prenez l'exemple de cet abonnement à la lettre Stratégie qui coûte 98 euros par an. Ce n'est pas cher pour apprendre, de même que les vidéos gratuites du grenier ou encore les éditions quotidiennes du site Insolentiae. Tout cela c'est de l'éducation financière populaire. Par la suite et c'est encore bien évidemment mon cas, on ne cesse jamais d'apprendre.

Je vais partager avec vous une anecdote d'un repas en famille qui a eu lieu au mois de juin dernier. Nous étions tous réunis, et un papa (65 ans) et son fils (30 ans) m'attrapent près du buffet. Bon on a investi sur ORPEA, « on ne prend pas de risque hein... vu comment ce n'est pas cher et comment ça a baissé » ... bon déjà quand on vous pose le sujet ainsi, vous savez que cela va être compliqué d'inverser les biais cognitifs de la bonne affaire et de l'appât du gain avec de l'argent facile. Ma réponse est simple. « Pas sûr, oui c'est une belle valeur, avec de beaux actifs, MAIS... c'est un problème politique, un peu comme eurotunnel à l'époque ». « En gros, les petits porteurs appelés les PP risquent de se faire spolier », ce n'est donc pas un dossier que j'achète en gestion patrimoniale. En spéculatif c'est un choix qui n'est pas sans danger, mais en patrimonial ce n'est même pas la peine. Qu'ont-t-ils fait ? Rien.

Ils ont gardé leur ligne d'ORPEA et aujourd'hui ils ont tout perdu. Ils s'en remettent.

Leur erreur ?

Ils ont cru qu'ils savaient.

Ils ont cru qu'ils avaient tout compris et qu'ils n'étaient plus des « enfants ».

Ils ont oublié qu'ils devaient avoir une posture d'apprenti, de modestie et de prudence.

Il ne s'agit pas de se penser inférieur.

Vous n'êtes pas inférieurs.

Il faut avoir conscience que l'on peut tomber sur bien meilleur que soi.

Voilà la véritable humilité. Ne jamais sous-estimer l'adversaire et ici l'adversaire c'est un groupement de quelques entreprises menées par la CDC, la Caisse des dépôts donc l'Etat qui ont décidé de mettre la main sur un fleuron du business et qui ont spolié « légalement » les anciens actionnaires en habillant l'opération, comme à chaque fois, par une dilution dans le cadre d'une augmentation de capital. Face à la « raison d'Etat » nous sommes toujours face à bien plus fort que nous.

Pour autant, la véritable leçon est que très rare sont ceux qui peuvent éviter les pièges en écoutant les plus expérimentés et les plus sages. La terrible vérité c'est que nous avons besoin généralement d'échouer pour réussir.

Ce qui nous amène à parler rapidement de l'échec.

Le 1<sup>er</sup> écueil sera le « chien échaudé craint l'eau froide » et vous cesserez d'essayer, de tenter, de placer, ou d'investir avec un à quoi bon... Ne cessez jamais d'essayer, car cela finira par marcher au-delà vos espérances. Le succès intervient forcément après l'échec et repose toujours sur la constance et l'effort. N'oubliez jamais ce que disait Nelson Mandela, « je n'échoue jamais, soit je réussis, soit j'apprends ». L'avantage dans le domaine patrimonial c'est que ce n'est pas tout à fait comme dans la vraie vie. Une erreur dans la vraie vie peut vous coûter la vie, en finance cela peut vous « coûter un bras », mais vous aurez toujours vos deux membres après, même si votre porte-monnaie est plus léger !

En finance vous pouvez désormais simuler des portefeuilles boursiers et tester à peu près tout. Vous pouvez aussi y aller avec des sommes que vous fixez vous-même. Il faut donc, dans cette phase d'apprentissage vous fixer des limites relativement faibles. Vous perdrez des opportunités de gains parfois, mais vous éviterez surtout de grosses pertes le temps que le métier rentre. Ne soyez pas trop pressé, sinon, vous allez prendre des risques, qui vous feront perdre encore plus de temps car vous aurez des pertes qu'il faudra compenser et donc de l'épargne qu'il faudra accumuler à nouveau ce qui prend un temps de dingue !

Le deuxième écueil que j'évoquais c'était « l'excusite ». Ce n'est pas bien grave, et nous y sommes tous sujet de temps à autre. Le problème c'est que quand on reporte la faute sur l'autre, alors on s'empêche soi-même d'apprendre. Voilà pourquoi c'est un problème.

Sur les marchés vous ne jouez pas à égalité.

N'oubliez jamais cela.

Nous sommes terriblement défavorisés.

Nous n'avons pas les fonds.

Nous n'avons pas les informations privilégiées.

Nous n'avons pas les outils techniques derniers cri.

Nous n'avons pas les mêmes frais.

Nous n'avons pas accès aux mêmes placements.

Nous ne jouons donc pas du tout à égalité.

Enfin, la loi n'est jamais pour les petits mais pour les gros, car c'est eux qui font et défont les lois.

Nous ne jouons pas à égalité, car nous sommes la contrepartie.



Ils gagnent que parce que nous perdons.

Les marchés sont un jeu à somme nulle.

Leurs gains sont nos pertes.

Nous sommes la contrepartie.

Dit moins pudiquement, nous sommes le troupeau de moutons à tondre.

A chaque investissement, à chaque test, à chaque tentative, à chaque projet vous devez avoir cette règle en tête. C'est un postulat, une évidence. Ils gagnent ce que nous perdons, ils encaissent ce que nous leur donnons.

Avoir une stratégie patrimoniale c'est comprendre qu'il va falloir tenter de placer comme les grosses mains. Pour cela il faut accepter que l'on ne sait pas, que nous sommes en face de joueurs bien plus expérimentés avec des moyens avec lesquels nous sommes incapables de rivaliser.

### **La phase d'éloignement et de dépense.**

La sagesse populaire dans ses maximes et proverbes de vie est assez remarquable comme je vous le disais plus haut quand on y pense bien. Ici, l'adage populaire le plus approprié c'est « tout vient à point à qui sait attendre ». C'est exactement ce qu'avait souhaité démontrer le psychologue américain Walter Mischel, spécialiste de l'étude de la personnalité et de la psychologie sociale.

Faisons un peu d'histoire.

En 1956, Mischel a obtenu un doctorat en psychologie clinique de l'Université d'État de l'Ohio. Par la suite, il a été professeur et chercheur pendant deux ans à l'Université du Colorado, puis pendant deux ans à l'Université de Harvard et au même moment à l'Université de Stanford.

En 1960, il a entrepris une étude inédite sur le comportement des enfants : "Le test du marshmallow" pour lequel il souhaitait tester le "self-control" et l'autodiscipline des enfants.

En 1972, Walter Mischel conduit l'étude du test du marshmallow auprès d'enfants. À partir de 1982, il recontacte les enfants ayant participé à l'étude du marshmallow ; il observe que les enfants qui ont patienté lors du test du marshmallow sont ceux qui semblent (des années plus tard) le mieux "réussir dans leur vie".

En 2011, il a reçu le prix Grawemeyer - psychologie de l'Université de Louisville pour ses travaux.

Le test du marshmallow consistait à proposer un marshmallow à un enfant et lui dire que s'il réussissait à attendre alors il en aurait deux plus tard !

En gros ce test permet de mesurer le nombre de gens capables de résister au supplice de Tantale et de résister à ce que l'on appelle la « gratification immédiate ».

Très logiquement ceux qui peuvent renoncer au plaisir immédiat réussissent mieux dans la vie.

C'est sur cette donnée uniquement et uniquement sur cette capacité que va reposer la phase d'éloignement des dépenses qui va permettre de pouvoir mettre en place le processus d'épargne et donc l'accumulation.

Si vous n'êtes pas en mesure de résister à la gratification immédiate, alors votre phase d'épargne prendra un temps démesuré sur votre ligne de vie totale et vous ne pourrez jamais atteindre l'effet cumulé.

Ici le problème n'est pas de ne pas pouvoir. Vous allez pouvoir vous acheter le dernier Smartphone à 1 000 euros, vous allez pouvoir aller au restau, ou acheter ces pizzas à emporter pour 80 euros. Vous pourrez faire tout cela. Au détriment de votre épargne et donc de votre effet cumulé... plus tard.

Ici le problème n'est pas de ne pas pouvoir, c'est de réussir à se refuser quelque chose.

Non seulement il faut se refuser quelque chose, mais plus dur encore, il faut se refuser de multiples choses pendant de nombreuses années. Cigales contre fourmis. Il est facile d'être cigale. Très difficile d'avoir la constance de la fourmi dans la durée et sur de longues années.

Dit de manière plus positive, ici l'objectif c'est de pouvoir se dire non.

Pourtant l'indépendance financière vient de là.

Je ne parle pas de richesse. Je parle d'indépendance et de liberté.

La réalité c'est que l'on dépense énormément d'argent dans des dépenses qui ne sont pas indispensables. On appelle dépenses contraintes les dépenses obligatoires. Vos factures d'eau, votre loyer, le gaz ou l'électricité bien évidemment, sans oublier un minimum de nourriture.

Quand on regarde les chiffres, il y a de la place pour beaucoup. Certes, bien des familles ne sont pas en capacité d'épargner d'un point de vue théorique, mais je vous assure c'est nettement moins vrai d'un point de vue pratique.

L'ancien banquier que je suis a vu des riches à découvert par centaines et des pauvres employés de maison au smic, jamais dans le rouge et capables de mettre de l'argent de côté. Les immigrés qui viennent chercher une vie meilleure ici, sont rarement payés 10 fois le smic ! Et pourtant c'est eux qui envoient l'argent au pays. Je constate ici une simple réalité qui devrait faire réfléchir tous les couineurs du reste à vivre mensuel. Nombreux sont ces ouvriers aux fonctions subalternes qui mettent de côté en se privant pour envoyer cet argent. Ils vivent en se restreignant terriblement. La conclusion ? Même avec peu on peut faire beaucoup.

Revenons aux statistiques et aux moyennes.

Les ménages français dépensent en moyenne 1055 € par mois pour régler leurs dépenses contraintes, soit un montant stable par rapport à la précédente enquête de novembre 2020 (1061 €).

Les principaux postes de dépenses contraintes sont :

1/ Le logement : environ 662 €, qui recouvre loyer, crédit, assurances liées au logement, électricité, chauffage... (c'est une moyenne, évidemment à Paris c'est plus, mais avec les gens en HLM ayant les APL c'est moins même à Paris).

2/ Le transport, avec 218 € par mois, dont :

Le remboursement du crédit automobile, avec 186 € en moyenne ;

Le carburant (94 €)

L'assurance automobile (84 : €)

Et éventuellement, le forfait de transport en commun (50 €).

3/ La santé : le budget des Français s'élève en moyenne à 99 € par mois, mais avec d'importantes disparités selon les âges : 47 € pour les 18-24 ans, et 134 € pour les plus de 65 ans.

4/ Les frais de communication (téléphonie, internet, abonnements numériques, ...) : 80 € en moyenne, poste par ailleurs stable quel que soit l'âge ;

5/ Enfin, les frais financiers, dont le montant moyen par mois s'élève à 73 €. Cela comprend principalement les frais bancaires. L'étude note que 25 % des Français remboursent un crédit à la consommation de 153 € mensuel, en moyenne.

Faisons autrement.

Soit Mr et Mme qui gagnent chacun 2 000 euros par mois. Soit 4 000 euros.

Soit 1 000 euros pour le logement et 1 000 euros pour les factures diverses et avariées allant de la voiture au gaz ou à l'électricité. Vous avez dépensé 2 000 euros, ce qui laisse encore 2 000 euros. 1000 euros pour la nourriture.

Il reste au moins un disponible de 1 000 euros par mois de capacité d'épargne s'il y a capacité à ne pas faire, à se refuser les dépenses.

Nous avons plus d'argent que nous n'avons de capacité à nous restreindre.

Cela nous conduit naturellement à la phase suivante.

### La phase d'accumulation.

La phase d'accumulation consiste tout simplement à pouvoir accumuler et épargner. C'est parce que l'on dépense peu, pour ne pas dire le moins possible que l'on peut dégager une capacité d'épargne et donc réussir cette phase d'accumulation.

Lors de cette phase d'accumulation on garde en permanence dans l'esprit le principe précédent de la gratification immédiate, et on en rajoute un autre. Le miracle des intérêts composés. Quand on épargne 300 euros chaque mois pendant 40 ans, c'est plus de 365 000 euros que l'on obtient à l'arrivée. La gratification est décalée dans le temps.

Calculer le capital total	
<b>Placement de départ :</b>	<input type="text" value="1"/> €
<b>Épargne périodique :</b>	<input type="text" value="300"/> € <input type="text" value="chaque mois"/>
<b>Durée du placement :</b>	<input type="text" value="40"/> années
<b>Taux annuel de rendement espéré :</b>	<input type="text" value="4,20"/> %
<b>Capital total :</b>	<b>365232</b> €
<input type="button" value="Calculer"/> <input type="button" value="Nouveau Calcul"/>	

Cette phase d'accumulation est très longue. Très lente. Très fastidieuse. Elle demande de la constance dans l'effort et ici plus précisément de la constance dans les « privations ». Alors mon point de vue est que cette « privation » dont on parle est très relative dans nos pays occidentaux, surtout si vous travaillez et que vous avez un salaire. La réalité c'est que l'on dépense énormément d'argent dans des dépenses qui ne sont pas indispensables. Le problème dans la phase d'accumulation c'est sa durée. Elle va s'étendre globalement sur deux décennies.

Oui vous avez bien lu. 2 décennies. Nous en avons mangés des patates avec ma femme... Mais ne nous plaignons pas, elles ont toujours été au beurre, c'est vous dire le luxe !

Revenons à notre capacité d'épargne de 1 000 euros par mois. Sur 10 ans cela nous donne presque 150 000 euros mis de côté. Evidemment cela implique de rouler en Dacia et pas en belle Mercedes, d'avoir un Smartphone de base et pas un iPhone à 1 500 euros, cela implique de manger chez soi et pas au restaurant et de ne pas partir tous les 3 mois en week-end à Rome !

Calculer le capital total	
Placement de départ :	<input type="text" value="1000"/> €
Épargne périodique :	<input type="text" value="1000"/> € <input type="text" value="chaque mois"/> ▼
Durée du placement :	<input type="text" value="10"/> années
Taux annuel de rendement espéré :	<input type="text" value="4"/> %
Capital total :	<input type="text" value="147176"/> €
<input type="button" value="Calculer"/> <input type="button" value="Nouveau Calcul"/>	

La phase d'accumulation précède la phase d'investissement et va la rendre possible, et c'est la phase de désensibilisation aux dépenses qui rend possible la phase d'accumulation.

C'est cette phase d'accumulation et votre capacité d'épargne réelle et prouvée qui vous permettra d'obtenir les crédits nécessaires aux financements de vos projets et de vos investissements.

### La phase d'investissement

Nous y voilà. Nous nous sommes formés et nous avons expérimenté et appris, puis nous avons serré les ceintures, nous avons réduit nos dépenses au strict nécessaire. Puis nous avons épargné, sou par sou. Patiemment. Nous voilà prêt à investir.

Evidemment toutes ces phases ne sont pas aussi tranchées et séparées que ce que je viens d'écrire. On ne cesse jamais vraiment d'épargner ou d'investir, on peut même réinvestir les gains, c'est même le sens de l'idée d'effet cumulé ! On cumule encore plus vite en réinvestissant ce que l'on gagne !

Alors dans quoi investir ?

Dans des actifs qui vont vous rapporter de l'argent et pour lesquels on va accepter de vous prêter de l'argent.

Il n'y a aucune recette magique et c'est toujours la même chose.

Un banquier va vous prêter pour deux choses.

Acheter de l'immobilier ou acheter une entreprise. C'est tout.

Voyez, vos options pour l'effet de levier du crédit sont très limitées.

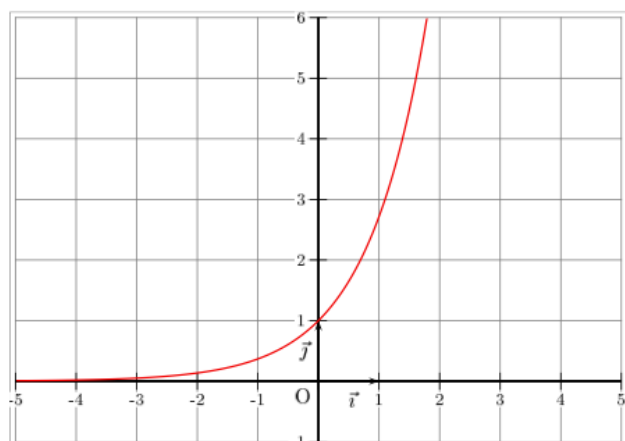
C'est pour cette raison qu'il faut « faire » de l'immobilier et investir dans la pierre qui rapporte. Evidemment c'est difficile, il y a des risques, du travail à fournir, des locataires à gérer et à choisir, bref, ce n'est pas un long fleuve tranquille, loin de là, très loin de là même, mais on vous prête de l'argent pour le faire. On peut même dire que vous achetez un logement avec l'argent de la banque pour que cela vous soit remboursé par les locataires et implicitement c'est la justification morale à si lourde taxation de l'immobilier dans notre pays. C'est ainsi.

Le second type d'actifs que vous pouvez financer à crédit c'est le rachat d'entreprise. Une entreprise cela va du commerce indépendant à la PME de 500 millions d'euros que vous reprenez pour un franc symbolique. Je vous renvoie à la série consacrée à Bernard Tapie. Evidemment ce n'est pas forcément un modèle pour beaucoup et ce n'est pas le sujet. L'idée, c'est de vous dire que l'on peut acheter sa boulangerie ou sa société de plomberie à crédit et qu'il y a des financements pour cela.

Vous achetez un emploi, un revenu, mais aussi un actif que vous allez pour valoriser progressivement avec votre travail et votre talent.

Quand vous ne pouvez pas investir dans l'immobilier en direct ou dans les entreprises en direct, il vous restera évidemment l'immobilier papier avec les SCPI ou les foncières cotées en bourse ou encore les actions des entreprises ! Tout simplement. Pour les actions d'entreprises en bourse vous n'aurez pas de crédit. Pour les SCPI, vous pouvez avoir des emprunts !! Oui. Pierre papier mais crédit quand même.

Une phase d'investissement réussie, nécessite un recours massif à l'emprunt pour avoir un effet de levier. L'emprunt c'est acheter tout de suite de l'argent que l'on n'a pas et que l'on va mettre 20 ans à avoir ! L'emprunt est un accélérateur, mais pas pour acheter une belle bagnole sauf si vous êtes VTC ou Taxi, car là, c'est un actif qui rapporte un « outil de travail ».



### La phase d'explosion.

C'est la fameuse courbe exponentielle. Cela met des années, il ne se passe rien au début, ou l'on croit qu'il ne se passe rien au début. C'est la phase d'accumulation fastidieuse.

Puis l'effet cumulé se déclenche et quand il y a réinvestissement des gains pendant plusieurs années, alors cela décuple vos capacités d'investir. C'est là où l'on passe de travailler pour gagner de l'argent à faire travailler l'agent pour soi.

*uit en 10 ans, même en temps de crise – Novembre 2023*

Il n'y a aucun secret dans la richesse. Juste une approche d'une simplicité enfantine qui marche presque dans tous les cas.

Si vous regardez le CAC40, il y en a en réalité 2.

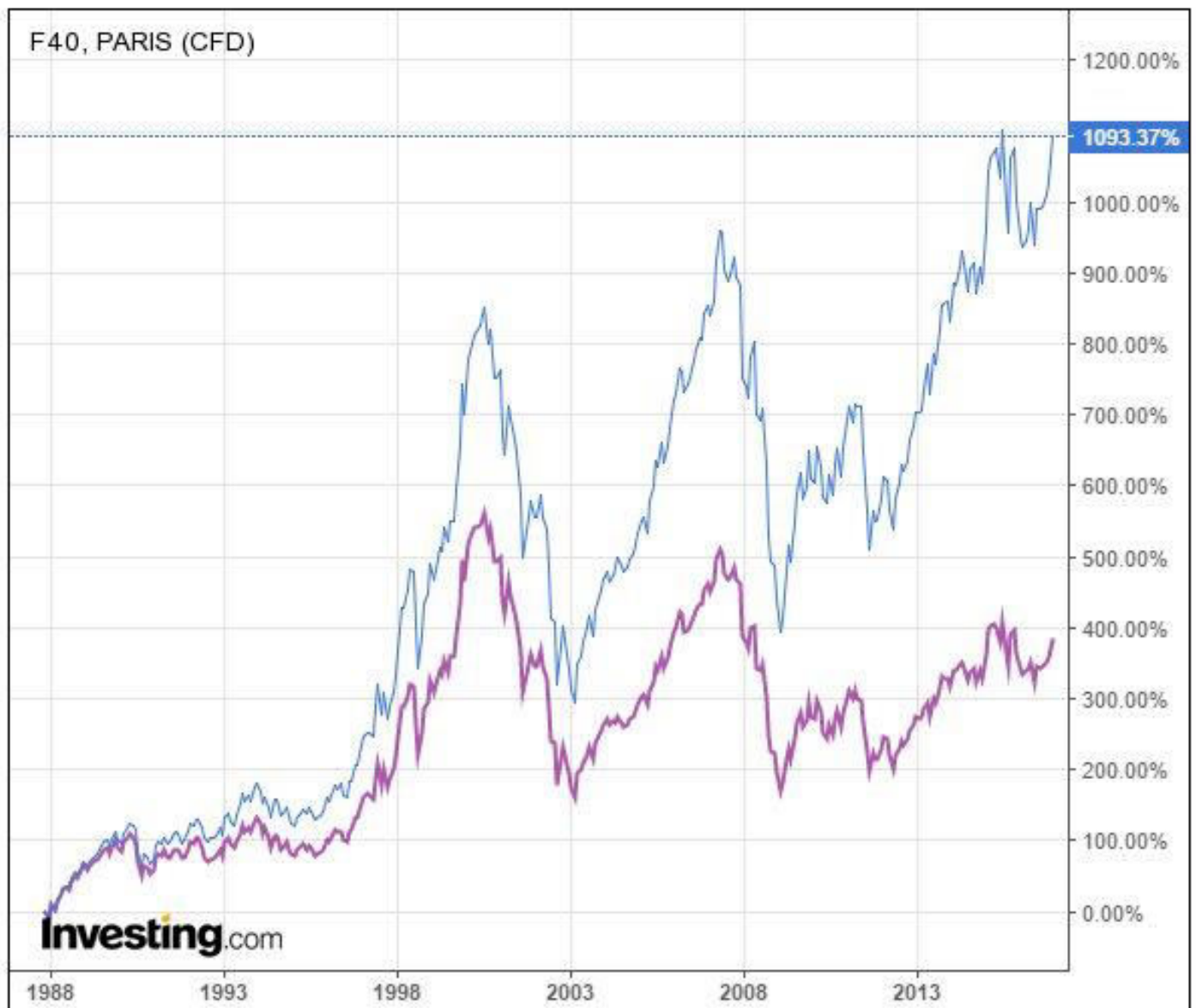
L'indice CAC 40 tout court et l'indice CAC40 dividendes réinvestis... évidemment les performances du second n'ont rien à voir avec les performances du premier !

Voici en images ce que cela donne.

D'abord sur très long terme et de 1988 à 2016

Published on Investing.com, 29/Dec/2016 - 8:58:04 GMT, Powered by TradingView.

### CAC 40 Gross Total Return, France, Paris:PX1GR, M



Pour connaître une explosion de son patrimoine, il ne faut pas « lâcher » en cours de route et se mettre à dépenser en se croyant « arriver ».

Il va falloir au contraire ne pas toucher aux premiers gains autrement que pour les réinvestir ce qui est sans doute encore plus dur. Pourquoi ? Parce que cela fait des années que l'on vous accumule les marshmallows devenant de nez et que vous n'avez toujours pas le droit d'en manger et de vous récompenser.

Puis en zoomant de 2000 à 2021 !

## Performance du CAC 40 avec ou sans prise en compte des dividendes

Evolution des indices CAC 40 et CAC 40 GR entre le 1er janvier 2000 et le 1er juin 2021



Sources : Euronext, Boursorama, Yahoo! Finance

©Devizu.news

Il n'y a aucun secret dans la richesse.

Elle est accessible à tous.

Quand je parle de richesse, je ne parle pas de milliards mais de ma définition de la richesse, à savoir « ne plus avoir aucun stress ou anxiété quand on ouvre la boîte aux lettres et qu'il faut payer une facture, un rattrapage, un imprévu ».

Warren Buffett fait du « dividendes réinvestis », année après année.

Décennie après décennie.

Il ne prend qu'une toute petite fraction du cash-flow qu'il génère.

Et encore pendant des années, il n'a rien pris si ce n'est le strict minimum.

Effet cumulé et explosion nécessitent de réinvestir et d'attendre encore avant de se gratifier !

### **La phase de consolidation et de développement.**

C'est le moment où vos placements par exemple vous génèrent 100 000 euros de revenus chaque année alors que vous n'en dépensez « que » 50 000...

La conséquence est facile à comprendre.

Même en prélevant ce qu'il vous faut pour vivre, vos revenus sont supérieurs à vos dépenses.

L'argent travaille enfin pour vous.

C'est le moment où vous réduisez éventuellement votre sensibilité au risque en cédant vos actifs les plus sensibles. Vous montez en qualité votre patrimoine, vous faites des arbitrages stratégiques en vous séparant des « actifs » moyens achetés en début de cycle patrimonial. Par exemple un studio pas terrible, mais vous n'aviez pas les moyens d'acheter mieux ce qui est le cas à ce stade.

Vous arbitrez et vous continuez à développer mais de manière plus réfléchie, et avec l'expérience acquise. En général cette phase a lieu entre 55 et 65 ans et prendra fin avec la retraite.

### **La phase de détachement et de transmission**

L'ultime phase. On se fait vieux. On est à la retraite, il faut passer le flambeau pour que les générations suivantes puissent bénéficier du chemin que vous venez de parcourir en étant parti de rien.

Vous allez leur faire gagner un temps précieux parce que :

Finalement, nous ne sommes que gestionnaire des biens qui nous sont confiés pendant notre rapide passage sur cette terre. Nos enfants et nos actifs sont notre petite part d'éternité.

Dans cette phase, il faut évidemment préparer intensivement les « héritiers », les former (et il faut le faire le plus jeune possible) et les faire monter progressivement en puissance. Dans les donations, les démembrements sont ce qu'il y a de plus efficaces pour préparer la génération suivante.

Vous conservez l'usufruit, mais vous transmettez la nue-propriété.





## 2/ Une stratégie patrimoniale pour constituer son patrimoine en 10 ans même en temps de crise.

Le risque principal c'est une espèce de nihilisme patrimonial et de projet. A quoi bon faire des projets et se projeter dans l'avenir puisque l'avenir est incertain, encore plus en temps de crise. Encore plus en temps de crise économique, mais aussi climatique ou encore pandémique. On va tous mourir, alors autant ne pas se fatiguer à mener des projets.

Pourtant rien n'est plus faux.

J'ai presque 50 ans, et je n'ai connu que la crise, ou plutôt les crises. Une succession de crises et l'histoire est une succession de crises, de guerres, de conflits, de changements, de modifications ou même parfois de révolutions.

Nous avons vu le chômage monter inexorablement, la chute du mur de Berlin, le drame du chômage de masse et des délocalisations, le krach de 1987, la crise des années 90, avec les « balladettes et les jupettes » pour vendre des voitures neuves, le marasme économique de 1990 à 1997, ou encore la crise asiatique, quelques grosses faillites, les attaques du 11 septembre 2001 et les 20 ans de guerre contre le terrorisme dans le monde entier.

Nous ne pouvons pas dire que nous n'avons pas connue crises ces 40 dernières années. Au contraire nous avons été servis, et bien, avec la crise des subprimes, la chute de la Lehmann Brothers, la crise de l'euro et des dettes européennes. Je ne vous parle même pas du Covid !

Et pourtant... malgré tous ces événements historiques, que s'est-il passé ?

Des révolutions technologiques, des bulles, des fortunes nouvelles et de nombreuses opportunités.

*Lettre Stratégies – Un patrimoine se construit en 10 ans, même en temps de crise – Novembre 2023*

Révolution Internet, révolution de la micro-informatique, révolution du transport de masse, mais également la révolution de la mondialisation ou encore de l'Union Européenne qui a créé un immense marché de centaines de millions de consommateurs solvables, arrive la révolution de l'hydrogène ou la révolution robotique et celle de l'IA. Partout le monde est plein de promesses et d'opportunité, même si nous ne les percevons pas sur le moment elles sont bien réelles et ont été répétées à plusieurs reprises ces 40 dernières années.

Il faut donc avoir une double approche.

L'approche prudentielle du type PEBC le plan épargne boîte de raviolis qui est une allégorie pour évoquer tout ce qu'il faut pour être le plus autonome possible ce qui va du potager à la détention d'or physique. C'est pour le « cas où », tout cela finirait bien mal.

Puis l'approche offensive qui consiste à parier sur l'avenir.

### **Je me protège du pire et je joue le meilleur !**

Dans ce dossier je ne voulais pas justement traiter le « pire » mais le meilleur. Vous ne risquez pas grand-chose à parier sur le meilleur si vous achetez des actifs productifs avec de l'argent que vous n'avez pas et que vous prenez à la source bancaire.

Certes avec la hausse des taux c'est plus difficile aujourd'hui, mais il est fort probable que d'ici 2025 les taux redescendent entre 1.50 et 2% et l'argent redeviendra accessible et les taux supportables pour les Etats surendettés.

Jouez donc le meilleur après vous être préparé au pire.

La stratégie patrimoniale de base consiste donc d'abord à développer et constituer une épargne de précaution. Puis on achète (à crédit) sa résidence principale. Puis on serre les boulons des dépenses. Puis on place désormais dans un PER comme celui d'Alta profit dont j'ai parlé dans un dossier qui permet de déduire de ses impôts ses versements en actions et Alta profits autorise la gestion de titres vifs (vous choisissez vous-même les actions sans forcément passer par des fonds). On n'y met pas 100% de sa capacité d'épargne, mais celle pour le temps long. Par exemple 100€ par mois sur 1000 de capacité d'épargne. On utilise à fond tous les Livrets A et autres PEL pour loger son épargne d'accumulation.

Puis on achète un actif immobilier de rapport ou un outil de travail pour soi ou que l'on peut faire exploiter par un autre, et si vraiment on ne veut pas ou ne peut pas, on rentre sur la bourse en épargne programmée et achats réguliers qu'il neige, pleuve ou vente.

Vous achetez la même somme tous les mois.

Si tout va bien, alors tout se passera bien et vous serez à la tête d'un beau patrimoine.

Si tout va mal, vous avez les raviolis et le potager.

Dans tous les cas vous avez la liberté.

Ce que je veux vous montrer ici, c'est que les choses sont globalement simples.

Après nous allons sélectionner telle valeur plutôt que telle autre, optimiser telle ou telle fiscalité, avoir telle défiscalisation ou telle autre, ou encore vendre l'immobilier dans un phase ou l'acheter dans une autre, mais dans les grandes lignes il faut respecter ces principes qui permettent presque toujours de constituer un patrimoine en 10 ans après 20 à 30 ans d'efforts.

On peut ne pas avoir de chance et comme mon grand-père ruiné tombé sur la Seconde Guerre mondiale avec son portefeuille d'actions des usines Renault nationalisées sans indemnités à la libération et plus que vos yeux pour pleurer. Il faut donc respecter la diversification des actifs et des intermédiaires, mais vous avez saisi la généralité.

Cela vaut donc toujours le coup d'investir et de croire en demain, car si demain n'existe pas, alors ce n'est plus un problème !



**JOUBERT**  
MAISON DE VALEURS

---

**INVESTIR DANS L'OR PHYSIQUE DOIT ÊTRE AUSSI SÛR QUE SIMPLE**





Daniel Blin, coresponsable de l'agence parisienne, explique que les primo-acheteurs s'orientent vers les Napoléon de 20 Francs OR, pièce nationale la plus négociée. On investit également beaucoup dans les 50 pesos mexicains, dont le prix est très proche de sa valeur intrinsèque en or. On conseillera à celui qui est amené à une mobilité internationale d'investir dans des krugerrand, frappées en Afrique du Sud, qui se négocient partout sur la planète. Les pièces vous sont systématiquement confiées dans un sac scellé garantissant leur éligibilité à la cotation en Bourse.



Pièces «Boursables»  
disponibles en ligne  
ou en agence



Livraison sécurisée en  
France métropolitaine  
et Corse



Conseils gratuits  
d'investissements  
par nos experts

 **01 42 36 20 39**  
[contact.metaux@joubert-change.fr](mailto:contact.metaux@joubert-change.fr)

[www.joubert-change.fr](http://www.joubert-change.fr)

**38 bis rue Vivienne**  
**75002 Paris**



## 4/ Quelques lectures essentielles pour aller plus loin.

---

### L'investisseur intelligent.

"The Intelligent Investor" de Benjamin Graham, souvent considéré comme le père de l'investissement en valeur, est un texte de référence pour les investisseurs du monde entier. Voici les grands principes de l'investissement intelligent selon Graham :

1. **Investir vs Spéculer** : Graham fait une distinction claire entre investir et spéculer. Un investissement doit être effectué avec une analyse minutieuse et doit offrir la sécurité du principal ainsi qu'un rendement adéquat. La spéculation, en revanche, relève de la prise de risque sans analyse fondamentale.
2. **Sécurité du Principal** : La préservation du capital est primordiale. Graham conseille d'investir dans des entreprises dont le risque de perte de capital est faible.
3. **Recherche de la Marge de Sécurité** : Cela signifie acheter des actifs pour moins que leur valeur intrinsèque, offrant ainsi une marge de sécurité contre les erreurs d'évaluation ou les fluctuations du marché.
4. **Analyse Fondamentale** : Il insiste sur l'importance d'une analyse fondamentale rigoureuse des entreprises, en se concentrant sur leur santé financière, leurs perspectives de bénéfices, leur modèle d'entreprise, et leur direction.
5. **Diversification** : Graham recommande de diversifier les investissements pour réduire le risque.

6. **Investisseur Défensif vs Entrepreneurial** : Il distingue deux types d'investisseurs – le défensif (prudent, recherche la stabilité et la préservation du capital) et l'entrepreneurial (plus actif, recherche des rendements plus élevés, accepte des risques plus grands).
7. **Prix vs Valeur** : Un des concepts clés de Graham est la distinction entre le prix et la valeur d'un investissement. Il enseigne que le prix du marché ne reflète pas toujours la véritable valeur d'un actif.
8. **Principe de Contrarianisme** : Graham suggère souvent d'aller à contre-courant du marché, en achetant quand les autres vendent par peur et en vendant quand les autres achètent par avidité.
9. **Planification et Discipline** : Il prône une approche disciplinée et un plan d'investissement bien défini, en évitant les décisions impulsives basées sur les émotions du marché.
10. **Vision à Long Terme** : Graham encourage les investisseurs à se concentrer sur des investissements à long terme et à ignorer les fluctuations à court terme du marché.

Ces principes, qui allient prudence, analyse rigoureuse et stratégie à long terme, sont considérés comme la fondation de l'investissement en valeur et continuent d'influencer les investisseurs modernes.

L'approche de Warren Buffett.

Warren Buffett, l'un des investisseurs les plus réussis et respectés au monde, s'est fortement inspiré des enseignements de Benjamin Graham, son mentor. Ses principes d'investissement, bien qu'évoluant au fil du temps, restent fidèles à l'esprit de l'investissement en valeur. Voici quelques-uns des principes d'investissement clés de Warren Buffett :

1. **Comprendre l'Entreprise** : Buffett insiste sur l'importance de comprendre pleinement l'entreprise dans laquelle on investit, y compris son modèle d'affaires, ses perspectives de marché, sa direction et sa position concurrentielle.
2. **Investir dans ce que vous Connaissez** : En lien avec le point précédent, il conseille de s'en tenir aux entreprises et secteurs que l'investisseur comprend (ce qu'il appelle le "cercle de compétence").
3. **Recherche de la Qualité** : Buffett préfère investir dans des entreprises de grande qualité avec des avantages concurrentiels durables, souvent appelés "franchises" ou "monopoles naturels".
4. **Marge de Sécurité** : Comme Graham, Buffett recherche une marge de sécurité dans ses investissements, ce qui signifie acheter des actions pour moins que leur valeur intrinsèque estimée.
5. **Vision à Long Terme** : Buffett adopte une approche d'investissement à long terme, en conservant ses investissements pendant de longues périodes, souvent des décennies.
6. **Prudence et Patience** : Il met l'accent sur la patience et la discipline, en évitant les décisions hâtives basées sur les fluctuations du marché à court terme.
7. **Éviter la Dette Excessive** : Buffett évite les entreprises avec des niveaux de dette élevés car cela peut compromettre leur stabilité et leur viabilité à long terme.
8. **Gestion de l'Entreprise** : Il accorde une grande importance à la qualité et à l'intégrité de la direction de l'entreprise, la considérant comme un élément clé dans le succès à long terme de l'investissement.
9. **Investissement Concentré** : Contrairement à l'approche de diversification prônée par beaucoup, Buffett préfère concentrer ses investissements sur un nombre relativement restreint d'entreprises qu'il comprend bien.

10. **Règle d'Or** : Buffett est célèbre pour sa règle : "Ne jamais perdre d'argent", suivi de sa seconde règle : "Ne jamais oublier la première règle". Cela souligne son aversion pour le risque et son accent sur la préservation du capital.
11. **Le Prix est ce que vous Payez, la Valeur est ce que vous Obtenez** : Il distingue clairement le prix d'une action et la valeur réelle de l'entreprise qu'elle représente.

Ces principes, combinés à une approche humble et une éthique de travail rigoureuse, ont guidé Warren Buffett vers un succès extraordinaire en tant qu'investisseur.

## Père Riche Père Pauvre

"Rich Dad Poor Dad" (Père Riche Père Pauvre), écrit par Robert Kiyosaki, est un livre qui explore les différences fondamentales dans la manière de penser l'argent entre son "père pauvre" (son père biologique, un éducateur) et son "père riche" (le père de son meilleur ami, un entrepreneur prospère). Voici un résumé des principaux enseignements du livre :

1. **L'Importance de l'Éducation Financière** : Kiyosaki souligne que l'éducation financière est cruciale pour réussir. Contrairement à son père pauvre, qui privilégiait une éducation académique traditionnelle, son père riche mettait l'accent sur l'apprentissage des finances et de l'investissement.
2. **Actifs vs Passifs** : Un point central du livre est la distinction entre actifs et passifs. Les actifs mettent de l'argent dans votre poche (comme les investissements et les entreprises), tandis que les passifs en retirent (comme les dettes et les biens de consommation coûteux). Kiyosaki conseille d'investir dans des actifs et de réduire les passifs.
3. **Travailler pour Apprendre, non pour Gagner** : Plutôt que de simplement travailler pour gagner de l'argent, il est important de travailler pour apprendre des compétences, surtout celles liées à la gestion financière et aux affaires.
4. **L'Entrepreneuriat** : Le livre encourage à poursuivre l'entrepreneuriat comme moyen de construire des richesses et d'acquérir des actifs.
5. **La Peur et l'Avidité** : Kiyosaki parle de la façon dont la peur et l'avidité peuvent conduire les gens à prendre de mauvaises décisions financières. Il prône la prise de décisions financières réfléchies plutôt que basées sur des émotions.
6. **L'Importance des Opportunités** : Le livre enseigne à être constamment à la recherche d'opportunités d'investissement et à les saisir lorsqu'elles se présentent.
7. **Créer des Revenus Passifs** : Kiyosaki met l'accent sur la création de sources de revenus passifs qui peuvent soutenir un individu, réduisant ainsi sa dépendance à un salaire fixe.
8. **Faire Travailler l'Argent pour Vous** : Plutôt que de travailler pour l'argent, Kiyosaki encourage les lecteurs à faire travailler leur argent pour eux à travers des investissements judicieux.
9. **La Fiscalité et les Corporations** : Il explique comment les entreprises peuvent être utilisées pour protéger et améliorer les richesses grâce à des stratégies fiscales avantageuses.
10. **Apprendre de l'Échec** : L'échec est vu comme une opportunité d'apprendre et de grandir, pas comme un obstacle.

"Rich Dad Poor Dad" est souvent loué pour sa perspective accessible et non conventionnelle sur l'argent et l'investissement, bien qu'il soit également critiqué pour son approche simpliste de concepts financiers complexes. Le livre vise à modifier la perception et l'approche de l'argent pour aider les gens à améliorer leur santé financière.



INVESTIR DANS L'OR PHYSIQUE DOIT ÊTRE AUSSI SÛR QUE SIMPLE



Daniel Blin, coresponsable de l'agence parisienne, explique que les primo-acheteurs s'orientent vers les Napoléon de 20 Francs OR, pièce nationale la plus négociée. On investit également beaucoup dans les 50 pesos mexicains, dont le prix est très proche de sa valeur intrinsèque en or. On conseillera à celui qui est amené à une mobilité internationale d'investir dans des krugerrand, frappées en Afrique du Sud, qui se négocient partout sur la planète. Les pièces vous sont systématiquement confiées dans un sac scellé garantissant leur éligibilité à la cotation en Bourse.



Pièces «Boursables»  
disponibles en ligne  
ou en agence



Livraison sécurisée en  
France métropolitaine  
et Corse



Conseils gratuits  
d'investissements  
par nos experts



**01 42 36 20 39**

[contact.metaux@joubert-change.fr](mailto:contact.metaux@joubert-change.fr)

[www.joubert-change.fr](http://www.joubert-change.fr)

**38 bis rue Vivienne  
75002 Paris**





## Conclusion

Comme j'ai cité la sagesse populaire tout au long de ce dossier, continuons la série par une expression connue de tous !

L'argent ne tombe pas du ciel.

C'est vrai.

Il tombe des pauvres !

Il ne tient qu'à nous de ne pas être le pauvre des riches.

Celui à qui les riches font les poches.

Celui qui est une contrepartie passive des riches et des puissants.

Pour cela il ne faut pas dépenser.

Les grandes entreprises s'enrichissent des dépenses de milliards de pauvres en leur faisant les poches et en vidant les porte-monnaie.

Les Etats, en particulier le nôtre, donne des chèques pour tout... mais tous ces chèques qui proviennent des impôts partent où ?

Dans les poches des grands groupes, soit de la grande distribution soit des laboratoires pharmaceutiques soit encore des pétroliers.

Les chèques que l'on nous donne en nous vidant les poches avec des impôts servent à augmenter les bénéfices des grands groupes. Ce n'est pas une vue de l'esprit.

C'est exactement ainsi que cela se passe.

Pour que l'argent ne tombe pas des « pauvres » ne donnons pas notre argent.

Ne pas consommer, ne pas dépenser est aussi un acte politique et de résistance économique.

Ensuite épargnons, investissons, empruntons en maîtrisant toujours les risques et sans aller trop loin dans la dette ; et pariez sur le fait que demain, le soleil se lèvera.

L'objectif est simple.

Créer un patrimoine pour créer les conditions de sa liberté et de son autonomie.

En moyenne, les patrimoines prennent forme en 10 ans.

C'est à la fois beaucoup et finalement si peu.

Je voulais par ce dossier rapide vous rappeler à tous qu'il n'y a aucune fatalité, même en temps de crise nous ne devons pas oublier le volet « offensif » de toute stratégie patrimoniale familiale.

Il faut avoir une vision prudentielle évidente. Mais il faut aussi tout faire pour essayer de faire croître notre patrimoine au service de notre liberté vis-à-vis d'un système de plus en plus totalitaire.

Préparez-vous les amis.

Parce que la meilleure des solutions pour se protéger, c'est d'être riche, ou en tout cas, de ne plus être « pauvre » !

Amicalement.

Charles.



**SPHERE-IMMO**

**EXPERT EN IMMOBILIER NEUF**

+70 000 logements partout en France  
Prix direct constructeur. Pour habiter ou investir



[Sphère Immo tous les renseignements en cliquant sur ce lien !](#)

#### AVERTISSEMENT !

*NOUS N'AVONS PAS LES COMPÉTENCES, NI LES CONNAISSANCES, NI LE DROIT DE VOUS DONNER QUELQUES CONSEILS QUE CE SOIT. CE DOCUMENT NE CONSTITUE PAS UNE INCITATION À INVESTIR ET ENCORE MOINS UN CONSEIL PERSONNALISÉ.*

*L'ensemble des informations, données ou opinions formulées ou exprimées dans ce document sont, par nature, génériques et générales.*

*Elles ne constituent en aucune manière une incitation à investir, acheter ou réaliser des transactions.*

*Rapprochez-vous de votre banquier ou de votre conseiller en gestion de patrimoine dûment habilité par les autorités compétentes à vous délivrer le meilleur conseil en fonction de votre situation.*

*Pour les placements financiers, dans tous les cas, n'oubliez jamais, tout investissement en actions est risqué par nature. Dans le pire des cas, si la société fait faillite, vous pouvez perdre la totalité de votre investissement.*

*Pour les aspects entrepreneuriaux, consultez un avocat, un expert-comptable, une association agréée et de façon générale, tous les professionnels dûment habilités par le gouvernement à travers des autorisations et autres diplômes donnant droits à donner un conseil avisé et éclairé !!!*

*Restez toujours prudent et raisonnable.*

*Blablabla... Bref, n'oubliez pas la règle de prudence de mon pépé : "Quand il y a un doute, il n'y a pas de doute."*