

# Business Space défend les locataires

► Pour Daniel Coltof, fondateur de Business Space, le marché de la location de bureaux doit évoluer vers plus d'indépendance et de transparence.  
► Il invite les agents immobiliers à éviter les conflits d'intérêts et à choisir leur camp.

## ENTRETIEN

**D**aniel Coltof a travaillé pendant douze ans pour le consultant immobilier Knight Frank puis 4 ans pour GVA Grimley. Un jour, il rencontre un responsable immobilier d'un grand groupe japonais qui cherche 12.000 m<sup>2</sup> à Bruxelles et qui souhaite le voir défendre ses intérêts. Il ne peut répondre à la demande.

**Comment vous est venue l'idée de créer Business Space ?**  
Mandatés par les propriétaires, les agents immobiliers ne sont pas en mesure de fournir des conseils aux locataires sans créer de conflits d'intérêts. J'ai donc décidé de créer une société entièrement dédiée aux locataires comme il en existait déjà aux États-Unis, en Grande-Bretagne et aux Pays-Bas, où le marché réservé uniquement aux locataires devient un marché à part entière.

### Quelle est la situation en Belgique ?

Aujourd'hui, il n'existe que deux sociétés, *Frestone* et *Business Space*, qui sont actives dans ce domaine. Dans les années à venir, un changement de culture devrait avoir lieu. Pour chercher, renégocier, optimiser les surfaces de bureaux ou même industrielles, on ne peut pas se contenter d'agents qui représentent les propriétaires. Je le dis avec tout le respect pour les agents immobiliers (je l'ai été moi-même pen-



bpost est l'une des sociétés à avoir profité des services de Business Space de Daniel Coltof. © DR.

dant 16 ans), il est temps que les agents se profilent clairement et choisissent soit de représenter les intérêts des propriétaires, soit ceux des locataires. N'oublions pas que 95 % des occupants de surfaces de bureaux (quelque 13 millions de m<sup>2</sup> sur le marché bruxellois) sont des locataires.

### Quelle est votre mission ?

Notre mission est d'optimiser les coûts des loyers de vos clients ? Oui mais pas uniquement. Nous avons ajouté à l'optimisation du budget loyer pour les locataires, un service d'audit permettant de négocier avec les propriétaires des baisses de charges communes. On ouvre peut-être une boîte de Pandore mais les charges communes

sont une partie importante du budget d'un locataire de bureau. Normalement, les charges d'un grand immeuble de bureaux à Bruxelles devraient se situer entre 40 et 50 euros/m<sup>2</sup>/an. C'est rarement le cas.

Le marché devrait évoluer vers plus de transparence. Les locataires en ont marre de payer chaque trimestre des montants très importants et ne pas toujours avoir un relevé clair de leurs charges. Ainsi par exemple, le ravalement des façades en béton ne peut pas selon nous être inclus dans les charges du locataire. Il s'agit d'un problème structurel. Autre point opaque, les quotités et la répartition des charges liées aux espaces non

occupés.

### Le marché va-t-il se scinder avec d'un côté les représentants des locataires et de l'autre celui des propriétaires ?

Selon moi, oui. Nous avons participé à la création de la plate-forme internationale *Exis* qui regroupe 15 sociétés immobilières internationales et indépendantes, dédiées à la défense des intérêts de locataires. Il n'en existait pas précédemment. Les directeurs financiers, les facility managers... nous disent qu'un tel réseau aurait dû être créé depuis longtemps. Les clients qui nous engagent, très souvent viennent nous voir pour renégocier ou pour louer des nou-

velles surfaces. Depuis presque dix ans, *Business Space* a permis à ses clients-locataires d'optimiser et de réduire des loyers et charges communes pour un montant qui dépasse les 80 millions d'euros. Des sociétés renommées comme *Ashurst*, *Amchem EU*, *bpost*, *Lego Benelux*, *Newell Rubbermaid*, *Recticel*, *Portima*, *Permod Ricard*... font partie de nos clients. Mais il y en a d'autres. *Business Space* occupe actuellement dix personnes. Nous serons bientôt quinze pour pouvoir mieux les servir. Nous sommes à un moment charnière de notre existence.

Propos recueillis par BRIGITTE DE WOLF-CAMBER