

Richard SANCHEZ



RÉVEILLENZ ET RÉVÉLEZ VOTRE RICHESSE

Éducation, investissement, mindset...
Partez à la conquête de votre indépendance financière

ALISIO

Et si vous découvriez votre véritable potentiel de Richesse ?

Notre quotidien est fait de décisions financières. Pourtant, rien ne nous y prépare. Nous avons tous un rapport singulier avec l'argent, mais pour une minorité d'entre nous il est choisi et pour une majorité il est subi. Et si ce livre était votre ticket d'or pour prendre le contrôle de votre destinée financière ?

Établir un rapport choisi avec l'argent passe par l'acquisition d'une éducation financière qui repose sur **3 piliers essentiels** :

- ✦ Le savoir-faire : l'épargne, l'immobilier, le crédit...
- ✦ Le savoir-être : l'état d'esprit, les bonnes pratiques, la psychologie...
- ✦ L'accompagnement : savoir choisir les bons conseillers pour chaque période de sa vie.

Le temps est venu de partir à la conquête de votre potentiel financier !

Si ce livre était un **message** :

« Il n'est jamais trop tard pour révéler et réveiller votre richesse financière. »

Si ce livre était un **appel** :

« Le temps est venu d'avoir un rapport choisi et non subi avec l'argent. »

Si ce livre était un **espoir** :

« Nous sommes tous assis sur un trésor. Laissez-moi vous aider à le (re)trouver. »

Conseiller et formateur patrimonial depuis plus de 30 ans, **Richard SANCHEZ** a accompagné 3 générations d'investisseurs et plusieurs centaines de conseillers en création et gestion de patrimoine. Il partage avec vous aujourd'hui son expertise dans son premier livre.

20,90 €

Prix TTC France



Rayon : Développement
professionnel

ISBN : 978-2-37935-463-2



9 782379 354632



Conseiller éditorial : Yannick Alain
Suivi éditorial : Stéphanie Cochet
Relecture-correction : Claire Bélet et Anne Mars
Principe de maquette, illustrations et couverture : Lorane Sanchez
Maquette : Jennifer Simboiselle

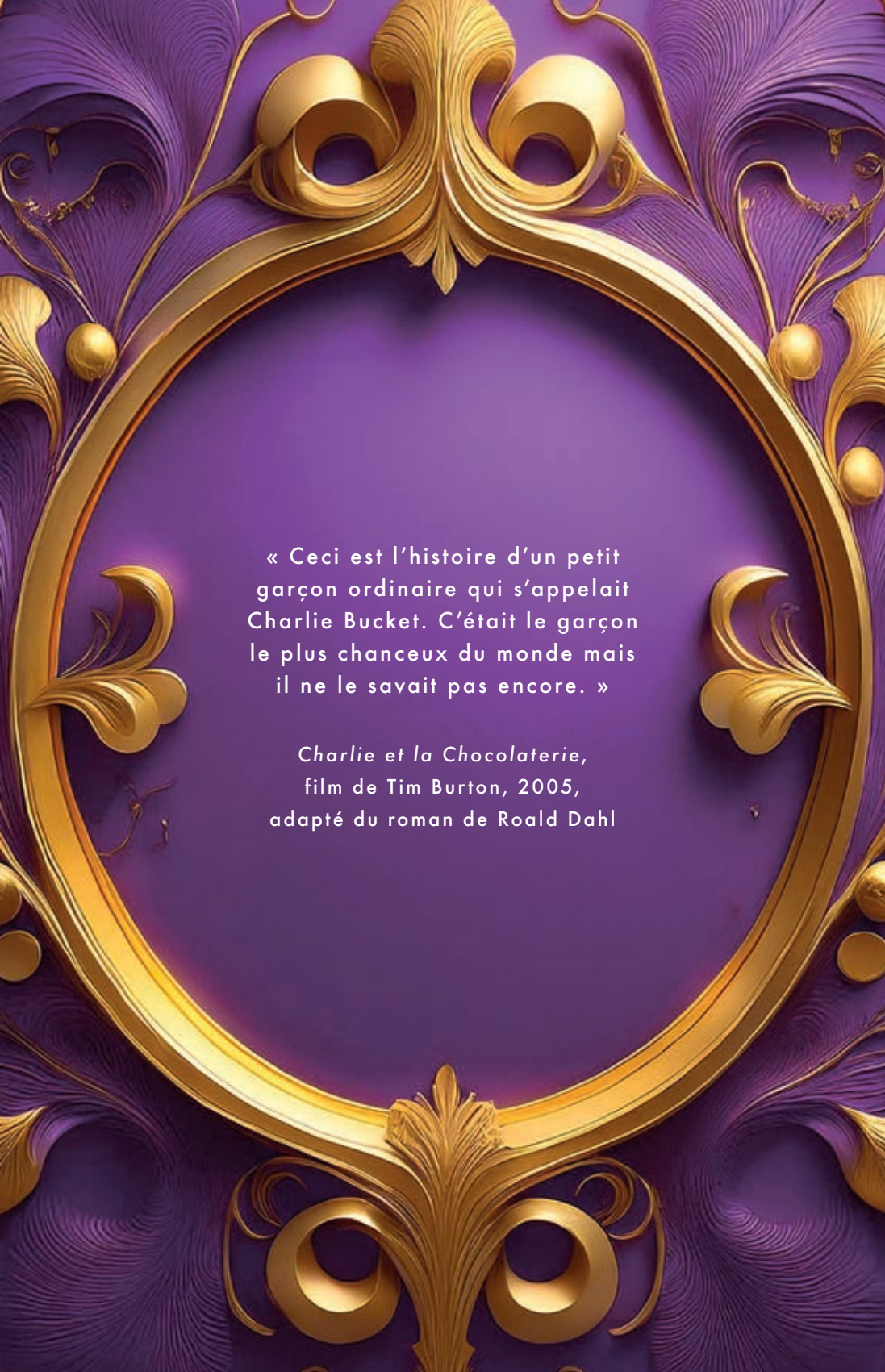
© 2025 Alisio,
une marque des éditions Leduc
76, boulevard Pasteur
75015 Paris
ISBN : 978-2-37935-463-2

Richard SANCHEZ



RÉVEILLEZ ET RÉVÉLEZ
VOTRE RICHESSE

A L I S I O



« Ceci est l'histoire d'un petit
garçon ordinaire qui s'appelait
Charlie Bucket. C'était le garçon
le plus chanceux du monde mais
il ne le savait pas encore. »

Charlie et la Chocolaterie,
film de Tim Burton, 2005,
adapté du roman de Roald Dahl

TABLE DES MATIÈRES

Préface.....	11
---------------------	-----------

1. PRÊT POUR LE DÉPART ? 15

Au commencement, il y a toujours un déclic.....	16
Je suis venu vous dire.....	20
Une équation à 3 inconnues.....	21
Ce que vous trouverez dans ce livre	25
Et le gagnant est.....	27
Mises en garde	29
Règle n° 1 – Attention à la simplification!	29
Règle n° 2 – Restons humble!	29
Règle n° 3 – Il existe plusieurs vérités.....	30
Règle n° 4 – À vous de bien jouer vos cartes	31
Bon voyage!	34

2. DES CLÉS EN MAIN 35

Clé 1 : A pour Action	39
------------------------------------	-----------

Clé 2 : G pour Garder.....	47
-----------------------------------	-----------

Ça fait une paye!.....	48
------------------------	----

Clé 3 : R pour Réponse.....	55
------------------------------------	-----------

Ô la belle crise!.....	57
------------------------	----

Souriez, jeunesse!.....	59
-------------------------	----

Clé 4 : E pour Éviter	63
Le facteur risque	64
Plus dure sera la chute	65
Eurotunnel	67
Bien décidé!	69
L'art du triple A.....	71
Voir loin	72
Clé 5 : G pour Gain	75
Rendement ou rentabilité?	76
Argent, trop cher?	79
Clé 6 : E pour Émotionnel	81
Minute, papillon!	82
On s'investit!	84
Clé 7 : R pour Rester riche	87
On se protège?	90
Je te donne!	92
3. S'IMMUNISER CONTRE CERTAINS VIRUS..	95
Virus 1 : Faire son état des lieux.....	97
Miroir mon beau miroir	98
Retour vers le passé.....	98
Toujours présent!	100
<i>So future!</i>	101
À noter	103
Je multiplie donc je suis.....	104
Virus 2 : Rester dans l'ignorance financière.....	107

Virus 3 : Céder à l'effet de mode 111

Mon ordonnance 114
 Trop, c'est trop 115
 Quelques ordres de grandeur 117

Virus 4 : Vouloir faire le chemin seul..... 119

Seul ou bien accompagné? 119
 Vous avez dit CGP? 120
 Un allié inestimable 122
 La preuve par trois..... 124

1. Comment reconnaître un bon professionnel? 124
2. Comment savoir si ce bon conseiller est celui qu'il vous faut? 125
3. Quand avez-vous besoin d'un conseiller? 126

 Apprendre à s'aider 127

Virus 5 : Se dévaloriser 129

Propositions indécentes 129
 Remettre les pendules à l'heure 131
 Même pas peur? 132

- Qui perd gagne? 132
- Libérés des livrets! 134
- Explorer les risques 135
- Raisonner sur le long terme..... 137
- Pratiquer la visualisation négative..... 139

Virus 6 : Ignorer les effets de levier 141

Du temps ou de l'argent? 141

- Première étape : passer à une rentabilité horaire à deux chiffres..... 142

Deuxième étape : passer à une rentabilité horaire à trois chiffres.....	144
Troisième étape : passer à une rentabilité horaire à quatre chiffres.....	145
Leviers de la victoire!	145
Virus 7 : Ne pas écouter les conseils	147
4. CECI EST VOTRE TICKET D'OR.....	151
Bonus 1 : Ne pas mettre tous ses œufs dans le même panier.....	153
Bonus 2 : Comprendre le coût de l'ignorance et de la solitude.....	157
Le conte y est!.....	157
Pas à pas.....	160
Bonus 3 : Se mettre sur la ligne de départ.....	163
À vos marques, prêt, épargnez!.....	163
Maux compte double	165
Bonus 4 : Discipliner la discipline.....	169
En pilote automatique.....	170
Toujours plus haut...!.....	171
Toujours plus loin.....	173
Toujours plus fort!.....	174
Mon ordonnance	176
Bonus 5 : Chiffrer sa liberté financière	179

Bonus 6 : Se connaître soi-même 183

Tenez-vous-le pour dit..... 183
Me, myself, and aie..... 185

Bonus 7 : Miser sur la rentabilité invisible 189

La rentabilité invisible des placements financiers..... 189
 Les placements financiers permettent de s’offrir de la
 souplesse..... 189
 Les placements financiers permettent de s’offrir du temps 191
 Les placements financiers permettent de s’offrir de la
 liberté..... 192
 La rentabilité invisible de l’immobilier 192
 L’immobilier offre de la discipline 193
 L’immobilier invite à s’associer avec un partenaire
 unique en son genre..... 193
 L’effet cumulé et simultané de l’immobilier..... 195
 L’achat cumulé..... 195
 L’achat simultané 197

5. CONCLUSION.....201

Tous ensemble..... 203

ANNEXES..... 207

Annexe 1. 20 questions à vous poser..... 209
 Annexe 2. Les Français et l’argent.....211
 Annexe 3. Quelques données sur les Français et le temps...215

Bibliographie.....217

Remerciements 219

Notes de fin 222

PRÉFACE

Il est des rencontres qui changent une vie, une trajectoire, qui éclairent une route parfois sinueuse et peuvent ouvrir des portes vers un avenir insoupçonné. Ma rencontre avec Richard Sanchez fait partie de celles-ci.

C'était en 2000, lors d'un événement de réseau. Je me souviens de son énergie calme et assurée, de son sourire qui inspirait confiance, et de la profondeur de ses paroles, déjà empreintes d'une grande sagesse, et de cette mission qu'il porte depuis toujours : éveiller les consciences autour de l'argent.

Richard est tout simplement passionné et missionné. Un homme habité par l'idée que l'argent est une énergie très puissante et, bien que mal comprise et stigmatisée, un moyen sûr de révéler le potentiel de chacun. Ce qu'il transmet dans ce livre est le fruit d'une vie d'expérience, de réflexion, et d'accompagnement de milliers de personnes à la recherche d'une liberté financière.

Pour ma part, cette rencontre a été un déclic. Richard, qui est de dix ans mon aîné, m'a peu de temps après notre rencontre tendu deux livres qui allaient transformer ma vie à jamais : *Réfléchissez et devenez riche* de Napoleon Hill, et *Comment se faire des amis* de Dale Carnegie. Ces deux ouvrages ont été le point de départ d'un

chemin que je n'aurais jamais imaginé. Grâce à ce simple geste, Richard m'a introduit à l'univers du développement personnel, un univers que j'ai ensuite embrassé de tout mon être. Dix ans plus tard, ce domaine est devenu mon métier, ma passion, et ma mission.

Depuis, et encore au moment où j'écris ces lignes, j'ai organisé des séminaires accueillant plus de 1 200 personnes, aidé plus de 10 000 clients à se développer professionnellement et entrepreneurialement, écrit mon propre livre (*Les gentils aussi méritent de réussir*), et même eu l'honneur de préfacer une œuvre de Napoleon Hill (*La Maîtrise de la persuasion*). Tout cela, en grande partie, grâce à l'impulsion de Richard, à ses encouragements et à ses perles de sagesse dont j'ai pu profiter lors de nos rencontres toujours plus riches.

C'est dire l'impact qu'un seul geste peut avoir. C'est dire l'importance de côtoyer des êtres humains comme Richard et sa famille, qui sont devenus des amis très proches.

Richard est aussi un homme profondément attaché à ses racines et à ses valeurs. Sa première équipe, comme il aime l'appeler, est composée de sa femme Marlène et de ses deux filles, Lorane et Maëva. Leur relation, si forte, si soudée, est une source

d'inspiration constante et cette unité familiale est au cœur de ce qu'il est et de ce qu'il transmet !

Sa relation avec Marlène est d'une grande inspiration pour moi aussi, et nous montre à quel point on ne réussit jamais vraiment seul, et que l'impact de notre partenaire sur nos choix et notre trajectoire est essentiel. Marlène est une merveille de sensibilité, de force, d'intégrité, de soutien inconditionnel, d'intelligence et de bonté, des grandes qualités qui font d'elle un pilier essentiel à leur réussite.

Avec ce livre, Richard nous emmène bien au-delà des chiffres et des tableaux financiers. Il nous parle de notre rapport à l'argent, à nous-même, de nos croyances limitantes, et des clés pour réveiller et révéler notre richesse intérieure. Ce n'est pas seulement un guide pratique, c'est une œuvre qui questionne, éveille et donne envie de passer à l'action.

Richard a cette capacité rare de rendre accessible ce qui peut sembler complexe, tout en restant ancré dans des valeurs très humaines. Il conjugue savoir-faire, savoir-être et accompagnement, trois dimensions qu'il considère comme indissociables pour atteindre une véritable indépendance financière.

Ce livre est aussi un rappel puissant : l'argent est une énergie, un outil, pas une finalité.

Richard nous invite à changer notre regard sur lui, à le considérer comme un levier pour construire une vie alignée avec nos aspirations profondes.

Alors que vous vous apprêtez à plonger dans cet ouvrage, je vous invite à faire preuve de curiosité, d'ouverture et, surtout, d'action.

Parce que comme le dit Richard, ce que vous faites compte bien plus que ce que vous savez.

Je vous souhaite une lecture riche, à la fois intellectuellement et émotionnellement. Et je suis convaincu qu'à la dernière page, vous aurez, vous aussi, l'impression d'avoir croisé la route d'un homme exceptionnel.

Richard, merci pour ton amitié, ton inspiration, ton impact et pour tout ce que tu apportes à ceux qui ont la chance de croiser ton chemin.

Bonne lecture à tous et, surtout, bonne transformation.

Yannick Alain

Conférencier et entrepreneur,

auteur de *Les gentils aussi méritent*

***de réussir* (Alisio, 2021)**



1.
**PRÊT POUR
LE DÉPART ?**

Au commencement, il y a toujours un dé clic...

Le 18 septembre 2007 je découvre une vidéo sur YouTube : un professeur d'université américain vient de publier une conférence enregistrée dans son amphithéâtre. Dès les jours suivants, celle-ci est vue des millions de fois. On est en 2007 et à l'époque, c'est un exploit! Quelques jours plus tard, la prestation du professeur lui vaut d'être invité sur l'un des plus prestigieux plateaux de talk-shows de la télévision américaine : celui d'Oprah Winfrey. Vous n'êtes pas encore convaincu qu'il s'agit d'un véritable phénomène? Quelques semaines passent et le voilà reçu à la Maison-Blanche par le président des États-Unis, George W. Bush, en personne... Alors?

Comment expliquer un tel engouement? Le sujet de la conférence, peut-être? Son titre est éloquent : « Réaliser ses rêves d'enfant ». Qui n'aimerait pas y parvenir? Certes, c'est un sujet intéressant mais insuffisant pour être invité par le président, non? Alors quel est ce détail qui a fait toute la différence et explique la propagation virale de cette conférence? Une conférence comme il y en a des centaines si ce n'est des milliers dans le monde chaque année?

La réponse se trouve dès les premières secondes de la vidéo. On y voit ce fameux professeur montrer au public ses radios.

Le diagnostic est sans appel : il souffre d'un cancer en phase terminale. Selon les médecins, il ne lui reste pas plus de 12 mois à vivre. Face à la caméra et au public massé dans l'amphithéâtre, il annonce sans ciller qu'en dépit de son état de santé dégradé, il est en bien meilleure forme que la plupart des auditeurs installés face à lui. Puis en guise de démonstration, il enchaîne une série de pompes, à une main, claquées, dont seules des personnes très entraînées seraient capables. Le public applaudit à tout rompre quand il reprend la parole. Il explique alors calmement comment,

malgré les apparences, l'image de santé et de force qu'il renvoie, à l'intérieur de lui, quelque chose ne fonctionne pas. Un quelque chose si déréglé qu'il aura raison de lui...

Cet homme s'appelle Randy Pausch. De fait, il décédera 9 mois plus tard.



Comme des millions d'internautes, son histoire m'a bouleversé. Au-delà d'un destin brisé par la maladie, elle raconte comment les apparences sont parfois terriblement trompeuses. Comment ce que l'on voit depuis l'extérieur (la vue) ne correspond pas toujours à ce que l'on perçoit depuis l'intérieur (la vision). Combien il

est important de distinguer les deux. Cela peut sembler évident, mais pour moi ce moment est une révélation tant il résonne étrangement avec ma propre pratique professionnelle, qui n'a pourtant rien à voir avec la médecine. Ce 18 septembre 2007 est un point de bascule.

Deuxième étape de ma prise de conscience : l'épidémie de Covid-19 qui a joué, dans beaucoup de domaines, un rôle de révélateur. Lors des confinements, de nombreux artisans, commerçants et entrepreneurs, qui donnaient tous les gages de la réussite, n'ont pu tenir le choc que grâce aux subventions versées par l'État. J'ai alors mesuré comme une grande partie de notre économie était perfusée et maintenue à flot malgré des situations personnelles bien plus fragiles qu'il y paraissait. Vu de l'extérieur : une superbe forme, à la manière d'un Randy Pausch capable d'enchaîner les pompes. Vu de l'intérieur : des failles criantes susceptibles de les précipiter vers la faillite au moindre aléa. Ce contraste m'a sauté aux yeux. Et si les Français étaient en mauvaise santé financière sans le savoir ? Prendre soin de son corps est une évidence pour la majorité d'entre nous. Mais prendre soin de son porte-monnaie ? Et si rien de tout ça n'était une fatalité ?

Voilà 31 ans que j'évolue dans le conseil patrimonial et financier. 31 ans que j'observe le rapport que les Français entretiennent avec l'argent. En prenant un peu de recul, je m'aperçois que l'on vit dans une forme d'opulence. Nous avons de l'eau potable à portée de main, il nous suffit pour cela d'ouvrir un robinet. Nous bénéficions d'un système de santé parmi les plus évolués et les plus accessibles au monde. Grâce aux luttes menées par les générations précédentes, nous disposons d'une liberté de mouvement et d'expression inédite. Pourtant beaucoup de mes clients m'ont confié leur sentiment de frustration sur de nombreux sujets, notamment sur l'état de leurs finances personnelles.

Bien sûr, la grande pauvreté existe en France. Si on prend plus de hauteur pour observer la situation à l'échelle mondiale, force est de constater que la grande majorité des Français compte parmi les privilégiés. Le salaire médian s'élève en France à environ 2000 euros par mois, quand plus de la moitié des habitants de la planète vivent avec moins de 600 euros mensuels¹ (il faut toutefois prendre en compte les écarts du coût de la vie). Nos 2000 € feraient rêver des milliards de personnes sur la planète mais avec ce même montant en France, cela fait longtemps que l'on a arrêté de rêver...

Et s'il était temps de s'y mettre ?

Je suis venu vous dire...

Seulement 3% de la population française est indépendante financièrement. Cette idée m'est insupportable. Je voudrais vous montrer qu'une autre voie est possible et que pour se lancer, il suffit de le décider. Je vois trop de gens imaginer des projets qui s'appuient sur des savoir-faire précieux dans leur domaine, qu'il soit artistique, scientifique ou humanitaire, et qui doivent y renoncer pour subvenir aux besoins de leur famille ou simplement pour payer leurs factures chaque mois. Faute d'avoir su mettre en place des solutions financières travaillant pour eux, ils échangent leur temps contre de l'argent et étouffent petit à petit ce qui les fait vibrer.

Depuis 3 décennies, je m'efforce de mettre en place un rapport à l'argent qui soit choisi plutôt que subi. C'est un travail de longue haleine. Cela m'a permis de vivre, à ce jour, une vie à laquelle ni ma condition, ni mes connaissances, ni mes compétences initiales ne me prédisposaient. Je viens d'une famille ouvrière, d'origine espagnole, immigrée en France. C'est à la sueur de leur front que mes parents ont mis de côté les fonds qui m'ont permis de faire des études. Ce privilège, je le mesure d'autant plus que ni mon frère, ni ma sœur aînée n'en ont bénéficié – ce qui ne

les a pas empêchés de réussir leur vie en devenant des phares dans leurs familles respectives. Après des études de commerce, j'ai suivi la voie traditionnelle du salariat pendant huit ans, avant de me lancer pour voler de mes propres ailes. Aujourd'hui, j'ai accompagné des milliers d'investisseurs sur 3 générations sur les 3 dernières décennies, et contribué à former plus de 1 500 consultants patrimoniaux qui guident eux-mêmes leurs investisseurs vers plus d'indépendance.

Ce parcours, je veux le partager avec vous. Aujourd'hui j'aimerais que mon expérience puisse se propager au-delà de ce premier cercle. Ce livre est une manière de repousser les frontières géographiques et temporelles, car je crois que l'une des clés pour une vie épanouie est de ne jamais cesser de vouloir apprendre et grandir.

Une équation à 3 inconnues

De très nombreux et très inspirants ouvrages ont déjà été publiés sur le sujet de l'éducation financière ces dernières années. Alors, comment un livre de plus pourrait-il changer la donne ? C'est que, pour la plupart, ces ouvrages n'évoquent que deux aspects d'une équation qui a pourtant 3 inconnues.

Je m'explique. La première inconnue est la plus évidente. Il s'agit du savoir-faire. Pour accéder à l'indépendance financière, il est important de développer des *hard skills* ou compétences dures. Nous avons besoin de certaines connaissances techniques et financières : savoir calculer des intérêts composés, maîtriser les ratios de valorisation d'un investissement boursier, le PER ou multiple de capitalisation, le bilan et les soldes intermédiaires de gestion en comptabilité, le taux de rentabilité interne, la rentabilité « nette nette » d'un investissement immobilier, le déficit foncier imputable ou reportable, etc. N'ayez pas peur ! Tous ces mots semblent plus barbares qu'ils ne sont. Ce livre, je l'espère, vous donnera envie de vous y initier à votre manière et chacun à votre rythme. Car cette ingénierie financière n'est pas apprise à l'école et s'initier demande une démarche volontaire. Mais si ce savoir-faire est nécessaire, il est aussi insuffisant.

L'importance de la deuxième inconnue n'a été prise en compte que plus récemment. Il s'agit du savoir-être. Nous avons découvert que nous avons besoin également de *soft skills*. Il peut s'agir de compétences émotionnelles, comportementales ou psychologiques. Elles nous permettent de nous adapter aux situations individuelles et de gagner ainsi en efficacité. Ce savoir-être, aussi

précieux soit-il, ne suffit pas non plus pour accéder à l'indépendance financière.

La troisième inconnue en revanche est souvent négligée quand elle n'est pas tout simplement dénigrée. Il s'agit de l'accompagnement. De trop nombreux ouvrages proposent des recettes miracles... et illusoire. Si l'on vous promet de devenir un expert financier en trente minutes top chrono, à votre place, je me méfierais... Car s'il suffisait de lire quelques livres, de participer à un séminaire ou à un stage sur l'éducation financière pour maîtriser toutes les connaissances nécessaires à notre indépendance en la matière, cela se saurait...

Sur Internet, sur les réseaux sociaux, nous trouvons tous les avis et leur contraire : comment être sûr ? Quelle est la solution la plus adaptée à ma propre situation ? La seule manière de s'y retrouver avec certitude est de conjuguer les trois facteurs. Pourquoi au juste vous priveriez-vous de l'aide d'un professionnel ? Celui-ci saura vous faire bénéficier de ses connaissances techniques mais il devra aussi intégrer une approche psychologique et comportementale pour s'adapter à vos envies et à vos besoins. Nous y reviendrons.



C'est tout l'enjeu de ce livre. Il se propose de Réveiller et Révéler votre Richesse. L'association de ces trois « aires », Savoir-Faire, Savoir-Être *et* Accompagnement, permettra l'accès à ces 3 R.

Réveiller comme lorsqu'on sort d'une anesthésie. Ce moment peut être difficile, car l'anesthésie joue un rôle, elle est là pour nous éviter la douleur pendant une intervention chirurgicale. Mais elle n'a qu'un temps. Le pire cauchemar serait de ne pas reprendre connaissance. Dans le cas des finances, pourtant, notre sommeil peut durer toute une vie...

Révêler comme dans la chambre noire d'un laboratoire photo. C'était l'une de mes passions pendant mon adolescence. J'y ai passé de longues heures et de longues nuits. Grâce au révélateur, ce qui était invisible et pourtant bien présent sur la pellicule ou le papier photo peut enfin apparaître.

Ce que vous trouverez dans ce livre

Ce livre est...

- **Facile à lire!** Parce que nous avons besoin d'aller à l'essentiel et que certains ne sont pas très à l'aise avec la lecture, j'ai eu envie d'un format digeste... Si Marcel Proust a écrit l'un des plus longs livres du monde (2 400 pages consacrées à la « recherche du temps perdu »), ces 224 pages vous invitent à gagner le vôtre en reprenant les choses en main.
- **Plein de ressources!** S'il ne donne pas toutes les réponses à toutes les questions, il vous invite à adopter une nouvelle attitude face à l'argent et vous donnera les outils nécessaires pour la mettre en œuvre.
- **Un premier pas...** À vous de faire les pas suivants en vous inspirant de nos conseils pour trouver un conseiller qui vous ressemble.

Ce livre n'est pas...

- **Une Bible de la finance**, c'est-à-dire un ouvrage qui répertorie toutes les solutions d'investissements qui existent avec leurs avantages et leurs inconvénients. D'ailleurs, ce livre existe-t-il? À la fin de votre lecture, vous n'aurez pas acquis tout le savoir-faire nécessaire mais, j'espère, l'envie de vous y plonger! Il ne s'agit pas d'un pensum, d'un dictionnaire, ni d'un recensement mais d'une invitation à mettre la main sur votre volant.
- **Un mode d'emploi clé en main**. Il n'existe ni méthode miracle, ni placement adapté à toutes les situations. Vous ne trouverez pas ici la réponse à vos questions, mais une méthode pour apprendre à bien vous les poser.
- **Le seul chemin à emprunter**. Car une seule taille de vêtement n'habille pas tout le monde. C'est plutôt une aide pour trouver l'accompagnement sur mesure que chacun est en droit d'attendre sur un sujet aussi sensible.
- **Un roman financier**, mettant en scène des personnages fabriqués de toutes pièces et des situations issues d'une imagination créative. Ce livre est le fruit de 33 années passées à accompagner, à expérimenter, à échouer, à recommencer, réajuster aux côtés de trois générations d'investisseurs nés entre 1930 et aujourd'hui.