

# FAIRE ÉVOLUER LES ACTIVITÉS, L'IMMOBILIER ET LES TERRITOIRES

## Sites d'exploitation inadaptés aux besoins : restructurer sur place ou créer un nouveau site ?



Vous exploitez un ou plusieurs sites (production, logistique, tertiaire et services, laboratoires, ...), dont vous êtes propriétaire ou non

Afin de répondre au mieux à vos besoins à court et à long terme, de prendre des mesures d'adaptation organisationnelle, capacitaire et/ou règlementaire et de maîtriser les investissements et les coûts de fonctionnement, il est préférable de questionner de manière complète l'avenir de l'exploitation sur le(s) site(s) actuel(s) ou dans de nouvelles implantations

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, dont plus de la moitié concerne l'adaptation de l'immobilier d'exploitation, en France et en Europe occidentale

**LINDEA est indépendant**, des opérateurs et des commercialisateurs immobiliers, des maîtres d'œuvre techniques et architecturaux

Ils ont fait confiance à **LINDEA** : April Assurances, NTN-SNR, Renault, Boehringer Meril, Gerflor, Rio Tinto, Dousselin, CEREMA, InVivo, Biomnis, Korian, RATP, ...



**Arnaud Kiner**  
Directeur Associé

[arnaud.kiner@lindea.com](mailto:arnaud.kiner@lindea.com)  
04 74 67 54 27

Lyon, Lisboa, Istanbul

**[www.lindea.com](http://www.lindea.com)**

878, rue Nationale  
69400 Villefranche

CONTACT

### Sites d'exploitation :

industriels

R&D / laboratoires

tertiaires / bureaux

services

logistiques

commerciaux

santé



# VOS QUESTIONS...

**MON SITE INDUSTRIEL DISPOSE-T-IL ENCORE DE CAPACITES D'EXTENSION ET DE RESTRUCTURATION EFFICACES ?** dans quelles conditions et avec quelles contraintes réglementaires ?

**EXISTE-T-IL DES TERRAINS OU DES SITES BATIS A PROXIMITE, ALTERNATIFS OU COMPLEMENTAIRES AU SITE ACTUEL ?** pour ne pas pénaliser les collaborateurs, optimiser les flux et le maillage du territoire, ou éventuellement servir de site « tampon » dans le cadre d'une restructuration du site existant ?

**QUELS IMPACTS ECONOMIQUES ET PATRIMONIAUX ?** quelle performance relative entre nouveau site et restructuration en matière de CAPEX, OPEX et immobilisations ? Vaut-il mieux être propriétaire, locataire ou crédit-locataire ? Existe-t-il des subventions ou des aides pour la création d'un site industriel ou la réhabilitation d'un site ancien ? Quel intérêt à céder un site existant, et dans quel schéma de revalorisation ?

**QUELS DELAIS OPERATIONNELS ET ADMINISTRATIFS JUSQU'À LA FIN DU PROJET ?** quelles procédures anticiper, en lien avec l'urbanisme et les obligations environnementales ? Quelles différences de planning jusqu'à la fin de l'opération entre une construction neuve et une restructuration ? Quels grands jalons de dialogue social à intégrer ?

**AU FINAL, QUEL EST LE MEILLEUR SCENARIO LONG TERME : RESTER OU PARTIR ?**

# ... LES RÉPONSES de Lindea



## ETUDE CAPACITAIRE ET SCENARIOS DIRECTEURS IMMOBILIERS MONO OU MULTISITES

• vérifier les capacités réelles d'extension du site actuel, les conditions réglementaires (PLU, PPR, ICPE, pollution, ...) et les solutions pour « rester » (implantation des activités en cible, flux, phasage des travaux en site occupé, budget, planning, ...)

## POTENTIEL DE VALORISATION TOTALE OU PARTIELLE

de sites en activité, au service d'un projet d'exploitation cohérent et tenant compte des conditions de libération et de mise en indépendance de sous-ensembles



## PROSPECTION (ANONYME) ET PRE-CONCERTATION :

après des collectivités et des développeurs pour sélectionner des territoires compatibles avec le projet, fiabiliser des solutions foncières et/ou bâties adaptées, qualifier leurs conditions de mise à disposition (prix, délais, ...) ainsi que les modalités administratives associées à l'accueil des activités (urbanisme, environnemental, aides)

## PLANNING OPERATIONNEL, DECISIONNEL ET ADMINISTRATIF

• à la croisée des objectifs opérationnels, des démarches administratives liées aux constructions, aux ICPE et aux libérations de sites éventuelles et aussi des échéances de prise de décision et des contraintes d'investissements

## BUDGETS ENVELOPPES PRELIMINAIRES, MONTAGES IMMOBILIERS ALTERNATIFS :

solutions alternatives de montage immobilier et financier, valeurs de cession éventuelles d'actifs, budgets d'investissement en travaux et foncier, coûts des libérations et transferts, incidences sur les coûts d'exploitation, aides et financements accessibles

## SCENARIOS COMPARATIFS « RESTER » OU « PARTIR » SUR TOUS LES CRITERES DE DECISION :

performance de l'exploitation, CAPEX/OPEX, cash flows, phasage et durées, risques, gestion de la transition, ...

## ACCOMPAGNEMENT DANS LA MISE EN ŒUVRE DU SCENARIO RETENU :

études détaillées, acquisition / cession, concertation et mise en compatibilité réglementaire, pilotage des travaux, transferts et mise en service