

FAIRE ÉVOLUER LES ACTIVITÉS,
L'IMMOBILIER ET LES TERRITOIRES

**Nouveaux espaces
tertiaires**, flex-office,
plateaux projets,
ateliers partagés,
télétravail et espaces
déportés, reconversion
de bâtiments anciens ?



**Nouveaux besoins, nouvelles solutions ?
Innover socialement ?**

Vous êtes utilisateurs, gestionnaires, responsables RH, propriétaires immobilier, ... Les espaces de bureaux hébergent des équipes, dans des bâtiments dédiés, au sein d'un site multifonctions ou dans des immeubles partagés

La crise COVID accélère le questionnement des organisations du travail. Lindea vous aide à faire des choix objectifs de réorganisation tertiaire, de prise en compte de nouveaux besoins, d'occupation / libération de site, de rationalisation des coûts, et aussi de reconversion d'espaces tertiaires



Depuis 2001, une équipe, 3 métiers, pour un accompagnement à la carte de vos décisions et de vos projets



CONSEIL en organisation & implantation d'activités et de sites



DEVELOPPEMENT montage & valorisation de sites et de territoires



MANAGEMENT de projets d'aménagement et de construction

LINDEA accompagne depuis 2001 des groupes industriels, de services, coopératifs, ainsi que des collectivités

LINDEA réalise chaque année 70 à 80 missions, la moitié en organisation et implantation d'activité, et l'autre en montage, valorisation et déploiement de projet

LINDEA est indépendant, notamment des opérateurs immobiliers, des maîtres d'œuvre, des constructeurs et des promoteurs

Ils ont fait confiance à **LINDEA** : Orange, RATP, Renault, NTN-SNR, SERL Usin & Villages d'Entreprises, Caisse d'Epargne, April, InVivo, Boehringer, Gerflor, Elkem, Processium, Cerba, Symbio, ...



CONTACT

Arnaud Kiner
Directeur Associé

arnaud.kiner@lindea.com
04 74 67 54 27

Lyon, Lisboa, Istanbul
www.lindea.com

878, rue Nationale
69400 Villefranche

VOS QUESTIONS...

BESOINS ET NOUVELLES ORGANISATIONS

- comment répondre à une moindre présence sur site et à de nouvelles formes d'occupation des espaces (plateau projet, atelier, salle de créativité, ...)
- quel est le bon rythme de télétravail pour chaque équipe et en respectant les besoins de proximité ? Quels espaces de travail déporter hors site ?
- le flex-office est-il vraiment adapté aux besoins ? Si des espaces de bureaux sont libérées, quels locaux faut-il en plus et quoi faire des surfaces excédentaires ?

SOLUTIONS IMMOBILIERES

- quelle distribution des postes de travail et des locaux partagés viser ? Quels services de proximité et mutualisés favoriser ?
- quelles solutions à la fois pérennes et évolutives permettraient de s'adapter rapidement à la nouvelle donne ? Faut-il envisager d'accueillir des tiers-occupants, de sous-louer, de partager des espaces ?
- faut-il adapter les espaces du site existant ou aller vers un nouveau site ? Quels avantages/inconvénients et bilans comparatifs ?
- comment choisir un nouveau site ? Dans quelles conditions prendre de nouveaux locaux et restituer ou reconverter ceux actuels ?
- est-il pertinent de transformer des espaces de bureaux en résidence gérée, espaces de co-working, logements ou co-livings, centre de services et commerces ?

ORGANISATION DE PROJET ET ACTEURS

- quand faire intervenir un concepteur d'espaces intérieurs et des fournisseurs de mobilier et des environnements intégrés ?
- quelle partie de l'investissement d'adaptation et de personnalisation un tiers investisseur/baillieur est-il susceptible de financer et à partir de quand le faire intervenir ? Dans quel état de finition prendre de nouveaux locaux ?
- à l'échelle d'un ou de plusieurs site(s), quel schéma directeur tertiaire et quel plan d'actions pour les 2 ans à venir, pour arriver à une empreinte et à des organisations performantes et humainement adaptées ?

Bénéfices à attendre de l'accompagnement par Lindea :

- travail rigoureux, objectif, au bon moment, au bon niveau
- cohérence continue et rapprochement permanent des points de vue
- relations de confiance, prise en compte de l'humain et des besoins
- ni broker, ni promoteur, ni maître d'œuvre : le juste conseil, à vos côtés, de la décision à la fin de réalisation des actions de changement



... LES RÉPONSES de Lindea



De la définition des besoins à la mise en service, Lindea apporte conseil et assistance, par étape et avec une mobilisation de compétences à la carte :

DIAGNOSTIC ET BESOINS :

- **diagnostic** de l'occupation et de la qualité fonctionnelle actuelles
- évolution de besoins d'organisation du travail distanciel / présentiel : impact sur les postes
- **choix des concepts d'aménagement** et vérification de l'adéquation fonctionnelle
- **besoins et réponses attendues pour les services conventionnels et innovants** : prestations internalisées / externalisées, dédiées ou partageables, usage des fonctions communes (salles de réunion, boxes, restauration, services aux utilisateurs, espaces de convivialité, zones projets, ...)

RESTER OU PARTIR : bilan comparatif

- coûts et conditions de mise à niveau de l'existant (travaux, conditions locatives, phases transitoires en site occupé, qualité d'intégration de nouvelles organisations tertiaires, ...)
- coûts et conditions d'entrée dans un nouveau site, incidences du transfert et de la libération du ou des site(s) actuel(s)
- disponibilité de l'offre immobilière adaptée aux besoins
- plannings et cash-flows comparés (situation actuelle vs situation cible)

POTENTIEL DE RECONVERSION-VALORISATION :

- évaluation des contraintes/potentialités d'adaptation d'espaces de bureaux à d'autres usages avec conservation du bâti et potentiel de reconstruction à neuf
- intérêt du marché immobilier et conditions réglementaires (urbanisme, ERP, ...)
- bilan économique des scénarios de reconversion-valorisation, planning et conditions de montage et de commercialisation

SCENARIOS IMMOBILIERS ALTERNATIFS : Lindea vous aide à

- définir et prioriser **les scénarios** adaptés en réponse avec :
 - plusieurs sites potentiels et plusieurs organisations alternatives
 - CAPEX, loyers et OPEX, coûts du changement, optimisation des dépenses immobilières en masse et par poste
 - niveau de réponse environnementale et RSE, incidences sur le cahier des charges, le choix de site et la solution d'aménagement
- **préparer la conduite du changement** : conséquences sociales, solutions associées au travail hors site, implication et motivation des équipes et mobilisation des instances aux différentes étapes de la réflexion et du projet

COORDINATION-FACILITATION, SURVEILLANCE-ARBITRAGE :

- choix des modes de développement, aide à la négociation, contractualisation
- monitoring et régulation ressources, planning et contrats
- pilotage des arbitrages et des optimisations de besoins, solutions, délais et budgets