

REPRENDRE LE CONTRÔLE DE SES FINANCES

De zéro à la liberté financière



YOAN LP

Table des matières

Citation :	3
Préface	4
Comprendre où part votre argent	7
Construire un budget efficace et réaliste	12
Créer son fonds d'urgence	17
Se libérer des dettes et éviter le surendettement	22
Apprendre à épargner sans se priver	27
Choisir les bons comptes et livrets en France	32
Mettre en place une épargne automatisée	37
Comprendre la fiscalité française de base	42
L'investissement long terme	47
L'immobilier en France : pierre et levier	51
Les placements financiers : PEA, assurance-vie, ETF et Trade Republic	56
Diversifier ses revenus et atteindre la liberté financière	62
Annexes.	67

CITATION :

**« LA RICHESSE COMMENCE DANS L'ESPRIT
AVANT DE SE MATÉRIALISER DANS LA
POCHE. »**

— NAPOLÉON HILL

PRÉFACE

L'argent n'est pas un but, c'est un levier.
Un outil qui, bien utilisé, libère. Mal utilisé, enferme.

J'ai écrit ce livre pour celles et ceux qui veulent reprendre le contrôle de leur vie financière sans jargon, sans promesses et sans dépendre d'un conseiller bancaire.
Chaque principe ici est simple, concret et applicable dès aujourd'hui.

Je ne te vendrai pas de rêve. Ce livre t'enseigne la méthode que j'ai moi-même appliquée : comprendre, planifier, agir et répéter.
C'est la répétition qui crée la liberté.

L'objectif n'est pas de devenir riche du jour au lendemain, mais d'apprendre à ne plus être dépendant, à choisir, à prévoir.
Quand tu comprends ton argent, tu reprends le pouvoir.

PAR: YOAN LP

Introduction – Reprendre le contrôle de son argent

Le manque d'argent n'est pas toujours une question de revenu. C'est souvent un problème d'organisation, de choix et de priorité. Reprendre ses finances en mains, c'est changer de posture : passer de « subir » à « diriger ».

1. Comprendre le but

Ce livre te guidera étape par étape, du budget à l'investissement. Tu apprendras à gérer ton argent comme une entreprise gère sa trésorerie : avec clarté, méthode et stratégie. L'objectif final n'est pas seulement d'avoir plus, mais de savoir où va ton argent et pourquoi.

2. Ce que tu trouveras dans ce livre

- Des explications claires sur les notions financières essentielles.
- Des outils concrets pour créer et suivre ton budget.
- Des stratégies pour épargner, investir et te libérer des dettes.
- Des tableaux et calculs adaptés à la réalité française.
- Une feuille de route pour progresser chaque mois.

3. Ce que ce livre n'est pas

Ce n'est pas un manuel de spéculation ni une promesse de richesse rapide. C'est un guide pratique pour bâtir des fondations solides et durables.

4. Ta responsabilité

Ce livre t'indiquera la direction. Le reste dépendra de ta discipline.
Tu ne peux pas changer le passé de ton argent, mais tu peux changer sa trajectoire dès aujourd'hui.

À la fin de ta lecture, tu sauras :

- ☒ suivre et ajuster ton budget chaque mois ;
- ☒ créer un fonds d'urgence solide ;
- ☒ te libérer progressivement des dettes ;
- ☒ choisir les meilleurs supports d'épargne en France ;
- ☒ comprendre les bases de l'investissement (PEA, assurance-vie, immobilier) ;
- ☒ poser les bases de ta liberté financière.

1.

COMPRENDRE OÙ PART VOTRE ARGENT

**AVANT DE FAIRE FRUCTIFIER SON ARGENT, IL
FAUT SAVOIR OÙ IL S'EN VA.**

1.1 Le point de départ : la clarté

La première étape de toute reprise en main financière consiste à connaître précisément la destination de chaque euro.

En France, selon l'INSEE (*Budget de famille*, 2023), le foyer moyen dépense environ **2 300 € par mois**. Pourtant, la majorité des ménages sous-estiment leurs dépenses de 15 à 20 %.

Sans mesure précise, impossible d'améliorer quoi que ce soit.
Tu dois transformer ton argent en **données concrètes**.

1.2 Suivre ses dépenses

Pendant **30 jours**, note toutes tes sorties d'argent.

Aucune dépense n'est trop petite.

Utilise l'un de ces outils gratuits :

- **Applications** : Linxo, Bankin', PiloteBudget (agréées par la Banque de France).
- **Feuille Excel** : simple tableau avec colonnes *date* / *catégorie* / *montant*.
- **Méthode papier** : cahier divisé par postes.

Catégorise ensuite tes dépenses :

- Logement (loyer, électricité, assurance, internet)
- Alimentation (courses, restaurants, cafés)
- Transport (carburant, assurance, entretien, abonnement)
- Santé / hygiène
- Loisirs / vêtements
- Imprévus

1.3 Exemple concret — Budget mensuel type
(revenu net 2 300 €)

Poste principal	Montant (€)	Pourcentag e
Logement (loyer, charges, EDF, internet)	800 €	35 %
Alimentation (courses + repas ext.)	400 €	17 %
Transport (voiture, carburant, entretien)	300 €	13 %
Santé / assurance / mutuelle	150 €	7 %
Loisirs / vêtements / abonnements	200 €	9 %
Téléphone / numérique / abonnements	80 €	3 %
Épargne / fonds d'urgence	200 €	9 %
Imprévus / divers	170 €	7 %
Total	2300 €	100 %

Analyse :
Ce budget correspond à un foyer équilibré mais peu optimisé.
L'objectif du livre est de réduire la part "passive" (dépenses non choisies) et d'augmenter la part "active" (épargne et investissement).

1.4 Identifier les fuites d'argent

Trois sources principales d'érosion du budget :

1. **Abonnements inutiles** : streaming, box, options bancaires.
2. **Frais bancaires** : découverts, cartes haut de gamme non nécessaires.
3. **Achats impulsifs** : promotions, soldes, livraison rapide.



Encadré pratique – Test de l'utilité réelle

Avant chaque dépense non essentielle, pose-toi la question :

“Est-ce que cet achat améliore ma vie dans 30 jours ?”

Si la réponse est non → ne l'achète pas.

1.5 Construire ta photographie financière

À la fin du mois, établis ton **taux d'épargne** :

$$\text{Taux d'épargne} = \frac{\text{revenus} - \text{dépenses}}{\text{Revenus}}$$

Exemple :

Si tu gagnes 2 300 € et dépenses 2 000 €, ton taux d'épargne est de 13 %.

L'objectif idéal est **20 % minimum** dès que possible.

1.6 Ressources officielles

- Simulateur de budget familial : [service-public.fr](https://service-public.fr/Budget-personnel)-Budget personnel
- Comparateur de banques et frais : banque-france.fr
- Données INSEE “Budget de famille” : insee.fr

Résumé du chapitre

- Suivre chaque dépense pendant un mois.
- Identifier les postes dominants.
- Supprimer les fuites.
- Calculer ton taux d'épargne.
- Tu sais maintenant **d'où partir** pour construire ton plan financier.

2.

CONSTRUIRE UN BUDGET EFFICACE ET RÉALISTE

**UN BON BUDGET N'EST PAS UNE
CONTRAINTÉ, C'EST UN PLAN DE LIBERTÉ.**

2.1 L'objectif du budget

Un budget n'a pas pour but de restreindre mais de **diriger**.

Il sert à savoir combien tu peux dépenser sans déséquilibrer ton avenir.

Un budget efficace est à la fois simple, prévisible et ajustable.

2.2 La méthode 50 / 30 / 20 adaptée à la France

Principe :

- **50 %** pour les besoins essentiels : logement, alimentation, transport, santé, assurances.
- **30 %** pour les envies : loisirs, vêtements, restaurants, abonnements.
- **20 %** pour l'épargne : fonds de sécurité, placements, remboursement de dettes.

Cette règle reste une base flexible : un foyer parisien ou rural n'aura pas les mêmes équilibres, mais elle fournit un repère universel.

2.3 Exemple 1 — Célibataire, revenu net 2 300 € / mois

Poste principal	Montant (€)	%
Besoins (loyer, alimentation, transport, santé)	1150	50 %
Envies (sorties, loisirs, abonnements)	690	30 %
Épargne / remboursement de dettes	460	20 %
Total	2300 €	100 %

Analyse :
Ce modèle équilibre vie quotidienne et épargne. Une partie de la section “envies” peut être déplacée vers l’épargne si le projet d’investissement est prioritaire.

2.4 Exemple 2 — Couple avec deux enfants (revenu total : 3 800 €)

Poste principal	Montant (€)	%
Besoins (logement, transport, alimentation, scolarité)	2000	53 %
Envies (loisirs, vacances, abonnements, sorties)	900	24 %
Épargne / remboursement de dettes	900	23 %
Total	3800 €	100 %

Avant optimisation : le couple dépensait 4 100 € (déficit de 300 €).
Après ajustement : réduction des abonnements et rationalisation alimentaire → +900 €/mois libérés pour épargne.

2.5 Encadré pratique – Discipline et automatisatisation

💡 “Ce que tu n’automatises pas, tu finiras par oublier.”

- Mets en place un **virement automatique** chaque début de mois vers un compte épargne.
- Paie-toi **en premier**, avant les dépenses.
- Regroupe tes prélèvements fixes au **même jour** pour visualiser ton reste à vivre réel.

Résultat : tu transformes ton budget en un système prévisible.

2.6 Outils et ressources officielles

- Simulateur de budget personnel : service-public.fr
- Comparateur de frais bancaires : banque-france.fr
- Espace particulier impôts : impots.gouv.fr

Résumé du chapitre

- Applique la méthode 50/30/20 comme cadre initial.
- Ajuste selon ton lieu de vie et ton niveau de revenu.
- Automatise ton épargne et tes charges fixes.
- Un budget réaliste doit pouvoir durer plusieurs années sans tension.

3. **CRÉER SON FONDS D'URGENCE**

AVANT D'INVESTIR, IL FAUT SE PROTÉGER.

3.1 Pourquoi un fonds d’urgence est indispensable

Un imprévu arrive toujours : panne de voiture, appareil à remplacer, perte de revenu, frais médicaux.
Sans épargne de secours, ces situations se transforment en dettes.
Le **fonds d’urgence** est ta première ligne de défense financière.
Il ne sert pas à “faire fructifier”, mais à **éviter de perdre**.

3.2 Combien faut-il épargner ?

Objectif : **3 à 6 mois de dépenses courantes**.
Exemples :

Situation	Dépenses mensuelles (€)	Objectif fonds d’urgence (€)
Célibataire, dépenses 1 500 €/mois	1500	entre 4 500 et 9 000
Couple avec enfants, dépenses 3 000 €/mois	3000	entre 9 000 et 18 000

Si tu démarres à zéro, commence petit. L’important est la **régularité**.

3.3 Où placer ce fonds en France ?

L'argent d'un fonds d'urgence doit être :

- **Sécurisé** (aucun risque de perte),
- **Disponible immédiatement**,
- **Exonéré d'impôts si possible**.

Supports conseillés :

- **Livret A** (taux 1,7 %, plafond 22 950 €, exonéré d'impôt).
- **LDDS** (même taux, plafond 12 000 €).
- **LEP** (taux 2,7 %, réservé aux revenus modestes, plafond 10 000 €).

Source : service-public.fr taux d'épargne réglementée, 2025.

3.4 Exemple concret — Mise en place mensuelle

Supposons un célibataire avec 2 300 € de revenus et 200 € d’épargne disponible par mois.

Mois	Montant épargné (€)	Cumul total (€)	Objectif (%)
1	200	200	4 %
3	600	600	13 %
6	1200	1200	27 %
12	2400	2400	53 %
18	3600	3600	80 %
24	4800	4800	100 %

En deux ans, le fonds est constitué sans pression.

3.5 Encadré pratique – Psychologie de la sécurité

💡 “Un esprit calme dépense mieux.”

Quand tu sais que tu peux affronter un imprévu sans t’endetter, ton rapport à l’argent change.

Tu dépenses avec lucidité, pas avec peur.

La tranquillité financière précède la liberté financière.

3.6 Ressources officielles

- Conditions et plafonds : service-public.fr – livrets d'épargne réglementés

Résumé du chapitre

- Vise 3 à 6 mois de dépenses.
- Place cet argent sur un livret sûr et liquide.
- Épargne automatiquement chaque mois.
- Le fonds d'urgence n'est pas une option, c'est ta fondation.

4.

SE LIBÉRER DES DETTES ET ÉVITER LE SURENDETTEMENT

**LA LIBERTÉ FINANCIÈRE COMMENCE LÀ OÙ
S'ARRÊTENT LES DETTES INUTILES.**

4.1 Comprendre la nature des dettes

Toutes les dettes ne sont pas mauvaises.
Il faut distinguer :

Type de dette	Exemple	Objectif	Impact
Bonne dette	Crédit immobilier, prêt étudiant	Acquérir un actif, se former	Peut enrichir à long terme
Mauvaise dette	Crédit conso, carte à débit différé	Financer une envie immédiate	Appauvrit durablement

La mauvaise dette ne crée aucun retour. Elle **vole ton futur revenu** pour satisfaire ton présent.

4.2 Diagnostiquer sa situation

Avant d'agir, dresse la liste complète de tes dettes :

Créancier	Montant restant (€)	Taux (%)	Mensualité (€)	Durée restante (mois)
Crédit auto	6000	5,2	180	36
Crédit	2500	7,9	90	30
Carte magasin	1200	15	60	24
Total	9700	—	330	—

Le taux moyen pondéré est ici supérieur à 8 % : prioritaire à rembourser.

4.3 Deux stratégies éprouvées

Méthode boule de neige

1. Classe les dettes de la plus petite à la plus grande.
2. Rembourse la plus petite en priorité, tout en payant le minimum sur les autres.
3. Une fois terminée, reporte la somme sur la suivante.

Avantage : effet psychologique motivant.

Inconvénient : pas toujours optimal financièrement.

Méthode avalanche

1. Classe les dettes du taux le plus élevé au plus bas.
2. Rembourse celle au taux le plus fort en priorité.

Avantage : coût total réduit.

Inconvénient : moins gratifiant au début.

Astuce : choisis celle que tu peux maintenir sans découragement. La constance prime sur la perfection.

4.4 Exemple concret – Sortie de dettes en 18 mois

Mois	Montant total remboursé (€)	Économie d'intérêts (€)	Commentaire
1	330	0	Situation initiale
6	400	50	Réduction dépenses et transfert vers crédit conso
12	450	150	Crédit conso soldé
18	510	300	Crédit auto en fin de remboursement

Résultat : 9 700 € remboursés en 18 mois, 300 € d'intérêts économisés, et 510 € de trésorerie mensuelle libérée.

4.5 Encadré pratique – Psychologie de la dette

💡 *“Ce que tu nies te contrôle. Ce que tu regardes en face, tu maîtrises.”*
Beaucoup évitent de parler de leurs dettes. C’est une erreur.
En affronter la réalité redonne du pouvoir.
Une fois la première remboursée, tu comprends que la liberté financière n’est pas un rêve, mais une suite d’actions répétées.

4.6 Solutions officielles en France

- **Rachat ou regroupement de crédits** : à envisager uniquement si le taux global baisse d'au moins 2 points.
- **Négociation directe** : contacter chaque créancier pour demander un rééchelonnement.
- **Procédure de surendettement** : dernier recours, auprès de la Banque de France.
- **Conseils gratuits et neutres** :
 - service-public.fr – Surendettement
 - cresus.org : accompagnement des particuliers.

Résumé du chapitre

- Identifie toutes tes dettes avec leurs taux.
- Priorise selon la méthode la plus adaptée.
- Automatise les paiements pour ne jamais être en retard.
- En te libérant des dettes, tu libères ton futur pouvoir d'investissement.

5.

APPRENDRE À ÉPARGNER SANS SE PRIVER

**L'ÉPARGNE EST UNE HABITUDE, PAS UNE
PRIVATION.**

5.1 Pourquoi épargner ?

Épargner, ce n'est pas renoncer à vivre. C'est **préserver sa liberté future**. Chaque euro épargné t'éloigne de la dépendance au crédit et t'approche de la tranquillité.

L'objectif n'est pas d'économiser pour économiser, mais d'**orienter ton argent vers ce qui compte vraiment** : sécurité, projets, indépendance.

5.2 Commencer par les petites marges

Même une faible somme répétée crée un effet cumulatif.

100 € par mois = 1 200 € par an = 12 000 € en 10 ans (hors intérêts).

Astuce pratique :

Liste 3 postes de dépenses réductibles de 10 % chacun.

Exemples :

- Courses alimentaires : -40 € / mois
 - Loisirs numériques : -25 € / mois
 - Assurance ou téléphone : -35 € / mois
- Total libéré : 100 € / mois** sans altérer ton confort réel.

5.3 Où trouver de l'épargne sans se priver

- **Revoir les abonnements** : téléphonie, streaming, assurances doublons.
- **Optimiser l'alimentation** : achat en gros, menus planifiés, anti-gaspi.
- **Renégocier les frais bancaires** (source : banque-france.fr).
- **Vente des objets inutilisés** : plateforme type Leboncoin ou Vinted.

Le but est d'augmenter ta marge de manœuvre **sans réduire ta qualité de vie**.

5.4 Simulation d’épargne sur le long terme

Exemple : tu mets de côté 200 € par mois sur différents supports.

Support	Taux moyen annuel	5 ans (€)	10 ans (€)	20 ans (€)
Livret A (1,7 %)	1,7 %	12415	25922	56603
Assurance-vie fonds euros (3,5 %)	3,5 %	12870	28155	67871
ETF Monde (6 %)	6 %	13529	31634	88285

Ces montants incluent les intérêts composés, calculés via la formule :

$$(1+r)^n-1$$

$$M = P \times \frac{\quad}{r}$$

où :
P = versement mensuel, r = taux/12, n = nombre total de mois.

5.5 Encadré psychologique – Constante plutôt que performance

💡 “*Mieux vaut épargner peu et toujours, que beaucoup et parfois.*”

La clé est la **régularité**, pas la somme.

Même 20 € mensuels créent un réflexe.

La satisfaction de voir progresser ton épargne entretient la discipline.

L'argent doit devenir un **allié habituel**, non une source de stress occasionnel.

5.6 Ressources officielles

- **Banque de France** – comparatif des produits d'épargne : banque-france.fr
- **Service public** – présentation des livrets : service-public.fr
- **Autorité des Marchés Financiers (AMF)** – guide de l'investisseur particulier : amf-france.org

Résumé du chapitre

- L'épargne commence par les marges invisibles.
- Épargne = liberté, pas privation.
- La régularité compte plus que le montant.
- Les intérêts composés sont ton levier le plus puissant.

6.

CHOISIR LES BONS COMPTES ET LIVRETS EN FRANCE

**AVANT DE FAIRE FRUCTIFIER TON ARGENT,
ASSURE-TOI QU'IL EST BIEN PROTÉGÉ.**

6.1 Pourquoi ces supports sont essentiels

Les livrets réglementés français offrent **sécurité, liquidité et exonération d'impôts**.

Ils ne rendent pas riche, mais constituent la **base solide** de toute stratégie financière : l'argent y reste disponible et sans risque.

6.2 Taux officiels au 1^{er} août 2025

Produit	Taux annuel	Plafond (€)	Fiscalité	Disponibilité	Conditions
Livret A	1,70 %	22950	Exonéré impôt et prélèvements	Retraits libres	Tout public
LDDS	1,70 %	12000	Exonéré impôt	Retraits libres	Tout public
LEP	2,70 %	10000	Exonéré impôt	Retraits libres	Réservé aux revenus modestes
PEL (depuis 2023)	2,25 %	61200	Imposable après 12 ans	Retraits encadrés	Tout public
CEL	2,00 %	15300	Imposable	Retraits libres	Tout public

Sources : Banque de France ; [Économie.gouv.fr – taux 2025](https://economie.gouv.fr/taux/2025).

6.3 Comment les combiner efficacement

1. **Priorité 1** : Livret A → sécurité + disponibilité immédiate.
2. **Priorité 2** : LDDS → complément idéal quand le Livret A est plein.
3. **Priorité 3** : LEP (si éligible) → meilleur rendement net sans risque.
4. **Option long terme** : PEL → taux fixe et possibilité de prêt immobilier.

Exemple pratique

Tu disposes de **20 000 €** :

- 10 000 € sur Livret A (1,70 %)
- 6 000 € sur LDDS (1,70 %)
- 4 000 € sur LEP (2,70 %)
→ **Rendement global moyen : 1,97 % net**, sans impôt ni risque.

6.4 Comparatif des rendements nets (2025)

Montant placé (€)	Livret A (1,70 %)	LEP (2,70	Assurance-vie fonds euros (3,50 %)	Compte courant (0
1 an	17	27	35	0
5 ans	88	138	187	0
10 ans	183	287	410	0

(Simulation sur 1 000 € de placement initial, intérêts composés, hors fiscalité)

6.5 Encadré pratique – Éviter les erreurs courantes

⚠ Ne laisse jamais dormir ton argent sur un compte courant.

Un compte courant ne rapporte rien : chaque euro inactif perd de la valeur face à l’inflation.

💡 **Solution** : transfère toute trésorerie non utilisée à 30 jours sur un livret, et réserve ton compte courant uniquement à tes dépenses mensuelles.

6.6 Ressources officielles

- [Banque de France – taux d'épargne réglementée](#)
- [Service-Public – Livrets réglementés](#)
- [impots.gouv.fr](#) – fiscalité de l'épargne

Résumé du chapitre

- Mets d'abord en place tes livrets réglementés.
- Combine Livret A + LDDS + LEP selon ton éligibilité.
- Ne laisse jamais d'argent sur ton compte courant.
- Ces supports constituent la fondation de ton plan financier.

7.

METTRE EN PLACE UNE ÉPARGNE AUTOMATISÉE

**CE QUE TU RENDS AUTOMATIQUE DEVIENT
DURABLE.**

7.1 Pourquoi automatiser ton épargne

L'être humain est constant dans ses oublis.

Automatiser ton épargne supprime la tentation de dépenser ce que tu aurais pu mettre de côté.

Tu remplaces la volonté par un **système**.



Une décision automatisée vaut mille résolutions.

L'automatisation rend la discipline invisible et protège ton futur sans effort conscient.

7.2 Le principe : se payer en premier

Avant de payer ton loyer ou tes factures, **paie-toi toi-même**.

Cela signifie :

- placer une part fixe de ton revenu dès sa réception,
- laisser le reste couvrir tes dépenses.

L'argent que tu n'as jamais dans ton compte courant ne peut pas être dépensé.

7.3 Exemple concret – Automatisation mensuelle

Un salarié reçoit **2 300 €** net le 1^{er} du mois.
Il organise ses comptes ainsi :

Compte	Type	Objectif	Montant mensuel (€)	Date du virement
Compte courant	dépenses	dépenses courantes	1700	—
Compte épargne A	sécurité (Livret A ou LDDS)	fonds d'urgence	300	2 du mois
Compte épargne B	projets (PEL ou assurance-vie)	moyen terme	200	3 du mois
Compte investissement	long terme (PEA, ETF)	capitalisation	100	4 du mois

En quatre jours, ton argent est distribué automatiquement selon tes priorités.

Résultat : tu épargnes **600 € / mois sans effort**.
Ton budget devient prévisible et ton stress diminue.

7.4 Tableau type de flux financiers automatisés

Étape	Action	Compte cible	Fréquence	Objectif
1	Réception du salaire	—	1er du mois	Entrée principale
2	Virement automatique épargne sécurité	Livret A	2 du mois	Protection
3	Virement épargne projet	Assurance-vie ou PEL	3 du mois	Préparation
4	Virement investissement	PEA / ETF	4 du mois	Croissance
5	Paiement factures et abonnements	Compte courant	mi-mois	Dépenses planifiées

7.5 Encadré pratique – Le pouvoir psychologique de l’automatisation

💡 “Un bon système travaille même quand tu dors.”
L’automatisation supprime la fatigue décisionnelle.
Tu n’as plus à choisir entre plaisir immédiat et sécurité future.
Les progrès deviennent visibles sans contrainte : ton compte augmente sans effort mental.

En quelques mois, tu réalises que tu **épargnes naturellement**, sans te sentir privé.

7.6 Ressources officielles

- Banque de France – gestion des comptes multiples :
- Service-Public – outils de budget personnel :

Résumé du chapitre

- Automatise tes virements dès réception du salaire.
- Sépare les comptes selon la fonction (dépenses, sécurité, projet, investissement).
- L'automatisation remplace la volonté par un système fiable.

8.

COMPRENDRE LA FISCALITÉ FRANÇAISE DE BASE

**TU NE PEUX PAS MAÎTRISER TON ARGENT
SANS COMPRENDRE L'ÉTAT QUI LE PRÉLÈVE.**

8.1 Le principe général : tout revenu est imposable

En France, l'impôt repose sur une règle simple : **tout ce que tu gagnes, d'une manière ou d'une autre, est fiscalement déclaré.**

Mais tous les revenus ne sont pas taxés de la même façon.

Trois grandes catégories concernent les particuliers :

1. **Revenus d'activité** (salaires, retraites, allocations).
2. **Revenus du capital** (intérêts, dividendes, plus-values).
3. **Revenus immobiliers** (loyers, ventes).

Depuis 2019, le **prélèvement à la source** s'applique sur la majorité des revenus, y compris les salaires et pensions.

8.2 La fiscalité de l'épargne

Les produits d'épargne réglementés (Livret A, LDDS, LEP) sont **exonérés d'impôt**.

Tous les autres placements financiers sont soumis à une **"Flat Tax" de 30 %**, qui se décompose ainsi :

- 12,8 % d'impôt sur le revenu,
- 17,2 % de prélèvements sociaux. 💡 Exemple :
Tu gagnes 1 000 € d'intérêts sur une assurance-vie en euros.
Après la Flat Tax, il te reste 700 €.

8.3 L'assurance-vie

L'assurance-vie est un outil polyvalent :

- **capital disponible** à tout moment,
- **rendement supérieur au Livret A** ($\approx 3,50\%$ en 2025),
- **avantage fiscal après 8 ans** (abattement de 4 600 € sur les gains par personne).

Exemple :

Tu investis 30 000 € à 3,50 %.

Après 8 ans, ton gain brut est $\approx 9\,000$ €.

Après abattement, seuls 4 400 € sont imposés à 30 %, soit 1 320 € d'impôt.

Tu conserves **7 680 € net**, soit un rendement réel d'environ **3,2 %**.

8.4 Le PEA (Plan d'Épargne en Actions)

Le PEA permet d'investir dans des **actions européennes** et **ETF** avec un régime fiscal très avantageux :

- **Zéro impôt sur les plus-values** après 5 ans (hors prélèvements sociaux).
- Dépôt maximum : **150 000 €** (hors PEA-PME).
- Gains capitalisés sans impôt tant qu'ils restent dans le plan.

Exemple concret :

Tu investis 10 000 € sur un ETF à 6 %/an pendant 10 ans.

Capital final $\approx$ 17 900 €.

Plus-value = 7 900 €.

Tu retires après 5 ans $\rightarrow$ tu payes seulement les prélèvements sociaux (17,2 %), soit 1 358 €.

Gain net = 6 542 €, rendement net $\approx$ 5,1 %/an.

8.5 Encadré pratique – Éviter les erreurs courantes

 *Erreur fréquente : croire qu'un placement net d'impôt est toujours meilleur.*

Certains produits "non fiscalisés" rapportent moins que des investissements légèrement imposés mais plus performants.

 *Règle simple : regarde toujours le **rendement net d'inflation et de fiscalité**.*

8.6 Cas particuliers

- **Plan Épargne Retraite (PER)** : versements déductibles du revenu imposable, mais retraits imposés à la sortie.
- **Crypto-actifs** : soumis à la flat tax de 30 % dès cession en euros.
- **Immobilier locatif** : soumis au régime micro-foncier (abattement 30 %) ou réel (charges déductibles).

8.7 Ressources officielles

- impots.gouv.fr – fiscalité de l'épargne et des placements
- amf-france.org – guide de l'épargnant

Résumé du chapitre

- Livrets réglementés = 0 % d'impôt.
- Assurance-vie et PEA = avantages fiscaux à long terme.
- Flat Tax de 30 % pour la majorité des placements non réglementés.
- Comprendre la fiscalité = gagner sans surprise.

9.

L'INVESTISSEMENT LONG TERME

**LA RICHESSE DURABLE SE CONSTRUIT AVEC
LE TEMPS, PAS AVEC LA PRÉCIPITATION.**

9.1 Comprendre le principe du rendement

Investir, c'est placer ton argent dans un actif qui **travaille pour toi**.

Le but est de générer un **rendement supérieur à l'inflation**, aujourd'hui autour de **2,3 %** (INSEE, 2025).

Les placements à long terme (actions, ETF, immobilier, obligations) offrent ce potentiel à condition d'accepter une réalité :

plus le rendement espéré est élevé, plus la volatilité est forte.

9.2 Différence entre spéculation et investissement

- **Spéculer**, c'est chercher un gain rapide sur une variation de prix.
- **Investir**, c'est devenir propriétaire d'un actif productif de valeur (entreprise, bien immobilier, titre obligataire).

L'investisseur regarde en années, le spéculateur regarde en jours.

Ton horizon de temps est ton **meilleur bouclier contre le risque**.

9.3 La force des intérêts composés

Les intérêts composés sont le moteur silencieux de la richesse.

C'est le principe selon lequel les gains d'une année produisent à leur tour des gains les années suivantes.

Calculatrice d'intérêts composés

9.4 Simulation sur 20 ans

Exemple : tu investis **500 € par mois** dans un produit à **6 % de rendement annuel** (type ETF Monde sur PEA).

Durée (années)	Montant investi (€)	Capital final (€)	Gains (€)
5	30000	34776	4776
10	60000	81938	21938
15	90000	139566	49566
20	120000	209216	89216

👉 En 20 ans, ton argent est **multiplié par 1,74**, sans effort supplémentaire.
C'est la **patience**, pas la somme initiale, qui fait la différence.

9.5 Encadré pratique – La patience paie toujours

💡 “Le marché transfère l’argent des impatientes vers les patients.” – Warren Buffett

Le court terme est bruyant, le long terme est puissant.
Laisse le temps et la régularité faire le travail.
N’interromps jamais une stratégie gagnante à cause d’un mois négatif.

9.6 Risque, volatilité et horizon

Durée de placement	Probabilité de rendement négatif (actions mondiales)
1 an	25 %
5 ans	10 %
10 ans	3 %
15 ans	0 % (sur données historiques MSCI World)

Source : MSCI World Index 1980–2024.
Plus l’horizon est long, plus le risque de perte diminue.

9.7 Ressources officielles

- [AMF – Comprendre les placements à long terme](#)
- [Banque de France – Éducation économique et financière](#)

Résumé du chapitre

- Investir, c’est faire travailler son argent, pas courir après les coups rapides.
- La durée est ton alliée la plus puissante.
- Les intérêts composés sont la clé de la liberté financière.
- Le temps et la régularité battent la chance et la précipitation.

10.

L'IMMOBILIER EN FRANCE : PIERRE ET LEVIER

**L'IMMOBILIER EST UN PILIER DE STABILITÉ ET
UN MOTEUR DE RICHESSE, À CONDITION
D'ÊTRE COMPRIS.**

10.1 Deux approches complémentaires

L'immobilier se divise en deux grandes catégories :

Type	Objectif	Avantage principal	Inconvénient
Résidence principale	Se loger	Sécurité, stabilité, patrimoine	Peu liquide
Investissement locatif	Générer un revenu	Effet de levier du crédit	Gestion et fiscalité

La clé est d'envisager la pierre non pas comme une dépense, mais comme un **actif productif**.

10.2 Le principe du levier du crédit

L'immobilier est unique : il permet d'investir **avec l'argent de la banque**. Un prêt bien calibré augmente ton patrimoine sans effort initial démesuré.

💡 *Exemple simple :*

Tu empruntes **150 000 €** à 4 % sur 20 ans pour un bien loué 750 €/mois.
Le loyer couvre 90 % de la mensualité.
Dans 20 ans, le bien t'appartient totalement.

Tu auras remboursé environ 210 000 € (capital + intérêts), mais posséderas un bien d'une valeur réévaluée de **250 000 €**.
C'est l'effet du **levier**.

10.3 Les rendements immobiliers moyens (2025)

Type de bien	Rendement brut moyen	Rendement net moyen
Studio en grande ville	5,0 %	3,2 %
Appartement T2 / T3	4,5 %	3,0 %
Maison périphérie / province	6,0 %	4,0 %
Investissement fractionné (type Bricks)	8,0 % à 12,0 %	5,6 % à 8,4 %

Sources : MeilleursAgents, Notaires de France, Bricks (2025).

10.4 L’investissement immobilier fractionné (Bricks)

Depuis 2024, **Bricks** a évolué vers un modèle d’obligations immobilières **régulé par l’AMF (Autorité des Marchés Financiers)**.
Ce changement garantit aux investisseurs un cadre légal strict et une transparence renforcée.

Principe :

- Tu investis à partir de **10 €** dans des projets immobiliers sélectionnés.
- Tu perçois un **revenu régulier** sous forme de coupon (intérêts d’obligation).
- Tu peux diversifier sur plusieurs biens sans contrainte de gestion.

Exemple :
Un projet immobilier Bricks rémunéré à 10% **annuel**.
Un investissement de **500 €** rapporte environ 50 € **par an**, versés mensuellement

- 👉 L'avantage : accessibilité et diversification.
- 👉 L'inconvénient : rendement non garanti, dépendant de la réussite du projet mais très sécurisé, avec des hypothèques en cas de défaut de paiement.

10.5 Comparatif – Immobilier direct vs fractionné

Critère	Immobilier direct	Immobilier fractionné (Bricks)
Ticket d'entrée	> 30 000 €	dès 10 €
Gestion locative	à ta charge	gérée par la plateforme
Rendement net	3–5 %	8–12 %
Liquidité	faible	modérée
Risque de vacance locative	moyen	mutualisé
Régulation	fiscale classique	AMF (obligations immobilières)

10.6 Encadré pratique – Les erreurs à éviter

 **Erreur fréquente** : confondre cash-flow et rentabilité.

Un bien rentable sur le papier peut générer un déficit mensuel si les charges et impôts sont mal anticipés.

 **Conseil** : calcule toujours le rendement **net-net**, c'est-à-dire après impôts, charges et vacance locative.

10.7 Ressources officielles

- service-public.fr – Investissement locatif et fiscalité
- economie.gouv.fr – Obligations régulées par l'AMF
- [Bricks.co](https://bricks.co) – 1% supplémentaire sur tous tes investissements pendant 3 mois

Résumé du chapitre

- L'immobilier est un levier puissant grâce au crédit.
- L'investissement fractionné via Bricks permet d'accéder au marché dès 10 €.
- Vérifie toujours les frais, la fiscalité et la régulation AMF.
- Combine sécurité et diversification pour bâtir un patrimoine équilibré.

11.

**LES PLACEMENTS FINANCIERS : PEA,
ASSURANCE-VIE, ETF ET TRADE REPUBLIC**

**LES MARCHÉS FINANCIERS RÉCOMPENSENT
LA PATIENCE ET LA MÉTHODE.**

11.1 Pourquoi investir en bourse

Investir en bourse ne signifie pas spéculer.
C'est **participer à la croissance des entreprises** via l'achat d'actions ou de parts d'ETF (fonds indiciels).
Historiquement, les marchés actions mondiaux (indice MSCI World) ont offert un rendement moyen d'environ **6 % à 7 % par an** sur le long terme.

💡 *La bourse est un outil de création de richesse, pas un casino.*

11.2 Les trois supports principaux

Support	Objectif	Avantage fiscal	Inconvénient
PEA (Plan d'Épargne en Actions)	Investir en actions/ETF européennes	Exonération d'impôt après 5 ans	Plafond 150 000 €
Assurance-vie	Épargne souple à long terme	Abattement fiscal après 8 ans	Rendement plus faible (fonds euros)
Compte-titres ordinaire	Liberté totale d'investissement	Aucune limite de dépôt	Imposition immédiate (flat tax 30 %)

11.3 Les ETF : la simplicité rentable

Les **ETF** (Exchange Traded Funds) reproduisent la performance d'un indice boursier (CAC 40, S&P 500, MSCI World...). Ils permettent de **diversifier automatiquement** son capital sans choisir chaque action.

Exemple concret :

Un ETF MSCI World a rapporté en moyenne **8 %/an** sur les 20 dernières années.

Un placement mensuel de **300 €** pendant 10 ans à 6 % de rendement génère environ **49 000 €**, dont **13 000 € de gains**.

Avantages : frais faibles, diversification, rendement stable.

Inconvénients : variations temporaires à accepter.

Voici une explication claire des avantages d'un ETF



11.4 Trade Republic : investir simplement et sans frais

Trade Republic est un courtier européen agréé et supervisé par la **BaFin** (Allemagne) et reconnu par l'**AMF** (France). À mon avis, c'est l'une des meilleures plateformes pour investir

Il permet :

- d'ouvrir un **PEA** ou **compte-titres** en ligne,
- d'investir **sans frais d'achat** sur des milliers d'ETF,
- de programmer des **plans d'investissement automatiques** dès 10 €.

Points clés :

- Plateforme sécurisée, fonds clients conservés dans des comptes séparés.
- Interface simple pour les débutants.
- Accès à des produits réglementés et transparents.

 Les utilisateurs peuvent consulter la page "Ressources recommandées" à la fin du livre pour accéder au lien d'inscription. Pour profiter d'un bonus de bienvenue.

11.5 Tableau comparatif – supports d’investissement

Support	Horizon recommandé	Rendement moyen (2025)	Fiscalité	Liquidité	Risque
PEA (actions/ETF)	≥ 5 ans	6 % à 8 %	Exonéré d’impôt après 5 ans	Moyenne	Moyen
Assurance-vie (fonds euros)	≥ 8 ans	3,5 %	Abattement 4 600 €	Haut	Faible
Compte-titres	≥ 3 ans	5 % à 8 %	Flat Tax 30 %	Haut	Moyen
Livret A	Court terme	1,7 %	Exonéré	Totale	Nul

11.6 Sécurité et régulation

💡 *La régulation protège l’investisseur, pas le rendement.*

- **Trade Republic** est régulé par la **BaFin (Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht)**, autorité de régulation financière allemande.
- En France, ses activités sont **notifiées à l’AMF (Autorité des Marchés Financiers)**.
- Les fonds des clients sont séparés des fonds propres du courtier et garantis jusqu’à **100 000 €** par le système européen de garantie des dépôts.

11.7 Encadré pratique – Les bonnes pratiques de l'investisseur

- ✓ Investis tous les mois, quel que soit l'état du marché.
- ✓ Ne cherche pas à "timer" les hausses ou les baisses.
- ✓ Réinvestis les dividendes.
- ✓ Ne retire pas ton argent avant l'horizon prévu.

Le marché récompense la régularité, pas l'instinct.

11.8 Ressources officielles

- [AMF – Conseils aux investisseurs particuliers](#)
- [Trade Republic – Bonus de bienvenue](#)
- [Banque de France – Éducation financière](#)

Résumé du chapitre

- Le PEA et l'assurance-vie sont les piliers fiscaux de l'investissement français.
- Les ETF offrent un rendement stable et peu de frais.
- Trade Republic rend l'investissement accessible et automatisable.
- Comprendre la régulation, c'est investir en confiance.

12.

**DIVERSIFIER SES REVENUS ET ATTEINDRE
LA LIBERTÉ FINANCIÈRE**

**LA LIBERTÉ FINANCIÈRE N'EST PAS UN RÊVE,
C'EST UNE CONSTRUCTION PROGRESSIVE.**

12.1 Comprendre la diversification

Dépendre d'une seule source de revenus, c'est dépendre d'un seul risque. La diversification consiste à **multiplier les flux d'argent** venant de différents actifs, afin de sécuriser et d'accélérer ta progression financière.

💡 *"Ne mets pas tous tes œufs dans le même panier, mais surveille chacun de tes paniers."* — Warren Buffett

12.2 Les trois grandes catégories de revenus

Type	Description	Exemple	Nature
Revenus actifs	Tu échanges ton temps contre de l'argent	Salaire, missions, artisanat	Dépendant du travail
Revenus semi-passifs	Tu fournis un effort initial, puis des revenus réguliers arrivent	Location immobilière, site e-commerce, formation en ligne	Mixte
Revenus passifs	L'argent travaille seul à long terme	Dividendes, obligations, intérêts, ETF	Indépendant du temps

Objectif : déplacer progressivement le centre de gravité **des revenus actifs vers les revenus passifs**.

12.3 Plan d'action sur 5 à 10 ans

Étape	Durée	Objectif principal	Exemple concret
Phase 1	0-2 ans	Créer des marges financières	Baïsser les dettes, constituer fonds d'urgence
Phase 2	2-4 ans	Automatiser l'épargne et investir régulièrement	PEA, assurance-vie, ETF, immobilier fractionné
Phase 3	4-6 ans	Accroître les revenus passifs	SCPI, obligations Bricks, dividendes
Phase 4	6-10 ans	Diversifier les supports et optimiser la fiscalité	Entreprise, location meublée, PER
Phase 5	10 ans +	Stabiliser la liberté financière	Vivre partiellement de ses revenus de capital

Ce processus est progressif. Le but n'est pas la rapidité, mais la **solidité**.

12.4 Exemple : diversification équilibrée d'un portefeuille

Catégorie	Pourcentage conseillé	Support typique
Sécurité	20 %	Livrets réglementés (A, LDDS, LEP)
Rendement modéré	30 %	Assurance-vie fonds euros, obligations
Croissance long terme	40 %	PEA, ETF Monde, actions
Opportunités / alternatifs	10 %	Bricks, crowdfunding, crypto régulée

Ce modèle te protège des chocs de marché tout en assurant une progression régulière.

12.5 Encadré pratique – L'état d'esprit du libre financierement

💡 *"La liberté financière n'est pas de ne plus travailler, mais de ne plus dépendre."*

Adopte une vision à long terme :

- Épargne même quand tout va bien.
- Investis même quand les marchés baissent.
- Continue d'apprendre, même quand tu gagnes déjà.

La constance crée la liberté, pas la chance.

12.6 Ressources officielles

- [AMF – Guide de l'investisseur responsable](#)
- [Banque de France – Éducation financière et gestion du patrimoine](#)
- [Service-Public.fr – Fiscalité des revenus du capital](#)

Résumé du chapitre

- Multiplie les sources de revenus.
- Laisse ton argent travailler autant que toi.
- Diversifie entre sécurité, rendement et croissance.
- La liberté financière s'atteint par la discipline et le temps.

ANNEXES.

1. Tableaux récapitulatifs – Les chiffres essentiels

Budgets types (mensuels)

Profil	Revenus (€)	Épargne conseillée	Objectif
Célibataire	2300	200 (9 %)	Fonds d'urgence
Couple avec 2 enfants	3800	600 (16 %)	Épargne et investissement
Revenu modeste	1500	100 (7 %)	Sécurité de base

Rendements moyens 2025 (France)

Support	Rendement moyen annuel	Risque	Fiscalité
Livret A / LDDS	1,70 %	Nul	Exonéré
LEP	2,70 %	Nul	Exonéré
Assurance-vie fonds euros	3,50 %	Faible	Avantage après 8 ans
PEA / ETF Monde	6–8 %	Moyen	Exonéré après 5 ans
Immobilier locatif	4–6 %	Moyen	Imposable
Obligations Bricks	8–12 %	Moyen	Régulé AMF

2. Glossaire financier simplifié

Terme	Définition
Actif	Bien ou placement qui génère de la valeur (revenus ou plus-value).
Passif	Dépense ou dette qui fait sortir de l'argent.
Rendement	Gain obtenu par rapport à la somme investie.
Intérêts composés	Intérêts générant eux-mêmes des intérêts au fil du temps.
Inflation	Hausse générale des prix qui réduit le pouvoir d'achat.
Diversification	Répartition du capital sur plusieurs supports pour limiter les risques.
Liquidité	Facilité à récupérer son argent rapidement.
Flat tax	Prélèvement unique de 30 % sur les revenus du capital.
PEA	Compte d'investissement en actions/ETF européennes avec avantage fiscal après 5 ans.
ETF	Fonds boursier reproduisant un indice (ex : CAC 40, MSCI World).

3. Feuille de route – 12 mois pour reprendre ses finances

Mois	Objectif	Action principale
1	Diagnostic	Liste tes revenus et dépenses réelles.
2	Budget	Mets en place ton plan 50/30/20.
3	Épargne	Ouvre un Livret A / LDDS.
4	Sécurité	Commence ton fonds d'urgence.
5	Automatisation	Programme tes virements automatiques.
6	Dettes	Établis ton plan de remboursement priorisé.
7	Éducation financière	Lis un livre ou suis une formation.
8	Premier investissement	Ouvre un PEA ou assurance-vie.
9	Immobilier	Étudie la faisabilité d'un projet (Bricks, locatif).
10	Diversification	Ajoute un nouveau support (ETF, obligations).
11	Optimisation fiscale	Vérifie ton taux de prélèvement à la source.
12	Bilan annuel	Calcule ton taux d'épargne et ton patrimoine net.

 Répète cette feuille chaque année en améliorant ton taux d'épargne et ta diversification.

4. Conclusion inspirante

La liberté financière ne vient pas d'un revenu élevé, mais d'une discipline constante.

Ceux qui contrôlent leur argent contrôlent leurs choix.
Tu n'as pas besoin de chance, seulement de clarté, de méthode et de temps.

Ce livre n'est pas une fin, mais un point de départ.
Commence petit, mais commence aujourd'hui.

Yoan LP

5. Ressources et partenaires recommandés par Yoan LP

Ces plateformes te permettront d'appliquer facilement les stratégies présentées dans ce livre.

Investissement immobilier fractionné – Bricks

Plateforme régulée par l'AMF (obligations immobilières).
Accessible dès 10 €, rendement moyen 8 à 12 %.

👉 [Bricks.co](#) – Bonus 1 % pendant 3 mois

Investissement financier automatisé – Trade Republic

Courtier européen régulé par la BaFin et notifié à l'AMF.
Investis en ETF sur PEA sans frais d'achat.

👉 [Trade Republic](#) - Votre bonus vous attend.

Biographie de l'auteur

Yoan LP est un passionné de finances personnelles et d'éducation économique.

Autodidacte, il partage une approche simple, concrète et adaptée à la réalité française.

Son objectif : aider chacun à comprendre l'argent, à en reprendre le contrôle, et à construire une indépendance financière durable.

Copyright © 2025 Yoan LP. All Rights Reserved.

Tous droits réservés.

Aucune partie de cette publication ne peut être reproduite, stockée ou transmise sous quelque forme ou par quelque moyen que ce soit, électronique, mécanique, photocopie, enregistrement ou autre sans l'autorisation écrite préalable de l'auteur.