

# HACER EVOLUCIONAR LAS ACTIVIDADES, LA PROMOCIÓN INMOBILIARIA Y LOS TERRITORIOS

## Sitio y parque de inmuebles terciarios ¿Herramientas de trabajo y patrimonio?



Las sedes sociales, los sitios administrativos, los centros de servicios de pequeño y gran tamaño hacen preguntas tanto a los usuarios como a los inversores: gestión de parques y de implantaciones, rendimiento funcional, evolución de usos y estándares inmobiliarios, capacidad de evolución y flexibilidad, obsolescencia y reconversión, conexión con el territorio y con la ciudad...

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 6-10 son proyectos de adaptación del sector inmobiliario terciario, en Francia y en Europa occidental

**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**: RATP, Orange, InVivo, April, CEREMA, Boehringer Merial, Gerflor, Processium, ...



**Arnaud Kiner**  
Director Asociado

[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

CONTACTO



Lindea acompaña a los propietarios, los explotadores (usuarios y ejecutivos) y también a los inversores en las fases de evaluación, decisión y despliegue de proyectos del sector inmobiliario terciario

# SUS PREGUNTAS...

**¿PROPIETARIO O ARRENDATARIO?** ¿Qué montaje inmobiliario responde a los objetivos de la empresa? ¿Establecer un montaje tercero-inversor en el marco de una reestructuración de inmueble o de un cambio de sitio?

**BÚSQUEDA DE NUEVO SITIO** ¿En situación de crecimiento, permanecer o cambiar de sitio(s)? ¿Qué tipo de implantación y qué entorno para qué pliego de condiciones? ¿Puede el proyecto acogerse a dispositivos de financiaciones y ayudas? ¿Cómo animar la concurrencia entre proveedores de soluciones inmobiliarias? ¿Elegir un edificio para reestructurar o un programa nuevo?

**CARGAS Y COSTES DE EXPLOTACIÓN INMOBILIARIOS** ¿Qué incentivos de optimización con un retorno real sobre la inversión? ¿Cómo mejorar el coste del emplazamiento sin cambiar de sitio?

**ORGANIZACIÓN ESPACIAL** ¿El open-space tiene verdaderamente una ganancia de sitio? ¿Cuáles son las organizaciones alternativas de los espacios de trabajo? ¿Cuáles son los impactos del nomadismo y del teletrabajo?

**RENDIMIENTO DEL EDIFICIO** ¿Cuál es la relación entre la superficie arrendada y la superficie realmente utilizada? ¿Qué flexibilidad debe requerirse al edificio y qué reservas de capacidad deben preverse?

**RENDIMIENTO ENERGÉTICO** ¿Qué obligaciones de la normativa térmica para edificios nuevos o existentes? ¿Qué etiqueta medioambiental se pretende conseguir? ¿Un arrendamiento ecológico está adaptado a los intereses del propietario, del inquilino y para las condiciones de la propiedad?

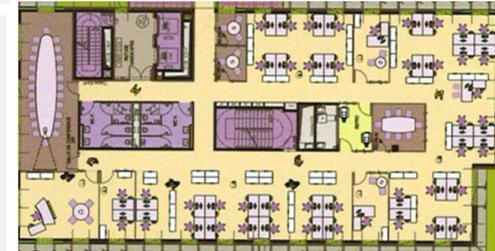
# ... LAS RESPUESTAS de Lindea



**ESCENARIOS INMOBILIARIOS Y PLAN MAESTRO TERCARIO MONO O MULTISITIOS:** construir los diferentes escenarios posibles a partir de las necesidades a corto, medio y largo plazo y de los objetivos del operador

## CALIFICACIÓN Y BÚSQUEDA INMOBILIARIA MULTICANAL Y EVENTUALMENTE ANÓNIMA:

disponer de una selección de soluciones de suelo y/o construidas adaptadas a las necesidades del explotador a corto, medio y largo plazo, y a sus objetivos económicos



## NECESIDADES, SUPERFICIES, CAPACIDAD DE EVOLUCIÓN:

evaluar objetivamente las necesidades a partir del análisis de las extensiones, de las funciones comunes, de las ratios constatadas y de los estándares de la empresa

## DIAGNOSTICÓ Y EVALUACIONES TÉCNICAS DE EDIFICIOS:

evaluar las inversiones de adecuación a las normas/actualización de un edificio y evaluar los costes de transformación de espacios terciarios

## EVALUACIÓN PATRIMONIAL Y POTENCIAL DE VALORIZACIÓN:

identificar el valor de un activo, con o sin cambio de uso y de configuración de los locales en una óptica de renta o de cesión/adquisición, comprendiendo justamente los costes técnicos pertinentes y las condiciones de puesta en funcionamiento

## MONTAJE INMOBILIARIO:

elaborar las alternativas de montaje al servicio del explotador, focalizar los inversores, negociar y contractualizar en el marco de un arrendamiento

**DIRECCIÓN DE LOS TRABAJOS Y TRANSMISIONES:** definir, organizar y conducir las tareas, vigilar el respeto de los objetivos (pliego de condiciones, costes, calidad, plazos)