



Prendre de la hauteur de vue sur la finance et le patrimoine.
De meilleures décisions en toute indépendance.

COMMENT DEVENIR RICHE ?



Bureaux : 270 Bd Clémenceau 59700 Marcq en Baroeul
FINADOC et ACTIONNAL sont deux marques de COSALE, SAS au capital de 30 000 €. RCS 513 969 642
TEL: 03 66 72 10 81 - 06 01 99 20 51 email: contact@finadoc.com web: www.finadoc.com

Conseiller en Investissements Financiers enregistré sous le N° D11/865 auprès de la CNCIF, association agréée par l'AMF ORIAS N° 11 062 831 (CIF, courtier en assurances, intermédiaire en opérations de banque). Responsabilité civile professionnelle : AIG

COMMENT DEVENIR RICHE ?

La question est courte et n'est pas dénuée d'intérêt dans une époque où l'économie tourne vite et l'argent circule à tous les niveaux. La crise économique actuelle ne doit pas être un frein à cette question légitime. Analyse entre patrimoine et création de richesse.

La financiarisation des économies depuis 20 ans, la mondialisation, la libre circulation des capitaux et des personnes sont notre quotidien. Les générations plus "anciennes" ont à l'esprit, avec raison, que le travail est la seule voie pour être riche. Même si la richesse en tant que telle est naturellement relative, le travail et la création d'entreprise (ou la reprise) en sont toujours la base. Mais cela revêt plusieurs formes que nous résumerons en quatre points : le travail salarié, l'immobilier, le professionnel, les placements, et les risques associés.

A) Le travail salarié

En dehors des grandes réussites industrielles, commerciales, technologiques qui sont les exceptions de notre quotidien, le travail en tant que salarié permet de capitaliser sur ses revenus futurs pour épargner, de s'endetter en achetant de l'immobilier locatif (voire réduire son imposition), de profiter des avantages au sein de son entreprise : le plan d'épargne d'entreprise, les plans sur actions, la possible mobilité fonctionnelle et/ou géographique qui accroît les augmentations de salaire. Les outils de défiscalisation et d'incitations fiscales sont aussi là pour créer un environnement propice à la croissance financière et patrimoniale.

Le travail détermine aussi les revenus lors de la retraite. Ceux qui ont un patrimoine immobilier et financier et qui arrivent à en vivre en n'étant pas salarié sont dans des activités civiles et ne cotisent pas pour leurs retraites. Même si les caisses de retraite sont mises en mal en terme de financement, la durée de vie toujours plus longue nécessite impérativement de cotiser sur la base de ses revenus salariaux.

La création de richesse est ici une action voulue, organisée, et se réalise par la double volonté d'épargner et celle simultanée (coordonnée) de faire progresser ses actifs patrimoniaux. Si tout le monde ne peut ou ne veut devenir chef d'entreprise pour tenter de capitaliser sur des montants potentiellement plus élevés (car le risque est maximal), alors le temps d'une

vie professionnelle sera la composante clef de la création de valeur. L'on peut créer soi-même sa propre richesse, ou se faire aider par un conseiller indépendant, mais en tout état de cause, il faut suivre et contrôler ce que l'on fait.

B) L'immobilier

Les cycles économiques vont et viennent, c'est presque une lapalissade. Dans les deux dernières décennies (sauf de 1990/1995), l'envolée des prix de l'immobilier a conduit des investisseurs privés à acquérir des biens (en s'endettant), à en faire des travaux de réhabilitation pour les revendre en captant une plus-value qui permettait d'engranger un capital et de recommencer ce schéma sur des montants plus élevés. Depuis quelques petites années et la morosité des prix, ce n'est plus la voie patrimoniale d'excellence. La plus-value potentielle n'est plus certaine ou suffisante. Elle se transforme en argent quand la transaction a lieu, et désormais sur des niveaux de prix plus difficiles. Il est clair pour nous que l'immobilier constructeur d'un patrimoine est celui détenu en direct, géré, suivi, entretenu et non par SCPI interposée(s).

L'acquisition immobilière pour rénovation s'assimile selon nous au travail, et il est ainsi normal que le travail effectué pour redonner du cachet à un bien immobilier soit en final monétisé ; il n'y a pas de spéculation ici, mais une résultante financière naturelle.

Sur l'immobilier, nous voudrions compléter sur les opérations de ceux qui ont la fibre immobilière : ils savent détecter de bons biens, s'endetter à bon escient, déterminer un bon niveau de rentabilité, souvent supérieur à la moyenne, et revendent ensuite pour réinvestir. Leur parc immobilier est conséquent, et s'optimise ensuite naturellement par des conseils avisés. Comme toute organisation économique, il y a une hiérarchie dans la réussite.

C) L'entreprise

Etre chef d'entreprise ne veut pas dire forcément être riche (d'ailleurs, on ne le saurait pas objectivement car les biens professionnels sont exonérés, sous conditions, de l'impôt sur la fortune, contrairement à l'épargne, à l'immobilier, aux placements...).

Que statistiquement les dirigeants soient plus "riches" n'est pas anormal, puisqu'en contrepartie ils sont prennent des risques en permanence (risques d'exploitation, sociaux, industriels, fiscaux, environnementaux, réglementaires, commerciaux...). La constante que le risque paye est toujours vraie même ce n'est pas une vérité absolue. Cela étant dit, là plus qu'ailleurs la richesse est relative : le bien professionnel que l'on détient produit certes

des revenus, des dividendes, mais la valeur maximale se concrétise lors de la revente et ce n'est pas toujours aisé de revendre une affaire au prix que l'on souhaite car les critères et conditions d'acquisition sont bien plus vastes que ceux de l'immobilier.

La richesse entrepreneuriale est ici à deux étages : celle perçue dans sa vie de travail et celle perçue, une seule fois en générale, à la cession de son entreprise si l'affaire transmise est rentable (l'acquéreur achète le passé, mais paye le futur).

L'entreprise reste donc la voie royale (et presque incontournable) pour la création de richesse et le développement du patrimoine. Là aussi, l'échelle des réussites est haut large qu'il y a d'individualités.

D) Les placements

Il existe de très nombreux investisseurs qui prennent un risque sur leurs placements alors même qu'ils ne l'intègrent pas. Ils se focalisent sur les périodes de hausse et les gains potentiels sans analyser les conséquences sur les baisses (patrimoine, revenus en baisse, ...). Globalement, l'on ne peut devenir riche en plaçant de l'argent, même en bourse, même en ayant ce que certains appellent "le nez creux". Si des titres en bourse font un multiple de 2 à 5 parfois en peu d'années, le risque est élevé. Ces progressions de toute façon ne suffisent pas sur la durée à créer un niveau de richesse patrimoniale. Suivre un « bon tuyau » peut fonctionner parfois, mais cela a des limites.

La richesse pour nous est un état continu : le salaire qui construit un patrimoine, un immobilier qui produit un rendement, une entreprise que l'on développe, une épargne financière régulière, placée et gérée... et non un "coup" ponctuel sur un titre boursier par exemple. Certes il peut y avoir un point de départ à une bonne opération, mais la chance n'est pas de la création de richesse. La spéculation (même mesurée) ne rentre pas dans le cadre patrimonial que nous décrivons.

Quels sont les risques associés à la création de richesse ?

L'on ne pourrait naturellement pas évoquer la création de richesse patrimoniale sans son corollaire naturel, la prise de risque. L'on peut être riche, commencer à être riche, le vouloir, mais aussi beaucoup perdre, soit par son action propre, soit par des événements exogènes. Les raisons précises sont trop nombreuses pour être citées, mais peuvent se regrouper en trois catégories : la méconnaissance des risques possibles conduisant à un

retournement de situation, une rupture dans la vie professionnelle ou familiale nécessitant de puiser dans son patrimoine, et ne pas anticiper sur ce que l'on détient.

La richesse ne vient pas seule. Elle peut se constituer vite mais aussi peut être remise en cause dans un temps encore plus court. Si l'on s'inscrit dans le temps, ce sera une richesse patrimoniale, avec naturellement ses hauts et ses bas. Si l'on réduit le temps, l'on fait des coups et comme au casino, l'on peut tout perdre.

Les trois grands principes de base pour être riche sont l'exigence, le travail et la constance. La perception d'un héritage familial est une richesse qui arrivera certes un jour, mais n'est pas celle que l'on peut créer. Faut-il créer de la richesse ? Est-ce nécessaire ou utile ? Dans un monde très changeant, exigeant, avec des durées de vie plus longues, des études des enfants à financer, voire leurs projets professionnels... la richesse personnelle que l'on se crée est sa propre sécurité en terme de revenus, mais aussi pour sa famille et pour soi-même. Même si la création de richesse peut naturellement questionner sur le sens éthique et moral de l'argent, les équilibres positifs à trouver trouvent leur source dans des valeurs responsables et sociétales.