

ECOFIP

Mélanie KABLA, Directrice commerciale Relation Investisseurs & Partenaires



Pouvez-vous nous présenter ECOFIP ?

ECOFIP, société d'ingénierie financière et d'optimisation fiscale, est l'un des principaux acteurs de référence dans les régions d'Outre-mer en financement d'actifs industriels et immobiliers d'entreprise.

Maillage territorial fort, gestion personnalisée des dossiers, réactivité et professionnalisme sont les atouts de cette entreprise au service des investisseurs et des entreprises régionales.

Grâce à ses implantations dans les DOM-COM, ECOFIP intègre l'ensemble de la chaîne de défiscalisation : ECOFIP est à la fois partenaire des investisseurs qui lui confient leurs fonds (en contrepartie d'un avantage fiscal) et celui des entreprises qui en bénéficient.

Votre société est présente sur différents territoires d'Outre-mer, comment travaillez-vous ? Quelles sont les équipes sur lesquelles vos partenaires CGPI peuvent s'appuyer ?

ECOFIP est présente depuis de nombreuses années dans les 7 départements et collectivités d'Outre-mer que sont la Martinique, la Guadeloupe, Saint-Martin, la Guyane, la Réunion, la Polynésie Française et la Nouvelle Calédonie.

Cette présence se matérialise par des bureaux ECOFIP composés d'une équipe de 4 à 10 personnes exerçant des fonctions commerciales et administratives, et reliés en permanence à notre siège de Martinique pour la gestion des dossiers.

Les Antilles, la Guyane et la Réunion sont les territoires sur lesquels nous avons un enracinement historique mais nous nous développons fortement en Nouvelle-Calédonie et en Polynésie.

Nos équipes sont stables, sur le terrain, en prise directe avec la réalité des marchés sur lesquels nous intervenons, et cette stratégie d'intégration de notre activité est tout à fait essentielle pour la bonne maîtrise de nos opérations.

Nos établissements dans les régions assurent par ailleurs le relais d'information avec nos équipes du siège, ainsi qu'avec l'équipe de notre bureau parisien que j'anime et qui est en relation permanente avec nos partenaires CGPI.

Aujourd'hui, ECOFIP compte 70 personnes qui gèrent la chaîne d'opérations de financements en défiscalisation dans les DOM-COM, depuis l'exploitant local jusqu'à l'investisseur du risque.

Sur quoi repose le savoir-faire d'ECOFIP ? Et quels sont les produits que vous proposez ?

Le savoir-faire d'ECOFIP repose sur une expérience de plus de 20 ans dans le financement de projets Outre-mer. Nous sommes spécialisés dans la location financière d'actifs industriels et immobiliers (loi Girardin Industrielle principalement).

Le contexte des DOM-COM est tout à fait spécifique et nécessite expertise et expérience :

- Notre ingénierie financière a été éprouvée sur des financements complexes pour des projets d'envergure.
- Nous avons mis en place des outils et une organisation pour les projets moins importants, qui permettent une réactivité totale et une forte proximité commerciale.

Ainsi, nous avons créé les ECOFONDS. C'est un nom générique qui nous sert à matérialiser une enveloppe composée de 6 SNC réparties dans différents DOM-COM. Le client va investir dans une trentaine de biens au lieu d'un seul. Chaque bien supporte donc uniquement un 30^{ème} de la réduction d'impôt de l'investisseur. Le risque est mutualisé et l'investissement sécurisé.

Les ECOFONDS ont contribué à nous faire connaître des CGPI puisque tous les contribuables peuvent y investir. Ils sont composés de biens standards, non spécifiques comme des camions ou des pelleuses ; il s'agit de matériaux à fort potentiel de relocation. Ce sont des dossiers de plein droit pour lesquels les investissements sont inférieurs à 250 000 euros.

Pour les dossiers intermédiaires qui correspondent à des investissements entre 250 000 et 700 000 euros, nous avons créé un ECOFONDS AGR permettant de mutualiser les dossiers avec agrément.

Au-delà de 700 000 euros d'investissement, on crée une SAS avec un seul exploitant.

ECOFIP est partenaire de la Chambre des Indépendants du Patrimoine et de l'ANACOFI, c'est-à-dire que nous répondons à des critères stricts qui permettent de garantir la sécurité de nos opérations.

ECOFIP bénéficie d'une couverture Responsabilité Civile Professionnelle spécifique auprès de MMA COVEA RISKS qui protège les investisseurs contre toute défaillance.

Depuis combien de temps travaillez-vous avec les CGPI ? Combien sont-ils ? Ont-ils un profil particulier ?

Pas de profils particuliers pour nos partenaires !

On compte aujourd'hui environ 400 Conseillers en Gestion de Patrimoine Indépendants qui commercialisent nos produits Girardin Industriel, avec un très bon taux de fidélité.

Chaque CGPI est unique dans son approche. Certains ne font que 2 dossiers par an quand d'autres en font 200.

Depuis le plafonnement de la loi sur les niches fiscales, je constate que la Girardin Industriel a gagné en notoriété mais nous tenons à maîtriser notre croissance. Notre modèle s'inscrit sur un marché réel avec des besoins réels. Financer des biens qui ne trouveraient pas leur marché serait susceptible de créer un déséquilibre.



L'opinion des partenaires et des fournisseurs

Précisément, les CGPI ont-ils encore des objections à l'investissement en Girardin Industriel ?

Parfois, certains CGPI craignent l'éloignement géographique et une forme de perte de contrôle. Pour travailler en Girardin Industrielle, les CGPI doivent impérativement connaître son fonctionnement et contrôler la réputation du monteur.

La réduction d'impôt s'établit intégralement la même année que l'investissement et est obtenue l'année suivante. Mais pour en bénéficier, il faut que les biens soient en exploitation continue pendant 5 ans.

En ce qui concerne ECOFIP, nous n'avons jamais eu de problème de discontinuité d'exploitation. Aujourd'hui, si un bien est victime d'un impayé, en tant que gérant de la SNC, nous récupérons le bien pour le relouer à un autre exploitant. Cela arrive 2 fois sur 80 opérations.

Le risque pour l'investisseur est de perdre son apport et de devoir payer les impôts qui correspondent à l'année d'investissement. La notion de risque est liée au schéma même de la Girardin Industrielle. Il faut donc vraiment choisir son monteur pour des raisons objectives.

Quels sont les services que vous avez développés pour vos partenaires CGPI ?

Depuis 7 ans, ECOFIP développe un progiciel dénommé ECOFICE (marque déposée), fonctionnant en réseau. Il s'agit à la fois d'un outil de gestion sur mesure (enregistrement, mise à jour des informations) et d'un système de gestion de nos opérations, aussi bien sur le plan commercial, administratif et juridique.

La base de données du système d'information est totalement sécurisée, extrêmement puissante et capable d'absorber de fortes variations de volume et de lourdes requêtes en termes de calcul.

ECOFIP, via son site internet (www.ecofip.com), met à disposition des CGPI un espace extranet dédié, convivial et sécurisé pour la gestion des dossiers clients.

Cette prestation assure une transparence totale aux requêtes immédiates, un accès en continu aux dossiers et une consultation des pièces relatives à toute souscription.

Cet outil très didactique et qui répond aux attentes des CGPI et des investisseurs est l'aboutissement d'un travail étroit entre nos informaticiens et nos équipes commerciales, juridiques et financières.

Par ailleurs, nous avons développé des relations de proximité avec nos partenaires CGPI. Nous assurons une formation auprès de chaque cabinet en allant les rencontrer. Nous souhaitons conserver une relation personnalisée avec chacun d'entre eux. La gestion du partenariat s'établit donc à échelle humaine. Pour le moment, nous n'organisons pas de formation collective mais nous participons à des réunions pour différents groupements de CGPI.

Le dispositif Duflot en Outre-mer vient-il concurrencer la loi Girardin Industriel ? Les profils des investisseurs sont-ils les mêmes ?

Pas de concurrence mais plutôt un soutien, compte tenu de la période de crise que nous vivons, nous espérons que ce dispositif aidera à la relance du secteur du BTP.

A noter par ailleurs que la LODEOM a institué la possibilité d'une défiscalisation des logements sociaux, sur la base d'un schéma fiscal comparable à celui que nous appliquons aux investissements Industriels. Nous sommes en relation avec plusieurs organismes de gestion de logements sociaux et notre premier dossier, un programme de 280 logements en Guyane, est sorti en 2011. Ce département est en forte croissance. Tout est à faire. Nous avons beaucoup de dossiers avec agrément à y développer dans les années qui viennent.

Le plafond du Girardin Industriel a été ramené à 18 000 euros. Cette modification rend-elle le dispositif toujours aussi attractif ? Quelles en sont les effets pour Ecofip ?

Il est clair que cette modification du dispositif touche tous les gros contribuables qui étaient les investisseurs naturels en Girardin Industriel. Les gros clients voient leur intérêt diminuer mais ils pourront quand même toujours réduire jusqu'à 38 000 euros d'impôts s'ils n'ont pas utilisé d'autres niches fiscales.

Le côté positif de l'évolution du dispositif est qu'il démocratise l'accès au Girardin Industriel et qu'aujourd'hui une part très large des contribuables peut l'utiliser. Preuve en est, nous acceptons les apports à partir de 5 000 euros. La rentabilité du Girardin Industriel oscille de 24% à 16% tout au long de l'année.

Le Girardin Industriel contribue à l'essor des territoires ultra-marins et joue un vrai rôle social dans les DOM-COM. En conséquence, il n'est peut-être pas anormal que le plus grand nombre en métropole puisse profiter de cet avantage. Les clients des CGPI sont donc aujourd'hui plus nombreux à être concernés par l'opportunité qu'offre cet outil.

Pour finir, quelle est la signature d'ECOFIP ?

Une présence historique dans les départements et collectivités d'Outre-mer, aussi bien de la société que de son fondateur, notre dirigeant, Thibaud ASSIER de POMIGNAN nous permet de disposer d'un ancrage régional fort et d'une bonne connaissance des marchés des entreprises que nous finançons.

Une agence ECOFIP dans chaque département et collectivités d'Outre-mer, ainsi que des bureaux en France métropolitaine en charge de la syndication des fonds, nous permettent de contrôler parfaitement l'ensemble de la chaîne de défiscalisation.

Lors de leur passage dans un DOM-COM, nous convions tous les CGPI qui le souhaitent, à venir nous rendre visite pour découvrir concrètement notre organisation.

