

# Dégager de la trésorerie : Bailexpert renégocie, pour le compte des locataires, les loyers des bureaux et locaux industriels et s'engage à générer des économies

Parce que la pandémie de Covid-19 a provoqué une crise économique sans précédent, les entreprises cherchent à dégager de la trésorerie pour se maintenir à flots, investir et continuer à se développer.

Mais pour rester compétitives dans le contexte actuel, elles sont confrontées à un obstacle de taille : le coût immobilier de leurs bureaux ou de leurs locaux industriels, qui représente le deuxième poste de charge juste après les salaires. C'est vrai dans toute la France, mais encore plus en Ile-de-France, où les loyers avaient atteint des records avant la pandémie.

Or face à une reprise qui tarde à venir et à un second pic épidémique prévu pour janvier prochain ([source](#)), il y a urgence à proposer aux entreprises franciliennes des loyers qui soient plus cohérents avec la réalité économique.

La bonne nouvelle, c'est que cette difficulté peut se transformer en opportunité : alors qu'en théorie la renégociation des loyers intervient au moins un an avant l'échéance de la période triennale, il est désormais possible de le faire juste avant l'échéance triennale !

Attention toutefois : pour éviter d'aller droit dans le mur, les locataires ne doivent surtout pas se lancer seuls dans cette négociation. En effet, la grande majorité des bailleurs sont des professionnels, il convient donc de négocier à armes égales. Pour obtenir de vrais résultats, il faut donc non seulement parler le même langage que lui, mais également maîtriser parfaitement la technicité du dossier.

Dans ce contexte, [Bailexpert](#) propose depuis 2016 son expertise immobilière pour renégocier les loyers de bureaux afin de réduire les charges fixes des entreprises.

Le mode de calcul des honoraires de Bailexpert se base uniquement sur les économies générées. Si elles sont inférieures à 10%, ce service est 100% gratuit !

Les locataires ne paient ni acompte ni provision sur honoraires.



Nous renégocions pour vous vos loyers de bureau

## Bailexpert, l'expert immobilier qui s'engage aux côtés des locataires

Bailexpert est une société d'expertise immobilière 100% indépendante.

Sa spécialité : renégocier, exclusivement pour le compte des locataires, les loyers d'immobilier d'entreprises.

Sa mission est particulièrement importante dans le contexte actuel. En effet, à partir du second semestre 2020 et au-delà, bon nombre d'entreprises vont rencontrer des problèmes de trésorerie qu'il va falloir compenser notamment par une réduction des charges fixes.

Xavier Rossignol, Expert, souligne :

*« Nous ramenons les loyers au juste marché, ce qui représente une baisse moyenne de 20%, même si nous avons obtenu jusqu'à 34% de réduction. »*

Pour parvenir à un tel résultat, Bailexpert apporte une réelle plus-value : sa maîtrise des vraies valeurs locatives du marché, doublée d'une veille quotidienne des évolutions conjoncturelles, techniques, fiscales, juridiques, réglementaires et environnementales.

<https://youtu.be/0PZt21pp-Ag>

### Comment ça marche ?

Après un premier rendez-vous avec Xavier Rossignol, le fondateur de Bailexpert, propose aux directeurs administratifs et/ou financiers, ainsi qu'aux dirigeants, un processus de négociation qui dure un mois environ et se décompose en différentes étapes :

#### Analyse des conditions locatives

Un audit très argumenté qui permet de positionner les locaux des locataires dans le marché.

#### Maîtrise du marché

Bailexpert a développé une méthode qui permet de faire ressortir la vraie valeur locative des locaux. Les conclusions sont probantes et incontestables.

Xavier Rossignol précise :

*« L'immobilier ne vaut que par son usage. Les usages changent : les valeurs changent. »*

## Élaboration d'un rapport de négociation

Cette troisième étape consiste à établir une base documentaire destinée au bailleur ainsi qu'au preneur. Ce rapport détermine les objectifs argumentés de réajustement des conditions locatives et s'appuie notamment sur la méthode dite "de comparaison".

## Proposition de solutions et d'accords

Négociation pour validation avec le bailleur, pour le preneur, des nouvelles valeurs locatives actées, soit dans un nouveau bail, soit dans un avenant au bail en cours. La proposition est signée dans quasiment 100% des cas.



## Une démarche gagnant-gagnant qui équilibre la relation bailleur-locataire

### Pour les locataires

Les bénéfices offerts par Bailexpert sont évidents : les locataires obtiennent d'**importantes économies sans impacter leur trésorerie** grâce à l'intervention d'un tiers professionnel qui les défend sans avoir de conflits d'intérêts.

Avec de (grands) petits plus :

- une confidentialité garantie par contrat ;
- une rémunération calculée uniquement sur les économies générées sur une année : il n'y a donc pas d'acompte ou de provision sur honoraire à payer ;
- un paiement des honoraires en 4 fois : 25 % à l'accord écrit du bailleur validant le nouveau loyer et trois fois 25% lors des trois prochains appels de loyers trimestriels.

### Pour les bailleurs

Même s'ils baissent leur loyer, les bailleurs sont aussi gagnants puisqu'ils profitent d'une meilleure visibilité. Le maintien des locataires dans les locaux évite ainsi la perte totale de revenus locatifs jusqu'à une hypothétique recommercialisation à un nouveau locataire.

## Témoignages de clients

Jean Mayer, Directeur administratif et financier : *"J'ai pu réaliser des économies d'échelle en matière de coût locatif grâce à la rigueur et au professionnalisme de Bailexpert"*.

Julie Ducaud, Directrice générale : *"En réévaluant notre bail, Bailexpert a permis de réduire nos charges fixes de 140 K€ par an. Une source d'économies importante pour notre entreprise."*

Jérôme Blanchard, bailleur : *"Grâce à Bailexpert, mes locataires souhaitant donner congé du fait des coûts locatifs trop élevés sont restés. Un bail neuf a été signé"*.

## A propos de Bailexpert

Bailexpert est une société créée en 2016 et dirigée par Xavier Rossignol.

Elle est née d'un constat sur le mode de fonctionnement des experts immobiliers. Les grosses structures d'expertises sont en effet souvent des filiales de gros commercialisateurs d'immobilier d'entreprise. La défense des locataires venant régulièrement à l'encontre des intérêts financiers des bailleurs, lesdits commercialisateurs, pour le maintien de leurs mandats, notamment auprès des institutionnels, ne peuvent raisonnablement pas éviter les conflits d'intérêts.

Bailexpert intervient principalement en Ile-de-France où elle a déjà effectué 91 missions pour plus de 60 entreprises uniquement grâce au bouche-à-oreille.

Gage de qualité et de professionnalisme, Bailexpert est membre du Syndicat National des Experts Immobiliers.

## Pour en savoir plus

Site web : <https://bailexpert.fr/>

LinkedIn : <https://www.linkedin.com/in/xavier-rossignol-leroxam/>

## Contact Presse

Florent Vernet

E-mail : [florent@bailexpert-france.fr](mailto:florent@bailexpert-france.fr)

Tel : 07 81 83 80 45