

Interview de Nicolas Bachelot,

Directeur commercial crédit-bail immobilier de BNP Paribas Leasing Solutions

BNP Paribas Leasing Solutions offre l'expertise de ses équipes immobilières et de ses partenaires (notaires, assureurs) pour permettre aux entreprises de réussir le financement de leurs locaux professionnels à travers le dispositif du crédit-bail immobilier. Depuis plus de 50 ans, cette formule s'est imposée comme le financement long terme de l'immobilier professionnel par excellence. Aujourd'hui, l'encours total des engagements en crédit-bail immobilier s'élève à environ 35 milliards d'euros répartis sur les principaux acteurs bancaires en France.

“ Cette solution s'est simplifiée et démocratisée pour permettre à l'ensemble des professionnels d'en bénéficier, ”

Qu'est-ce que le crédit-bail immobilier ?

Le crédit-bail immobilier est une solution de financement de type locatif qui permet à un preneur d'acquérir un immeuble à usage professionnel de façon originale. En effet, pendant toute la durée du financement, le preneur du crédit-bail va louer l'immeuble qu'il souhaite acquérir. À la fin du contrat, nous lui proposons de devenir propriétaire du bien moyennant une option d'achat, définie à l'origine par le contrat. Cette valeur résiduelle peut être de quelques euros ou atteindre, dans des zones d'implantations porteuses, comme le triangle d'or parisien, 20, 30 ou 40 % de la valeur du bien ! Le crédit-bail immobilier peut concerner l'achat d'un terrain suivi de la construction d'un bâtiment, d'une acquisition en l'état futur d'achèvement ou d'un immeuble existant avec ou sans financement de travaux de rénovation. À l'origine, cette solution était considérée comme complexe, donc davantage prisée des grandes entreprises. Aujourd'hui, elle s'est simplifiée et démocratisée pour permettre à l'ensemble des professionnels d'en bénéficier.

Quelle est l'offre de BNP Paribas Leasing Solutions ?

Nous finançons en crédit-bail tous les clients de la banque de détail de BNP Paribas. C'est une solution accessible à tout type de professionnel qu'il soit un artisan, un commerçant, une PME, une grande entreprise française ou un groupe international implanté en France. C'est une solution adaptée à tout type d'immeuble : bureau, local d'activité, local industriel, entrepôt logistique, local com-

mercial, clinique ou établissement de soins. Les seuls biens exclus sont les locaux à usage d'habitation.

Les entreprises s'intéressent-elles suffisamment au mécanisme du crédit-bail immobilier ?

Elles le font de plus en plus. Il est vrai que pendant longtemps, les entreprises françaises pouvaient privilégier la propriété immédiate de l'immeuble. Au fil du temps cependant, les entrepreneurs français ont bien compris que financer un immeuble en crédit-bail permettait de payer un coût directement en rapport avec l'usage de l'immeuble. Je paie des loyers si j'utilise mon immeuble. L'entreprise qui souhaite interrompre son crédit-bail peut se porter acquéreur de son immeuble par anticipation : elle n'est pas prisonnière du mécanisme.

Que se passe-t-il si le preneur ne lève pas l'option d'achat ?

L'option d'achat, qui est déterminée à l'origine du contrat, est justement optionnelle. Si le client ne souhaite pas l'acquiescer, nous conserverons la propriété de l'immeuble.

Quel est le point fort du mécanisme de crédit-bail ?

Ce qui rend le mécanisme de crédit-bail particulièrement intéressant, c'est sa souplesse. Les solutions s'adaptent à tous les types de besoins en jouant d'abord sur la durée du financement, qui peut aller de 7 à 15 ans, voire 18 ans sur certains actifs. Par ailleurs, BNP Paribas Leasing Solutions donne la possibilité d'agir sur le plan des loyers : ceux-ci peuvent être progressifs, pour s'adapter par exemple à la montée en puissance d'une usine ou d'un magasin ; à l'inverse, si l'entrepreneur souhaite aller vite dans son remboursement, les loyers peuvent être dégressifs. Le montant de l'option d'achat en fin de contrat est également un paramètre permettant de personnaliser le montage financier, tout comme le système de l'avance-preneur qui permet à un client disposant d'une ca-

pacité de trésorerie, de réaliser une part d'autofinancement dans son projet. Tous ces éléments sont combinables pour créer une vraie souplesse.

Que signifie la couverture à 100 % du financement ?

Le financement en crédit-bail immobilier permet d'intégrer dans l'assiette la totalité du montant de l'investissement, soit l'ensemble des coûts du projet. Il peut inclure non seulement l'acquisition ou la construction d'un immeuble, mais aussi les frais de mutation, la TVA, tous les honoraires, les études, les audits et contrôles, les polices d'assurance construction... En plus, dans cette prise en charge à 100 %, si l'on est dans le cadre de la construction d'un immeuble, BNP Paribas Leasing Solutions peut prendre en charge, dès la signature du contrat, les différents décaissements correspondant aux avances de fonds demandés par les différents corps de métiers intervenant sur le chantier. C'est une solution beaucoup plus légère en termes de trésorerie pour le client. Celui-ci peut investir en apportant un minimum de capitaux propres.

Quelles sont d'ailleurs les garanties que demande BNP Paribas Leasing Solutions ?

Le crédit-bail permet de se montrer moins exigeant vis-à-vis du client en termes de garanties. Comme nous sommes propriétaires de l'immeuble, nous aurons un recours évident en cas de défaut. La valeur de l'immeuble est la meilleure des garanties, nous n'aurons donc pas à surenchérir auprès du preneur en lui demandant de multiples garanties annexes.

Quel est l'avantage du crédit-bail en termes de comptabilité et de fiscalité ?

Le crédit-bail immobilier allège le bilan comptable du preneur car l'actif est immobilisé dans notre bilan. Par ailleurs, ce mécanisme est avantageux fiscalement pour le client, qui paie des loyers considérés comme des charges déductibles. Ces loyers viennent en réduction du résultat



“C'est une solution beaucoup plus légère en termes de trésorerie pour le client”

imposable de l'entreprise pendant toute la durée du financement. Lorsque le client lève l'option d'achat à la fin du processus de financement, il existe un système de réintégration pour rééquilibrer la situation et replacer l'opération dans le bilan du preneur comme s'il avait, dès l'origine, immobilisé l'immeuble dans son bilan. Mais pendant toute la durée du financement, cet avantage fiscal constitue un réel attrait pour nos clients en renforçant l'effet de levier du crédit-bail.

Quel est l'intérêt de choisir ses prestataires en cas de construction, comme le propose BNP Paribas Leasing Solutions ?

Le client veut devenir propriétaire d'un immeuble qui corresponde complètement à son besoin. En cas de construction, il va définir sa conception de l'immeuble, choisir les entreprises avec lesquelles il souhaite travailler, négocier le prix des prestations... Le preneur a une totale liberté de choix. Mais dès que tout a été bien défini en amont, les équipes immobilières de BNP Paribas Leasing Solutions prennent le relais afin de sécuriser la transaction et l'investissement. Ainsi, juristes et gestionnaires présents dans nos équipes vont

sécuriser le contrat et assurer le suivi du chantier. BNP Paribas Leasing Solutions dispose de cette capacité et de ce savoir-faire pour défendre au mieux les intérêts du client. Avec le crédit-bail immobilier, le client conserve sa liberté d'action et bénéficie d'une plus grande sécurité au moment de réaliser son investissement.

Existe-t-il un moment idéal pour investir via le crédit-bail ?

C'est lorsque le chef d'entreprise a trouvé l'immeuble qui correspond à ses besoins. Nous allons ensuite l'aider à agir rapidement et en toute sécurité pour concrétiser son projet, à tous les niveaux.

Quelles sont les conditions pour souscrire une offre de crédit-bail immobilier avec BNP Paribas Leasing Solutions ?

Une seule exigence : être client de la banque de détail BNP Paribas. Le client qui a son compte domicilié chez nous prend simplement rendez-vous avec son chargé d'affaires. Pour les autres, c'est l'occasion d'ouvrir un compte chez BNP Paribas, diversifier ainsi ses partenaires bancaires et profiter de toute l'offre BNP Paribas.