

HACER EVOLUCIONAR LAS ACTIVIDADES, LA PROMOCIÓN INMOBILIARIA Y LOS TERRITORIOS

Combinar dirección de obra, diseñadores y realizadores para el éxito de un proyecto inmobiliario complejo



Constructor, promotor, director de obra... su función en el proyecto inmobiliario y sus competencias están claramente establecidas

En algunos casos, el éxito de su proyecto pasará por un **trabajo de colaboración** que implique actitudes y competencias que no le resulten habituales, o por una **coordinación reforzada** con el director de obra inversor y los usuarios, para la que son esenciales una doble óptica y una capacidad de mediación

Beneficios a alcanzar para todos y para el proyecto:

- trabajo riguroso, eficaz, en el momento apropiado, a buen nivel para cada uno
- coherencia continua y aproximación permanente de puntos de vista
- relaciones de confianza



Desde 2001, un equipo, 3 profesiones para un acompañamiento a la carta de sus decisiones y sus proyectos



ASESORIA y organización & implantación de actividades y de sitios



DESARROLLO montaje & valorización de los sitios y territorios



GESTION de proyectos de acondicionamiento y de construcción

LINDEA acompaña desde 2001 grupos industriales, de servicios y cooperativas, así como colectividades

LINDEA realiza cada año 70-80 trabajos, de los que 10-15 tienen lugar en fases operativas de proyectos de construcción o de reestructuración en toda Francia

LINDEA es independiente, en particular de los operadores y comercializadores inmobiliarios y de los directores de obra técnicos y arquitectónicos

Han confiado principalmente en **LINDEA**: Spie Batignolles, Em2C, Eiffage, Bleu Finance, IDEC, GSE, ...



CONTACTO

Arnaud Kiner
Director Asociado

arnaud.kiner@lindea.com

04 74 67 54 27

Lyon, Lisboa, Istanbul

www.lindea.com

878, rue Nationale
69400 Villefranche

SUS PREGUNTAS...

COMPRENDER Y HACERSE COMPRENDER...

- comprender y analizar la actividad del futuro explotador: ¿Funciones (producción, logística, I+D, soportes, terciario), flujos internos y externos, organizaciones y entornos de trabajo, limitaciones asociadas?
- ¿ayudar al promotor de obra a descifrar los operadores de la construcción, sus papeles y responsabilidades, las limitaciones técnicas y reglamentarias y las cuestiones de plazos y presupuestos? ¿Cómo asegurar un clima de confianza mutua, y establecer modos de colaboración eficaces?
- favorece la asunción de responsabilidad aclarada y el compromiso del promotor de obra, en el devenir cotidiano del proyecto y en los momentos clave de elección de soluciones, de arbitraje, de renegociación, de control de conformidad...

CONSOLIDAR LAS NECESIDADES: UN PROGRAMA Y MÁS...

- ¿ayudar a clarificar y expresar las necesidades, de manera exhaustiva, cuestionado, robusta, fácilmente explotable por sus equipos y tan fiable como posible para la duración de las fases de concepción y de realización? ¿Especificaciones, fichas locales?
- ¿un proyecto de explotación evoluciona constantemente! ¿Cómo anticipar y pilotar la evolución de las necesidades y de las limitaciones? ¿Qué sistema de pilotaje puede facilitar un diálogo y soluciones de arbitraje consensuadas u objetivas?
- los proyectos inmobiliarios deben ir rápido y mantener los objetivos de explotación del usuario. Así que, ¿Cómo gestionar las obligaciones relacionadas con las transferencias y la puesta en marcha? ¿Las calificaciones previas de instalaciones y las disponibilidades parciales anticipadas? ¿La participación y sus consecuencias en la cantera y en la explotación, en la fase de trabajos?

FIABILIZAR LA CONCEPCIÓN:

- especificidades de la profesión de explotador (proceso, ambientes, ICPE, ...): ¿Qué impactos produce sobre la organización espacial, los principios constructivos, las utilidades y las redes?
- servicios de soporte internos del explotador (AQ, HSE, métodos, sanitario, ...), aseguradores, DREAL, proveedores... ¿Cuándo y cómo solicitarlos?
- flexibilidad capacidad de expansión agilidad: ¿Dónde destacar la importancia entre un diseño ad hoc, y la consideración de necesidades complementarias?

... LAS RESPUESTAS de Lindea



De la definición de necesidades a la puesta en funcionamiento, nuestra cultura de trabajo beneficia a todas las partes interesadas del proyecto: usuarios-operadores, inversores, directores de obra, diseñadores y constructores

Lindea, ya sean nuestras intervenciones continuas o puntuales, aporta métodos rigurosos, una búsqueda de eficacia y de eficiencia (en el momento correcto, en el nivel correcto, para cada uno), una coherencia y un acercamiento de los puntos de vista, así como una relación de confianza

PROGRAMACIÓN, PLIEGO DE CONDICIONES FUNCIONAL Y TÉCNICO, CONTROL CONTINUO DE NECESIDADES Y DE PRESUPUESTOS:

recopilación de retos, evaluación de necesidades, análisis de limitaciones funcionales, técnicas y reglamentarias; soluciones espaciales y zoning; fichas locales; síntesis y actualización de un programa completo adaptado

DELEGACIÓN DE CONTROL O COMPLEMENTO DE RECURSO Y CONOCIMIENTOS ESPECIALIZADOS DEL PROYECTO:

un equipo de participantes Lindea con experiencia, procedentes de la construcción, de la dirección de obra y del jefe de obra de los operadores, así como consejo en organización y en inversión

COORDINACIÓN - FACILITACIÓN, SUPERVISIÓN - ARBITRAJES:

asesoría sobre los modos de desarrollo y de contractualización; ayuda la negociación; monitoring y regulación de recursos, planning y contratos; pilotaje de los arbitrajes y de la optimización de necesidades, soluciones, plazos y presupuestos (CAPEX, arrendamientos, incidencias OPEX explotador)



INTERFACES HUMANAS Y TÉCNICAS – EDIFICIO / PROCESO:

recopilación y síntesis de las limitaciones reglamentarias y técnicas; lay-out integrando equipamientos procesos y puntos de utilidades; evaluación y pilotaje de los impactos de las transmisiones y puestas en funcionamiento con los trabajos y las recepciones