

LA MÉTHODE



“Pour prospérer et devenir libre financièrement”
de Cédric Annicette



Merci d'avoir regardé le 2ème épisode de la série
de 4 vidéos de

QLRR 2025

**Les 4 seuls PILIERS d'enrichissement
pour changer de vie**



IMMOBILIER

PAGE 1



INTERNET

PAGE 2



**MARCHÉS
FINANCIERS**

PAGE 3



**BUSINESS
CLASSIQUE**

PAGE 4

LA MÉTHODE



PAGE 5-6



La puissance de l'effet de levier

C'est mon pilier préféré. Sa puissance réside dans l'effet de levier qu'il est possible d'obtenir. Voyez les choses comme ça : vous faites financer par la banque un bien immobilier, des locataires vont rembourser le prêt et vous pourrez même en tirer une rente mensuelle.

Et tout ça avec peu ou pas d'apport de votre part. C'est ça la magie de l'effet de levier dans l'immobilier. Nous allons maintenant voir 15 sous-piliers dans l'immobilier :

1. Location nue

C'est une des plus connues. Si on achète à un prix bas, c'est toujours intéressant en 2024 (tout dépend du montage fiscal).

2. Location meublée

C'est également une des plus connues. Quand on loue en meublé, on peut augmenter le loyer de 20%.

3. Co-living

En vogue depuis quelques années, maximiser les surfaces pour optimiser le rendement.

4. Immeuble de rapport

On fait de l'achat de gros (de 50 000 € à 10 000 000 €)

5. Achat-revente

Vous devez passer par là pour accélérer FORT.

6. Promotion

Vous vous occupez d'avoir une « vision » et de gérer les problèmes lors de la construction. On reprend les bases, on trouve un terrain dont on va faire la « promotion » en y construisant une maison/appartement que l'on va revendre (ou garder). On peut vendre le produit fini ou « juste » le terrain avec permis de construire accepté (entre autres, sujet passionnant).

7. Division de lot

Il ne s'agit pas d'une division juridique, simplement d'une division physique qui permet d'avoir plusieurs locataires sur un même bien.

8. Location courte durée

Dois-je présenter celui-là ?

9. Parking

Bon, je dois avouer que j'ai un peu ruiné le marché en lançant mon guide « Parking Attitude » en 2010 . A l'époque, n'importe quel parking avait une renta de 10% et plus. Aujourd'hui c'est plus difficile à trouver mais ça existe toujours. Et surtout, c'est un super apprentissage car acheter un parking à 5000 € ou un immeuble à 1 000 000 € demande les mêmes étapes (recherche, négociation, notaire, location, etc.)

10. Sous-location

Pour ceux qui n'arrivent pas à avoir de crédit immobilier par exemple (avec accord du proprio).

11. Co-working

Très peu répandu encore. C'est un peu la colocation pour le bureau.

12. Bureaux

Oublié des particuliers.

13. Murs de boutiques

Il ne s'agit pas d'acheter le fond de commerce. Juste les murs que vous louez à un commerçant. Ici l'emplacement N°1 ou N°1 bis est important.

14. Entrepôts

Souvent oublié également. C'est un gros investissement que j'ai réalisé. En location, les rentabilités sont souvent au-delà de 10%. Je l'ai revendu en 2023 avec une plus value de xx €.

15. Caves

Très recherchées pour du stockage, surtout dans les grandes villes. 1 seul pilier mais 15 façons d'investir (et il en existe d'autres). En fonction de votre budget, de votre situation, de votre localisation, du marché, il y a forcément un de ces sous-piliers dans lequel vous pouvez vous lancer. Il faut bien entendu avoir les bonnes stratégies, le bon accompagnement ou la bonne formation pour éviter les « erreurs de débutant » et optimiser vos investissements dès le début.



INTERNET

Le Business en Ligne : Tout le monde peut devenir e-commerçant en quelques jours !

Il n'a jamais été aussi facile de lancer un business en ligne. Il existe énormément d'outils qui vous permettent de vendre sur Internet sans avoir besoin d'être un expert en informatique.

Et la mise de départ est minime. Pour quelques dizaines d'euros vous avez un site Internet flambant neuf. Mais ATTENTION, qui dit facilité d'accès, dit beaucoup de personnes qui se lancent « n'importe comment » ou font « n'importe quoi ».

Encore une fois, avec les bonnes stratégies marketing, les bons outils, l'intelligence artificielle, le bon produit et donc le bon accompagnement ou la bonne formation, vous pouvez encore, même en 2025, faire du « Gros Argent » avec votre business en ligne. Voici 6 sous-piliers du business en ligne :

1. E-commerce Classique

Vous possédez votre site Internet sur lequel vous vendez des produits. Cela peut être des produits que vous fabriquez ou que vous faites fabriquer (option à privilégier). C'est l'option privilégiée si vous souhaitez avoir une marque forte sur un produit physique.

2. Le business en Ligne

Tout le monde peut commencer à vendre en quelques jours.

3. E-commerce Amazon

Tout le monde connaît aujourd'hui Amazon, le plus gros e-commerçant au monde. Ce que les gens savent un peu moins c'est qu'Amazon permet à des vendeurs d'utiliser sa marketplace et de vendre directement ses produits sur Amazon ; avec tous les avantages de la puissance d'Amazon. Comme pour tous les business, ceux qui sortent du lot sont ceux qui font les choses correctement.

4. Coaching/accompagnement

Vous avez une compétence particulière ? Vous résolvez régulièrement des problèmes pour les gens autour de vous ? Pourquoi ne pas vous lancer dans le coaching et l'accompagnement ?

L'intérêt de le faire sur Internet est que vous faites tomber

les barrières géographiques, vous faites exploser votre zone de chalandise comme on dit chez les commerçants. Vous pouvez vendre et exercer votre expertise pour des clients n'importe où dans le monde.

5. Infoprenariat

L'infoprenariat est la vente de produits dématérialisés d'une expertise ou d'un savoir sur Internet. Dit plus vulgairement, de la formation en ligne.

Il existe énormément de niches dont certaines encore inexplorées. Dans le sport, la bourse, l'immobilier, la création de business en ligne, la cuisine, le bien-être, le développement personnel, etc...

6. Agence/Consulting

Dans ce sous-pilier, vous exercez votre savoir-faire pour les autres. Cela peut être dans pleins de domaines : l'informatique, le marketing, la vente, etc...

En y réfléchissant, presque tous les business classiques peuvent être aujourd'hui digitalisés (au moins en partie) et tomber dans l'un des sous-piliers cités plus haut.

Une boulangerie pourrait très bien créer un site d'e-commerce avec commande et livraison. Même une laverie, avec l'appui d'Internet pourrait par exemple proposer des services de retrait/livraison.



Avec méthode et discipline, ce levier peut être puissant

Vous connaissez le principe de base de la Bourse. L'achat/revente de titres représentant une part d'une entreprise. Avec donc un gain espéré pour chaque transaction. Encore une fois, les outils en ligne ont rendu extrêmement facile et abordable l'ouverture d'un compte titre et le passage des ordres. Aujourd'hui, depuis un téléphone portable, peu importe où vous vous trouvez dans le monde, tant que vous avez une connexion Internet, vous pouvez « boursicoter ».

Vous pouvez aujourd'hui investir dans plusieurs classes d'actifs qui ont des risques/performances bien différents et qu'il faut donc aborder avec les bonnes stratégies.

Actions classiques

Il s'agit des titres d'entreprises cotées en bourse. Vous pouvez acheter un ou plusieurs titres pour les revendre et obtenir une plus-value.

Rendement possible : +++

Risque : +++

Investissement en temps : ++

Actions à forts dividendes

Les actions classiques reversent des dividendes à ses actionnaires. Pour attirer les investisseurs, certaines entreprises sont réputées pour verser des dividendes importants.

Rendement possible : +++

Risque : +++

Investissement en temps : +++

Trackers

Un tracker est un produit financier dont la valeur suit un indice boursier. Exemple le CAC40, qui représente les 40 plus grosses entreprises cotées en bourse en France. Il n'est pas possible d'investir directement dans le CAC40. Par contre il existe des trackers qui reproduisent la valeur du CAC40 et sur lesquels il est possible d'investir.

Rendement possible : ++

Risque : +

Investissement en temps : +

Penny Stocks

Les "penny stocks" sont des actions dont la valeur est généralement inférieure à 5€. Ce sont des actions qui peuvent être très volatiles (grosses variations du prix) et peu liquides (peu de volume).

Rendement possible : +++++

Risque : +++++

Investissement en temps : +++++

Crypto-monnaies

Il s'agit de monnaies numériques qui ont commencé à émerger avec le Bitcoin en 2009 et à être connues du grand public à partir de 2012-2013. Il en existe aujourd'hui plus de 2400.

Rendement possible : +++++

Risque : +++++

Investissement en temps : +++++

Forex

Le marché du Forex est le marché d'échange des devises (€, \$, £, ¥...). Pour faire simple, si aujourd'hui 1 € = 1,12 \$, dans quelques semaines ou mois ce taux sera sûrement différent. En achetant ou revendant ces devises, il est possible de faire des plus-values.

Matières premières

Or, Argent, Platine mais aussi pétrole, gaz, sucre, café, coton, cacao... il est aujourd'hui possible de spéculer sur les matières premières. Souvent considérées comme des valeurs refuges, elles permettent notamment de diversifier ses placements financiers.

Au-delà des différentes classes d'actifs, il est possible d'utiliser différentes stratégies qui vont nécessiter plus ou moins de temps de votre part (de quelques dizaines de minutes par an à plusieurs heures par semaine) et qui comportent des risques plus ou moins élevés.

Vous pouvez également vous constituer un portefeuille diversifié qui va ainsi limiter les risques que vous prenez sur les marchés financiers et générer une rente.



BUSINESS CLASSIQUE

En l'automatisant (ou le revendant), vous pouvez mettre à l'abri financièrement plusieurs générations de votre descendance

C'est le rêve de beaucoup de monde en France et dans les pays francophones. Devenir son propre patron et tenir sa propre « boutique ».

Attention, l'objectif n'est pas de se recréer un job et tomber dans la Rat Race de l'entrepreneur. Même si, au début, il est normal de travailler dur pour mettre en place son business, l'objectif reste de l'automatiser au maximum pour se dégager du temps.

Dans ce pilier, il existe plusieurs manières de percer, qui comportent chacune des investissements plus ou moins importants.

Franchise

C'est le moyen le plus sécurisant, développer une marque déjà connue sur des nouveaux territoires avec l'appui marketing et opérationnel de la marque.

Rachat d'entreprise

Pourquoi créer à partir de rien alors que des entreprises cherchent en permanence des repreneurs ? L'objectif est de trouver « la belle endormie », typiquement une entreprise dont le dirigeant n'a pas cherché à développer les dernières années mais qui dispose d'un énorme potentiel. Ce type d'opération peut s'avérer être très lucratif.

La création d'entreprise

Vous n'avez pas forcément les fonds pour investir dans une franchise ou un rachat d'entreprise, vous pouvez tout à fait partir de zéro et créer votre « bébé ». Il faut privilégier des business dans lesquels il y aura toujours de la demande dans 50 ans et s'assurer qu'il y a une VRAIE demande pour votre produit/service. Vous ne devez pas le créer pour vous faire plaisir à vous !

Le business classique est généralement le dernier pilier présenté. C'est celui qui nécessite le plus d'investissements et qui vous positionne comme un vrai patron !

Mais c'est aussi le pilier qui assurera le mieux votre avenir.

Vous vous ferez plus facilement racheter un business en dur qu'un business en ligne. Un business en dur est généralement plus « solide » qu'un business en ligne qui peut disparaître du jour au lendemain avec l'évolution d'Internet.

Par quel pilier allez-vous démarrer ?

Ce guide vous donne un aperçu un peu plus détaillé des 4 piliers d'enrichissement en Or massif ! Vous devez maintenant décider par quel pilier vous allez démarrer, vous avez forcément une affinité avec l'un de ces 4 piliers. Votre liberté financière à venir dépend des actions que vous allez mettre en place aujourd'hui. Suivez bien la série des 4 vidéos qui sera votre GPS pour prendre les meilleurs raccourcis vers votre indépendance financière. Adoptez les meilleures stratégies, évitez les « erreurs de débutant » qui peuvent parfois coûter cher et lancez-vous pour vous mettre vous et vos proches à l'abri du besoin d'argent.

Maintenant, vous vous demandez peut-être c'est quoi le +100 dans la méthode **4 + 100** ?

Le 100 signifie 100 sources de revenus. J'ai quitté la rat race en 3 ans seulement car j'ai utilisé les 4 classes d'actifs que sont les 4 piliers en or massif précédemment évoqués dans le livret pdf. Dans ces 4 catégories d'actifs, j'ai créé 100 lignes différentes de revenus.

Par exemple, dans l'immeuble où je vais prochainement attaquer les travaux, il y aura 4 lots. 4 logements (n'oubliez pas de regarder la vidéo bonus si vous ne l'avez pas encore fait).

Et bien ça fera 4 sources de revenus en plus dans mon « portefeuille ». Chaque locataire compte pour une source de revenus différente. Chaque site internet, chaque service, produit, compte pour une source de revenus différente. Chaque business physique compte pour une source de revenus différente.

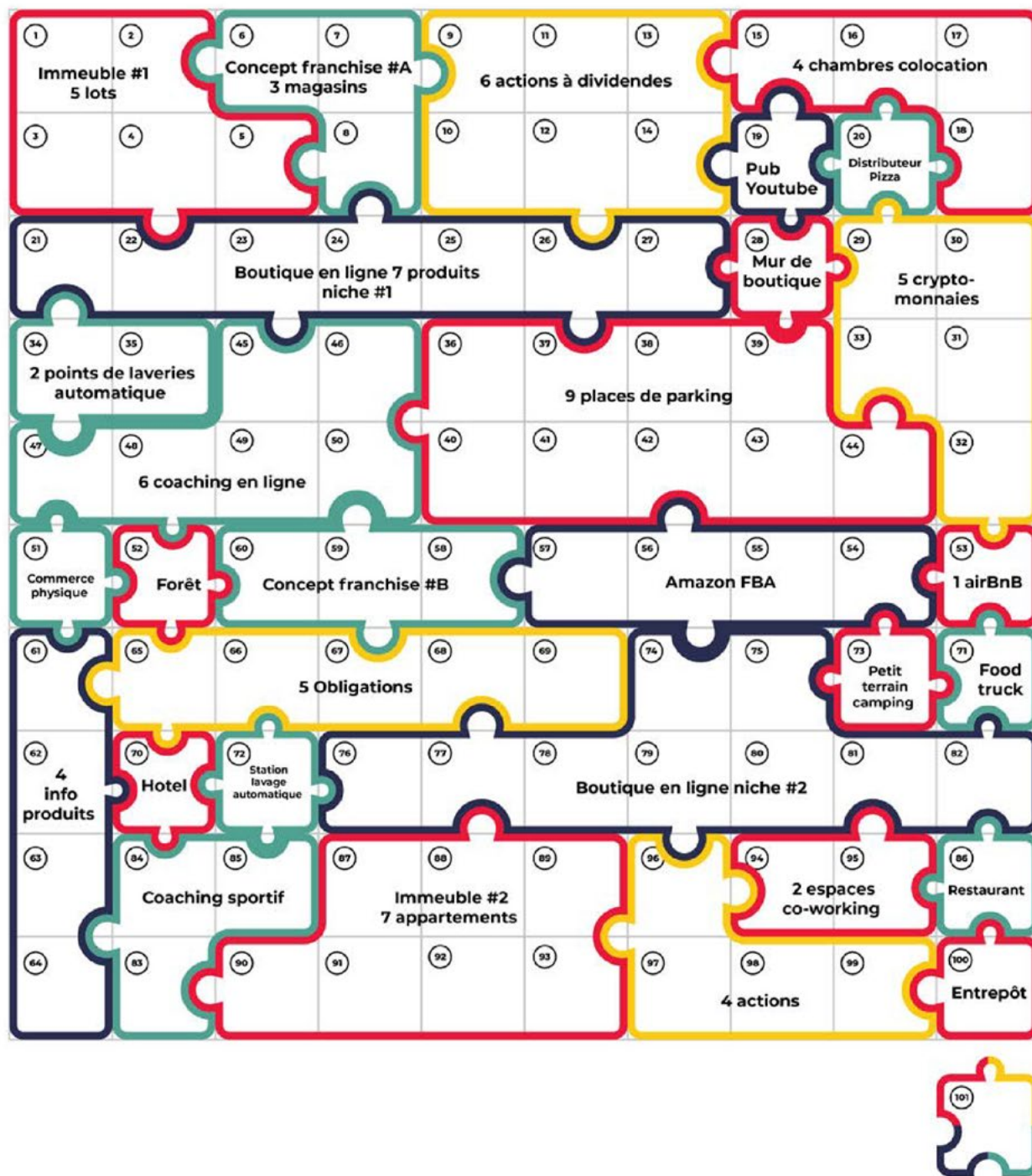
Chaque action à dividendes que vous détenez compte pour une source de revenus différente. La vraie sécurité, aujourd'hui c'est d'avoir une multitude de sources de revenus. Et de ne pas dépendre uniquement d'un job. Si l'une des sources se tarit, ce n'est pas grave. Car il y en a des tas d'autres. Croyez-moi, quand on a 100 sources de revenus, on dort bien.

Il y a des sources plus grandes que d'autres. Par exemple mon premier parking ne rapportait que 55 €/mois... Mais j'ai aussi un autre bien immobilier (un seul lot) qui me rapporte 34300 € HT/an par exemple. Pour un seul bien immobilier... Mais ce qui compte c'est la somme de toutes ces sources.

C'est pour cela que j'ai créé le tshirt reprenant le proverbe créole se grenn diri ka fé sak diri. Signifiant, c'est les grains de riz qui font les sacs de riz. Ou plus communément, c'est les petits ruisseaux qui font les grandes rivières. Aujourd'hui, j'ai en réalité bien plus de 100 sources de revenus. Et en acquiert de nouvelles très régulièrement. Mais j'ai préféré dire 100 car c'est symbolique. Je vous

souhaite vraiment d'atteindre les 100 sources de revenus différentes :-). Si c'est déjà le cas, félicitations.

Vous pouvez très bien visualiser ce concept à travers cette infographie. Attention, ça n'est simplement qu'un exemple !



- Immobilier
- Marchés Financiers
- Business Classique
- Internet

LA MÉTHODE 4 + 100

SI VOUS NE L'AVEZ PAS ENCORE FAIT, N'OUBLIEZ PAS DE TÉLÉCHARGER

Le MAG QLRR



Le plan d'évasion de Quitter La Rat Race -
Version 2025



Restez connecté pour ne pas rater les prochains
épisodes de QLRR 2025

**Quitter La Rat Race c'est une fois par an, et
c'est maintenant**
