



FORTUNE & FAMILLE

LA REVUE MENSUELLE

BLOCKCHAIN & CRYPTOS : PRENEZ PART À LA RÉVOLUTION DU XX^{IÈME} SIÈCLE

Cher lecteur,

Ce mois-ci, cap sur un nouveau monde où les transactions financières sont instantanées, sécurisées et sans intermédiaire.

Où la confiance n'est plus placée dans les banques ou les gouvernements, mais dans une technologie transparente et infalsifiable.

Ce monde, c'est celui de la blockchain et des cryptomonnaies, une révolution qui redéfinit notre rapport à l'argent, à la propriété et à la confiance.

SOMMAIRE

- 02 **Le grand mystère du XXI^e siècle : L'énigme Satoshi Nakamoto et la naissance du Bitcoin**
- 03 **Une promesse simple : ne plus donner autant de pouvoirs aux banques**
- 04 **La Blockchain : une révolution pour le stockage des données**
- 06 **Une adoption massive qui rappelle le développement d'Internet**
- 08 **Les 6 moyens pour profiter de la révolution blockchain et des cryptos**
- 12 **Ne payez pas d'impôts sur vos cryptos grâce à cette astuce**
- 13 **Questions des lecteurs**

ÉDITION N° 10

FÉVRIER 2025



LE GRAND MYSTÈRE DU XXI^E SIÈCLE : L'ÉNIGME SATOSHI NAKAMOTO ET LA NAISSANCE DU BITCOIN

Le 11 février 2009, un message anodin apparaît sur un forum technologique. L'auteur ? Un certain Satoshi Nakamoto.

Personne ne connaît son vrai nom, ni son visage. Pourtant, en quelques lignes, il pose les bases d'un système qui va bouleverser l'ordre établi :

« J'ai développé un nouveau système de paiement électronique P2P open source appelé Bitcoin. Il est complètement décentralisé, sans serveur central ni tiers de confiance, car tout est basé sur la preuve cryptographique au lieu de la confiance. Essayez-le ou jetez un œil aux captures d'écran et au document de conception. »

Ce message marque la naissance du Bitcoin, une monnaie hors du système bancaire traditionnel, sans gouvernement, sans contrôle centralisé.

Ce qui s'échange sur ce système, ce ne sont pas des euros ou des dollars, mais des actifs numériques appelés *bitcoins*.



La CIA ? Des banques centrales ? Un génie de l'informatique ? Un groupe de révolutionnaires ? Malgré les théories, personne ne sait vraiment qui est derrière le masque de Satoshi Nakamoto

Satoshi travaille sur ce projet depuis 2005, dans le plus grand secret.

Pendant deux ans, il échange avec les premiers utilisateurs du Bitcoin, améliore le code et guide la jeune communauté.

Puis, du jour au lendemain en 2011, silence radio. Aucune trace, aucune apparition, aucun message. Plus jamais il ne s'exprimera et son identité reste un secret bien gardé malgré de nombreuses théories.

À l'époque, ces pièces ne valent que quelques centimes. Aujourd'hui, elles représentent plus de 60 milliards de dollars !

Le mystère de Nakamoto demeure, mais son rêve est devenu réalité.



UNE PROMESSE SIMPLE : NE PLUS DONNER AUTANT DE POUVOIRS AUX BANQUES

En 2008, le monde financier s'effondre. L'impensable se produit : des banques, censées être les piliers de l'économie, sont en grande difficulté.

La faillite de *Lehman Brothers* précipite la planète entière dans une crise sans précédent.

Les gouvernements interviennent en urgence, et injectent des milliards pour sauver les institutions financières.

Mais ce sauvetage ne bénéficie réellement qu'à une poignée d'acteurs grâce à cette injection monétaire sans précédent.

C'est dans ce climat de méfiance et d'incertitude que le Bitcoin arrive comme une alternative radicale : un système où l'argent appartient à ses utilisateurs, où aucune autorité ne peut confisquer, bloquer ou manipuler la monnaie.

Jusqu'en 2008, toute transaction financière repose sur un intermédiaire : une banque, un organisme de paiement, un État.

Ces acteurs possèdent un pouvoir absolu : ils décident qui peut ouvrir un compte, ils peuvent bloquer un virement, geler des fonds ou encore appliquer des frais parfois abusifs.

Pire encore, la création monétaire, entièrement entre leurs mains, baisse constamment la valeur de l'épargne des citoyens.

Avec Bitcoin, ce modèle est remis en question.



Les informations de transaction sont publiques et peuvent être trouvées sur le registre numérique connu sous le nom de 'blockchain'

Pour la première fois, une monnaie permet d'échanger de la valeur sans dépendre d'un tiers de confiance.

Ce changement est bien plus qu'une avancée technologique. C'est une rupture idéologique.

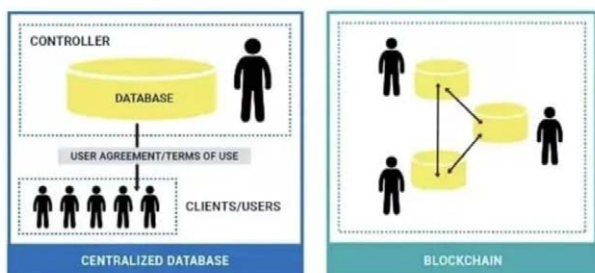
Mais pour bien comprendre le fonctionnement des cryptos, il faut comprendre l'innovation technologique qui est derrière : la blockchain.

LA BLOCKCHAIN : UNE RÉVOLUTION POUR LE STOCKAGE DES DONNÉES

Un grand livre numérique, transparent, infalsifiable, et ne dépendant d'aucune autorité centrale. C'est exactement ce qu'est la blockchain.

Cette blockchain révolutionne ce qu'on appelle les "bases de données" et donc le stockage d'information.

CENTRALIZED DATABASES VS. BLOCKCHAIN



Cette nouvelle manière de stocker de l'information repose sur un équilibre en 3 principes :

1. La décentralisation : il n'y a plus d'autorité centrale qui délivre des droits d'accès. Ce fonctionnement permet d'éviter la censure et la corruption de l'information.

2. La sécurité : les informations ne doivent pas être vulnérables.

3. Et la scalabilité : la blockchain doit être capable d'accueillir un très grand nombre de transactions

La plupart du temps, une blockchain privilégie 1 de ces 3 facteurs tout en essayant de maximiser les 2 autres.

Cette révolution va bouleverser de nombreux secteurs : les transactions immobilières, les assurances, la traçabilité des aliments ou des objets de luxe, les prêts bancaires, le paiement des droits d'auteurs, ou encore la délivrance de diplômes...

Exécution automatique et décentralisée des contrats, traçabilité absolue : voilà la promesse de ce nouveau système qui émerge depuis maintenant 15 ans.

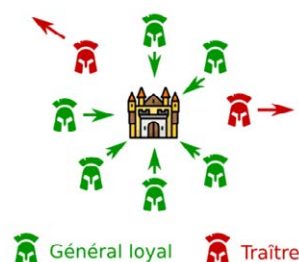
Contrairement aux systèmes bancaires où l'opacité règne, ici tout est transparent.

Chaque transaction est inscrite dans un registre public, consultable en temps réel, et validée par un réseau de milliers d'ordinateurs indépendants à travers le monde.

Aucune autorité ne peut revenir en arrière, annuler ou bloquer un transfert.

Pour comprendre pourquoi la blockchain est une révolution, il faut remonter à un problème vieux de plusieurs siècles : le problème des généraux byzantins.

Victoire



Le problème des byzantins tire son nom de la situation hypothétique où plusieurs généraux byzantins doivent coordonner une attaque contre une ville ennemie

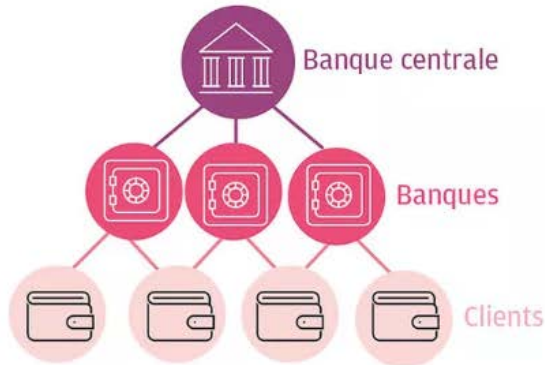
Ce problème illustre les défis de la coordination et de la confiance dans un système décentralisé.

Imaginez plusieurs généraux qui assiègent une ville.

Deux systèmes totalement différents

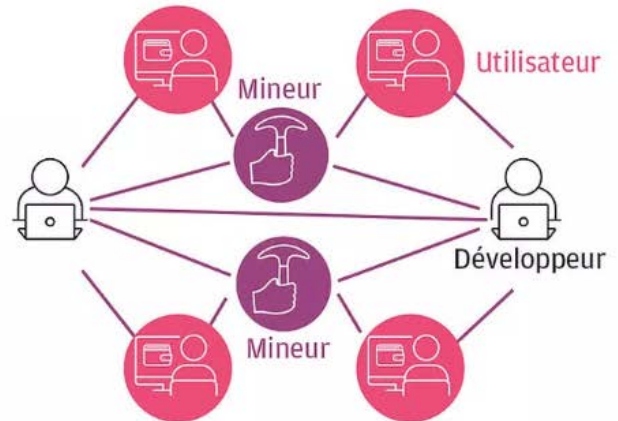
Système centralisé

Les décisions monétaires viennent de la **Banque centrale**. Les **banques** gèrent les échanges entre **particuliers** et conservent les données des comptes



Système décentralisé

Les décisions sont prises par consensus. Les échanges sont validés par les **mineurs**, tout le monde peut avoir accès au registre des échanges (comptes pseudonymisés)



La technologie blockchain ou «chaîne de blocs» ne dépend d'aucune banque centrale ou institution financière et protocole d'échange totalement anonyme basé sur le réseau « peer to peer » (« pair à pair »)

Ils doivent se coordonner pour attaquer ou battre en retraite, mais ils ne peuvent communiquer qu'à travers des messagers qui transmettent des ordres.

Le problème ? Certains généraux pourraient être des traîtres, envoyant de fausses informations pour saboter la stratégie et faire capoter la bataille.

Alors comment s'assurer ainsi que tous les généraux prennent la même décision, sans trahison ?

Ce problème, bien que théorique, reflète une réalité bien concrète : dans un système, comment établir la confiance entre des acteurs qui ne se font pas nécessairement confiance ?

C'est là qu'intervient la blockchain.

La blockchain est, en quelque sorte, la solution technologique au problème des généraux byzantins. Elle permet à plusieurs participants (ou «nœuds») de se mettre d'accord sur l'état d'une base de données (ou «registre») sans avoir besoin de faire confiance à une autorité centrale.

Comment ? Grâce à un mécanisme de consensus qui garantit que toutes les transactions sont validées de manière transparente et infalsifiable.

Grâce à la blockchain, l'argent n'est donc plus soumis aux aléas des décisions politiques ou aux erreurs des banques.

Il appartient pleinement à son détenteur, et personne ne peut le lui retirer.

Mais Bitcoin ne s'arrête pas à cette promesse de souveraineté monétaire.

Son architecture va encore plus loin, en proposant un modèle monétaire qui échappe aux dérives inflationnistes.

Là où les monnaies traditionnelles sont imprimées en quantités illimitées par les banques centrales, Bitcoin fonctionne selon une règle immuable : il n'existera jamais plus de 21 millions de bitcoins.

Ce plafond garantit que le Bitcoin ne soit pas manipulé par une décision politique ou par une institution centrale.

UNE ADOPTION MASSIVE QUI RAPPELLE LE DÉVELOPPEMENT D'INTERNET

Il y a encore une décennie, le Bitcoin était un simple projet porté par des idéalistes rêvant d'un monde où la monnaie ne serait plus sous le contrôle des banques.

Depuis sa naissance en janvier 2009, Bitcoin (BTC) a pourtant été annoncé 415 fois comme mort par des « experts » bien mal avisés.

Les sceptiques le qualifiaient d'illusion passagère, d'actif spéculatif sans avenir...

Pourtant, en l'espace de quelques années, la crypto monnaie est devenue une alternative financière sérieuse, adoptée par les entreprises, les particuliers et même les États, avec une capitalisation qui dépasse désormais les 3 200 milliards de dollars.





















Bitcoin, la première crypto-monnaie, représente à lui seul plus des deux tiers de cette capitalisation et dépasse désormais la capitalisation de l'argent !

Mais il ne faut pas s'y tromper : derrière le roi des cryptos se cache un écosystème riche et diversifié, où des milliers de projets innovants cherchent à repousser les limites de la technologie blockchain.

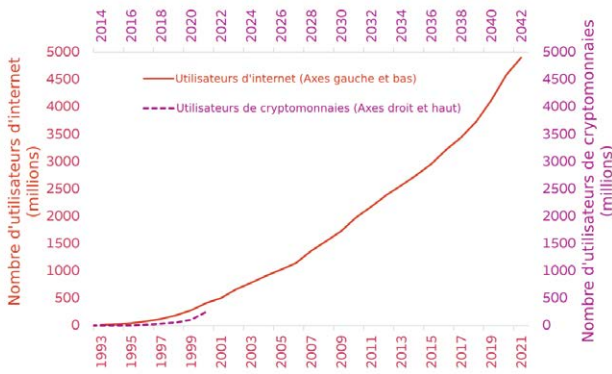
Le fondateur Marc Andreessen l'a très bien souligné : "La blockchain est la plus grande innovation depuis Internet." Et le Bitcoin en est son meilleur ambassadeur.

D'ailleurs, l'adoption massive de la blockchain rappelle très bien celle de l'adoption d'Internet au début du siècle :

Il a fallu 21 ans aux téléphones mobiles et 15 ans à Internet pour atteindre 300 millions d'utilisateurs alors que les actifs cryptographiques ont atteint cet objectif en 12 ans.

Rang	Nom	Capitalisation Boursière	Prix	Aujourd'hui	Prix (30 jours)	Pays
1	 Gold GOLD	€18.845 Bn	2.806 €	-0.48%		
2	 Apple AAPL	€3.516 Bn	234,11 €	-0.17%		USA
3	 NVIDIA NVDA	€3.248 Bn	132,65 €	-0.75%		USA
4	 Microsoft MSFT	€2.930 Bn	394,26 €	-0.68%		USA
5	 Amazon AMZN	€2.210 Bn	208,57 €	-1.90%		USA
6	 Alphabet (Google) GOOG	€2.134 Bn	176,04 €	-1.12%		USA
7	 Bitcoin BTC	€1.843 Bn	92.880 €	0.14%		
8	 Silver SILVER	€1.773 Bn	31,51 €	-1.36%		
9	 Saudi Aramco 2222.SR	€1.705 Bn	7,05 €	0.18%		S. Arabia
10	 Meta Platforms (Facebook) META	€1.678 Bn	662,46 €	-0.05%		USA

Il y a quinze ans, le bitcoin venait tout juste d'apparaître et ne valait rien, l'actif numérique a désormais doublé l'argent



Avec 435 millions d'utilisateurs estimés pour fin 2024, le Bitcoin franchit un cap symbolique majeur, dépassant l'adoption d'Internet en 1997 à seulement 70 millions d'internautes

Selon un rapport de Triple-A, il y a 562 millions de détenteurs de crypto-monnaies dans le monde, marquant une augmentation de 34% par rapport aux 420 millions de l'année précédente.

Désormais quasiment 6,8% de la population mondiale détient désormais des devises numériques.

Le plus grand argument du bitcoin est évidemment sa performance : un rendement moyen de quasiment +52% par an depuis 11 ans !

Et certaines des plus grandes entreprises au

monde ont choisi d'intégrer Bitcoin à leur stratégie financière.

MicroStrategy; la plus célèbre d'entre elles détient aujourd'hui plus de 470 000 bitcoins, représentant une valeur de près de 47 milliards de dollars avec un prix moyen de 62,473\$.

D'autres acteurs comme Square (devenu Block) et PayPal facilitent l'utilisation des cryptomonnaies dans les paiements.

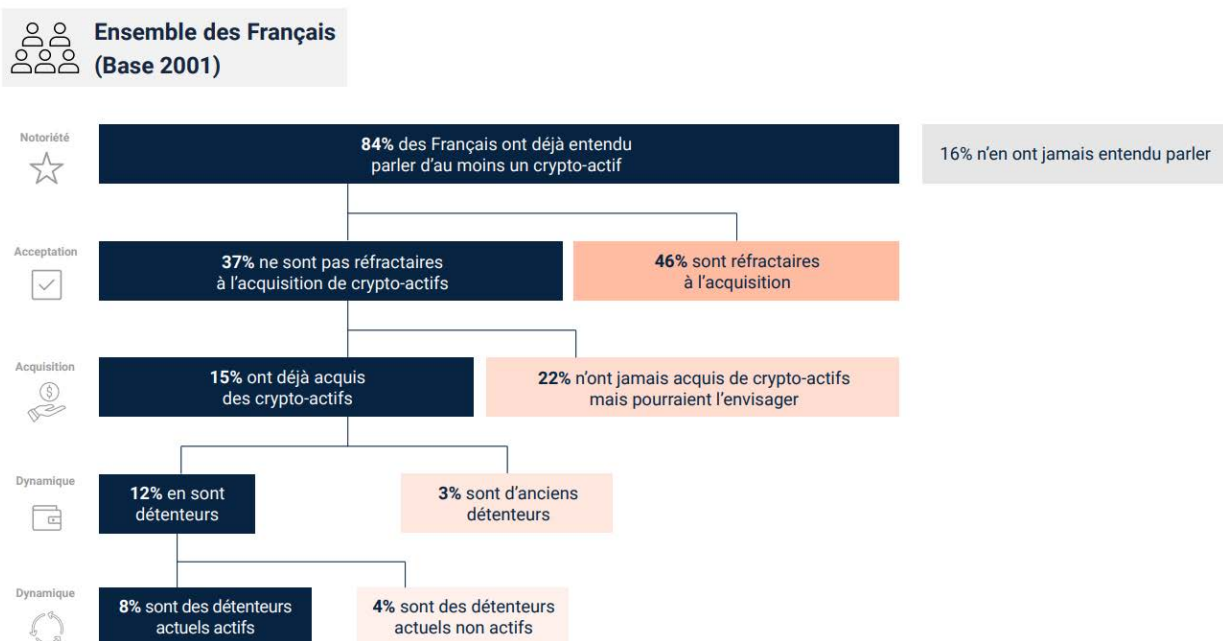
L'adoption ne s'arrête pas aux entreprises technologiques. Les banques et les fonds d'investissement, autrefois sceptiques, proposent désormais des produits liés aux cryptos à leurs clients.

Goldman Sachs et JP Morgan ont ouvert leurs services aux investisseurs fortunés, voyant dans Bitcoin un actif qui se rapproche de l'or numérique.

Et l'arrivée des fonds indiciels cotés en bourse marque une nouvelle étape, rendant l'accès à Bitcoin plus simple pour les investisseurs traditionnels grâce aux désormais célèbres ETF.

La France n'échappe pas à l'engouement mondial pour les cryptomonnaies.

Notoriété et utilisation des crypto-actifs



LES 6 MOYENS POUR PROFITER DE LA RÉVOLUTION BLOCKCHAIN ET DES CRYPTOS

Solution 1 : les ETFs blockchain

Si vous cherchez une manière simple d'investir dans les cryptomonnaies, les ETFs (panier d'actions) sont une excellente option.

Ces paniers d'action permettent d'investir dans le secteur directement grâce à votre compte titre, comme pour un investissement en actions ou en obligations.

Pour ceux qui souhaitent investir dans le secteur sans pour autant s'exposer aux fluctuations directes du Bitcoin, l'ETF WisdomTree Blockchain (IE00094ORNE6) représente une excellente porte d'entrée.

Ce fonds investit non pas dans des cryptomonnaies, mais dans des entreprises qui façonnent l'écosystème blockchain.

À l'intérieur de cet ETF, on retrouve une partie de l'écosystème crypto : sociétés de minage (comme Marathon Digital Holdings), des plateformes d'échange (comme Binance)...

...Mais aussi des fonds d'investissements exposés aux cryptos (comme Microstrategy) ou encore des prestataires bancaires qui utilisent les technologies de blockchain (Visa..).

Contrairement aux ETFs Bitcoin, qui suivent uniquement le prix de la cryptomonnaie, cet ETF permet de bénéficier du développement global des technologies liées à la blockchain tout en offrant une exposition plus diversifiée.

Solution 2 : Les ETFs Bitcoin pour acheter du Bitcoin

Pour ceux qui préfèrent une approche plus ciblée sur Bitcoin, d'autres ETFs permettent d'investir directement sur la crypto monnaie reine.

Disponibles sur la plupart des courtiers en ligne en France, ces produits répliquent fidèlement la performance du Bitcoin tout en étant cotés sur des places boursières réglementées.

Parmi les options les plus accessibles, on retrouve :

- **Le 21 Shares Bitcoin ETP – ABTC (CH0454664001).**

Encours : 800 millions de dollars de capitalisation

Pays de résidence : Suisse

Frais : 1,5%

- **Le VanEck Bitcoin ETN (DE000A28M8D0)**

Encours : 650 millions de capitalisation

Pays de résidence : Allemagne

Frais : 1%



Solution 3 : Les cryptos en détention indirect

Si vous possédez déjà un compte multidevises comme Wise ou Revolut, vous pouvez l'utiliser pour passer vos achats en quelques clics. Ces plateformes proposent aussi des achats de cryptos en quelques clics.

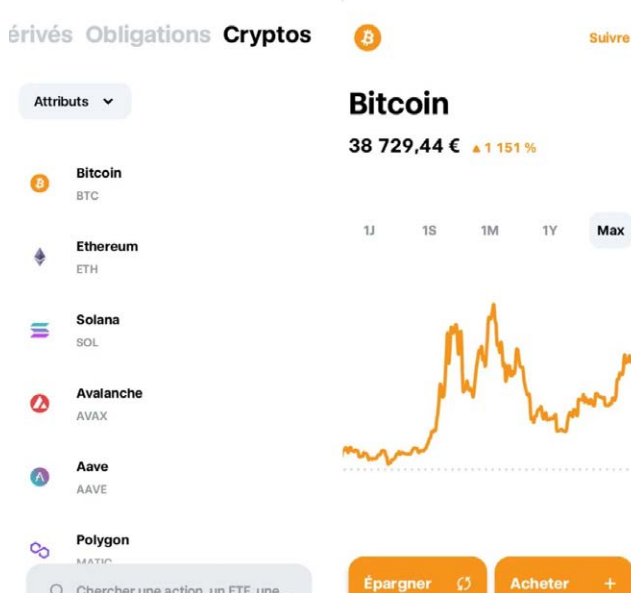
Ces applications sont conçues pour être intuitives et accessibles, même pour les débutants. Vous n'avez pas besoin de comprendre les subtilités techniques des "wallets" ou des "clés privées". Tout se fait via une interface intuitive, directement depuis votre smartphone. Comme si vous achetiez du dollar.

Malgré leurs avantages, les plateformes grand public présentent quelques limites. Les frais peuvent être plus élevés que sur des plateformes spécialisées, surtout si vous effectuez des transactions fréquentes (1% de frais).

Point important, en utilisant ces plateformes, vous ne détenez pas directement vos cryptomonnaies. Elles sont stockées dans des portefeuilles gérés par la plateforme, ce qui

signifie que vous dépendez de leur sécurité et de leur fiabilité.

Si vous débutez dans le choix de vos cryptos, privilégiez celles du top 20, avec une capitalisation supérieure à 2 milliards de dollars et avec une stratégie d'accumulation progressive.



Solution 4 : Détenez vos cryptos sans intermédiaires

Si vous cherchez à posséder réellement vos cryptomonnaies, c'est-à-dire à en avoir le contrôle total, les courtiers spécialisés comme Binance, Coinbase ou Kraken sont la solution idéale.

Contrairement aux ETFs ou aux plateformes grand public, ces courtiers vous permettent de détenir vos cryptos dans votre propre portefeuille numérique, avec vos propres clés privées.

Lorsque vous achetez des cryptomonnaies via un courtier spécialisé, vous avez la possibilité de les transférer vers votre propre portefeuille numérique (wallet).

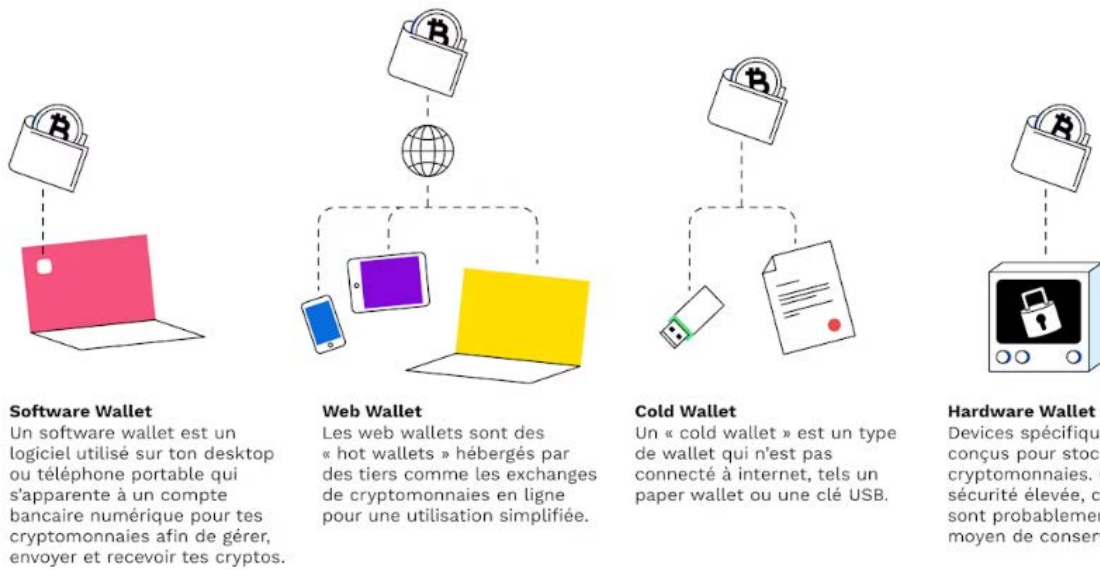
Cela signifie que vous détenez vos clés privées et que vous avez un contrôle complet sur vos actifs. Personne ne peut bloquer, geler ou confisquer vos cryptos sans votre accord.

Malgré leurs avantages, les courtiers spécialisés présentent quelques limites. La complexité de ces plateformes peut être intimidante pour les débutants. Les outils de trading avancés et les options de configuration nécessitent une certaine expérience pour être utilisés efficacement.

En utilisant ces plateformes, vous devez également faire attention aux frais. Bien que les frais de transaction soient souvent compétitifs,

Qu'est-ce qu'un wallet ?

Aperçu des wallets



Il existe une multitude de façons de stocker ses cryptomonnaies, et donc différents types de wallets adaptés à chaque profil d'utilisateur

certaines options, comme le trading sur marge ou les retraits rapides, peuvent entraîner des coûts supplémentaires.

Et contrairement aux applications grand public, les plateformes se concentrent exclusivement sur les crypto-monnaies, ce qui peut nécessiter de jongler entre plusieurs comptes pour gérer votre patrimoine.

Solution 5 : le staking pour faire travailler vos cryptos et générer des revenus passifs

Si vous cherchez un moyen de faire fructifier vos crypto-monnaies en recevant des "dividendes", le staking est une solution idéale.

De plus en plus populaire, cette pratique permet de générer des revenus passifs en immobilisant une partie de vos cryptos pour participer au bon fonctionnement d'une blockchain.

En échange, vous recevez des récompenses sous forme de nouvelles cryptomonnaies, un peu comme des intérêts sur un compte d'épargne.

De 2 à plus de 20%, le stacking est un moyen de faire travailler vos cryptos en générant des récompenses, au lieu d'avoir des portefeuilles qui prennent la poussière

Staking	
ACTIF ↑	ESTIM. TAEG
ADA	2-5%
ATOM	7-21%
DOT	5-16%
DYM	1-5%
ETH	2-7%
FLOW	3-15%
FLR	30-40%
GRT	6-16%
INJ	3-11%
KAVA	3-9%
KSM	8-22%
MATIC	1-6%
MINA	7-11%
SCRT	7-22%
SEI	1-6%
SOL	4-12%
TIA	3-12%
TRX	2-6%
XTZ	5-18%

Pour débiter, il faut d'abord choisir une cryptomonnaie adaptée. Ethereum, Cardano, Solana ou Polkadot figurent parmi les options les plus populaires.

Ce stacking est proposé sur les comptes cryptos

classiques (Binance, Kraken, Coinhouse, Swissborg...) mais aussi sur Wise ou Revolut.

Une fois vos cryptos déposées et mises en staking, vous commencez à percevoir des récompenses de manière régulière.

Solution 6 : Monero (XMR) - La cryptomonnaie confidentielle pour des transactions anonymes



Note de la rédaction : le Monero est toujours légal au moment de la rédaction, veillez à vous conformer à l'évolution de la réglementation avant de suivre ces étapes.

Dans un monde où tout est traçable, Monero (XMR) se démarque comme la cryptomonnaie ultime pour ceux qui veulent garder leurs transactions 100 % confidentielles.

Monero correspond à de l'argent liquide mais sous format numérique.

Alors que le Bitcoin et l'Ethereum laissent des traces publiques, Monero masque tout : l'expéditeur, le destinataire et même le montant de la transaction.

Si la confidentialité est une priorité pour vous, Monero est la solution idéale.

Monero est conçu pour l'anonymat. Grâce à des technologies comme les signatures de cercle et les adresses furtives, il est impossible de savoir qui envoie, qui reçoit ou combien est échangé.

C'est la cryptomonnaie idéale pour ceux qui

veulent protéger leur vie privée, que ce soit pour des raisons personnelles, professionnelles ou simplement par principe.

Comment faire une transaction anonyme avec Monero ?

1. Créez un portefeuille Monero (wallet)

Pour utiliser Monero, vous avez besoin d'un portefeuille.

Plusieurs options existent : Sur ordinateur (Windows, Mac, Linux) : Featherwallet (le plus simple) ou MyMonero. Sur iPhone : Cake Wallet. Sur Android : Monerujo.

Téléchargez et installez le portefeuille, puis créez un nouveau wallet. Notez bien votre phrase de récupération : c'est votre seule clé pour récupérer vos fonds en cas de problème.

2. Achetez des Monero

Une fois votre portefeuille prêt, il faut acheter des Monero.

Deux options principales : Par carte de crédit : Utilisez changenow.io pour acheter directement des Monero avec votre CB. Rapide mais les frais sont un peu élevés. Échangez d'autres cryptos : Si vous avez déjà du Bitcoin ou de l'Ethereum, vous pouvez les échanger contre des Monero sur changenow.io ou LocalMonero.

Attention : en Europe, les grandes plateformes

comme Binance ou Kraken ne proposent plus Monero à cause des régulations.

3. Envoyez ou stockez vos Monero

Une fois vos Monero acquis, vous pouvez les envoyer à l'adresse de votre choix. Pour

maximiser l'anonymat, transférez d'abord vos Monero vers votre propre portefeuille, puis envoyez-les à la destination finale.

Cette étape supplémentaire empêche toute traçabilité directe. Exactement comme **du cash, mais en version numérique.**



NE PAYEZ PAS D'IMPÔTS SUR VOS CRYPTOS GRÂCE À CETTE ASTUCE

En France, les gains réalisés grâce aux cryptomonnaies sont soumis à des règles spécifiques.

En France, les gains réalisés grâce à la vente de crypto-monnaies sont soumis à la flat tax, également appelée Prélèvement Forfaitaire Unique (PFU).

Exactement comme les actions d'un compte-titre.

Ce taux est de 30 %, incluant 12,8 % d'impôt

sur le revenu et 17,2 % de prélèvements sociaux.

Par exemple, si vous réalisez un bénéfice de 1 000 € en vendant des cryptos, vous devrez reverser 300 € à l'État.

Mais il y a une bonne nouvelle : si vous échangez une crypto-monnaie contre une autre (par exemple, du Bitcoin contre de l'Ethereum), cette transaction n'est pas taxable.

En résumé, vous n'êtes imposé que si vous convertissez vos cryptos en euros ou en une autre devise traditionnelle.

Cela signifie que vous pouvez arbitrer entre différentes cryptos sans déclencher d'impôt, tant que vous ne passez pas par des euros.

Vous pouvez aussi utiliser des "stablecoins" (comme l'USDT ou l'USDC). Il s'agit de cryptos 100% adossées au dollar. Cela reproduit le cours du dollar, tout en étant une crypto, donc pas de fiscalité. Par exemple, si vous vendez vos Bitcoins contre de l'USDT, vous récupérez votre plus-value sans déclencher de fiscalité.

Note de la rédaction : Il est obligatoire de déclarer vos comptes cryptos exactement comme vos comptes bancaires s'ils sont à l'étranger. Cette déclaration se fait via le formulaire 3916 lors de votre déclaration d'impôts. Pour minimiser votre imposition, gardez une trace précise de vos transactions.

QUESTIONS DES LECTEURS

— “ Nous venons d’hériter d’un appartement en centre-ville de Limoges, mais nous hésitons entre le louer ou le vendre. Quels critères prendre en compte pour faire le bon choix ? ” – Claire (Nouvelle-Aquitaine)

Hériter d’un bien immobilier est souvent un moment marquant, et il est important d’évaluer les implications financières avant de prendre une décision. La première étape est de calculer le coût réel de détention. Vérifiez le montant de la taxe foncière, les charges de copropriété et les travaux nécessaires.

Pour cela, vous pouvez consulter les derniers relevés de charges et interrogez le syndic sur les éventuels travaux à venir, comme un ravalement de façade ou une mise aux normes de l’ascenseur. Si le bien est énergivore ou vétuste, une rénovation sera peut-être indispensable, ce qui impactera fortement la rentabilité. Vous pouvez consulter le diagnostic énergétique ou en effectuer un plus actuel.

Si vous envisagez la location, estimez le loyer potentiel en consultant les annonces similaires dans le quartier. Déduisez les charges courantes et la fiscalité pour calculer le rendement locatif net. Si ce rendement est inférieur à 3 ou 4 %, la location risque d’être peu intéressante financièrement.

La gestion locative est également à prendre en compte : serez-vous en mesure de gérer les locataires et les éventuelles vacances locatives, ou devrez-vous passer par une agence qui prélèvera des frais supplémentaires ?

Si vous envisagez la vente, il faut d’abord connaître la valeur réelle du bien. **Faites-le estimer par un notaire ou plusieurs agents immobilier et comparez avec les prix du marché. Meilleursagents ou l’outil “Patrim” sont très utiles pour une estimation rapide.**



— “ Nous avons plusieurs comptes bancaires éparpillés dans différentes banques. Comment choisir lesquels garder et éviter des frais inutiles ? ” – Marc et Isabelle D. (Bretagne)

Avoir plusieurs comptes bancaires peut vite devenir un gouffre financier.

En moyenne, les Français paient 215 € de frais bancaires par an, et un compte inactif coûte entre 30 et 50 € rien qu’en frais de tenue.

Pour éviter ces dépenses inutiles, il faut rationaliser. Un seul compte courant suffit pour gérer revenus et paiements. L’idéal est de conserver celui qui propose des frais réduits, une carte bancaire gratuite et une application intuitive.

Les banques en ligne sont souvent plus avantageuses, avec des offres sans frais de tenue de compte et des cartes gratuites sous conditions, comme chez Boursorama, Fortuneo ou Hello Bank. Pour l’assurance-vie, mieux vaut privilégier un contrat avec des frais de gestion inférieurs à 0,6 %, contre 1 % en moyenne en banque traditionnelle. Sur un PEA ou le compte-titres, les frais d’ordre et de gestion peuvent faire la différence : un courtier en ligne comme Bourse Direct permet d’éviter les coûts superflus qui sont encore pratiqués par des banques traditionnelles.

Certains comptes doivent être fermés en priorité : ceux qui sont inactifs, ceux qui entraînent des frais de carte bancaire sans être utilisés, ou encore ceux qui génèrent des frais cachés, comme les virements interbancaires payants.

Si vous avez un crédit immobilier, la banque peut exiger un compte pour les prélèvements. Dans ce cas, laissez-le ouvert, mais sans y domicilier d’autres opérations.

En réduisant le nombre de comptes et en choisissant les établissements les plus compétitifs, vous pouvez économiser 100 à 300 € par an, tout en simplifiant votre gestion financière.

ANALYSE FORTUNE & FAMILLE

Comment débuter dans la crypto-monnaies ?



Julien, 52 ans, et Sophie, 50 ans, sont mariés et vivent à Lyon.

Lui est cadre dans l'industrie automobile et elle travaille en tant que pharmacienne.

Leurs deux enfants, 22 et 25 ans, sont étudiants, mais l'aîné commence à travailler, ce qui allège progressivement leur charge financière.

Avec une carrière stable et un patrimoine déjà bien constitué, ils cherchent à diversifier davantage leurs investissements et à faire leurs premiers pas dans le milieu de la crypto.

Le couple est déjà propriétaire de sa résidence principale, un appartement de 110 m² dans le 6^e arrondissement de Lyon.

Il possède aussi un investissement locatif, un T2 en périphérie lyonnaise, en location nue depuis plusieurs années.

Leur épargne est répartie entre des placements

traditionnels (assurance-vie, PEA, livrets), mais aussi dans des SCPI de rendement et un compte en monnaies étrangères en francs suisses.

Ils suivent de loin l'actualité des cryptomonnaies et n'ont jamais réussi à passer le cap par peur de ne pas prendre les bonnes décisions.

État des lieux de leur patrimoine

Immobilier

- **Résidence principale** (Lyon 6) : **585 000 €**
- **Studio en bord de mer** (T2 en périphérie de Lyon) : **196 000 €**

Placements financiers

- **SCPI de rendement** (parts achetées via un crédit) : 85 000 €
- **Assurance-vie** : 104 200 € (dont 42 000 € en fonds euros et 62 200 € en unités de

- compte)
- **PEA** : 63 500 € (essentiellement en **ETF S&P 500** et en entreprises leaders dont LVMH et Air Liquide)
 - **Compte en devises sur Revolut (francs suisses CHF)** : 32 000 €
 - **Livret A** : 11 800 €

Total patrimoine : 1 077 500 €

Proposition de stratégie de départ :

1. Définir une allocation prudente et investir progressivement

Julien et Sophie souhaitent consacrer une petite partie de leur capital aux cryptomonnaies, sans dépasser 5 % de leur patrimoine financier. Ils pourront récupérer la somme sur leur compte en devises.

Avec environ 10 000 € d'investissement initial, ils peuvent commencer avec un achat progressif plutôt que de tout investir d'un coup, afin de lisser les variations de prix.

La méthode que nous recommandons est de lisser leur achat sur plusieurs mois pour prendre confiance.

2. Sélectionner des cryptos solides pour commencer

Plutôt que de se disperser sur des cryptos peu connues, ils choisiront des actifs reconnus comme Bitcoin (BTC) et Ethereum (ETH), qui représentent l'essentiel du marché et ont déjà fait leurs preuves.

Ils pourront consacrer 60 % de leur investissement sur le Bitcoin, tout en allouant 20 % à l'Ethereum et 20% à d'autres projets établis dans le top 20 des cryptos qui offrent un bon compromis entre innovation et stabilité.

3. Choisir une plateforme fiable et sécuriser les fonds

Pour acheter et gérer leurs cryptos, ils peuvent ouvrir directement un compte sur une plateforme reconnue comme Kraken ou Coinbase, qui offrent une bonne sécurité et une interface intuitive.

Une fois leurs achats réalisés, ils pourront stocker leurs cryptos sur un portefeuille physique Ledger afin d'éviter les risques de piratage et prendre le réflexe de ne pas trop laisser sur les plateformes.

4. Intégrer progressivement les cryptos

Julien et Sophie veulent voir les cryptomonnaies comme un investissement long terme, complémentaire de leurs SCPI et ETFs.

Plutôt que de chercher à faire du trading, ils vont conserver leurs cryptos sur plusieurs années, en considérant ces actifs comme une réserve de valeur alternative, un peu comme leur exposition aux monnaies étrangères (francs suisses).

Pour faire travailler leur cryptos ils pourront inclure une partie de stacking une fois qu'ils seront en confiance.

Leur répartition est déjà bien diversifiée avec immobilier locatif, SCPI, ETFs et monnaies étrangères.

En adoptant un achat progressif, une conservation long terme et une gestion prudente de la fiscalité, ils maximisent les chances de profiter de la croissance des cryptos tout en limitant les risques liés à leur volatilité.

Cette approche leur permettra une entrée en douceur dans le monde de cryptos, avec la possibilité d'adapter leur stratégie au fil du temps, en fonction de l'évolution du marché et de leur situation personnelle.

Et surtout de prendre confiance avant d'explorer de nouveaux horizons.



Cours de l'or : 2 931,09 / **+11.59 %** en 2025

Cours du bitcoin : 99 332,79 / **+3.09 %** en 2025

Cours du CAC 40 : 8170,51 / **+10,53 %** en 2025

Cours du S&P 500 : 6 117,52 / **+3,65 %** en 2025

Cours du STOXX Europe 600 : 553,86 / **+8.86 %** en 2025

L'ÉDITO DU MOIS

Il y a vingt ans, Internet a transformé notre façon de communiquer.

Aujourd'hui, la blockchain est en train de redéfinir notre rapport à l'information et sa centralisation..

Ce n'est plus une question de tendance, mais d'évolution naturelle.

De plus en plus d'entreprises, d'investisseurs et même d'États reconnaissent son potentiel.

Comprendre cette révolution, ce n'est pas seulement suivre l'actualité, c'est anticiper le monde de demain.

Peut-être que votre premier pas dans cet univers commence aujourd'hui.



**FORTUNE
& FAMILLE**

Revue mensuelle Numéro 10
Février 2025

**Directeur de la publication
et rédacteur en chef :**
Adrien Picco et Nicolas Leroux

Adresse du siège social :
Panthéon Recherche
Avenue de Beaumont 20,
1700 Fribourg, Suisse

Dépôt légal : Février 2025

Registre journalier :
CHE-134.341.244

Abonnement : 19 € par mois
avec votre accompagnement mensuel

Pour toute question concernant votre
abonnement, contactez notre service
client au +33 9 80 80 32 51

N° ISSN (imprimé) : 2813-9925

N° ISSN (en ligne) : 2813-9933

Achevé d'imprimer sur les presses de
Corlet Imprimeur
Z.I Maximilien Vox
14110 Condé-Sur-Noireau

Mis en page par L'Aigrette
www.icilaigrette.com

Crédits

Adobe Stock
Jiri Hera/shutterstock
Statista
Freepik : iurimotov & upklyak

ADRIEN PICCO

Juriste de formation et **analyste marchés certifié auprès de l'AMF**, je vous aide à identifier les bons placements pour développer votre patrimoine familial.



NICOLAS LEROUX-CHALAIN

Expert anti-crise chez Panthéon Recherche depuis 2021 et co-rédacteur du courrier des Familles prospères, je vous aide à construire des stratégies d'investissements résilientes pour résister aux chocs financiers.



Avis aux lecteurs : Les informations sont données à titre informatif et ne représentent pas une obligation d'investissements ni une offre ou sollicitation d'acquiescer ou de vendre des produits ou services financiers. Elles ne constituent pas un conseil en investissement.