

# Les premiers investissements des experts de la finance

<b>Introduction</b>	<b>3</b>
<b>Michael RAVANEDA - Club de valeur</b>	<b>4</b>
Le témoignage de Michael	4
La leçon de Michael	7
<b>Ophélie JOUVENON - Fric au féminin</b>	<b>8</b>
Le témoignage de Ophélie	8
1er enseignement : Se méfier du syndrome de “la petite maison dans la prairie”...	9
2nd enseignement : investir dans sa résidence principale c’est beaucoup d’émotionnel et peu de rationnel ...	9
3ème enseignement : Devenir un as de la négociation bancaire grâce à son premier investissement	10
4ème enseignement : Apprendre de son premier investissement et progresser !	10
La leçon de Ophélie	10
<b>Fabien et Isabelle - La voie des finances</b>	<b>12</b>
Le témoignage de Fabien et Isabelle	12
Les raisons de notre investissement	13
Les risques associés à notre investissement	13
Les étapes de notre investissement	14
Les erreurs commises	15
Notre emprunt	15
Notre achat ?	16
Le changement de stratégie en 2018	17
Conclusion	17
<b>La leçon de Fabien et Isabelle</b>	<b>17</b>
<b>Julien BIVI - Gérer et investir son argent</b>	<b>19</b>
Le témoignage de Julien	19
Ne pas m’y intéresser	20
Ne pas comprendre les produits dans lesquels j’investirais	20
Passer par un organisme aux frais élevés	21
Passer par une structure proposant des produits pas optimisés	21
Comment mon premier investissement a-t-il pris fin ?	22
Mon ressenti suite à ce premier investissement	22
Les leçons que je tire de mon premier investissement	23
Intéressez-vous à vos investissements	23
Gardez toujours la maîtrise de vos investissements	24

Renseignez-vous sur les produits commercialisés	24
Renseignez-vous sur les frais du contrat	24
Privilégiez un conseiller en gestion de patrimoine indépendant ou une petite structure	24
Pour conclure	24
La leçon de Julien	25
<b>Julien GIB - Investir mon argent</b>	<b>26</b>
Le témoignage de Julien	26
Acheter des penny stock, mon premier investissement	26
Jouer les traders	26
Comment j'ai réagit ?	27
La leçon de Julien	27
<b>Alexandre HUET - Épargne Maîtrisée</b>	<b>28</b>
Le témoignage d'Alexandre HUET	28
Le réveil miracle	29
Mes débuts en immobilier	30
Le mentor	30
Le break	31
L'opportunité	32
L'attente	33
Les grandes leçons à tirer de mon premier investissement	33
Formez-vous	33
Trouvez-vous un mentor	34
Persévérez – Ne lâchez rien !	34
Notes	34
La leçon d'Alexandre	35
<b>Conclusion</b>	<b>36</b>

# Introduction

**En tant qu'investisseurs novices, nous avons plein de peurs.** Nous naviguons vers l'inconnu et cela peut nous impressionner. On se compare aux réussites actuelles de nos mentors investisseurs et cela nous intimide.

Personnellement, quand j'ai commencé, j'ai lu énormément de livres sur le sujet et **c'était ma manière de procrastiner.** Je ne me sentais pas prêt. Heureusement, j'ai décidé de passer à l'action, même si ce n'est pas parfait, j'apprendrai.

Je voulais absolument vous faciliter le travail et que **vous fassiez le premier pas avec le moins de difficultés possible.** J'ai donc décidé de contacter d'autres blogueurs et Youtuber en leur demandant de **partager leurs premières expériences en tant qu'investisseur.**

Vous découvrirez **des retours d'expérience très enrichissants** qui rendent humain des **investisseurs qui vivent actuellement de grandes réussites.** Ils ont démarré devant le même escalier que vous. Ils ont décidé de passer la première marche. **J'espère que leurs récits vous motiveront à faire de même...**

Alexandre HUET - fondateur du blog [epargne-maitrisee.com](http://epargne-maitrisee.com)



## Michael RAVANEDA - Club de valeur



Michael est le fondateur de la chaîne youtube [Club de valeur - Investir à long terme](#) et est analyste financier et formateur en investissement en bourse. **Il est aujourd'hui un grand investisseur boursier, mais lors de ses débuts, ce n'était pas le cas.** Malgré un contexte très défavorable, il s'est montré persévérant et ça a payé. **Michael est originaire du Brésil et il a investi en bourse sur une période de 4 ans de baisse... Qui a évolué en une hausse de 127% en moins de 2 ans.**

### Le témoignage de Michael

J'ai commencé à investir en 2011. **Donc maintenant, cela fait exactement 11 ans que je fais des investissements.**

J'ai commencé à investir dans le marché brésilien. Ce n'est pas une nouveauté pour tout le monde, mon accent montre que je suis brésilien. En 2011, j'étais en école d'ingénieur, je faisais un stage. C'est à ce moment que j'ai commencé à investir sur les obligations et sur les actions brésiliennes.

À l'époque j'ai passé par une situation très difficile, mais aujourd'hui je vois que cette expérience était vraiment merveilleuse parce que **j'ai vécu une période de baisse de 4 ans sur le marché brésilien.**

**Entre 2010 et 2015, le marché brésilien a perdu 46% pendant que la bourse américaine et même la bourse européenne ne faisaient que monter.**

Évidemment à cette époque je n'avais pas beaucoup d'argent et j'ai investi avec des biais géographiques. J'étais au Brésil et je connaissais les sociétés brésiliennes et donc

j'investirais sur la bourse brésilienne. Il ne faut pas oublier que la bourse brésilienne a la taille de 2% du marché mondial. La bourse française a la taille de 3% du marché mondial donc la différence n'est pas énorme quand même.

Quand j'ai dit que les achats réguliers c'est que vous pouvez faire de mieux pour éviter les pires scénarios possibles parce que vous ne pouvez pas deviner le futur, ça, c'est vrai. **J'ai passé presque 4 ans à faire le DCA (Dollar Cost Averaging) et les achats réguliers avec un marché en baisse.**

Mais bon, **entre 2015 et 2018, le marché brésilien a doublé de taille donc finalement tout l'argent que j'ai accumulé pendant ces années a doublé.** Ça c'est même mieux que lorsqu'on achète pendant un marché haussier parce que là j'ai renforcé à chaque fois à la baisse. Mon prix moyen pour la majorité d'actions et des ETF (Exchange Traded Fund) était à la baisse. Donc si le marché a doublé de taille, j'ai doublé les montants que j'avais investis.

Mais bon, entre 2014 et 2015 j'ai fait mon échange en France à Rouen en Normandie. Ensuite je suis entré au Brésil, j'ai fini mes études et j'ai commencé à travailler comme ingénieur jusqu'à voir la proposition de Renault à Paris pour aller **faire un master mobilité "véhicule électrique" et ensuite commencé à travailler chez Renault.**

**2010 est donc l'année où je suis allé en France.** J'ai donc réfléchi à arrêter mes investissements en devise brésilienne, le réal brésilien, pour investir tout en euro parce que la bourse brésilienne est très volatile. C'est un pays sous-développé. Je l'ai fait aussi pour éviter la double imposition.

J'ai fait un très bon choix parce que je ne pouvais pas deviner mais la devise brésilienne elle est tombée presque de 50% entre 2018 et 2021 donc le fait d'avoir doublé l'argent entre 2015 et 2018 avec la hausse de marché brésilien et le fait d'avoir remplacé la devise brésilienne par la devise européenne l'euro **m'a permis de faire 50% de rentabilité.**

Evidemment que je ne pouvais pas le deviner. Mais une chose est claire, **les pays sous-développés ont une inflation plus élevée** et leurs devises ont tendance à se dévaloriser par rapport aux principales devises du monde.

Entre 2011 et 2016, j'ai investi sur la bourse et sur les obligations brésiennes. **A l'époque, les obligations brésiennes avaient une rentabilité moyenne entre 12% et 14% par an.** C'est énorme. Il est assuré par l'état brésilien donc c'est une sorte de fond d'euro, mais un fond brésilien. Donc l'argent investi dedans est assuré. C'est une époque terrible pour les investisseurs de la bourse brésilienne parce que les obligations rentabilisaient plus que les actions pendant la période des baisses évidemment. Pendant cette période les intérêts étaient super élevés donc ça valait la peine d'investir aussi sur les obligations brésiennes.

Évidemment, en tant que pays sous-développé, il y avait aussi une inflation plus élevée. Elle était entre 4% et 8%. **Donc sur les 12% et 14% d'intérêt, on gagnait avec les obligations, 6% à 7% net par an assuré par l'état** donc c'est une très bonne rentabilité. Imaginez-vous avoir un livret LDDS qui paye 6% 7% net par an. Mais bon, **ça n'existe que dans les pays sous-développés avec une inflation élevée.** C'est pour ça qu'à l'époque, on disait que le Brésil c'était le pays des rentiers. Une personne qui avait 200 000 euros sur

*les obligations pouvait vivre au Brésil pour le reste de ses jours. Les intérêts étaient si élevés que ça pouvait payer les frais de subsistance et les dépenses mensuelles.*

À partir de 2018, j'ai commencé à investir dans les small caps françaises. J'ai obtenu le diplôme d'analyste financier agréé par l'Autorité des Marchés Financiers en 2017. C'est à ce moment-là que j'ai commencé à m'intéresser de plus en plus aux petites entreprises du marché. J'ai commencé à acheter Catana, Albioma, Delta plus, SII, Obey, des entreprises que j'ai déjà analysées dans ma chaîne. J'ai fait une vidéo en 2020 après la chute du covid où je recommandais l'achat de ces entreprises. **Le portefeuille que j'ai recommandé en 2020 a fait plus de 80% contre moins de 20% pour la rentabilité de l'indice CAC mid small.**

J'ai acheté Catana à moins de 2 euros, après j'ai renforcé 2 euros et quelques. Delta plus j'ai l'acheté vraiment pas cher. Alten, car j'ai travaillé chez Alten aussi. J'ai acheté l'action à 60 euros, après à 80 euros donc j'ai fait vraiment de très bons achats. **À mon avis, depuis que j'ai investi en 2011, il n'a pas eu une meilleure année que 2018.** En 2018, le marché était en panique. Il avait peur d'une baisse qui n'arrivait jamais. Tout cela sans aucune raison. Donc les small caps avaient une valorisation de 6, 7, 8 comme valeur des ratios de PER (Price Earnings Ratio), la rentabilité et les marges étaient super élevées. Donc, j'ai profité de tout l'argent que j'avais au Brésil pour investir sur le marché français. C'était un bon coup. **Depuis, certaines sociétés se multiplient par deux, d'autres par trois comme c'est le cas avec Catana ou ALBIOMA que j'ai acheté pour la première fois à 22€ pour finalement devenir 50€.**

**Ma stratégie aujourd'hui, c'est la stratégie small caps value.** Cela signifie que la majorité de mes investissements, que ce soit aux États-Unis ou sur les marchés français, se font sur des petites capitalisations. Pourquoi les petites capitalisations ? Simplement, parce qu'**elles ont plus de potentiel.** Évidemment ce n'est pas un type d'investissement que tout le monde doit faire parce que **c'est très volatile. Il faut aussi investir du temps pour analyser les sociétés.** C'est pourquoi **je recommande aux débutants qu'investir via des ETFs est la meilleure stratégie.**

J'ai une stratégie small caps car je suis tout le temps dans l'analyse des marchés. Je trouve que **les small caps sont le meilleur type d'investissement lorsque l'on a un horizon de très long terme et si on a envie d'analyser les entreprises.** Dans ma formation, je présente aussi un portefeuille small cap français et un portefeuille dollar master qui ont plus de la moitié des actions qui sont des small caps. Dedans, on fait le management du portefeuille. Je fais des achats et je montre aux gens comment je fais les achats, quelles sont les entreprises que j'achète.

**On bat le marché depuis que le portefeuille est créé.** Donc vraiment, si vous voulez investir avec mes stratégies small caps. **Il faut savoir comment fonctionnent les ratios fondamentaux.** Sur ma chaîne il y a aussi beaucoup de vidéos qui traitent du sujet donc vous pouvez commencer à regarder si vous êtes intéressé par cette stratégie.

**Je possède aussi de grandes sociétés dans mon portefeuille.** Surtout pendant les baisses du marché, j'en profite pour renforcer Louis Vuitton, Kering et acheter des sociétés

de technologie du marché américain comme PayPal, Meta etc. Donc ma stratégie reste surpondérée sur les small caps mais j'ai aussi quelques grandes capitalisations.

**Avec la hausse des intérêts, j'ai aussi commencé à investir sur les REITs brésiliens.** Malheureusement, vous ne pouvez pas investir dessus car il faut être brésilien. Ils rapportent en moyenne entre 10 et 13% net, car au Brésil il n'y a pas d'impôt sur les dividendes versés des REITS brésiliens. J'ai profité un peu de la hausse pour investir encore une fois dans le réal brésilien mais avec un taux d'intérêt super élevé ce qui va assurément dépasser l'inflation européenne donc ça en vaut la peine. Mais ça présente très peu par rapport au patrimoine que je possède en euro et en action. **J'ai aussi une petite partie sur les cryptomonnaies mais je ne dépasse pas 4% de mon patrimoine.**

## La leçon de Michael

La grande leçon que j'aimerais retenir de cette expérience est **la ténacité dont Michael a fait preuve.** La bourse c'est volatile et **pendant les périodes difficiles rappelez-vous des fondamentaux.** Statistiquement, la bourse est croissante à long terme. Si Michael a su le faire à ses débuts, vous en êtes capable aussi 😊

# Ophélie JOUVENON - Fric au féminin



Ophélie est la fondatrice du blog <https://fricauferminin.com/>. Ophélie a choisi d'**investir dans sa résidence principale**. Elle ne s'est pas "juste" contentée de l'acheter, non non ! C'était un **corps de ferme à rénover quasiment entièrement**.

Elle s'est donc convertie en plaquiste, plombière, électricienne, et tant d'autres. **Ce travail lui a pris 8 ans au total !** Cela lui a donc pris du temps, de l'énergie et des ressources financières.

## Le témoignage de Ophélie

Comment s'est passé **mon premier investissement** et quel était il ? C'est une question que les personnes qui se lancent me posent souvent... Aujourd'hui, je vous partage cette expérience sans tabous et dans le cadre d'un carnaval d'articles proposés par le blog Épargne Maîtrisée sur le thème « **Comment avez-vous vécu votre premier investissement** ». Et, je vous invite à découvrir mes 2 articles préférés sur ce blog qui sont:

- [Quelle est la valeur de votre temps de travail](#)
- [Les 4 grandes raisons d'investir votre argent](#)

## Ma première expérience d'investisseuse

J'avais 27 ans. Je travaillais depuis 5 ans et je vivais auparavant en colocation. Cette frugalité m'a donc permis, malgré un départ à zéro, de réunir la somme nécessaire pour avoir des apports qui couvrent le montant des frais de notaire sur un projet immobilier.

A l'époque, comme tout le monde faisait cela autour de moi, j'ai entrepris d'investir dans ma résidence principale avec mon compagnon : un corps de ferme en Ardèche avec presque tout à refaire !

**Comme 64 % des français en 2020, j'ai fait le nécessaire pour devenir propriétaire de ma résidence principale.**

**1er enseignement : Se méfier du syndrome de "la petite maison dans la prairie"...**

Oh qu'elle fait rêver la maison à potentiel à rénover !! Les pieds dans les vignes, les yeux dans le ciel ... Mais la réalité est parfois différente quand on s'engage pour 8 années de travaux...

A la clé le développement de compétences insoupçonnées ... la maîtrise de l'art du placo, de la plomberie et de l'électricité .... la découverte des joies des transferts de vapeur dans les murs en pierre sèche ... Bref d'executive woman, je me suis transformée en artisan du bâtiment spécialiste de la rénovation !

C'est certes très enrichissant mais épuisant au bout de quelques années ....

**Et si c'était à refaire ? Je délègue l'ensemble des travaux et les intègre dans le plan de financement de démarrage de mon projet !**

**2nd enseignement : investir dans sa résidence principale c'est beaucoup d'émotionnel et peu de rationnel ...**

Les investisseurs chevronnés l'expliquent clairement: acheter sa résidence principale c'est **une réserve de valeur, de l'épargne forcée, une manière de capitaliser** mais rarement le meilleur investissement si votre objectif est d'être libre financièrement.

**Pourquoi ?**

Car on choisit naturellement sa résidence principale pour des critères émotionnels liés à l'envie d'y vivre et pas à une grille d'analyse d'investisseur... De plus, acheter sa résidence principale ne permet pas de dégager des ressources mensuelles destinées à être plus libre financièrement. Au contraire ! L'endettement auquel on souscrit a plutôt tendance à nous freiner dans nos aspirations à la liberté....

La résidence principale devient un bon investissement le jour où on la revend plus cher que ce qu'elle ne nous a coûté ou quand on a fini de la rembourser... Et c'est ce que j'ai fait 8 ans plus tard !

## 3ème enseignement : Devenir un as de la négociation bancaire grâce à son premier investissement

Emprunter sans CDI, en n'étant pas mariée et en étant une femme relevait il y a 15 ans d'un grand défi lancé au monde du patriarcat ! Je me rappelle avec humour et affection d'un chargé de clientèle qui m'avait accueilli et invité à revenir le voir le jour où je serais mariée et aurais un CDI ... Non seulement ceci ne m'a pas découragée... mais ça m'a incitée à prendre RDV dans pas moins de 5 banques et leur demander leurs meilleures propositions ! Puis, faire jouer la concurrence pour revoir 4 fois leurs offres et obtenir des conditions incroyables. Donc merci à ce monsieur !

**En conclusion: si vous obtenez une première réponse négative, faites en un moteur et ne vous découragez pas !**

Et pour finir sur cette histoire, sachez que **je ne me suis pas arrêtée là car grâce à ce monsieur, j'ai développé dans le cadre de mes activités professionnelles, des partenariats pour aider les femmes à accéder à l'emprunt lorsqu'elles développent des projets !** Il a donc suscité chez moi une vocation et servi la cause de beaucoup d'entrepreneures !

## 4ème enseignement : Apprendre de son premier investissement et progresser !

Comme je vous l'expliquais, au bout de 8 ans, j'ai revendu **ce premier investissement** et ceci m'a permis d'investir .... dans le meilleur des investissements !

J'ai en effet **investi sur moi-même et mis en place une stratégie diversifiée ayant pour objectif de servir mon projet de vie ...** Et je me suis mise en ordre de marche vers ma liberté financière. Car cette expérience m'a permis de mieux me connaître et de comprendre que ma liberté passait avant tout le reste.

**En conclusion : Quoi qu'on fasse, on n'échoue jamais .... on apprend ! Et c'est dans l'action qu'on se découvre. Alors lancez-vous !**

**Et vous, où en êtes vous de ces réflexions ?**

**Avez-vous commencé à analyser les différentes possibilités d'investissements ? Comment imaginez-vous votre vie dans 5 ans, 10 ans ?**

**Au plaisir de découvrir vos beaux projets et vos folles aspirations !**

## La leçon de Ophélie

Son retour d'expérience nous montre qu'il est fréquent de voir trop gros lors de l'achat de notre résidence principale. Dans le meilleur des cas, *nous empruntons trop, ce qui nous bloque pour enchaîner sur d'autres investissements.* Dans le pire des

***cas, nous nous embarquons dans des travaux dont nous sous-estimons l'énergie à déployer.***

**Ophélie nous partage que si elle devait le refaire, elle déléguerait l'ensemble des travaux et les intégrerait dans le plan de financement de démarrage de son projet.**

# Fabien et Isabelle - La voie des finances



Fabien et Isabelle sont les fondateurs du blog [La voie des finances](#). Fabien et Isabelle nous parlent de **leurs débuts en tant qu'investisseurs... et en tant que couple**. En effet, ils se sont lancés dans **l'achat de leur résidence principale après 1 an de vie commune seulement**. Dans leur récit, on y entrevoit *des doutes, des peurs et des opportunités*. On y retrouve, comme d'habitude, leur approche méthodique très inspirante.

## Le témoignage de Fabien et Isabelle

La décision de nous lancer dans notre 1er investissement s'est prise de façon assez précipitée. Le doute ne nous a pas quittés pendant de longs mois ensuite...

Nous étions ensemble depuis moins d'un an lorsque nous avons décidé de nous lancer dans l'aventure de l'accession à la propriété. Ce simple fait aurait suffi à en décourager plus d'un. Nous étions d'ailleurs plutôt hésitants au début. Pourtant, nous partagions une vision commune qui nous motivait : pourquoi dépenser inutilement de l'argent dans un loyer et enrichir un propriétaire, alors que nous pourrions tout aussi bien payer cette même somme pour au final, après certes quelques années, être chez nous ?

Ainsi, nous n'avons pas tergiversé longtemps, surtout que l'occasion qui se présentait était en or. Habitant dans la région bordelaise où les prix au m<sup>2</sup> avoisinaient à l'époque les 2 500 €, la maison que nous avons déniché se présentait ainsi : 90m<sup>2</sup> sur un terrain de 460m<sup>2</sup>

pour le prix de 140 000€ (hors frais de notaire). Certes, des travaux étaient à prévoir, mais cela demeurait une occasion.

Hésitants, nous avons fini par passer le pas, excités de l'aventure qui s'offrait à nous.

## Les raisons de notre investissement

Comme pour la majorité des français, l'achat de notre résidence principale représentait un objectif de vie pour nous. Nous avons été éduqués dans ce sens par nos parents. Alors lorsque l'occasion s'est présentée à nous, nous avons sauté dessus ! Dans notre région où les prix de l'immobilier frôlent l'indécence, même nous qui n'y connaissions rien, avons su détecter qu'il s'agissait d'une opportunité à ne pas manquer.

Certes, la maison avait du potentiel, mais la raison principale était pour nous financière avant tout puisque nous :

- Réalisions un investissement plutôt que de dépenser notre argent dans un loyer,
- Nous constituions un capital.

Malgré tout, même avec ces bénéfices à l'esprit nous demeurions fébriles. Car cet achat représentait une dépense hors norme pour nous et nos faibles salaires de jeunes actifs.

## Les risques associés à notre investissement

Lorsque nous avons pris la décision d'acheter notre résidence principale, le principal risque qui nous est venu à l'esprit était la durée encore courte de notre relation. Notre rencontre datait de moins d'un an. Une rupture n'était donc pas inconcevable.

Malgré cela, nous avons décidé de nous lancer. Car nous étions d'accord sur le fait que nous préférions tenter d'acheter notre "chez nous" plutôt que de payer chaque mois pour le logement d'un autre. Le pire qu'il pouvait se produire, était que nous nous séparions et que nous devions revendre la maison. Cela ne nous semblait pas être un risque insurmontable.

Avec le recul, en réalisant un SWOT (une matrice avec nos forces et nos faiblesses, les opportunités et les menaces), nous aurions également pu envisager d'autres risques.

<b>Forces</b> Jeunes (-30 ans)	<b>Faiblesses</b> 1 seul CDI Apport minime Faible capacité d'emprunt
<b>Opportunités</b> Constitution d'un capital	<b>Menaces</b> En couple depuis peu de temps (-1 an)

SWOT

Nous aurions également pu dresser le tableau ci-dessous :

Risques	Conséquences	Probabilité (1 à 5)	Impact (1 à 5)	Actions préventives	Actions correctives
Rupture	Revente de la maison	3	3	PACS Reconnaissance de dette de Fabien	
Fin de CDD	Perte d'un revenu	1		aucune	Recherche d'un nouvel emploi
Perte des 2 emplois		1		aucune	Recherche d'un travail
Coûts cachés	Travaux à prévoir, coûts et durée augmentés	4	2	aucune	Travaux

Tableau des risques identifiés

## Les étapes de notre investissement

Revenons un peu en arrière.

Nous avons quitté l'appartement de Fabien en octobre 2013 après un mois de vie commune dedans. Il était tellement petit que c'était invivable. Nous avons alors eu la chance d'être hébergés à titre gracieux dans une maison d'été de la grand-mère d'Isabelle, dans le village où habitent également ses parents. Chaque fois que nous allions manger chez les parents d'Isabelle, nous passions devant cette maison avec la pancarte de l'agence immobilière. Isabelle avait retrouvé l'annonce sur le site de l'agence.

À l'origine, le prix de la maison s'élevait à 165 k€ hors frais de notaire et frais d'agence. Trop chère pour nous qui à l'époque n'avions qu'une faible capacité d'emprunt, mais également pour tous les autres éventuels intéressés qui avaient noté le montant des travaux nécessaires à ajouter à cela. Cela faisait près de deux ans qu'elle était en vente, et chaque fois que nous passions devant elle nous faisait envie.

---

Noël 2013, nous étions chez les parents de Fabien. Nous évoquions le sujet à table lors d'une conversation, la mère de Fabien étant très friande de ce genre de recherche.

Jusqu'à un jeudi de février 2014, coup de téléphone de la mère de Fabien, la maison avait été mise sur leboncoin à 140 k€ ! Nous nous sommes interrogés du regard. Une simple visite ne nous engageait en rien... Nous avons pris rendez-vous le vendredi et nous avons visité la maison le samedi. Cependant, les visites s'enchaînaient et la personne qui avait rendez-vous après nous était arrivée en avance ce qui a écourté notre entretien. Nous ne nous sommes pas dégonflés et avons pris un nouveau rendez-vous le soir même en allant

chercher nous même la personne faisant les visites, le propriétaire n'étant pas sur place. Le dimanche nous avons fait une offre à 135 k€ argumentant qu'il y avait beaucoup de travaux. Cette offre a été refusée avant même que nous terminions notre phrase, une autre personne ayant fait une offre au même montant. Après un échange rapide, nous avons fini par faire une offre au prix. Celle-ci fut acceptée.

Le parcours du combattant commençait alors.

---

Nous avons signé le sous-seing chez le notaire du vendeur, alors sous tutelle. Par chance, le vendeur ne nous a pas demandé d'acompte, ce qui aurait vidé totalement nos réserves.

Nous nous rappelons encore la réaction du propriétaire quand le prix de vente a été annoncé à 140k€. Il a poussé un "COMBIEN ????" tant il était surpris du prix de vente. Il possédait cette maison depuis 40 ans, or les prix avaient légèrement évolué depuis....

Puis, il nous a fallu trouver une banque qui accepte de nous prêter de l'argent. Nous avons donc fait le tour des agences. Si certaines ont fait des efforts pour nous proposer des taux et des services compétitifs, d'autres nous ont clairement fait comprendre que notre profil ne les intéressait pas.

En parallèle de notre recherche, nous avons pris un courtier. Car le délai de trois mois pour trouver notre crédit avançait vite, et l'angoisse que la maison nous passe sous le nez commençait à nous tenailler.

Finalement, deux banques sortirent du lot parmi lesquelles celle de notre courtier et une que nous avons démarchée. À taux équivalent, c'est sur le critère de l'assurance que nous avons fini par trancher.

Après trois mois de recherche active, nous avons notre prêt. Il ne manquait plus qu'à signer l'acte d'achat chez le notaire pour conclure la transaction. La remise des clefs fut un soulagement.

## Les erreurs commises

### **Notre emprunt**

Nous ne sommes pas adeptes des crédits. Nous avons vu nos parents peiner chaque mois pour trouver l'argent afin de rembourser leurs crédits, et nous ne voulions pas cela.

De plus, nous ne souhaitons pas nous retrouver enchaînés pendant plusieurs décennies à cause d'un emprunt.

Ainsi, ces deux raisons nous ont poussées à contracter un emprunt minimum auprès de notre banque (122 k€) pour une durée la plus réduite possible (20 ans au moment de la signature).

Par la suite, nous avons continué dans cette idée : nous avons renégocié notre emprunt à 3 reprises (d'une mensualité de 650 € au départ, nous sommes passés à 1 000 € tout en

réduisant le taux de l'emprunt, profitant de la baisse des taux chaque années) et réalisé des doubles mensualités dans le but de diminuer encore la durée de notre crédit.

Finalement, nous avons économisé 21k € (environs 17,75 k€ d'intérêts et 3,25 k€ d'assurance) et gagné 8 ans (de 20 ans, nous sommes passés à 12 ans).

Alors pourquoi, alors que nous avons économisé de l'argent, était-ce une erreur de vouloir augmenter nos mensualités et chercher à réduire la durée de notre emprunt ?

En règle générale, lorsque vous utilisez votre capacité d'emprunt, il est plutôt recommandé de faire en sorte que les mensualités soient les plus faibles possibles et la durée la plus longue. En faisant cela, vous conservez :

- Des liquidités pour investir sur d'autres supports,
- De la capacité pour faire un nouvel emprunt et investir.

Vous le comprenez, ces recommandations ont pour but principal de vous permettre de continuer vos investissements sans vous bloquer.

Nous l'avons constaté, ayant atteint les 35 % de taux d'endettement, notamment à cause de notre emprunt immobilier, les banques n'acceptent plus de nous prêter de l'argent.

### **Notre achat ?**

D'aucuns diraient que le simple fait d'avoir acheté notre résidence principale représente une erreur monumentale.

Il est vrai qu'une maison, même si elle est un actif dans notre patrimoine, peut être considérée comme un passif dans le sens où elle génère des dépenses. Frais d'entretien, taxes, assurances... Autant d'éléments qui sortent de l'argent de votre poche.

Pourtant, il s'agit bien d'un actif ! S'il devait nous arriver une catastrophe économique, nous pourrions toujours la revendre et espérer en tirer un bon prix.

De plus, en empruntant pour acquérir cette maison, nous diminuons notre capacité d'emprunt. En d'autres termes, nous diminuons le montant qu'une banque serait disposée à nous prêter si nous désirions investir.

Cependant, au lieu de payer chaque mois un loyer à un propriétaire, nous le payons à la banque en remboursement de notre emprunt. Et bientôt, ce loyer disparaîtra totalement. Ce qui signifie qu'une fois notre prêt terminé, nous :

- Retrouverons notre capacité d'emprunt,
- Pourrons investir le montant de notre mensualité, ce qui aurait été impossible si nous étions demeurés en location.

Alors était-ce une erreur ? Nous n'en sommes pas profondément convaincus.

## Le changement de stratégie en 2018

Les lecteurs de ce blog savent qu'en 2018 nous avons totalement changé notre stratégie d'investissement en stoppant les efforts effectués dans notre résidence principale pour commencer à acheter des actifs à côté.

Cela nous a permis d'augmenter notre patrimoine net de 50 k€ en 3,5 ans par rapport à notre stratégie initiale consistant à tout mettre dans notre résidence principale.

C'est un gain non négligeable. Cependant, si nous avons continué notre démarche initiale, nous aurions terminé de payer notre prêt immobilier ainsi que son prêt travaux. Nous aurions à l'heure actuelle notre capacité d'emprunt totale, un bien à hypothéquer et surtout, notre capacité d'épargne mensuelle augmentée de 1 400 €/mois.

Cette capacité projetée sur les 4 années restante de nos crédits ferait qu'en 2026, nous aurions un patrimoine plus important que celui que nous devrions avoir avec notre nouvelle stratégie. Mais ce patrimoine serait moins diversifié et surtout, nous n'aurions pas entamé la démarche de nous former et d'apprendre.

À nous d'utiliser ces outils pour compenser ce changement de stratégie.

Mais rappelez-vous qu'il faut faire confiance au procédé mis en place. "Trust the process" comme disent nos amis anglo-saxons.

## Conclusion

Comme pour beaucoup de français, l'achat de notre résidence principale a représenté notre 1er investissement. S'il nous permettait d'atteindre l'un de nos objectifs de vie, cela n'a pas été une mince affaire d'y parvenir. Surtout, nous sommes passés par toutes les émotions possibles.

Maintenant, avec le recul, nous mesurons les risques que nous encourons alors. Par chance, ils ne se sont pas produits. Et avec nos connaissances financières actuelles, nous sommes à même de repérer nos éventuelles erreurs. Cependant, encore aujourd'hui nous aurions certainement suivi les mêmes étapes.

Et vous, quel a été votre 1er investissement ? Dites-le nous dans les commentaires.

## La leçon de Fabien et Isabelle

Quand vous lirez leur article, vous remarquerez qu'ils **avaient peur de la dette**. D'ailleurs, ils ont essayé de l'éponger la plus vite possible. Ils nous partagent que ce sentiment leur a été transmis par leurs parents qui ont peiné à rembourser leur propre dette.

C'est très intéressant de voir à quel point nous sommes influencés par la relation que nos parents, nos modèles, avaient avec l'argent. **Réalisez que ce n'est pas parce que vos parents agissaient d'une certaine façon avec leur argent que vous devez en faire de même.** En ce qui concerne la question de la dette, [j'ai expliqué dans un de mes articles, qu'il existe des bonnes dettes et des mauvaises dettes.](#)

*Je précise que Fabien et Isabelle m'ont raconté qu'ils n'avaient plus du tout peur des dettes maintenant et qu'ils avaient fait d'autres crédits immobiliers par la suite pour investir.*

# Julien BIVI - Gérer et investir son argent



Julien est le fondateur du blog [Gérer et Investir son Argent](#). Julien parle de **son premier investissement dans une assurance vie**. Vous découvrirez qu'il **a fait confiance aux mauvaises personnes et dénonce un système qui joue en la défaveur de l'investisseur**. Un récit qui devrait être connu de tous, d'autant plus qu'il avait déjà monté une marche supplémentaire que l'épargnant lambda. Cependant, ça ne l'a pas sauvé. Il doit son salut à sa clairvoyance et à son recul. Découvrez ses enseignements incontournables dans son article ci-dessous 😊

## Le témoignage de Julien

Comme tout à un début, l'investissement n'échappe pas à cette règle. Dans ce nouvel article, je vais vous partager les 4 erreurs que j'ai commises lors de mon premier investissement. De plus, je vous ferai part du ressenti que j'en ai eu.

Bien qu'aux yeux de beaucoup, le premier investissement que j'ai fait est l'achat de ma résidence principale, **je ne la considère pas comme tel**. En effet, **pour moi, il s'agit plus d'un passif que d'un actif, car celle-ci me coûte de l'argent et ne m'en rapporte pas**. D'ailleurs, aujourd'hui, je ne m'y prendrais pas du tout comme je l'ai fait à l'époque de l'achat. J'écrirai un article sur les erreurs que j'ai faites lors de l'achat de ma résidence principale.

J'ai effectué mon premier investissement en 2017 après avoir terminé la rénovation de ma maison et y avoir aménagé. **Étant novice dans le domaine, j'ai fait appel à une connaissance qui travaillait à l'époque dans une banque privée**. J'ai investi dans une assurance vie.

Vous allez découvrir par la suite que j'ai commis des erreurs que beaucoup font. De plus, je pense que j'ai un peu tout mélangé et que je me suis un peu trop déresponsabilisé.

## Ne pas m'y intéresser

Pour commencer, j'ai fait une erreur que beaucoup commettent. **Je suis parti du principe qu'il serait plus simple de confier mes économies à une personne compétente plutôt que de pousser mon apprentissage et de me former.** J'ai donc fait appel à un conseiller en gestion de patrimoine que je connaissais. Je me suis dit que comme je suis son client, mon conseiller devait me proposer des placements et que je n'aurais qu'à les accepter. De plus, **pour moi, son rôle était avant tout de me faire gagner de l'argent sans que je fasse le moindre effort.**

Évidemment, **ce n'était pas du tout la bonne solution.** Je me suis tellement reposé sur mon conseiller en gestion de patrimoine que j'ai mis plus d'un an à utiliser mes identifiants pour consulter mes investissements.

J'avais déjà de l'argent placé sur une assurance vie en banque. Je n'en n'étais pas satisfait. **Le but de confier mes économies à une banque privée était de les dynamiser bien plus qu'en banque.** Finalement, comme je ne m'en occupais pas, **j'ai été très déçu.** En effet, je pensais que le service serait plus exclusif qu'en banque. En réalité, le conseiller en gestion de patrimoine ne passe pas tout son temps le nez sur votre compte, car il a d'autres clients.

Suite à cela, je me suis plus intéressé et j'ai commencé à apprendre par le biais de mon interlocuteur.

## Ne pas comprendre les produits dans lesquels j'investirais

Comme je m'étais complètement reposé sur mon conseiller en gestion de patrimoine, **je ne connaissais pas exactement la composition mon portefeuille.** De plus, **je ne savais rien des produits.** Mon conseiller me donnait des plaquettes explicatives que je ne comprenais pas. La seule chose à laquelle j'étais attentif, était l'échelle de risque du produit. Mon interlocuteur en parlait souvent. Je me fiait donc à cela.

Mon CGP me proposait donc des portefeuilles préétablis avec les produits dont il disposait au moment de sa constitution. Il me l'expliquait et nous parlions risque. Après cela, j'ai validé. **Le portefeuille était diversifié, autant dans l'allocation des actifs (fond en euros, UC boursières et UC immobilières) qu'en termes de risque.**

Un beau jour, **je me suis connecté à mon compte (après plus d'un an) et je me suis rendu compte qu'une ligne était en rouge.** Il s'agissait d'une unité de compte obligataire dont mon conseiller et son supérieur m'avaient vanté les mérites. De plus, **c'était la moins risquée qui composait mon portefeuille,** après le fond euro bien évidemment. Bien qu'il ne soit que peu risqué, ce support n'a jamais été positif tout le temps que je l'ai gardé.

En discutant avec mon CGP, j'ai compris que **son supérieur l'influçait sur la composition des portefeuilles.** De plus, il ne pouvait pas procéder comme il le souhaitait, car il était objectivé sur la vente des produits de la société pour laquelle il travaillait.

Vous l'aurez compris, **ce premier investissement a généré beaucoup d'émotions, d'anxiété et de frustration parce que je ne maîtrisais rien du tout.** À partir de ce moment, j'ai demandé à mon conseiller de m'expliquer le fonctionnement de chaque support. **Je n'investissais plus que dans des unités de compte que je comprenais.**

## Passer par un organisme aux frais élevés

**Un autre facteur a favorisé mon anxiété et ma frustration. Il s'agit des frais d'entrée et d'arbitrage.** Vous me direz que c'est totalement normal et qu'il y ait des frais d'entrée dans tous les contrats et que les conseils d'un CGP soient payants. À cela, je vous réponds que ce n'est pas toujours le cas. En effet, **mon conseiller ne prend aucun frais d'entrée et ne fait pas payer ses conseils,** à part cas très particulier. De plus, **il ne pratique que peu de frais d'arbitrage.**

Dans la banque privée pour laquelle il travaillait, les frais d'entrée sur un contrat d'assurance vie étaient de 2%. J'arrivais à les négocier à 1%. Cependant, quand vous additionnez les frais d'entrée à 1%, un rendement négatif sur une UC, 2% de rentabilité sur le fond en euros, un taux n'excédant pas 4,5% pour le reste et des frais d'arbitrage, vous vous rendez vite compte que le bilan est loin d'être concluant.

Entre tout, **je n'ai fait aucun bénéfice durant la durée pendant laquelle je suis resté investi.** Finalement, mes investissements me rapportaient encore moins que si j'avais laissé mon capital sur mon contrat d'assurance vie en banque. **J'étais très déçu et frustré, car les frais pénalisaient ma rentabilité.** Celle-ci était déjà faible sans frais.

## Passer par une structure proposant des produits pas optimisés

Lorsque j'ai commencé à investir avec cette banque privée, **je pensais que j'allais bénéficier de produits financiers adaptés à mes besoins.** En effet, cette structure étant spécialisée dans l'investissement, je pensais trouver d'autres produits financiers que ceux proposés par ma banque. De plus, **je m'attendais à de fortes rentabilités.**

Or, je me suis vite rendu compte que ce n'était pas du tout le cas. En effet, **les rendements proposés étaient à peine plus élevés qu'en banque.** Cependant, je disposais de plus de supports, mais je ne pouvais pas forcément en profiter. En effet, soit le billet d'entrée était trop élevé, soit j'en étais détourné, car il fallait que je souscrive au dernier produit à la vente.

Lors de mon premier investissement, **j'étais vraiment déçu par les performances des produits.** En plus des frais d'entrée sur le contrat d'assurance vie et d'arbitrage, il y avait des frais à l'entrée sur les produits. Une fois, j'ai eu 2% de frais sur un support qui rapportait 4,5% à l'année. Cela signifie que la première année est à peine meilleure en rendement que le fond en euros. Par contre, le risque était plus élevé.

Avec le temps, je me suis rendu compte, que dans cet établissement, **tout était fait pour que le capital soit immobilisé pour une longue durée.** Cela ne me convenait pas et je me sentais coincé.

## Comment mon premier investissement a-t-il pris fin ?

Un beau jour, mon conseiller en gestion de patrimoine m'appelle pour m'informer qu'il quittait cette banque privée. **J'étais atterré, car déjà que mon investissement se passait mal, je perdais mon interlocuteur de confiance.** Celui-ci m'expliquait les raisons de son départ : **les objectifs commerciaux passaient clairement avant le conseil.** Il en a eu assez et il a claqué la porte parce que son travail n'était plus en phase ce qu'il est réellement.

Tout paniqué, je lui ai demandé comment cela allait se passer pour moi par la suite. À ce moment-là, **il m'a annoncé qu'il s'installait à son compte pour vraiment pratiquer son métier : le conseil en gestion de patrimoine.** De plus, lui aussi trouvait que les frais dans son ancienne société étaient beaucoup trop élevés.

**Sa nouvelle structure ne demande pas de frais d'entrée et peu de frais d'arbitrage.** Seuls les frais prélevés par le gestionnaire de fond sont déduits lors de la souscription. De plus, **il m'a confirmé qu'il proposerait des produits de qualité et avec de meilleurs rendements.**

Il m'a donc proposé de quitter la banque privée pour le suivre. Je ne vous cache pas que ma confiance en avait pris un coup. **N'étant pas satisfait des prestations de la banque privée, j'ai décidé de la quitter et de continuer à travailler avec lui.**

Ici a pris fin mon premier investissement. Celui-ci aura duré environ 2 ans. **En 2 ans, je n'ai ni gagné ni perdu d'argent.** Je ne m'en sors pas trop mal, mais j'ai immobilisé des fonds pour rien.



## Mon ressenti suite à ce premier investissement

J'ai laissé mes fonds dans cette banque privée un peu plus de 2 ans. Entre les frais d'entrée, les frais d'arbitrage et le rendement négatif sur une ligne de mon portefeuille, mon capital n'a finalement pas fructifié durant cette période. Je n'ai pas perdu d'argent, mais je n'en ai pas gagné non plus. **Mon capital a végété et m'a moins rapporté que si je l'avais laissé sur mon ancien contrat d'assurance vie en banque.** J'étais rassuré de ne pas avoir perdu d'argent, mais déçu, frustré et résigné. **Ce premier investissement fût un échec et éprouvant psychologiquement.**

Néanmoins, heureusement que j'étais conseillé par ce CGP. Nous avons la même façon de voir les choses. De plus, il était en désaccord avec le fonctionnement de son entreprise. Nous faisons au mieux pour limiter la casse.

Aussi, **je relativise beaucoup ma situation.** Dans l'histoire, **je n'ai pas perdu un centime alors que certains perdent toutes leurs économies.** Bien que sur le moment mon premier investissement fût éprouvant psychologiquement et très frustrant, **je m'en sors quand même bien.**

## Les leçons que je tire de mon premier investissement

Suite à ce premier investissement loin d'être parfait, **j'ai appris de mes erreurs.** Je me suis bâti une méthodologie d'investissement sur assurance vie. J'ai établi des critères pour essayer que cette mésaventure ne se reproduise plus. Je vais vous partager les leçons que j'en ai tirées. Elles pourront sans doute vous servir. **Si vous pouvez éviter de reproduire mes erreurs, vous gagnerez du temps et de l'argent.**

---

“

*L'homme sage apprend de ses erreurs,  
l'homme plus sage apprend des erreurs  
des autres*

CONFUCIUS

---

### Intéressez-vous à vos investissements

Vous ne pouvez pas vous en prendre à votre conseiller en gestion de patrimoine si vous perdez de l'argent. **Vous devez être conscient des risques que vous prenez.** Il est trop

facile de se féliciter lorsqu'on gagne de l'argent grâce à quelqu'un et de l'incriminer lorsque vous en perdez.

Vous devez donc vous intéresser un minimum à vos investissements même si vous les confiez à un conseiller en gestion de patrimoine. En plus, **vous serez beaucoup plus serein**. Aussi, profitez-en pour apprendre et vous former en investissement.

### **Gardez toujours la maîtrise de vos investissements**

Il est primordial que vous sachiez ce que vous faites lorsque vous investissez. **Ne vous lancez pas dans un actif que vous ne comprenez pas**. Avant d'y placer de l'argent, vous devez en comprendre le fonctionnement. Cela vous empêchera d'avoir de mauvaises surprises.

Ne vous fiez pas forcément aux indices de risque. La seule UC qui m'a fait perdre de l'argent était la moins risquée.

### **Renseignez-vous sur les produits commercialisés**

Avant d'ouvrir un contrat d'assurance vie, **reneignez-vous sur les unités de compte auxquelles vous aurez accès**. Demandez les rentabilités et les frais de souscription s'il y en a. Les conseillers en gestion de patrimoine ne travaillent pas tous avec les mêmes gestionnaires de fonds. Ils proposent donc des produits différents. **N'hésitez pas à en consulter plusieurs**.

### **Renseignez-vous sur les frais du contrat**

Avant de souscrire à votre contrat d'assurance vie, **informez-vous sur les frais d'entrée et d'arbitrage**. En général les banques en pratiquent et ils sont élevés. De plus, les produits ne sont pas performants. Je vous déconseille d'ouvrir un contrat d'assurance vie en banque. **Privilégiez les contrats sans frais d'entrée et avec des frais d'arbitrage faibles**.

### **Privilégiez un conseiller en gestion de patrimoine indépendant ou une petite structure**

Je me suis rendu compte que les banques privées proposent des produits (hors assurance vie) avec un billet d'entrée très élevé. Je dirais que si vous voulez faire autre chose que de l'assurance vie, elles sont réservées aux « gros portefeuilles ». Pour moi, elles ne sont pas adaptées aux portefeuilles inférieurs à 500000 €. De plus, le conseil est entaché par les objectifs commerciaux.

Contrairement aux idées reçues, **les conseillers en gestion de patrimoine proposent des produits adaptés à tout le monde**. À vous de trouver celui qui vous correspond.

Si vous souhaitez en savoir plus sur l'assurance vie, n'hésitez pas à consulter [l'article que j'ai écrit à ce sujet](#).

## Pour conclure

Comme vous avez pu le lire dans cet article, **mon premier investissement n'a pas été une réussite**. Cependant, dans mon malheur, j'ai été chanceux, car je n'ai pas perdu d'argent. Ce n'est pas le cas de tout le monde.

Le plus important est de ne pas reproduire ses erreurs. Je vous ai donc fait part des leçons que j'en ai tirées. **Vous pouvez vous en inspirer pour essayer de ne pas les refaire**. Et si malheureusement, vous devez faire la fâcheuse expérience d'un investissement houleux, **vous n'en sortirez que plus fort**.

Bien que j'aie une certaine expérience et des connaissances en investissement, j'ai récemment eu des problèmes sur un investissement. **N'oubliez pas qu'investir comporte certains risques**. Pour les diminuer, pensez à diversifier.

Cet article participe à l'évènement inter-blogueurs « **Comment avez-vous vécu votre premier investissement** » du blog [Épargne Maîtrisée](#). Un de mes articles préférés est celui décrivant [la fiscalité paradisiaque du loueur meublé non professionnel](#).

Maintenant, je collabore toujours avec le même conseiller en gestion de patrimoine pour ce qui est de l'assurance vie. J'ai appris et je continue d'apprendre avec lui et grâce à lui. Ses conseils sont vraiment personnalisés et ses produits délivrent des rendements respectables. Désormais, j'établis la répartition de mon portefeuille et lui la valide. J'ai la totale maîtrise sur les investissements que j'effectue.

Concernant mes autres investissements, avant de me lancer, je me forme et je m'assure de bien comprendre les tenants et aboutissants et surtout les risques auxquels je m'expose.

Dites-moi en commentaire comment s'est passé votre premier investissement.

## La leçon de Julien

Nous gagnons notre argent à la sueur de notre front. **Il est illusoire de penser que quelqu'un d'autre que nous peut s'occuper de nos finances**. Vous pouvez faire appel à des professionnels compétents pour vous **ACCOMPAGNER**, mais vous devrez apprendre un minimum les tenants et les aboutissants de vos investissements. Si vous ne le faites pas, vous risquez :

- **D'obtenir des rendements médiocres** (à cause d'une mauvaise utilisation ou du choix de [l'actif](#)).
- **De perdre vos capitaux** dans le pire des cas.

# Julien GIB - Investir mon argent

Julien est le fondateur du blog [Investir mon argent](#). Julien raconte **ses premières erreurs concernant ses investissements en bourse**. Il parle notamment de 2 erreurs courantes liées à une incompréhension du fonctionnement des sociétés en bourse et aux biais émotionnels boursiers.

## Le témoignage de Julien

Cette thématique est proposée par Alexandre Huet, avec son blog sur [les finances personnelles](#). Il propose au à ses « confrères » de revenir quelque temps comment on a vécu notre premier investissement à travers un article. C'est parti !

Certains commencent par l'immobilier, d'autres par la bourse. Pour moi, c'était la bourse. Et on ne va pas se mentir, c'était un échec ! Mais comme tous les échecs, si on tire les bonnes leçons, ils sont utiles pour la suite, le temps que la pommade pénètre.

Il n'y a pas si longtemps, j'ai publié un article sur [les erreurs de débutant en bourse](#). Il se trouve que je ne suis pas né avec la science infuse, et que j'en ai fait pas mal d'entre elles !

## Acheter des penny stock, mon premier investissement

Les penny stock sont des actions qui valent quelques centimes, et parfois moins d'un centime. J'ai joué les choses jusqu'au bout, en achetant des entreprises dont les actions étaient cotées parfois 0,00009\$. Oui, bien en dessous d'un centime.

Pourquoi avoir acheté ça ? En pensant naïvement que les actions ne pouvaient que monter, qu'elles étaient dans un plus bas. Mais il faut savoir que les penny stock sont valorisées tellement bas, qu'elles sont souvent soumises à des fraudes (cours de bourse artificiel...). À ce jeu, tu ne peux que perdre. Je préfère te le dire au cas où te viendrait l'idée d'essayer.

## Jouer les traders

Je le dis souvent sur ce blog. Le trade, c'est un métier. Quand je remonte sur mes premiers trade, je me rends compte avoir fait des achats revente la même journée sur des titres comme LVMH. Des titres que je vendais à mes débuts aux alentours de 300 euros pour gagner une faible plus-values... Il y a deux leçons à apprendre de cet échec :

- Le long terme, il n'y a que ça de vrai, et c'est l'idée que je défends dans ce blog.
- On n'obtient pas un beau jardin en gardant les mauvaises herbes (moins values) et en coupant les fleurs (plus values).

C'est en effet du bon sens.

## Comment j'ai réagit ?

On va pas se mentir, ça fait mal à ton égo quand tu te voyais déjà en train de célébrer tes plus values avec des gains faramineux.

Mais c'est sans doute la meilleure chose qui me soit arrivée, car ça m'a permis d'être confronté à la réalité. Alors qu'est ce que j'ai fait ? J'ai beaucoup lu. Ça m'a permis de m'instruire et de mieux comprendre l'investissement en bourse. Ça m'a permis d'affronter les crises qui ont suivies (dont celles du Covid) assez sereinement. Je ne dis pas que parfois je n'ai pas des petites sueurs, mais je suis très serein sur le long terme, je sais que le temps est mon allié. Je suis diversifié et je sais également qu'il m'arrive de regarder mon portefeuille qu'une fois par mois (alors que je suis un passionné, rappelons-le).

Mes performances sont assez correctes, mais j'ai un défaut. Je suis devenu assez extrémiste dans ma stratégie et depuis 2016, je n'ai jamais vendu une seule ligne. Peur de ne pas vendre au bon moment ? Peut-être. J'ai 32 ans et je n'ai pas non plus envie de me priver de nombreuses années d'intérêts composés. Ça ouvre un autre débat : si je n'arrive jamais à me défaire de mes investissements en bourse, à quoi bon investir si ce n'est pas pour un jour en profiter ?

## La leçon de Julien

Depuis, sa stratégie a beaucoup évolué et suite à ses premiers tâtonnements et prises de conscience, **il s'est formé**. Il a gagné en sérénité et en confiance en soi.

# Alexandre HUET - Épargne Maîtrisée



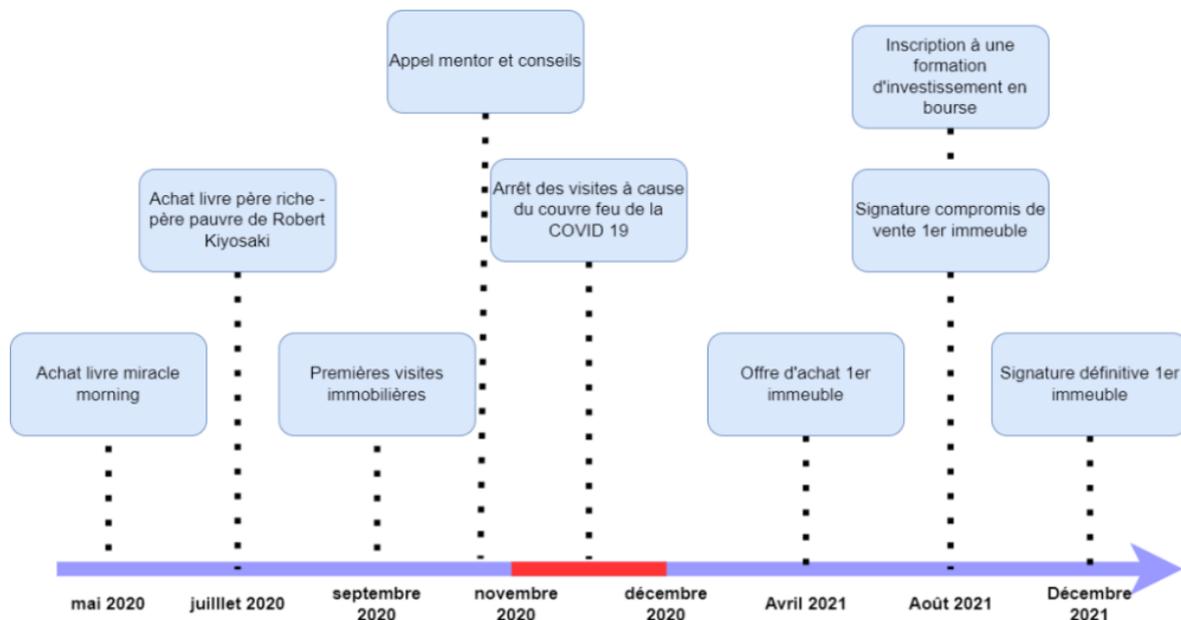
Je (Alexandre HUET) suis le fondateur du blog [Epargne Maîtrisée](#) et j'ai participé, moi aussi, à mon propre événement ! Je raconte mon premier investissement en immobilier locatif qui a été tellement long que j'ai aussi investi en bourse entre temps 😊 J'y ai tiré 3 leçons qui sont:

- Formez-vous
- Trouvez-vous un mentor
- Persévérez

## Le témoignage d'Alexandre HUET

Cet article répond à l'évènement « *Comment avez-vous vécu votre premier investissement* » que j'organise avec la participation de plusieurs blogueurs. Je pense que c'est hyper intéressant pour vous de voir **à quel point c'est laborieux de démarrer. On a des préjugés, on échoue, on loupe des opportunités, on procrastine...** On est tous victime de ça, et c'est pourquoi je pense que vous allez vous régaler avec tous ces récits.

Je vous ferai prochainement un article résumé des autres blogueurs participants. En attendant, je vais aussi jouer le jeu et vous montrer quels ont été mes débuts.



## Le réveil miracle

En mai 2020, je suis les conseils de mon oncle et de ma tante, qui me recommandent le livre [« \*Miracle morning\* » de Hal Elrod](#). Pour résumer, Hal propose de se créer une routine matinale vertueuse pour améliorer son bien-être et son succès.

L'idée me plaît beaucoup, et je me lance. Me voilà parti pour ***faire du sport, lire, méditer, faire de la visualisation, de l'écriture et mettre sur papier mes objectifs tous les matins***. Pour moi qui n'étais pas matinal, c'était un vrai défi. Mais je l'ai fait et d'ailleurs, je pratique toujours cette routine aujourd'hui. Je mesure à quel point elle a changé ma vie, en particulier grâce à la lecture.

Nous sommes en juillet 2020. À coup de 20 à 30 minutes par jour, j'en arrive à lire le livre [« \*Père riche, père pauvre\* » de Robert Kiyosaki](#). C'est un livre sur la finance personnelle et plus précisément sur l'intelligence financière. C'est un sujet qui ne m'attirait pas franchement, mais le titre et le début du livre m'a accroché, alors je me suis lancé. **Cet Homme a changé ma vie.**

Une fois que j'ai terminé le livre, **ma vision de l'argent a radicalement changé**. L'argent est important et je m'y prenais mal pour en accumuler. *À partir de là, j'ai commencé à avaler un tas de bouquins sur l'investissement et l'argent en général.*

## Mes débuts en immobilier

Suite à mes lectures, ma stratégie se dessine. **Je propose à ma Femme de piloter nos dépenses pour épargner un maximum. L'objectif étant d'investir dans l'immobilier en premier pour profiter du levier du crédit au plus vite. Elle accepte ! Champagne !**

**En septembre 2020, nous commençons les visites.** Nous sommes à seulement 2 mois de ma prise de conscience, mais vous n'imaginez pas à quel point on avance lorsqu'on lit tous les jours et que l'on est motivé.

Malgré tous les livres que je lis, **je reste influencé par mes préjugés** et je démarre donc comme tout le monde. Me voilà à faire des **visites sur des appartements studio ou T2** sur la grande ville de Lille. Je ne critique pas ce genre d'achat, c'est juste que c'est la première chose à laquelle les investisseurs débutants pensent et les prix d'achat sont élevés, comparés aux loyers prévisionnels.

Heureusement, j'étais quand même un minimum renseigné et **je me suis rendu compte que la rentabilité n'était pas suffisante.** Je visais au minimum 8% de rentabilité brut et nous en étions loin. Soit ma manière d'exploiter le bien était mauvaise, soit le bien était trop cher. Nous partons plutôt sur la deuxième hypothèse. **Nous nous retrouvons ainsi à faire des négociations très agressives auprès des vendeurs** (*en toute cordialité évidemment, mais nous proposons 80 000€ pour un appartement affiché à 130 000€*).

## Le mentor

Nous nous sommes vite rendu compte que ça allait être difficile. **En parallèle de nos visites, nous avons donc recherché un rentier à succès en immobilier.** La question est : « est-ce que d'autres investisseurs immobiliers ont réussi sur Lille ? ».

Il se trouve qu'un ami de mon beau-père est exactement l'Homme que nous recherchions. **En octobre 2020, il possédait 27 biens immobiliers et était anciennement agent immobilier.** Nous demandons, par l'intermédiaire de mon beau-père, de le contacter et il accepte !

L'une des premières choses qu'il m'a dites est :

Est-ce que tu recherches un emplacement ou une rentabilité ?

Imaginez ma tête. Moi qui lis, depuis des mois, que les 3 règles d'or pour investir en immobilier sont l'emplacement, l'emplacement et l'emplacement.

Je lui hasarde un « mais l'un ne va pas sans l'autre ? ». Sur ce, il m'explique que **la demande est aussi forte dans les banlieues et les campagnes de Lille que dans cette grande ville**. Si l'on cherche la rentabilité, viser une ville en banlieue permet d'obtenir un prix abordable, de la demande et un loyer qui reste attractif. Cela n'empêche pas qu'il faut bien connaître la ville, le quartier et la rue dans laquelle nous investissons. Il nous faut donc **éliminer le préjugé comme quoi il n'y a de la demande que sur les grandes villes**.

Je ressors redynamisé par cette discussion et je m'attèle à tester la demande dans les villes autour de chez moi (dans la banlieue), et en effet, mes annonces ont un succès fou.

## Le break



Malheureusement, peu de temps après, nous subissons une période d'attente avec la période du couvre-feu de la COVID-19, qui s'est étalée de novembre 2020 à fin décembre 2020. Durant cette période, nous avons donc arrêté les visites.

## L'opportunité

Nous reprenons les visites en janvier 2021. Nous visitons beaucoup de maisons dans des villes différentes. Malheureusement, même si leur prix est attractif, il y a souvent des travaux assez conséquents, ce qui nous empêche de nous lancer.

Finalement, en mars, notre mentor nous rappelle. Apparemment, il est sur un gros projet de rachat de laveries et le vendeur possède aussi les immeubles. Il est en mesure d'acheter le business et la majorité des immeubles mais accepterait de nous céder l'un des bâtiments.

Il nous propose donc un **immeuble de rapport avec un appartement T2 à l'étage et une laverie au rez-de-chaussée qui sera donc exploitée par lui**. De plus, l'immeuble est juste à côté de chez nous, je pourrais donc y aller en vélo à l'occasion. **Le prix est faible (110 000€) et nous pourrions bénéficier de 2 loyers de 500€ chacun**. Un loyer pour l'appartement et un loyer pour la laverie.

Nous acceptons donc de visiter. **L'immeuble est en bon état, la locataire est sérieuse et la laverie a un compte de résultat et un bilan plus que solide**. *Nous faisons donc une offre au vendeur à 105 000€, qu'il accepte en avril 2021.*



## L'attente

Il faut se rendre compte que du côté du vendeur, il est en train de vendre la quasi-totalité de son patrimoine à presque 2 millions d'euros et doit gérer la vente de chacun de ses bâtiments. ***Là où, dans une vente classique, les vendeurs sont pressés, dans notre cas, c'était la dernière de ses priorités.***

**Le compromis est donc signé en août 2021.** Ma notaire avoue que c'est la plus longue période de signature de compromis qu'elle ait vécu.

Entre-temps, j'ai eu le temps d'élaborer une stratégie pour la suite, et j'ai décidé de me concentrer sur **l'investissement en bourse le temps de prendre du recul sur la charge de travail que demande cette nouvelle acquisition.**

Une nouvelle opportunité s'offre à moi. [Michael Ravaneda](#), un analyste financier dont je suis abonné sur YouTube, ouvre sa formation. Ça me convient totalement, car il se concentre sur l'investissement à long terme et j'ai une totale confiance en la qualité du contenu qui me fournira. **Sa formation est extraordinaire et je la recommande chaudement pour ceux qui veulent investir en bourse activement.**

Enfin, je commence à investir en bourse courant 2021 et je signe l'achat de l'immeuble en décembre 2021. L'année 2021 a été donc très importante pour moi car c'est l'année où j'ai compté mes premiers investissements en bourse et mon premier achat immobilier.

## Les grandes leçons à tirer de mon premier investissement

### Formez-vous

**Tout a commencé lorsque je me suis mis à lire tous les jours.** Un simple livre de 20€ peut changer votre vie. Les 2 livres que j'ai mentionnés dans l'article sont :

[Miracle Morning - Hal Elrod](#)

[Père riche, père pauvre - Robert T. Kiyosaki](#)

**Je n'hésite plus à payer des formations**, même pour des milliers d'euros. Si vous pouvez appliquer les conseils immédiatement, ça vaudra largement le coût. Tous les ans, je participe à 1 ou 2 formations. La formation mentionnée dans cet article est : [Formation Bourser \(insider\) – Michael Ravaneda](#) .

## Trouvez-vous un mentor

Dans mon cas, **mon mentor m'a permis de briser mes préjugés et de sortir du cadre.** Juste avec une phrase, il a élevé notre capacité à dénicher de bonnes affaires en immobilier. Il a pris le temps de nous conseiller et merci infiniment à lui ! Et comme si cela ne suffisait pas, il nous a apporté une affaire en or !

**Tout cela ne serait jamais arrivé si nous n'avions pas demandé à notre entourage s'ils connaissaient quelqu'un qui a déjà réussi ce que nous souhaitions entreprendre.** Je vous recommande d'en faire de même et pour tous les domaines dans lesquels vous souhaitez

## Persévérez – Ne lâchez rien !

Comme vous avez pu le voir, nous avons passé plusieurs mois de :

- Recherche sans trouver de bien avec la rentabilité qui nous intéressait
- Couvre-feu qui nous a complètement stoppé dans notre lancée
- D'attentes entre l'offre d'achat et la signature du compromis de vente

En y repensant, nous n'étions pas loin de prendre la décision hâtive d'acheter quand même les premiers appartements, même si la rentabilité n'était pas celle espérée. D'ailleurs, il y a même une maison qui a failli nous être cédée après une offre audacieuse de notre part. Finalement, le vendeur a refusé à quelques milliers d'euros près. Malgré le fait que c'était une bonne affaire, ça n'était pas une aussi excellente opportunité que celle que l'on a faite finalement. Donc je remercie ce vendeur d'avoir été dur en affaire et je me remercie de ne pas avoir cédé

Plus vous passerez de temps à rechercher un bien, mieux vous connaîtrez votre marché, saurez négocier et aurez des précieux contacts.

Il faut dépenser de l'énergie pour réussir en investissement immobilier, mais vous bénéficierez du fruit de votre travail pour le reste de votre vie et même au-delà, si vous le transmettez à des héritiers.

## La leçon d'Alexandre

Pour l'immobilier en achat direct, encore plus qu'en bourse, **vous rencontrerez des épreuves.** Il faudra **vous adapter et ne pas baisser les bras**, car le jeu en vaut la chandelle.

# Conclusion

Ce qu'il y a de commun avec toutes ces premières expériences est **l'intensité des sentiments que nous avons éprouvés**. Nous avons eu *peur, été impatient, avons vécu des injustices et échoué*. Est-ce que ça nous a arrêtés pour autant ? Non ! Beaucoup ont d'ailleurs témoigné de la reconnaissance envers ces expériences difficiles, mais qui leur ont tant appris. Nous nous disons : **"Certes c'était difficile mais j'y suis arrivé, j'en ai tiré des leçons et je ferai mieux la prochaine fois"**.

Ces blogueurs et Youtuber qui ont participé sont maintenant des experts dans le domaine de l'investissement. Et pourtant, ils ont rencontré des obstacles et ont vécu des investissements imparfaits. **Est-ce que vous pensez que vous arriverez à faire un investissement parfait dès vos débuts ?**

**N'ayez pas peur de l'imperfection**. Lancez-vous ! **Vivez l'aventure, on apprend jamais mieux qu'en agissant**. Cela sera peut-être intense mais ce n'est pas ça une belle vie après tout ? **Avancer, tomber, se relever... s'accomplir**.

Un dernier **merci à chaque contributeur** de cet événement, **vous avez été fabuleux !** N'hésitez pas à partager cet article à un maximum de vos proches 💪

À bientôt sur le blog [epargne-maitrisee.com](http://epargne-maitrisee.com),

