

IMPACT ASSETS

Notre raison d'être

Pérenniser les institutions sans but lucratif en mobilisant les gisements de valeur de leur patrimoine immobilier

Impact-Assets est un acteur unique, indépendant et spécialisé dans la gestion patrimoniale durable.

Impact Assets accompagne de manière personnalisée et spécifique chacun de ses clients sur tout ou partie de leurs projets ou de leurs actifs immobiliers.



Pourquoi faire appel à Impact Assets ?

Pour analyser et rendre lisible les sujets immobiliers pour prendre des décisions éclairées

Pour proposer une stratégie immobilière efficace alignée sur les valeurs de l'institution et optimisant ses ressources

Pour être accompagné afin de sécuriser la réalisation des opérations immobilières nécessaires au développement des activités de l'institution

Pour pérenniser et développer les revenus du patrimoine en appliquant des méthodes éprouvées par les acteurs traditionnels de l'immobilier

Notre Vision du métier

Être votre référent, tiers
de confiance, sur l'ensemble
de vos sujets immobiliers

Vous rendre accessible
les problématiques immobilières

Défendre vos intérêts
et rééquilibrer les échanges
avec vos parties prenantes

Vous permettre de réaliser
votre objet social en toute
sérénité sans vous soucier de
la partie immobilière

Une équipe expérimentée pour vous accompagner



Samuel Allouche
Co-fondateur

Samuel (Mastère Immobilier ESTP, Licence de Bâtiment et construction Université de Cergy) Après avoir occupé pendant 6 ans différents postes en maîtrise d'ouvrage et gestion technique sur différents types d'actifs : résidentiels, retils et tertiaire pour de grands utilisateurs ou gestion- naires (Nexity, Vivarte, BNPP Real Estate), Samuel a choisi, il y a 13 ans, de s'orienter vers le secteur de l'immobilier de fondation reconnue d'utilité publique (à la fois propriétaire et gestionnaire d'établissements sociaux et médico-sociaux) aux postes de responsable des projets immobiliers puis de directeur du développement immobilier.

A ces postes il a mis en œuvre de nombreux projets de construction et de restructuration (Ehpad, résidence autonomie, foyer de vie, foyer médicalisé pour personnes en situation de handicap, maison des séniors, plateformes ressources médico-sociales), géré et valorisé des actifs.

Depuis 2023, Samuel est également président d'une association mutualiste à vocation social

Laurent Laloux
Co-fondateur

Laurent (ingénieur estp, dess d'ingénierie immobilière) a occupé pendant 15 ans différents postes d'asset mana- gement dans des sociétés cotés en bourse spécialisé en investissement et en gestion immobilière et a notamment été directeur de l'asset management sur le patrimoine bureaux chez Covivio (plus de 700 actifs répartis sur toute la France pour une valorisation de 6 milliards d'euros: immeubles haussmanniens, tour à la Défense, immeuble de rapport en régions, locaux d'activité, logements...).

En 2017 il a créé une société indépendante pour accompagner les propriétaires immobiliers du secteur privé. Cette société est actuellement composée de 3 collaborateurs et réalise des missions sur toute la chaine de création de valeur de l'immobilier: l'acquisition, le développement, la gestion, la location et la cession.

Depuis 2020, Laurent est également président des conseils d'administration de sociétés immobilières détenues par une congrégation religieuse

Nos domaines d'intervention



Expertise immobilière

- Évaluation de nouveaux legs et donations
- Analyse de la valeur du parc immobilier
- Réévaluation des actifs immobiliers au bilan

Stratégie immobilière

- Formalisation de schéma directeur
- Audit et analyse patrimoniale
- Analyse du potentiel constructible du parc immobilier
- Investissement et désinvestissement immobilier

Conseil en gestion immobilière

- Optimisation des charges
- Amélioration des revenus
- Consolidation documentaire
- Mise en place d'indicateur de performance
- Suivi des obligations réglementaires
- Déploiement de politique environnementale
- Mise en œuvre de schéma directeur et stratégique
- Gestion immobilière et asset management d'actif

Administration de structure ou services immobiliers

- Montage et structuration pour une acquisition,
- Externalisation d'actif (SCI, fond de dotation,...)
- Recherche de financement
- Gestion et administration de société
- Optimisation de la répartition du portefeuille d'actifs (allocation)
- Structuration ou externalisation de direction immobilière

Projets immobiliers

- Assistance à maîtrise d'ouvrage
- Négociation immobilière : Bail, BEFA, VEFA, CPI
- Recherche foncière et/ou prise à bail
- Achat / vente d'immeuble

- Montage d'opération :
 - Changement d'usages
 - Démolition reconstruction
 - Autorisation d'urbanisme
 - Mise en conformité

Missions Types



Répondre aux situations d'urgence

- Vendre rapidement un actif immobilier en préservant les intérêts de l'institution.
- Négocier les meilleures conditions financières et juridiques dans le cadre d'une prise à bail ou de la libération des locaux
- Mettre en conformité un actif immobilier : Commission de sécurité, réglementations environnementales, décret tertiaire, accessibilité, visite vétérinaire, visite sanitaire...
- Rechercher de locaux adaptés pour le développement de l'activité : ERP...

Évaluer ses actifs immobiliers

- Établir la valeur de vente ou la valeur locative d'un actif dans son marché
- Lors d'un legs immobilier permettre à la gouvernance de l'institution de définir le prix de mise en vente ou d'arbitrer avec la conservation de l'actif pour une mise en location
- Identifier les axes d'amélioration de la rentabilité dans la gestion d'un parc immobilier
- Évaluer le gisement de valeur d'un actif vacant et qui "dort" depuis plusieurs années
- Ajuster la valorisation immobilière avec la valeur comptable pour améliorer les indicateurs financiers de l'institution (communication aux banques ou aux organismes de tutelles)

Interroger le potentiel de son parc immobilier

- Identifier sur un terrain non exploité s'il peut faire l'objet d'une opération de valorisation pour soit développer l'activité de l'institution, soit pour créer de nouveaux revenus
- Sur un patrimoine existant évaluer le potentiel d'augmentation des surfaces et optimiser les effectifs par m2 pour une meilleure efficacité des surfaces

Sécuriser les opérations immobilières

- Réaliser le bilan économique d'une opération immobilière
- Établir un rétro-planning de projets et baliser les étapes essentielles
- Présenter et évaluer différents scénarii à la gouvernance pour aider à la décision
- Accompagner le choix et la sélection des partenaires : MOE, Bureau d'étude...
- Obtenir les conditions de financement les plus favorables
- Connaître les actifs, ses forces, ses opportunités, ses risques et ses faiblesses, par la constitution et l'analyse d'informations immobilières à caractère juridique, technique, patrimoniale, financière, disponible (dataroom)

Réduire les contraintes de gestion

- Externaliser la fonction immobilière
- Évaluer les décisions stratégiques immobilières et leurs formalisations avant prise de décision
- Accompagner le choix des partenaires : Gestionnaire locatif, avocats, fiscalistes, notaires...
- Mettre en place des reportings adaptés

Améliorer les revenus immobiliers

- Comparer les actifs sur la base d'indicateurs immobiliers et identifier les axes d'optimisation
- Réaliser des opérations coup de poing de redynamisation locative d'un portefeuille immobilier de placement.
- Pilotage des prestataires externes
- Mettre en place un ensemble de mesures de correctives sur un portefeuille de rapport qui a été mal géré/acheté via des renégociations des contrats, la définition d'un plan de travaux...
- Mise en place d'un schéma directeur de stratégie immobilière : Renégociation des accords locatifs en ligne avec le marché, arbitrages d'actifs...

Ils nous font confiance

IMPACT
ASSETS

