



PATRIMOINE / Eclairage

Investir outre-mer en toute sécurité

Jérôme Devaud revient sur le parcours d'Inter Invest dont il est directeur général délégué et nous présente sa vision des marchés du Girardin industriel et immobilier social.

Investissement Conseils : Pouvez-vous rappeler l'histoire d'Inter Invest ?

Jérôme Devaud : La société créée par Daniel Petit est issue du groupe Inter Action qui opère également dans le domaine de la réduction des coûts pour des sociétés du secteur industriel. Créé en 1991 avec la loi Pons, Inter Invest structure des solutions d'investissements faisant appel aux investisseurs particuliers soumis à l'IR ou aux entreprises à l'IS, et visant à financer des projets industriels et des programmes immobiliers en logement social dans les Dom et Com. L'an passé, nous avons également conçu le premier FIP ISF dans les Dom. Depuis sa création, la société s'est fortement développée avec huit agences en outre-mer, quatre-vingts collaborateurs, 4 800 sociétés de portage sous gestion, 16 000 locataires financés, 13 500 investisseurs, et elle comptabilise, à fin 2015, plus de 1,6 Md€ sous gestion. En 2015, nous avons financé pour 225 M€ d'opérations, 125 M€ en Girardin industriel et 100 M€ en logement social, via 5 000 investisseurs apportés par nos 450 CGPI partenaires.

Quelles sont vos spécificités ?

J.D. Dès l'origine, nous avons placé la maîtrise du risque au cœur de notre processus. Cela se matérialise à différents niveaux : une présence locale permettant le financement des matériels par nos équipes. Nous finançons essentiellement du matériel standard facilitant la récupération et la relocation rapide des biens en cas de défaut du locataire initial. Un outil informatique sécurise la gestion et le suivi des opérations, en totale transparence pour le CGPI et son client. En 2010, notre siège social et toutes nos agences ont obtenu la certification ISO 9001, ce qui impose des procédures dans le montage des opérations et dans les process de souscription. Depuis 2007, nous proposons la garantie G3F (garantie de bonne fin fiscale et financière), disposant notamment d'un fonds doté de 8 M€, qui vient couvrir les aléas financiers et fiscaux qui ne seraient pas couverts par



Jérôme Devaud, directeur général délégué d'Inter Invest.

les assureurs. Depuis fin 2015, Inter Invest est agréé par l'ACPR en tant qu'entreprise d'investissement et société de financement. Il s'agit d'une démarche volontaire qui a impliqué des changements majeurs : passage au statut de SA, modification de la gouvernance, exigence au niveau des ratios de capitaux propres, contrôle permanent de l'ACPR... Depuis dix ans, nous militons pour que notre activité, qui a subi quelques gros scandales, soit réglementée. Sur le plan opérationnel, notre gamme de produits et services

s'étroffe. Nous pouvons, par exemple, accorder des prêts complémentaires aux entreprises des Dom-Com, mais aussi distribuer des titres de SA et de SAS auprès des investisseurs.

Quel regard portez-vous sur votre secteur ?

J.D. Il existe un déséquilibre entre l'offre et la demande, et ce phénomène va s'amplifier. Ce dispositif attire de plus en plus. Par exemple, en 2015, nous avons collecté 70% de plus sur les six premiers mois de l'année par rapport à 2014 ! A l'inverse, l'offre est en net repli depuis cinq ans, car les difficultés économiques ont réduit les investissements des entreprises et l'accumulation des réformes fiscales a restreint le champ d'application du dispositif. Et la concurrence sur le secteur renforce le coût d'accès aux meilleurs dossiers de financement, réduisant d'autant la rentabilité des produits...

Côté fiscalité, le dispositif ne subit pas de modification cette année et est confirmé jusqu'en 2020 pour les Dom dans le secteur industriel. Néanmoins, le périmètre des sociétés éligibles va être progressivement réduit avec l'obligation d'avoir recours au dispositif de crédit d'impôt pour toute entreprise dont le chiffre d'affaires excède 20 M€ en 2016, puis 15 M€ en 2018, 10 M€ en 2019 et 5 M€ en 2020. Le régime du logement social est confirmé jusqu'à fin 2017, mais le dispositif de crédit d'impôt obligatoire dès 2018 bouscule la donne en réduisant d'ores et déjà le nombre d'opérations financées faisant appel aux contribuables. Pour les Com, les dispositifs sont prorogés jusqu'en 2025. Face à ces évolutions, nous avons, dès l'an passé, créé un FIP ISF qui a levé 2 M€. Un autre est prévu pour cette année.

Comment accompagnez-vous les CGPI ?

J.D. Nos partenaires accèdent à notre outil informatique. Ils peuvent optimiser la réduction d'impôt via un simulateur, y générer les demandes de réservation, télécharger les documents déclaratifs préremplis et consulter en toute transparence les dossiers relatifs aux opérations financées.

Propos recueillis par Benoît Descamps