



**Lionel VRECK**  
**Grégoire LEPOUTRE**  
Chemin les Eyssouquettes  
84120 MIRABEAU

## COMMUNIQUE ROCHAMBEAU 2013 : PERSPECTIVES DES MARCHES

Nous avons volontairement attendu pour vous envoyer tout ensemble votre reporting 2012, la facture annuelle au succès attachée à votre contrat Rochambeau, et nos communiqués 2013, cette fois ci séparés en 2:

D'une part le communiqué patrimonial et fiscal de Lionel VRECK, d'autre part celui sur les perspectives des marchés financiers et des différentes classes d'actifs en 2013, rédigé par Gregoire Lepoutre.

A ce titre, c'est la spécialité que chacun assume, comme associé, dans l'équipe Rochambeau; j'ai souhaité donner un nouvel élan à Rochambeau en le nommant Gérant à la place de Nicolas Reboud, que je veux remercier pour son travail entre 2010 et 2012; en effet, Nicolas menait parallèlement sa propre société, et il y avait donc un risque de conflit d'intérêt à terme

Lionel Vreck et moi même sommes à 100% Rochambeau, soucieux de vivre une association de long terme et avec en vue une répartition de l'actionariat. Il fait aussi notre métier depuis bien longtemps et né aussi dans le Nord, connu pour la fiabilité et la dédication au travail. Ensemble nous partageons le souci d'un travail d'équipe avec vous

2012 s'est terminé...ouf ...par une année positive en Bourse, et étale pour l'immobilier...tiens les temps changent petit à petit.

En 2012, pour la x..ième année, les obligations ont été la classe d'actifs qui a le mieux performée...Voilà justement un sujet d'inquiétude qui monte : 2012 a été la trente deuxième année consécutive de baisse des taux d'emprunt de l'état français ! En 1981, le taux d'emprunt du gouvernement de l'époque était de 17.4%. Il est aujourd'hui de 1.9%. Ce que nous pouvons appeler une bulle de crédit s'est patiemment construite au cours du temps grâce à des taux d'intérêts de plus en plus attractifs. En conséquence, nous avons atteint un

---

Tel : 09 70 46 11 00    mobile : 06 99 51 64 24

email : [lionel@rochambeaufinance.com](mailto:lionel@rochambeaufinance.com)

Site WEB : [www.rochambeau-finance.com](http://www.rochambeau-finance.com)

SARL au capital de 15 244.90€ ; Demarcheur bancaire et financier, Conseil en Investissements Financiers référencé sous le n° A106200 par la chambre des indépendants du patrimoine, association agréé par l'AMF; société de courtage en assurances enregistré à l'Orias sous le n°07002903, [www.orias.fr](http://www.orias.fr). Carte de transaction sur immeubles et fonds de commerce délivrée par la préfecture de police de Paris sous le n°T10811 . siège social : Chemin les Eyssouquettes 84120;    RCS 422 932 582  
Avignon Garantie financière de MMAcovea risks 19 allée de l'Europe 92616 CLICHY

« ne peut recevoir aucun fonds, effet ou valeur »



**Lionel VRECK**  
**Grégoire LEPOUTRE**  
Chemin les Eyssouquettes  
84120 MIRABEAU

niveau d'endettement public inégalé et nous connaissons la quarante cinquième année successive de déficit budgétaire. Pour résumer nous n'avons jamais emprunté aussi bon marché alors que notre dette est maximale et que le niveau de croissance nécessaire à son remboursement est minimal. Dans la vraie vie, c'est-à-dire pour vous, moi ou une entreprise privée, il se passe normalement le contraire et le banquier n'attend pas trente-deux ans pour couper les lignes. Mon propos n'est pas de traiter de dindes les différents dirigeants qui se sont succédé depuis quarante ans à la tête de la France mais il me semble que quelque part un ressort se tend.

La question à se poser est : qui sont ces banquiers généreux ou inconscients qui ferment les yeux sur la situation ? Peut-être vous qui me lisez ? Dans un rapport de janvier 2012 consacré à l'assurance-vie, la Cour des Comptes indique que 20% de la dette française est détenue sous forme de contrats d'assurance-vie par les ménages français. Les fameux contrats en euros, qui versent un rendement garanti et promettent un capital garanti depuis des années ne sont plus la solution, à part pour une petite proportion des patrimoines: même les clients qui souhaitent encore se voiler la face le savent.

POUR 2013, NOUS FAISONS LE PARI D'UNE HAUSSE ENCORE POUR LA BOURSE et nous mouillons ainsi....en Immobilier, nous préférons les boutiques et le commercial, en obligataire, le corporate prudemment sélectionné, mais désormais a moindre pourcentage dans vos dossiers que les actions!

La période actuelle reste une période de croissance dans le Monde et l'économie réelle mal en point en Europe ne doit pas nous coincer dans des lunettes grises!

De plus après tant d'années de sous-performance de long terme, les actions sont beaucoup moins chères qu'à la fin des années 90 ou en 2006/2007, alors que les sociétés n'ont jamais eu de si beaux bilans et marges.

---

Tel : 09 70 46 11 00    mobile : 06 99 51 64 24  
email : [lionel@rochambeaufinance.com](mailto:lionel@rochambeaufinance.com)  
Site WEB : [www.rochambeau-finance.com](http://www.rochambeau-finance.com)

SARL au capital de 15 244.90€ ; Demarcheur bancaire et financier, Conseil en Investissements Financiers référencé sous le n° A106200 par la chambre des indépendants du patrimoine, association agréé par l'AMF; société de courtage en assurances enregistré à l'Orias sous le n°07002903, [www.orias.fr](http://www.orias.fr). Carte de transaction sur immeubles et fonds de commerce délivrée par la préfecture de police de Paris sous le n°T10811 . siège social : Chemin les Eyssouquettes 84120;    RCS 422 932 582  
Avignon Garantie financière de MMAcovea risks 19 allée de l'Europe 92616 CLICHY

« ne peut recevoir aucun fonds, effet ou valeur »



**Lionel VRECK**  
**Grégoire LEPOUTRE**  
Chemin les Eyssouquettes  
84120 MIRABEAU

Une génération nombreuse dans les pays émergents connaît des salaires qui grimpent aussi vite que ceux du baby boom occidental dans les USA et l'Europe des années 50 et 60, on sait ce que cela a produit: 30 glorieuses

Si ce mouvement sera capé en Europe par le deleveraging des dettes et le passage en retraite des classes d'âge nombreuses, il est tellement puissant sur une échelle internationale, que cela, couplé a une meilleure sante aux USA ( succès sociétal plus clair et gain des découvertes de pétrole!) pourrait produire un paysage ou les sociétés qui se sont créés un espace fort en terme de marque et de pricing power ( suivre ou anticiper les hausses de prix) sauront en tirer profit en Bourse sur un horizon de 2/3 ans

Rappelons que la Bourse aime les périodes de croissance faible avec maitrise des prix ( type années 50 et 90), et qu'à ce jour les actions constituent la classe d'actifs qui a le moins profité de la surabondance de liquidités produites par les banquiers centraux...le jour où les tuyauteries s'orienteront vers la Bourse, les canalisations pourraient saturer, car les immenses montants sont allés jusqu'à ce jour vers l'immobilier et les obligations.

Avant de vous quitter, à ceux qui ne jurent pour gérer leur patrimoine qu'à l'achat d'appartements parisiens, une petite étude du sérieux magazine *The Economist*

**Selon une étude internationale du magazine *The Economist*, l'immobilier français est l'un des plus surcotés au monde tandis que les prix en Allemagne sont les plus sous-évalués d'Europe.**

**La légère baisse des prix** amorcée ces derniers mois n'y a rien changé, l'immobilier français serait parmi les plus surévalués au monde, selon une étude récente du magazine **The Economist**. Le chiffre donné pour Paris est une surévaluation de 35% !

---

Tel : 09 70 46 11 00    mobile : 06 99 51 64 24  
email : [lionel@rochambeaufinance.com](mailto:lionel@rochambeaufinance.com)  
Site WEB : [www.rochambeau-finance.com](http://www.rochambeau-finance.com)

SARL au capital de 15 244.90€ ; Demarcheur bancaire et financier, Conseil en Investissements Financiers référencé sous le n° A106200 par la chambre des indépendants du patrimoine, association agréé par l'AMF; société de courtage en assurances enregistré à l'Orias sous le n°07002903, [www.orias.fr](http://www.orias.fr). Carte de transaction sur immeubles et fonds de commerce délivrée par la préfecture de police de Paris sous le n°T10811 . siège social : Chemin les Eyssouquettes 84120;    RCS 422 932 582  
Avignon Garantie financière de MMAcovea risks 19 allée de l'Europe 92616 CLICHY  
« ne peut recevoir aucun fonds, effet ou valeur »



**Lionel VRECK**  
**Grégoire LEPOUTRE**  
Chemin les Eyssouquettes  
84120 MIRABEAU

Il y a quelques mois encore, la France était le deuxième pays européen le plus surcoté (derrière la Belgique), elle est aujourd'hui le numéro un en Europe pour la surévaluation des prix par rapport aux loyers pratiqués (seuls le Canada, Hongkong et Singapour sont devant) et le numéro un mondial pour la surévaluation des prix par rapport au revenu des ménages (devant le Canada, les Pays-Bas et l'Australie).

L'Allemagne, «l'exception européenne»

Selon l'étude, les tarifs français sont surcotés de 50% par rapport au niveau des loyers pratiqué et de 35% par rapport au revenu disponible. Elle relève au passage que, malgré le **dévissage des prix espagnols** (près de 10% après une baisse de 5,5% l'année précédente), le marché ibère reste trop cher de 20%. Il y aurait donc peu de chance d'un retour rapide à la normale en France puisque «la chute des prix en France devrait vraisemblablement être modeste comparée à celle d'Espagne».

Mais, plus encore que la France, *The Economist* distingue l'Allemagne comme «l'exception européenne». Avec une hausse des prix modérée de 2,7%, la même que celle de l'année précédente, le magazine souligne que «les propriétaires allemands ont de bonnes chances de continuer à enregistrer des plus-values», d'autant que les taux d'intérêt et de chômage sont particulièrement bas. Au total, les prix outre-Rhin seraient sous-évalués de 17% aussi bien par rapport au niveau des loyers pratiqués que du revenu disponible.

Bonne lecture

Vos commentaires seront les bienvenus

Gregoire Lepoutre

Madrid 4 février 2013

---

Tel : 09 70 46 11 00    mobile : 06 99 51 64 24  
email : [lionel@rochambeaufinance.com](mailto:lionel@rochambeaufinance.com)  
Site WEB : [www.rochambeau-finance.com](http://www.rochambeau-finance.com)

SARL au capital de 15 244.90€ ; Demarcheur bancaire et financier, Conseil en Investissements Financiers référencé sous le n° A106200 par la chambre des indépendants du patrimoine, association agréé par l'AMF; société de courtage en assurances enregistré à l'Orias sous le n°07002903, [www.orias.fr](http://www.orias.fr). Carte de transaction sur immeubles et fonds de commerce délivrée par la préfecture de police de Paris sous le n°T10811 . siège social : Chemin les Eyssouquettes 84120;    RCS 422 932 582  
Avignon Garantie financière de MMAcovea risks 19 allée de l'Europe 92616 CLICHY  
« ne peut recevoir aucun fonds, effet ou valeur »



**ROCHAMBEAU FINANCE**

**Lionel VRECK**  
**Grégoire LEPOUTRE**  
Chemin les Eyssouquettes  
84120 MIRABEAU

---

Tel : 09 70 46 11 00    mobile : 06 99 51 64 24

email : [lionel@rochambeaufinance.com](mailto:lionel@rochambeaufinance.com)

Site WEB : [www.rochambeau-finance.com](http://www.rochambeau-finance.com)

SARL au capital de 15 244.90€ ; Demarcheur bancaire et financier, Conseil en Investissements Financiers référencé sous le n° A106200 par la chambre des indépendants du patrimoine, association agréé par l'AMF; société de courtage en assurances enregistré à l'Orias sous le n°07002903, [www.orias.fr](http://www.orias.fr). Carte de transaction sur immeubles et fonds de commerce délivrée par la préfecture de police de Paris sous le n°T10811 . siège social : Chemin les Eyssouquettes 84120;    RCS 422 932 582  
Avignon Garantie financière de MMAcovea risks 19 allée de l'Europe 92616 CLICHY

« ne peut recevoir aucun fonds, effet ou valeur »