

MAMADOU N'DIAYE

# LES SECRETS DE L'INVESTISSEUR FÛTÉ

08 Idées d'investissement et  
Comment utiliser internet pour  
accroître leur rentabilité.



# LES SECRETS DE L'INVESTISSEUR FUTÉ



Mamadou N'DIAYE

# LES SECRETS DE L'INVESTISSEUR FUTÉ

*08 idées d'investissement et comment utiliser internet  
pour augmenter leur rentabilité*

**Édition 2021**



# **SOMMMAIRE**

INTRODUCTION .....	7
1. L'IMMOBILIER .....	9
2. LES RESIDENCES MEUBLEES.....	15
3. MINI AGENCE IMMOBILIERE.....	19
4. LE SECTEUR FONCIER.....	23
5. LA BOURSE .....	27
6. COMMENT INVESTIR A LA BRVM ?.....	29
7. ENTREPRENEURIAT .....	31
8. SE SERVIR DE SES TALENTS .....	41
9. ECOMMERCE .....	43
10. FREELANCE EN LIGNE.....	49
11. LOCATION D'ESPACE OU D'OBJET .....	51
12. AYEZ FOI EN LA RICHESSE .....	55
13. GERER SON ARGENT PROPREMENT .....	57
14. REVEZ COMME IL FAUT ET CULTIVEZ UNE ATTITUDE DE RICHE .....	61
15. FAIRE LES CHOSES COMME IL FAUT .....	63
16. SOYEZ POSITIF.....	65
17. N'AYEZ PAS PEUR DE L'ARGENT .....	67
18. PENSEZ DIFFERREMMENT .....	69
19. TROUVEZ-VOUS DES MENTORS.....	71
CONCLUSION .....	73



# **INTRODUCTION**

## **Dans quoi investir ?**

Voici une question que plusieurs personnes se posent. Peu importe ce que vous gagnez par mois, vous avez forcément la possibilité d'investir dans un domaine qui va vous rapporter beaucoup d'argent.

Si vous êtes déjà un travailleur et que votre salaire mensuel vous semble insuffisant, investir même très peu d'argent dans un domaine prometteur s'avère une excellente solution.

Il existe une infinité de domaine dans lesquels vous pouvez investir votre argent et obtenir un excellent retour sur investissement (RSI), surtout avec l'avènement d'internet.

Cependant, il est très important de prendre conseils avec des personnes qui exercent effec-

tivement les activités dans lesquelles vous voulez vous lancer avant de démarrer.

Dans ce livre, je vous détaille des idées d'investissement que vous pouvez réaliser en fonction de votre budget et des erreurs à éviter si vous voulez réussir votre investissement. Ensuite, je vous donne des stratégies pour bien gérer et conserver votre argent durement gagné.

*Bonne lecture*

# 1.

## **L'IMMOBILIER**

Le secteur de l'immobilier reste un terrain d'opportunité pour ceux qui veulent gagner de l'argent.

En effet, la démographie africaine est en perpétuelle croissance. Rien qu'à ABIDJAN ou dans les grandes métropoles en AFRIQUE, on constate cette montée de demande de logement.

Beaucoup de personnes ont l'ambition d'avoir leur propre maison, mais ceux qui sont encore en mouvement à savoir les nouveaux fonctionnaires et les cadres qui intègrent de nouvelles entreprises font partie des clients fidèles.

Parmi toutes les formes d'investissement immobilier, les programmes neufs connaissent

actuellement des progrès extraordinaire car le neuf attire plusieurs personnes.

Ces programmes sont conçus par les promoteurs immobiliers qui vous donnent aussi la possibilité d'acquérir une maison grâce à un prêt bancaire.

Vous pouvez donc, acquérir une maison de 02 pièces à 6 millions avec un apport initial de 2 millions et les 4 millions sont payés par votre banque sous forme de prêt immobilier.

Vous pouvez trouver un accord avec votre banque concernant les modalités de remboursement et surtout avec un taux d'intérêt acceptable.

Ensuite, vous pouvez mettre votre maison en location à 70 000fcfa ou 80 000fcfa le mois, si vous êtes dans la zone de Songon ou dans une commune similaire.

Par exemple, au moment où j'écris ce livre, il y'a plusieurs programmes dans les communes de SONGON, BINGERVILLE,...

Avoir une maison à ABIDJAN est très stratégique, ceux qui vivent à ABIDJAN peuvent en témoigner.

Cependant, vous devez vous rapprocher des promoteurs qui ont pignon sur rue et , qui ont déjà démontré leur expertise et leur sérieux.

Ce qui est intéressant avec cette méthode, c'est que vous n'aurez pas à vous soucier des travaux de construction.

Comment cela se passe-t-il concrètement ?

Si vous êtes salarié, rendez-vous dans votre banque et dites à votre gestionnaire que vous voulez des informations sur les prêts immobiliers, demandez lui aussi votre quotité cessible.

Ensuite, rendez-vous chez un promoteur immobilier qui a pignon sur rue, PROMOGIM par exemple.

Vous prendrez des informations concernant les types de maisons disponibles et les communes dans lesquelles ces maisons sont disponibles.

Ainsi, vous pourrez faire votre choix de maison en fonction de votre quotité cessible et de l'apport initial que vous avez.

Enfin, le promoteur va vous aider à monter votre dossier que vous allez déposer à la banque.

Si vous voulez acquérir votre maison grâce au promoteur immobilier, je vous invite à participer à des séminaires de formation sur l'immobilier animé par des personnes qui ont une connaissance très poussée dans ce domaine.

Vous pouvez suivre par exemple madame AIS-SATA KONE CISSOKO et monsieur YANN AMON sur Facebook pour avoir plus d'informations sur leur séminaire sur cet investissement.

J'ai déjà participé à un séminaire de madame AISSATA et je vous assure qu'elle vous donne beaucoup d'informations.

A côté, pour ceux qui veulent construire leur maison en travaillant directement avec des techniciens ou des maçons, vous avez la possibilité d'avoir votre maison à moindre coût.

Cependant, vous devez être très vigilant pour ne pas être grugé par vos travailleurs. Vous devez être régulièrement sur votre chantier pour vérifier l'effectivité des travaux et éviter les vols de matériaux de construction.

Il est important d'être informé de la situation de la ville que vous aurez choisie pour investir et de l'état de son marché immobilier. Choisissez la plus attractive et optez pour le meilleur cadre que vous trouverez et le plus pratique par rapport notamment à la sécurité, ainsi qu'à la proximité des lieux que les gens fréquentent généralement au quotidien.

Il s'agit des écoles, des transports, des bureaux, des universités ou des supermarchés par exemple.

Les villes que je peux vous suggérer actuellement sont :

- ✓ ABIDJAN
- ✓ YAMOUSSOUKRO
- ✓ SAN PEDRO

Pour avoir vécu dans ces villes, je peux vous assurer qu'elles ont un marché très alléchant pour un investissement immobilier.

Si vous n'avez pas encore assez d'argent et que vous voulez forcément investir dans l'immobilier, je vous suggère deux autres stratégies.

Voyons de près ces stratégies.

## 2.

### **LES RESIDENCES MEUBLEES**

Le business de résidence meublée est actuellement en plein essor à Abidjan et dans quelques villes de l'intérieur du pays.

C'est donc un investissement qu'il ne faut pas négliger.

Vous pouvez louer un studio moderne dans un immeuble nouvellement construit et avec l'accord du propriétaire, lancer votre business.

Il est recommandé de choisir un appartement qui accorde beaucoup d'intimité.

Meublez totalement l'appartement de la chambre à la cuisine, avec toutes les commodités

- 01 Lit 3 places

- 01 Matelas mousse bleu
- 2 coussins
- 01 Télévision 40 pouces
- Des jeux de draps
- 01 Tapis en laine
- 01 split
- Une Pocket wifi
- Un canapé
- Une Table vitrée
- De la vaisselle
- 01 micro-onde
- Un réfrigérateur
- Une cuisinière à gaz
- Une bouteille de gaz B12

Ensuite, mettez l'accent sur la décoration intérieure. Il faut que votre studio fasse rêver.

Les studios meublés sont généralement à 15000Fcfa par jour et pour les longs séjours, vous pouvez revoir le prix à la baisse.

Comment avoir vos premiers clients ?

C'est ici que vous allez utiliser internet.

Pour avoir vos premiers clients vous pouvez créer une page Facebook dédiée à votre appartement. Prenez de belles photos de l'intérieur de l'appartement et publiez les chaque jour sur votre page

Vous pouvez aussi utiliser WhatsApp business pour fidéliser vos premiers clients et accorder des réductions aux habitués.

Faites aussi des publications dans les groupes de vente avec des images de votre résidence.

Mettez plus l'accent sur les groupes d'expatrié et les sites comme booking.com et Airbnb.



## 3.

### **MINI AGENCE IMMOBILIÈRE**

Le business d'agence immobilière est aussi un moyen pour se faire de l'argent.

N'ayant pas une agence immobilière en bonne et due forme dans vos débuts, vous devez être malin.

Votre stratégie va donc consister à vous mettre en contact avec tous les gestionnaires d'agence immobilière de votre commune qui n'ont pas une grande visibilité.

Ils vous diront les types et les caractéristiques des maisons disponibles et leur emplacement.

Vous votre travail constituera à augmenter la visibilité de ces offres en utilisant internet.

Créez une page Facebook et parlez des maisons en location, donnez des conseils gratuits, par exemple, sur les maisons la décoration intérieure, le choix d'un appartement en fonction de son budget, le choix du quartier, ...

Ensuite, vous pouvez même sponsoriser vos publications contenant les offres de maison pour augmenter la visibilité.

Enfin, lorsque vous avez un client sous la main, vous entrez en contact avec le gestionnaire de l'agence.

Vous mettez donc le client et le gestionnaire en contact et dès que le client verse la part d'argent de l'agence, le gestionnaire vous reverse votre part.

Négociez une bonne marge qui pourra couvrir vos dépenses en publicité et internet.

Pour être plus efficace, il faut informer le gestionnaire en amont pour qu'il ne pense pas que vous voulez détourner ses clients.

Vous pouvez même aller plus loin en créant un site internet et une application mobile pour

rendre votre activité professionnelle. Une sorte d'annuaire en ligne de maisons en location en fonction des communes.



## 4.

### **LE SECTEUR FONCIER**

Les terrains font partie des meilleures entrées d'argent en termes d'investissement. L'achat doit être surtout stratégique il faut le faire au bon moment et au bon endroit.

Le bénéfice est assuré si le terrain commence à être convoité, comme lorsqu'une usine s'implante aux alentours, ou quand on sait que la zone est favorable à la culture d'un produit recherché. C'est alors le moment de le revendre.

Vous pouvez acheter un terrain aujourd'hui à deux millions que vous pouvez revendre dans cinq ans, à cinq millions ou dix millions, en fonction de l'évolution de votre quartier.

En termes de foncier, ne dites jamais qu'un terrain est isolé ou éloigné car vous serez très surpris de l'évolution de votre ville.

Ce qu'il faut donc faire, c'est de connaître la structure d'évolution de la ville.

J'ai acheté un terrain en 2014 à YAMOUSSOU-KRO à deux millions dans une zone très stratégique, et aujourd'hui en 2021, je peux revendre ce terrain à presque dix millions. Le terrain est situé à 100 mètres d'une école primaire, pas trop loin de la voie menant à l'aéroport, le quartier est viabilisé (présence d'électricité et d'eau courante), des personnes très riches ont construit de très belles maisons dans le secteur.

Comment pouvez-vous procéder pour avoir un bon terrain ?

Approchez-vous des structures qui font les aménagements fonciers. Elles vous demanderont d'apporter une part de leur budget qu'elles utiliseront pour la location des machines et autres éléments pour les travaux.

A la fin des travaux, vous aurez votre part des terrains.

Avec deux millions, vous pouvez vous retrouvez avec deux ou trois terrains.

Vous pouvez aussi contacter les agences immobilières agréées et crédibles, elles ont souvent des terrains à moindre cout.

**Je vous répète, dans l'investissement foncier un terrain n'est jamais loin.**

Votre objectif, c'est d'acquérir des terrains en fonction de vos moyens, ensuite attendre que les terrains prennent de la valeur dans quelques années pour les revendre. C'est donc un investissement à long terme.

Par ailleurs, après l'acquisition de votre terrain, vous devez immédiatement lancer le processus pour d'obtention de l'ACD (Arrêté de Concession Définitive), car c'est un processus qui est un peu lent si vous voulez suivre la voie normale.

En effet, la plupart des terrains sont vendus avec simplement une attestation villageoise.

Apres l'achat, faites immédiatement la mutation et ensuite lancez le processus d'acquisition de l'ACD.

L'ACD va protéger votre terrain, car votre terrain peut être vendu à une autre personne tant que vous n'avez pas ce document.

## 5.

### **LA BOURSE**

Les bourses de valeurs ou marchés financiers sont des lieux d'échange de différents produits financiers, parmi lesquels les plus connus sont les actions et les obligations.

Une action est un titre de propriété d'une part de l'entreprise. C'est une part des capitaux propres de l'entreprise.

Une action représente à ce titre un droit sur l'actif et sur le bénéfice de l'entreprise.

Une obligation est un titre de créance négociable, utilisé par les entreprises ou les Etats pour emprunter de l'argent sur les marchés financiers.

La bourse joue donc le double rôle d'être à la fois un lieu de financement pour les entreprises ou les Etats, mais également un lieu de placement pour les investisseurs.

Les achats d'actions en entreprise sont toujours porteurs depuis la naissance du marché boursier.

Le domaine appartient à ceux qui ont le goût du risque, mais sachez qu'ils se basent sur une solide connaissance du domaine que vous pouvez acquérir par voie de formation autodidacte ou non.

D'ailleurs, vous avez la possibilité de laisser un courtier faire le travail en confiant à ses soins votre argent.

Vous vous contenterez d'encaisser les bénéfices dès que certains frais seront retirés.

En côte d'ivoire et dans la zone UEMOA, le marché boursier est la BRVM (Bourse régionale des valeurs mobilières).

## 6.

### **COMMENT INVESTIR A LA BRVM ?**

Pour investir à la BRVM, vous devez observer quelques règles.

- Prendre contact avec un intermédiaire habilité (SGI, SGO, SGP, OPCVM, etc.)
- Ouvrir un compte titre
- Choisir le mode de gestion de son portefeuille
- Connaitre les règles de base de la bourse
- Suivre l'actualité du marché
- Investissez en bourse l'argent dont vous n'avez pas besoin au quotidien
- Diversifiez votre portefeuille sans vous disperser
- N'investissez pas au-delà de vos moyens

- Encaissez parfois les plus-values latentes de votre portefeuille

Attention ! Avant de vous lancer dans un investissement boursier, faites-vous former.

La formation va vous permettre d'avoir des informations sur les sociétés les mieux cotées du moment.

## **7. ENTREPRENEURIAT**

Créer sa propre entreprise aujourd’hui n’est pas très difficile si on est en possession d’une très bonne idée. L’important est de bien connaître son secteur et savoir jusqu’où s’étend votre périmètre d’attaque et combien de part de marché vous pourrez espérer gagner.

N’oubliez pas qu’un entrepreneur est une personne qui apporte des solutions aux problèmes des autres en échange d’une compensation financière.

Voici quelques notions que vous devez connaître avant de vous lancer dans l’entrepreneuriat.

**L’état d’esprit d’un entrepreneur à succès**

Un entrepreneur doit avoir un mental d’acier. Vous devez donc travailler d’abord sur votre

mental, afin de mettre toutes les chances de succès de votre côté. La foi en ce que vous faites sera le premier ingrédient de votre succès.

### Etre un éternel apprenti

Pour réussir en entreprenariat, vous devez apprendre sans cesse. N'ayez pas honte de demander aux autres comment ils ont fait pour démarrer leurs entreprises, comment font-ils pour maintenir le cap, etc.

Participez aux séminaires et conférences organisés par des entrepreneurs à succès pour apprendre encore plus et étoffer votre carnet d'adresse.

Lisez beaucoup, surtout les biographies des entrepreneurs à succès en Afrique comme dans le monde.

### Etre discipliné et avoir le focus

Vous devez être discipliné et une personne d'action.

Allez démarcher vous-même des clients ou des partenaires potentiels. Vous devez poser des actions qui doivent être posées, même si c'est inconfortable.

Vous devez avoir la capacité à vous adapter aux hauts et bas de la vie d'entrepreneur sans vous laisser décourager ou perturber par les évènements.

Par ailleurs vous devez développer des compétences managériales, avoir une vision à long terme et développer des compétences en vente.

Vous pouvez commercer avec un petit budget

Arrêtez de voir l'entreprenariat de la façon traditionnelle et classique, vous pouvez commencer aujourd'hui avec ce que vous avez comme argent.

Ce que vous devez savoir, c'est qu'on crée une entreprise pour apporter de la valeur aux autres, pour aider les autres à résoudre leurs problèmes.

Pour commencer avec un petit budget, vous devez :

- Minimiser les coûts au démarrage ;
- Arrêter les fausses excuses : armez-vous de courage et de détermination pour descendre dans la boue ;
- Bien choisir votre business model ;
- Tester votre idée avant d'investir beaucoup d'argent ;
- Utiliser l'effet de levier en travaillant avec l'argent des autres.

Savoir gérer l'argent de son entreprise

Vous devez savoir que l'argent de votre entreprise n'est pas le vôtre, c'est celui de l'entreprise. Vous devez donc créer un compte bancaire pour votre entreprise.

Aussi, fixez-vous un salaire raisonnable et enforcez-vous de maintenir votre train de vie dans cette fourchette.

N'étouffez jamais les finances de votre entreprise en utilisant l'argent de votre entreprise

pour vos besoins personnels. Fixez-vous des objectifs financiers personnels différents de ceux de votre entreprise.

Voici une question que vous devez vous poser dans la gestion financière de votre entreprise :

« Quels revenus l'entreprise doit générer pour me payer un salaire décent et supporter les autres charges ? ».

Vous devez donc dépenser quand c'est nécessaire et chaque dépense doit être justifiée.

Dans vos débuts, vous devez limiter au maximum vos dépenses, car la bonne gestion du cash-flow est une des clés de réussite de votre entreprise.

Voici quelques éléments qui doivent figurer dans le budget de votre entreprise :

- Les salaires des employés (vous y compris)
- Vos investissements futurs
- L'achat de vos provisions

- La dotation aux amortissements
- La communication et la publicité.

Soyez prévoyant, ne laissez pas les choses prévisibles vous surprendre. Restez optimiste mais préparez-vous au pire car à tout moment vous pouvez faire face à des difficultés qui peuvent vous décourager et vous amener à tout arrêter. Par ailleurs, digitalisez votre entreprise, soyez présent sur les réseaux sociaux et facilitez les paiements en ligne car nous sommes à l'ère du numérique.

Vous devez donc prévoir un budget pour le marketing sur les réseaux sociaux.

## 10 stratégies des entrepreneurs à succès

Les entrepreneurs à succès mettent en place des stratégies et des plans d'actions qu'ils respectent à la lettre pour atteindre leurs objectifs. Voici 10 stratégies qui vont vous aider :

- 1- L'entreprise doit faire des profits

Vous devez donc apprendre à vendre car s'il n'y a pas de ventes, il n'y aura pas d'entrée d'argent.

## 2- S'entourer de meilleures personnes

Nous sommes la moyenne des personnes qui nous entourent. Si vous voulez réussir en entreprenariat vous devez vous entourez d'entrepreneurs qui ont réussi. Aujourd'hui, internet facilite la tâche: vous pouvez suivre une personne sans même la voir ou la rencontrer en utilisant les réseaux sociaux (FACEBOOK, TWITTER, LINKEDIN, INSTAGRAM,...).

## 3- Investir sans cesse dans son entreprise et la protéger

N'hésitez pas à réinjecter une grande partie des bénéfices dans votre entreprise. Protégez votre entreprise en faisant d'elle une entreprise légale. Vous pouvez contacter des juristes pour con-

naître le statut juridique que vous devez choisir.

**4- Apprendre sans cesse**

Achetez et lisez des livres sur l'entrepreneuriat, participez à des séminaires de formations et prenez conseilles aux près des autres entrepreneurs.

**5- Apporter de la valeur aux clients**

Le niveau de votre richesse est fonction du niveau de valeur que vous apportez aux autres. Aidez donc les autres à résoudre leurs problèmes quotidiens

**6- Apprendre la vente et le marketing**

Un entrepreneur doit savoir vendre car, pas de vente, pas d'argent dans les caisses de l'entreprise. Même si vous avez recruté des vendeurs, vous devez vous-même être le premier vendeur dans votre entreprise.

**7- Rester humble et penser GRAND**

Ne vous comparez pas aux entrepreneurs, cherchez à améliorer vos résultats, visez toujours l'excellence. Respectez vos engagements et présentez vos excuses quand vous êtes en erreur.

- 8- Ecoutez les retours de vos clients et adaptez vos offres à leurs besoins
- 9- Facturez ce que vous valez

Ne pensez pas qu'en offrant votre produit ou service à un faible coût vous allez réaliser beaucoup de ventes. En fait, il est très souvent mieux de donner des tarifs plus élevés. Cela permet à vos clients de comprendre la valeur de votre solution

#### 10- Apprenez sans cesse

Mettez-vous à jour tout le temps et faites de GOOGLE et YOUTUBE vos amis.

Il serait intéressant de commencer dans l'informel afin de maîtriser certains paramètres.

Plusieurs personnes créent des entreprises sans prendre le temps de connaître au préalable la

part de marché de leur business model, il n'est donc pas étonnant de constater la fermeture de ces entreprises après 3 ou 4 ans d'exercice.

Il faut donc étudier plusieurs paramètres sans en laisser de côté avant de s'embarquer dans une affaire de ce genre. Un esprit créatif est donc nécessaire dans la création de son entreprise.

## 8.

### **SE SERVIR DE SES TALENTS**

Si vous n'avez pas en votre possession beaucoup d'argent mais que vous vous demandez quand même dans quoi investir, sachez que des portes sont toujours ouvertes pour vous, surtout à l'ère du numérique.

Pour ce faire, sachez dénicher vos talents et exploitez-les. C'est ce qu'on fait les célèbres musiciens, chanteurs, romanciers, acteurs, humoristes, peintres et d'autres talents actuels.

Vous devez commencer par vous faire connaître, et en ce sens, l'avènement d'internet vole à votre secours. Pas besoin de dépenser des centaines de francs pour créer une œuvre que vous pourrez exposer et vendre sur la toile.

Les vrais talents ne resteront pas longtemps inaperçus et tout le monde a droit à ce rêve.

Aujourd’hui, grâce à internet, nous connaissons l’avènement des web-humoristes tels que EU-NICE ZUNON, OBSERVATEUR EBENE, DJ TIK TOK et plein d’autres qui ont utilisé seulement leurs téléphones et une connexion internet pour révéler leur talent au monde entier en faisant des vidéos.

Vous pouvez aussi être auteur de livre sans avoir besoin d’une maison d’édition. En effet, vous pouvez écrire un livre pour partager vos expériences et vos connaissances. Vous utilisez ensuite certaines applications pour éditer le livre en version PDF et vous le vendez sur la toile.

De même, si vous avez un talent culinaire, un talent dans la musique, dans la danse et autre, vous pouvez faire des vidéos et créer une chaîne YOUTUBE pour vous faire connaître.

Qu’y-a-t-il de plus épanouissant que de vivre de ses talents ?

## 9.

### **ECOMMERCE**

Faire du e-commerce consiste à vendre son produit ou son service en utilisant internet. Et aujourd’hui, grâce au taux de pénétration élevé d’internet en Afrique, le e-commerce devient un moyen très sûr pour les investisseurs.

Avec le e-commerce, vous pouvez faire facilement des bénéfices allant de 200% à 400%.

Voyons de plus près comment gagner des millions en faisant du e-commerce.

#### **Avoir une boutique en ligne**

Sur internet, les boutiques en ligne sont les possibilités éloquentes de gagner de l’argent car les internautes commencent à être accros à ce sys-

tème. En fait, ils y trouvent une occasion de faire des courses ou du shopping sans avoir à bouger de chez eux.

C'est une véritable aubaine pour ceux qui n'ont pas toujours le temps de sortir. D'autant plus qu'ils voient sur la toile la mode et disposent d'un embarras de choix sur chaque article.

Vous pouvez commencer par créer une page FACEBOOK et publier des images des articles que vous voulez vendre, tout en donnant des conseils et des astuces sur votre page.

Vous pouvez au début vous approvisionner sur le marché local en achetant en gros à moindre coût et revendre sur votre page FACEBOOK.

Cependant, si vous voulez faire plus de bénéfices, vous devez acheter en chine sur le site alibaba.com

En effet, quand vous acheter directement en chine avec les fournisseurs vous avez l'article au prix d'usine, ce qui va contribuer à augmenter votre bénéfice.

Vous pouvez acheter un article à 10 000FCFA en chine, frais de livraison et dédouanement compris, et revendre cet article à 35 000FCFA dans votre pays.

Dans mon livre INVESTIR AVEC UN PETIT BUDGET, je vous détaille encore plus les étapes à suivre pour vous approvisionner en chine à moindre coût et en toute sécurité.

Si vous voulez plus d'information sur le livre INVESTIR AVEC UN PETIT BUDGET rendez-vous sur : <https://bit.ly/2HWQuxD>

Vous pouvez donc utiliser les réseaux sociaux pour vendre aisément vos articles. Je vous conseille FACEBOOK, INSTAGRAM et WHATSAPP.

FACEBOOK étant le réseau le plus populaire, je vous encourage à maîtriser le fonctionnement de ce réseau et à maîtriser la publicité FACEBOOK pour augmenter la visibilité de vos articles.

Vous pouvez aller encore plus loin en créant vous-même votre site e-commerce.

Aujourd’hui, grâce au CMS tel que WORDPRESS vous n’avez pas besoin de connaissances poussées en codage pour créer un site.

Utilisez donc WORDPRESS et les thèmes comme DIVI ou ELEMENTOR pour créer votre site e-commerce.

Pour être plus efficace vous devez mettre en place une stratégie digitale autour de votre boutique en ligne.

Vous pouvez avoir plusieurs applications et logiciels qui pourront vous aider dans cette tâche.

Mon ami oscar GOUE a révolutionné le domaine de la librairie en côte d’ivoire avec sa librairie en ligne, la librairie VIE D’IMPACT. Rendez-vous sur [www.librairie-viedimpact.com](http://www.librairie-viedimpact.com) si vous voulez commander un livre et être livré chez vous à la maison.

C’est grâce à ma boutique en ligne que j’ai pu gagner un million en un mois pour la première fois. Rendez-vous sur [www.ndi-boutique.com](http://www.ndi-boutique.com)

si vous voulez commander un article sur notre boutique en ligne.

A vous de proposer des produits qui répondent à des besoins et qui résolvent les problèmes autour de vous pour faire sensation.

Gagner de l'argent et devenir riche avec sa propre boutique en ligne est accessible à tout le monde, la balle est donc dans votre camp.

### Avoir un service en ligne

A part les produits, les internautes sont aussi attirés par les services en ligne.

Vous pouvez créer votre service de livraison et utiliser les réseaux sociaux pour le promouvoir.

Il y a tellement de boutiques en ligne qui ont besoin de service de livraison. Il y a aussi des particuliers qui ont besoin de courtiers pour faire leurs courses quand ils sont au travail.

Achetez-vous une moto et si vous avez le permis, vous pouvez commencer l'activité et après employer une autre personne, qui va vous

épauler. La demande étant très forte, vous risquez d'être submergé par les commandes.

Si vous n'avez pas les moyens pour vous acheter une moto, il y'a des personnes qui mettent les motos en location. Vous pouvez louer une moto et commencer votre activité.

Vous pouvez aussi être démarcheur dans l'immobilier ou dans la vente de véhicule et utiliser internet pour vous faire connaître.

Vous n'avez qu'à installer la confiance entre vous et vos potentiels clients en leur donnant des informations et des conseils de très bonne qualité gratuitement.

Soyez présent sur les réseaux sociaux, faites-vous connaître en donnant les conseils gratuits sur vos pages, les gens s'intéresseront à vous et à vos services.

Face à vos concurrents, votre sérieux et votre professionnalisme seront vos atouts.

## **10.**

### **FREELANCE EN LIGNE**

Internet a révolutionné le monde du travail, aujourd’hui vous pouvez être un travailleur indépendant depuis votre chambre.

Devenir freelance est très attractif. Cette reconversion professionnelle envisagée par le salarié en poste ou au chômage, offre notamment l'avantage d'une liberté accrue dans l'organisation du rythme de travail.

Vous pouvez donc trouver d'autres sources d'argent sur internet, les offres de prestation de service sont illimitées.

Vous pouvez par exemple faire des saisies de texte, faire des rédactions ou de correction de livres, vous pouvez faire la maintenance d'un

site, être développeur web, traducteur, consultant...

Les plateformes comme UPWORK, 5EURO.COM, GURU, FREELANCER...sont les endroits idéaux pour décrocher de très bons contrats.

Vous pouvez prendre de petits ou de grands projets, donc gagner autant d'argent que votre salaire.

Même si vous n'avez pas beaucoup de diplômes, vous avez toutes vos chances, car c'est surtout votre capacité de persuasion qui vous sera le plus nécessaire ainsi que vos expériences prouvées pour servir de portfolio.

## 11.

### **LOCATION D'ESPACE OU D'OBJET**

Sachez dorénavant que vous pouvez exploiter tout ce que contient votre maison pour vous faire de l'argent.

Par exemple, les espaces dans votre maison qui ne vous servent pas vraiment. Ainsi, vous pouvez louer votre garage si vous ne disposez pas de voiture pour le moment.

Vous pouvez louer une chambre qui n'est pas trop utilisée aux gens qui sont de passage dans votre localité.

Vous trouverez sur internet des plateformes qui publient ce genre d'offres, qui relient les intéressés aux loueurs.

Si vous n'avez pas d'espace, vous pouvez aussi louer du matériel. L'intérêt est que votre client qui n'en n'aura pas besoin fréquemment, comme vous d'ailleurs, pourrait se contenter de louer au lieu d'acheter tout le matériel.

Voici quelques exemples :

- Un kit bâches - chaises - tréteaux pour les cérémonies (mariages, baptêmes, anniversaires, funérailles)
- Votre robe de mariée
- Les consoles de jeux vidéo
- Votre ordinateur
- Un Kit projecteur - écran - pointeur - rallonge
- Vos pagnes baoulé ou Kita

Il peut s'agir également d'outil de jardinage pour des travaux métallique (la tondeuse pour gazon, la boite à outil pour bricolage,...), bref, tout ce qui est susceptible d'intérêt.

D'autres types d'investissement existent. A vous de continuer les recherches, surtout qu'en Afrique tout est encore à faire ou à refaire. Il

existe encore une grande quantité de terre cultivable, l'agro-industrie n'est donc pas à négliger.

Les fermes de volailles, de porcs, d'aulacodes (agoutis) sont aussi des moyens d'investissement très rentables.

Avoir un investissement qui rapporte n'est souvent pas assez pour devenir riche. Il vous faut des qualités en plus. Ces dernières sont essentielles et font donc parti des pistes pour gagner de l'argent et devenir riche.

Dans les chapitres qui suivent, je vais vous décrire l'état d'esprit qu'il faut avoir pour attirer la richesse et comment gérer ses revenus pour les multiplier.



## 12.

### **AYEZ FOI EN LA RICHESSE**

Une des plus importantes aptitudes à avoir pour investir et devenir riche est d'avoir foi en la richesse. Il ne faut surtout pas penser que la richesse appartient à un nombre limité de chanceux, que cette bénédiction n'est pas offerte à tous.

Au contraire, à partir du moment que vous croyez profondément que vous aussi vous avez droit à la richesse, tout l'univers va conspirer pour vous permettre d'arriver à destination.

WALLACE WATTLES, dit que la pensée est la seule puissance qui peut produire les richesses réelles à partir de la substance informe. La substance dont toutes les choses sont faites est

une substance qui pense, et une pensée de forme dans cette substance produit la forme.

Ces propos sont hautement spirituels et nous indiquent que la richesse se trouve dans la pensée et dans une certaine manière de faire les choses

Il dit encore qu'il y a une science pour devenir riche, et c'est une science exacte comme l'algèbre ou l'arithmétique. Il y'a certaines lois qui régissent le processus d'acquisition des richesses. Une fois que ces lois sont apprises et appliquées par n'importe quel homme, il deviendra riche avec une certitude mathématique.

Vous devez donc avoir foi en la richesse et poser des actes que ceux qui sont déjà riches ont posés.

## 13.

### **GERER SON ARGENT PROPREMENT**

Pour pouvoir gagner plus d'argent et devenir plus riche, il n'est pas totalement nécessaire de faire des économies et de vivre dans la privation.

Car la richesse, c'est d'abord la disponibilité de l'argent pour usage dans tous vos projets mais aussi le confort et l'épanouissement qui doivent toujours l'accompagner.

Être riche, c'est vivre dans la plénitude.

Alors apprenez à gérer votre argent correctement, à bien le partager entre votre confort, les projets que vous avez toujours voulu réaliser et l'investissement que vous continuiez de faire

afin de multiplier encore et toujours vos revenus.

Pour bien gérer votre argent, vous devez faire un budget chaque mois et vivre en fonction de ce budget.

J'utilise deux méthodes pour établir mon budget des dépenses du mois.

Il y'a la méthode 50 - 30 - 20 et la méthode T. Harv Eker

### **La méthode 50 - 30 - 20**

Le principe de la méthode 50-30-20 repose sur une juste répartition de ses dépenses. Elle permet de se créer un budget tout en l'équilibrant efficacement, et de se constituer une épargne régulière.

La méthode 50-30-20 consiste à répartir votre revenu disponible en simplement 3 catégories :

- 50 % de vos revenus pour vos besoins fixes**

Dans cette première catégorie, nous retrouvons toutes vos dépenses obligatoires et essentielles : votre loyer, les rembourse-

ments de vos crédits, vos impôts, vos assurances, vos coûts de transports, vos dépenses alimentaires...

- **30 % de vos revenus pour vos envies**  
Cette catégorie correspond aux dépenses coup de cœur. Partir en vacances, aller au restaurant, les sorties shopping, les dons... Toutes les dépenses qui ne sont pas indispensables, mais qui font plaisir.
- **20 % de vos revenus pour votre épargne**  
Cette catégorie vous permet de vous constituer une épargne de précaution en économisant régulièrement.

### **La méthode T. Harv Eker**

Elle consiste à scinder son revenu en 5 parties

- 20 % pour l'épargne
- 10% pour l'épargne de sécurité
- 10 % pour l'épargne pour un investissement
- 50 % pour les nécessités ou dépenses obligatoires
  - Le loyer
  - Les factures
  - La nourriture
  - La santé

## Le Transport

...

- 10% pour votre instruction  
Achat de livres  
Participation à des séminaires de formation
- 10% pour les divertissements, loisirs et shoppings
- 10% pour les dons

Votre budget de dépense ne doit pas être rigide, vous devez être capable de le modifier en fonction des circonstances. Surtout que nous sommes en Afrique et les imprévus sont légions.

Le plus important est de vous fixer un montant et de vivre avec, évitez d'aller piocher dans votre épargne de sécurité quand vous avez des difficultés financières. Vous devez donc vous créer plusieurs sources de revenus.

## 14.

### **REVEZ COMME IL FAUT ET CULTIVEZ UNE ATTITUDE DE RICHE**

Les riches avaient tous des rêves depuis le début, certains ont pu être réalisés et d'autres non.

Rêver c'est la seule chose dans laquelle vous ne serez jamais limité. Vous pouvez rêver de tout, de l'impossible comme de l'utopique. Mais sachez que dès que des images concrètes se forment dans votre tête, vous pourrez vous en servir comme objectif futur.

En effet, les rêves ne doivent jamais s'arrêter dans cet état, il faut construire des images effectives que votre esprit de riche puisse exploiter pour l'atteindre.

Ce sera vos motivations et vos sources d'inspirations par rapport aux moyens d'y arriver.

N'oubliez pas de mettre sur papier la plupart de vos rêves qui vous tiennent à cœur. Car **TOUT SUCCÈS, TOUTE FORTUNE DÉBUTE PAR UNE IDÉE.**

Il a toujours été clair que les riches et les pauvres n'ont pas la même vision du monde et surtout de l'argent.

En effet, si beaucoup de gens pauvres pensent que le monde est cruel et les bloque dans la misère, et que l'argent est un surtout source de problèmes, les riches eux pensent que le monde est ainsi fait pour leur permettre de prendre leur envol et que l'argent est plutôt une source de possibilités.

Les riches voient leur verre à moitié plein, ils investissent leur argent avant de dépenser ce qui reste, alors que les pauvres dépensent leur argent et cherchent à investir ce qui reste.

Plusieurs autres attitudes séparent les riches et les pauvres, alors il est temps aussi pour vous de changer de cap si vous voulez que l'argent et la richesse viennent à vous.

## 15.

### **FAIRE LES CHOSES COMME IL FAUT**

Ne vous êtes-vous jamais demandé pourquoi il y a des commerçants riches et des commerçants pauvres qui font faillites ?

Pourquoi il y a des entreprises qui progressent et s'étendent de jour en jour alors qu'il y a des entreprises qui ferment ?

Tout simplement parce que ceux qui continuent à amasser de l'argent et à devenir riches font les choses différemment.

Ils les font, par exemple, de manière à ne pas être dépassé par la situation en temps de problème, mais plutôt les tourner en opportunité.

Ne parlez pas de pauvreté, ne l'étudiez pas, ne vous sentez pas concerné par elle. Peu importe quelles en sont les causes, vous n'avez rien à faire avec elle.

Vous ne pouvez pas maintenir une vision claire de la richesse si vous tournez constamment votre attention sur les images opposées, qu'elles soient externes ou imaginaires.

Les riches passent de l'esprit concurrentiel à l'esprit créateur. Ils forment une image mentale claire des choses qu'ils veulent et conservent cette image dans leurs pensées avec le but fixe d'obtenir ce qu'ils veulent et la foi constante qu'ils vont l'obtenir.

Ils ferment ainsi leur esprit contre tout ce qui peut tendre à les éloigner de leur but, à obscurcir leur vision ou à éteindre leur foi. Ensuite ils passent à l'action.

En effet, par la pensée la chose que vous voulez vient vers vous et par l'action vous la recevez.

## **16.**

### **SOYEZ POSITIF**

L'essentiel dans la vie de ceux qui veulent devenir riches est de rester coûte que coûte positif. Rien ne doit être négatif dans leur tête car la négativité empêche de développer la créativité et de trouver des solutions aux besoins.

Les riches restent optimistes quoi qu'il se passe, cela leur permet de rester zen au quotidien afin de pouvoir attaquer avec une bonne humeur et avec ardeur les tâches dont ils devront s'acquitter.

De même, vous devez développer votre capacité d'autosuggestion. Cette capacité est très essentielle.

C'est elle qui vous murmure ce que vous devez vraiment faire. Elle doit servir à programmer positivement votre mental.

## 17.

### **N'AYEZ PAS PEUR DE L'ARGENT**

L'argent n'est pas la source de tous les maux.

L'argent ne mord pas.

L'argent ne change pas le comportement des gens, il amplifie ce comportement.

L'argent n'est pas une source de problèmes.

L'argent n'est pas sale et il n'a pas d'odeur.

L'argent est une onde neutre.

Tous les riches ne sont pas malhonnêtes.

Tous les riches ne sont pas malheureux.

Vous devez vous servir de l'argent et non pas être à son service. Préparez-vous à ce qu'il vous

permette d'atteindre le confort dont vous avez toujours envie et que sa possession vous garantisse une sécurité en plus.

Apprêtez-vous à recevoir l'argent en grande quantité à bras ouverts. Imaginez votre satisfaction et viendront alors naturellement en vous, des idées pour en gagner davantage et devenir riche.

## 18.

### **PENSEZ DIFFERREMMENT**

Si vous faites partie de ceux qui se découragent vite, de ceux qui ont peur de l'inconnu ou de ceux qui abandonnent aux moindres risques, alors il faut absolument travailler sur vos blocages mentaux.

En effet, il est temps de changer complètement votre façon de penser.

Désormais, voyez la vie comme une grande chance et dites-vous que chaque jour est une véritable bénédiction et qu'il faut en profiter.

Sachez que, quand vous voulez profondément quelque chose c'est qu'elle vous appartient déjà.

Rien n'est impossible si vous disposez d'un bagage pour le faire.

N'oubliez pas, quand vous désirez profondément une chose, tout l'univers va conspirer pour attirer cette chose vers vous.

Aussi, évitez la mauvaise compétition si vous voulez devenir riche, le mieux serait de vous dépasser vous-même chaque jour.

L'argent est disponible pour tout le monde en abondance sur terre. Vous n'avez pas besoin d'en ôter à d'autres pour devenir riche à votre tour.

Surpassez-vous car, si aujourd'hui vous n'êtes pas encore riche, ce n'est la faute de personne. C'est à vous qu'il manque quelque chose.

## 19.

### **TROUVEZ-VOUS DES MENTORS**

Nous avons presque tous besoin de modèle et d'inspiration ainsi que de croire qu'on n'est pas seul dans cette bataille et que d'autre ont réussi sur ce même chemin.

Un proverbe chinois dit : « pour savoir quelle voie suivre, demandez à ceux qui en reviennent ».

Vous n'avez pas forcément besoin de rencontrer votre mentor physiquement, des personnes ont déjà écrit des livres dans plusieurs domaines.

Si vous désirez croitre dans un domaine bien précis, il vous suffit d'acheter un livre de ce

domaine, le lire et mettre en application ce que vous avez appris.

John Maxwell dit que, la plupart des gens qui décident de croire personnellement trouvent leurs premiers mentors dans les pages des livres.

J'ai appris à me faire des amis facilement en lisant *comment se faire des amis* de Dale Carnegie.

Ce ne sont pas les mentors qui manquent.

En plus, grâce à l'avènement d'internet, vous pouvez trouver des mentors connus et reconnus sur Facebook et YouTube.

Pour choisir votre mentor, vous devez regarder son expérience vécue, un bon mentor a une expérience avérée.

Son expérience vous servira de guide pour ne plus retomber dans les mêmes pièges que lui.

## **CONCLUSION**

Au terme de ce livre, je vous amène à réfléchir sur cette citation de Warren Buffett :

"Si vous ne trouvez pas le moyen de gagner de l'argent en dormant, vous allez travailler jusqu'à votre mort."

Vous devez donc mettre votre argent au travail pour vous, pour enfin arrêter d'échanger votre temps contre de l'argent.

C'est plus important que jamais dans l'économie d'aujourd'hui.

Il est clair que l'époque où l'on travaillait à un seul poste pendant 30 ans avant de prendre sa retraite est révolue !

Si vous n'avez donc pas de sources de revenus en dehors de votre travail, vous êtes en danger !

La mauvaise nouvelle, c'est que vous pouvez travailler dur pour votre employeur et recevoir soudainement une lettre de licenciement un bon matin.

Et devinez quoi ?

Si vous êtes licencié, vous devez quand même payer votre loyer et les autres factures.

La bonne nouvelle est que vous pouvez y remédier.

Vous pouvez investir dans des actifs qui produisent des flux de trésorerie. C'est un excellent moyen de vous couvrir et de ne pas dépendre uniquement d'un employeur.

Mieux encore, vous pouvez investir dans des actifs qui produisent des liquidités pendant votre temps libre.

Et retenez une chose, lorsque vos actifs génèrent suffisamment de revenus pour couvrir vos dépenses, vous êtes riche, même si vous ne l'êtes pas encore.

Mise en forme et Achevé d'imprimer chez  
**SORE REPROGRAPHIE** - Abidjan R.C.I. **2021**



# LES SECRETS DE L'INVESTISSEUR FÛTÉ

Dans notre société hautement capitaliste d'aujourd'hui, investir son argent dans une activité génératrice de revenus est plus qu'une nécessité, c'est une ardente obligation.

Mais dans quoi investir ? Voici une question qui revient tout le temps quand on veut se lancer.

Il nous arrive souvent de nous demander :

- Pourquoi certains investisseurs réussissent à se faire de l'argent alors que la plupart des autres investisseurs échouent lamentablement ?
- Quels sont donc les secrets de ces investisseurs qui réussissent ?
- L'avènement d'internet ne peut-il pas changer notre manière d'investir ?

Il est prouvé que l'une des raisons de l'échec des investisseurs est le manque d'informations.

Ce livre, *Les secrets de l'investisseur futé*, vous révèle d'une part des idées d'investissement que vous pouvez commencer aujourd'hui même en fonction de votre budget et surtout avec l'aide d'internet et d'autre part, l'état d'esprit que vous devez avoir si vous voulez conserver votre argent durement gagné.

Mamadou N'Diaye est titulaire d'un master en science de l'éducation.

Passionné d'entrepreneuriat et de e-commerce, il a décidé d'inciter les jeunes africains à entreprendre en commençant avec un petit budget.

Il aide ceux qui le désirent à utiliser leurs smartphones pour acheter des articles en chine et se lancer dans le e-commerce.

ISBN 978-2-9576243-1-7



9 782957 624317