

OLIVIER SEBAN

TOUT LE MONDE MÉRITE D'ÊTRE RICHE

Tout ce que vous
n'avez jamais
appris à l'école
à propos de
votre argent

MAXIMA

Créateur d'entreprise à 23 ans et millionnaire à 32, **Olivier Seban** partage son temps entre la gestion de son patrimoine (immobilier, bourse...) et l'animation de conférences et de séminaires au cours desquels il partage son expérience et dévoile les techniques et les stratégies qui mènent au succès.

Auteur de plusieurs ouvrages de référence sur la bourse, il doit aujourd'hui sa notoriété à ses talents de pédagogue et à la démonstration qu'il a faite que chacun d'entre nous peut accéder à la réussite financière et que celle-ci n'est pas réservée à un petit groupe d'initiés.

© Maxima, 2025

Maxima est une marque de Dunod Editeur

11, rue Paul Bert, 92240 Malakoff

www.dunod.com

EAN : 9782818812341

Avertissement

Les exemples et stratégies décrits dans cet ouvrage ne peuvent être considérés comme des modèles absolus et reproductibles à l'identique. Ils ne servent que d'illustration aux propos de l'auteur, et ne peuvent en aucun cas être considérés comme de quelconques incitations, recommandations, sollicitations, prévisions, conseils d'achat ou de vente de produits financiers, immobiliers ou spéculatifs.

Tous droits de reproduction, de traduction et d'adaptation réservés pour tous pays.

SOMMAIRE

Avant-propos	9
Introduction : Croyances et réalités	11
Argent, tabous et fausses croyances	14
L'argent ne fait pas le bonheur : (presque) FAUX !	15
S'enrichir demande beaucoup de temps : FAUX !	17
Il faut déjà avoir de l'argent pour s'enrichir : FAUX !	17
Pour prospérer, il suffit d'avoir un bon métier : FAUX !	18
Vous êtes condamnés à vous enrichir	20
Enrichissez-vous	22
Objectifs du livre	23
Vous êtes déjà riche, mais vous ne le savez pas	24
1 : Un premier pas vers la richesse	27
Comment devient-on riche ?	27
Le secret	29
Une éducation à 200 millions de dollars	32
2 : Le point de départ	35
Payez-vous en premier	36
3 : Votre argent ne sait faire qu'une seule chose	41
La famille Clactou	41
La famille Matuvu	42
La famille Chuipariche	43
Argent et richesse	46
Riche, c'est combien ?	47
Dépensez avec votre tête, pas avec vos yeux !	50

Combien devez-vous vous payer en premier ?	52
Où passe votre argent ?	56
Stratégies de dépenses.	59
4 : Principes d'enrichissement.	65
1 ^{er} principe : actifs et passifs	65
Crédits à la consommation : le boulet « carré » !.	70
Surendettement.	71
2 ^e principe : faites en sorte que vos euros valent plus cher .	74
5 : Travailler moins gagner plus	79
PEGR et GEPR	79
Liberté financière ou ...liberté ?	82
Les extra-terrestres ne sont pas encore parmi nous	82
Effet de levier	85
Objectifs de vie	86
N'ayez pas honte.	88
Plan d'action.	88
6 : Demandez ! On vous donnera.	91
Culot ou courage	92
Combien vous coûte votre manque de courage ?	94
Avec qui négocier	96
Comment perdre son temps.	98
Gardez une attitude positive	98
Comment négocier	100
7 : Placements : la course contre l'inflation	103
Comment enrichir vos arrières petits-enfants	104
Richesse et inflation	105
Quels placements choisir ?	110
Procrastination	113
Time is money	114

8 : Immobilier	119
Archimède, le roi de la finance moderne	120
70 000 € en 14 mois, sans mettre un centime !	135
Les banques et les crédits	136
Quelques précautions	139
Taux fixe ou taux variable ?	141
Que faut-il acheter ?	142
Il n'y a pas que les logements pour investir dans l'immobilier.	144
Quand ne faut-il pas acheter d'immobilier ?	149
Propriétaire ou locataire ?	150
Que faire si vos revenus ne sont pas suffisants ?	151
Où et comment trouver les bonnes affaires ?	153
Les enchères	155
Immobilier et entreprise	156
 9 : La Bourse	 159
Quand acheter ?	162
Quand vendre ?	164
Quoi et comment acheter ?	164
Quels marchés pour les années à venir ?	172
100 % demain ?	172
Les intermédiaires	176
Bourse et émotions	177
Bourse et EDA	180
 10 : L'entreprise	 185
Le secret des entreprises qui réussissent	185
Stratégies marketing	188
Les franchises	197
Le prix de l'indépendance	198
Le portage salarial	199

Le statut d'auto-entrepreneur	200
Continuez à vous payer en premier	202
11 : Dormez sur vos deux oreilles	205
Les placements	205
L'immobilier	206
La Bourse	209
L'entreprise	211
Vous et votre travail	214
Cautions : la bombe à retardement	217
Les escrocs	219
12 : Chance et opportunité	223
« 100 % des gagnants ont tenté leur chance »	223
Attention aux mirages	226
Un excellent garde fou	228
Le meilleur moyen d'attirer la poisse	231
13 : À vous de jouer	235
Phase 1 : Payez-vous en premier et enclenchez le pilote automatique	237
Phase 2 : Le grand nettoyage	240
Phase 3 : Investissez	245
Encore un petit effort	246
Les conseillers ne sont pas les payeurs	250
Mais comment font-ils ?	250
Retour vers le futur	251
Je crois que j'ai oublié de vous dire quelque chose	253
Remerciements	255
Ils ont lu <i>Tout le monde mérite d'être riche</i>	257

AVANT-PROPOS

VIVE LA CRISE !

La première édition de *Tout le monde mérite d'être riche* a maintenant cinq ans. Le succès était au rendez-vous puisque le livre s'est vendu en France à plus de 50 000 exemplaires et existe en espagnol, chinois, coréen avec d'autres versions en préparation.

Donc merci à vous.

Depuis la première édition, quelques crises financières sont passées par là.

Étant d'un naturel optimiste, mais également réaliste, je pense que ces crises sont sans aucun doute une occasion sans précédent de réfléchir à notre vie, au fonctionnement de notre société, à notre argent, afin de (re)préciser certaines valeurs oubliées et de redéfinir sa véritable place dans notre quotidien.

Bien sûr, certains subiront plus la crise que d'autres. Mais ils en sortiront plus forts, s'ils ont appris ou découvert que l'argent n'est pas tout, et qu'il y a des choses plus importantes à faire passer en priorité.

D'un autre côté, une crise est toujours génératrice d'opportunités.

Mais seuls ceux qui possèdent une éducation adaptée au sujet, et la motivation nécessaire, pourront en tirer partie.

Tout le monde mérite d'être riche

Si vous avez lu l'une des premières éditions de *Tout le monde mérite d'être riche*, et appliqué ses principes en tenant compte des mises en garde qu'elles recélaient, vous aviez déjà toutes les cartes en main pour traverser la crise sans encombre.

Plus que jamais ces principes restent d'actualité. Et sans aucune prétention de ma part, vous découvrirez dans cette nouvelle édition que les principes de gestion et d'enrichissement, décrits pour Monsieur « Tout le monde », s'appliquent sans aucune modification aux États endettés.

C'est à votre tour de les découvrir, et de construire un autre avenir pour vous et ceux que vous aimez.

Olivier Seban

INTRODUCTION

CROYANCES ET RÉALITÉS

Si l'argent ne fait pas le bonheur, rendez-le... !
Jules Renard

« À votre avis, pourquoi certains sont-ils capables de s'enrichir, alors que d'autres n'y arriveront jamais ?

Avec le recul, j'ai acquis la certitude : 1) que la réussite financière n'a rien à voir avec le fait que vous possédiez déjà de l'argent, 2) que seuls ceux qui ne savent pas ce qu'ils doivent faire pour s'enrichir n'y arriveront jamais, et que **l'enrichissement est à la portée de tous** à condition de posséder une éducation adaptée au sujet, et surtout d'avoir la volonté d'y arriver.

La bonne nouvelle : lorsqu'on ne sait pas nager, on peut toujours apprendre à le faire ! C'est exactement la même chose avec votre argent. Si vous voulez qu'il vous aide à prospérer, il faut d'abord que vous appreniez à l'utiliser.

C'est pour cette raison que ce livre ne parle pas uniquement de votre argent mais de ce que vous devez faire pour le mettre à votre service et vous enrichir durablement.

Avant toute chose, il est nécessaire de laisser tomber vos *a priori* et tout ce que l'on vous a mis dans le crâne au sujet de l'argent et de son côté sulfureux. Ces croyances ne servent que d'alibis pour

se conformer à une éducation parentale, scolaire, spirituelle fondée sur la méfiance et l'ignorance de principes élémentaires qui régissent son fonctionnement.

Elles ne font que nourrir et renforcer des convictions erronées, communément admises, qui nous incitent à prendre les mauvaises décisions ou exprimer des avis bien trop tranchés sur le sujet.

D'une manière générale, la plupart de ces *grandes idées* sont fausses et ne font que générer des attitudes inadaptées à notre vie moderne. La conséquence directe de l'adoption de ces croyances est un accroissement des écarts entre les riches et les pauvres.

Argent... Beurk

Deux paradoxes démontrent l'ambiguïté de nos comportements à l'égard de l'argent :

- 1) bien que la plupart d'entre nous le convoitent officieusement, l'argent est officiellement détesté. Par les pauvres pour justifier qu'ils n'en ont pas. Par les riches qui jugent plus prudent de vivre cachés ;
- 2) beaucoup voudraient ou aimeraient gagner de l'argent, mais peu essayent de comprendre son fonctionnement pour en tirer le meilleur parti. Ce comportement timoré relevant plus souvent de l'ignorance des mécanismes de base ou de la peur du *qu'en-dira-t-on*.

Pourtant, l'argent est utilisé au quotidien par chacun d'entre nous. À la différence que les « riches » savent le mettre à leur service et ne se posent pas de questions pour leur avenir, alors que les plus « pauvres » le convoitent dès le 10 du mois et redoutent de le perdre dès qu'il faut l'utiliser en dehors du quotidien.

Cette réaction aura souvent pour effet de paralyser ou de freiner leurs actions au moment opportun. Ainsi, ils manquent les opportunités qui pourraient les aider à *changer de camp*.

C'est parce que nos besoins primaires ont un coût inévitable, que l'argent est omniprésent dans notre quotidien. Ce qui implique que notre qualité de vie sera la conséquence de nos actes et de nos décisions économiques. Dès lors, il nous reste deux solutions : le boudier ou l'appriivoiser.

Si vous tenez réellement à vous enrichir, mais que vous êtes fâché avec votre argent, vous avez intérêt à entamer rapidement des réconciliations. Car si vous n'en prenez pas soin, ou si vous n'apprenez pas à le connaître, vous ne découvrirez jamais ce qu'il peut vous apporter et vous passerez une bonne partie de votre vie à lui courir après.

L'enrichissement c'est avant tout une grande aventure humaine et une expérience de vie unique (dans tous les sens du terme). Mais force est de constater que peu de choses nous préparent à la vivre correctement. Et sûrement pas l'école qui renforce son côté mystique par le simple fait que le thème de l'argent n'est jamais abordé en classe.

École qui se borne à dispenser une connaissance adaptée à la vie professionnelle, tout en « oubliant » l'aspect économique du quotidien.

Résultat : sans connaissance préalable des mécanismes de l'argent, la plupart des jeunes sont happés par la société de consommation et n'hésitent pas à contracter des crédits à tort et à travers pour se payer les jouets de la vie moderne.

Tout le monde mérite d'être riche

Pire encore, les jeunes entrent dans la vie active et reproduisent les schémas parentaux sans se poser de questions. Ils travaillent toute leur vie pour payer leurs factures, rembourser leurs crédits, acquitter leurs impôts, et comptent sur l'État pour assurer leur retraite. Au final, ils ne travaillent plus pour vivre, mais vivent uniquement pour travailler.

Attention, je ne suis pas en train de vous dire qu'il ne faut pas aller à l'école. Bien au contraire. Je considère qu'une bonne éducation est un atout pour prospérer, mais insuffisant pour s'enrichir.

Seules une éducation financière et une connaissance adaptée vous permettront de développer votre potentiel économique dans les meilleures conditions.

Argent, tabous et fausses croyances

Que ce soit au travers des religions, des sectes ou autres instances manipulatrices, une bonne partie du monde repose sur des croyances rarement vérifiées, génératrices de comportements biaisés et inadaptés.

L'argent n'échappe pas à la règle.

D'une manière générale ces comportements reposent sur des croyances d'ordre psychologique et comportemental que l'on appelle « *croyances limitatives* ». Celles-ci ne font qu'ériger des barrières qui nous empêchent d'agir en générant des excuses du type : « je n'y arriverai pas, je n'ai pas le temps, je n'ai pas les moyens, ce n'est pas pour moi », souvent parce qu'il est plus facile de ne pas savoir, de ne pas agir et de ne rien changer.