



GROUPE CIOA

Le Centre International d'Opportunités d'Affaires

LABOR DOMUS

Programme d'insertion professionnelle durable
dans la construction de logements sociaux

PRÉSENTATION DU PROGRAMME

Groupe CIOA

Le Nobel - Avenue de l'Université – 83160 La Valette du Var (France)

RCS n° 423 079 540 – TVA : FR 344 230 795 40

SA au capital de 1 500 000 € - Code ISIN FR0012384907 - MLCIO



GLOBAL



Contact : Léon LUCIDE, Président – (llucide@cioa.com – Tel : 04 94 14 12 40)

Sommaire

1. LE PROGRAMME
2. LES ACTEURS
3. LE PROCESS OPÉRATIONNEL



Labor Domus

Un homme un emploi, Une famille un toit

Le programme

Utiliser les énergies dormantes comme ressources compétitives.

- Servir des besoins complémentaires
- Les composants du programme
- Mettre à profit un procédé constructif innovant
- L'usine de poche pour créer de la valeur ajoutée locale en fabriquant des maisons
- Tout cela, pour offrir l'accès à la propriété, à tous.

Objectif du programme



Labor Domus

Un homme un emploi, Une famille un toit

**Répondre à des besoins convergents au cœur
de l'équilibre de la société**

Créer du travail pérenne



En créant du logement social



Les composants du programme LABOR DOMUS

TITAN, un procédé constructif, simple & rapide à mettre en œuvre, économique, parasismique, paracyclonique.

Une Formation de Monteur Polyvalent de Maison préfabriquées

Un chantier d'insertion pour éprouver les candidats au travail dans des conditions réelles avec l'encadrement d'un tuteur.

Une Coopérative ouvrière pour intégrer et pérenniser tout en responsabilisant, les sorties positives

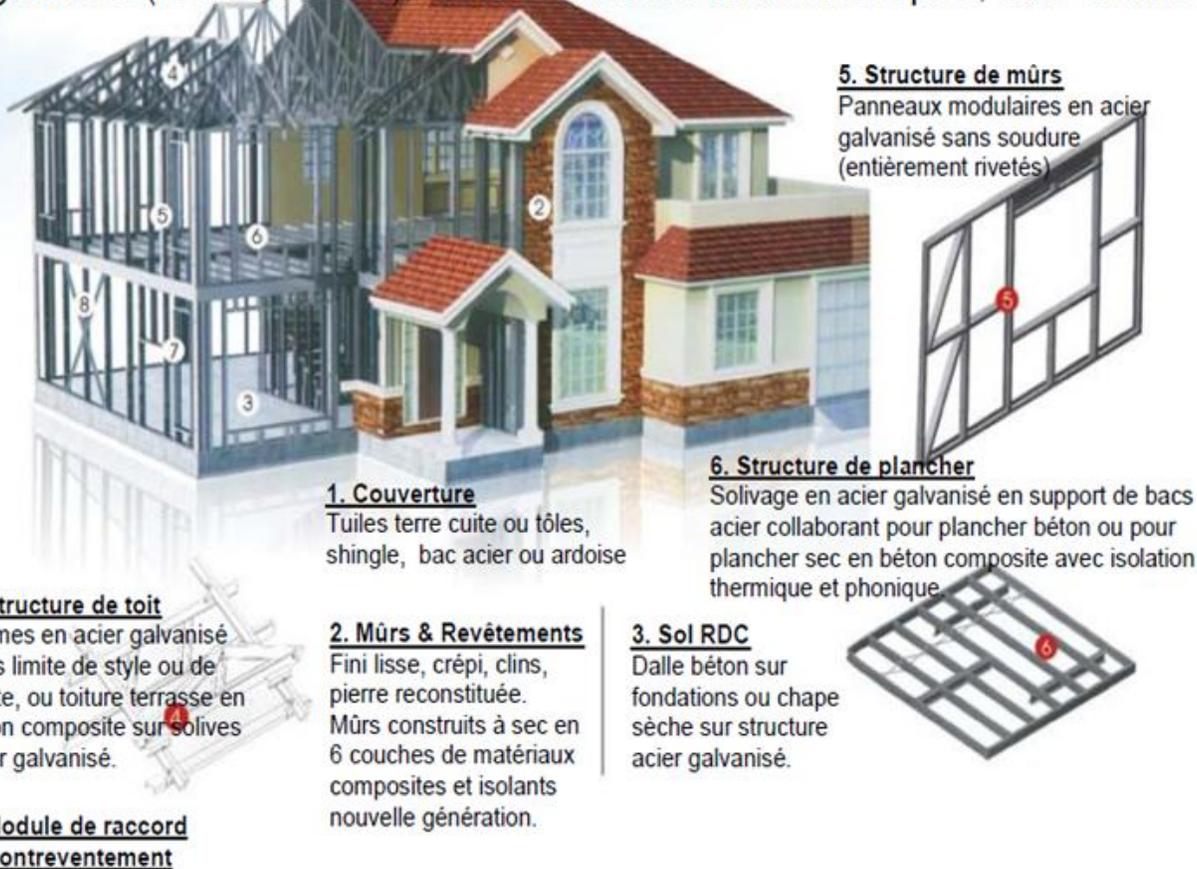


Labor Domus

Un homme un emploi, Une famille un toit

Le procédé constructif TITAN

La Maison éconologique, c'est la robustesse d'une structure en profilé C et U en acier galvanisé (Z 275 ou Z 350), réalisée en atelier au millimètre près, sans soudure.



- Construire solide
- Construire vite
- Construire économique



Le procédé TITAN

- Créé au Japon depuis 40 ans
- Vient d'être validé en France par les autorités de la construction (DTU 32.3 publié par le Centre scientifique et technique du bâtiment – CSTB)
- CIOA a mis au point TITAN-FACTORY, un concept d'usine de poche pour réaliser sur site des composants constructifs assemblés à sec sur chantier
- La fabrication sur site permet de réduire notablement les frais d'approche (octroi de mer) et de créer de la valeur ajoutée locale.
- Le procédé constructif est un légo, avec des composants numérotés, simples à assembler, ce qui permet de réduire de 60% le temps de réalisation des constructions.
- Procédé permet de réaliser des maisons, mais également des collectifs et des bâtiments industriels.

Processus BIM opérationnel

Toutes les opérations de construction sont supportées par un processus BIM opérationnel. Le BIM est ce nouveau standard qui généralise la modélisation numérique collaborative comme processus incontournable des phases de conception, construction et gestion des bâtiments. Interfacé avec des robots de production, le processus BIM s'enrichit de la phase fabrication, pour réaliser à l'identique et en réel, les composants de la construction représentée par une maquette numérique.

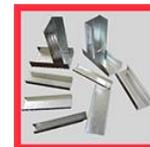
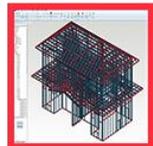
Intégré dans un container de 40' notre usine de poche devient Usine Mobile, ouvrant ainsi la perspective d'intervention en zone de secours, pour réaliser des constructions parasismique et para-cyclonique bon marché.

- Fabriquer sur place
- Diminuer les coûts de construction
- Créer du travail



PROCESS :

1. À partir des plans d'un projet, sera réalisée sa maquette numérique (BIM).
2. La structure modélisée de la maquette numérique est transmise au cerveau de TITAN FACTORY.
3. Le Robot, commandé par le logiciel BIM, profile, taille, perce l'acier à dimension selon la maquette numérique, avec une précision de l'ordre du millimètre.
4. Automatiquement numérotés, les profilés vont être assemblés pour former tous les éléments constitutifs de la structure.
5. Montée en quelques jours sur chantier, la structure sera habillée à sec avec des matériaux composites ou traditionnels.



Collectifs



Bâtiments professionnels



Bâtiments industriels



Maisons individuelles



Extensions



Élévations

Le métier : monteur polyvalent de constructions TITAN

Alors qu'il faut 2 à 3 ans pour former un maçon, le programme LABOR DOMUS :

- forme des monteurs polyvalents au terme de 12 semaines,
- Et les rend pleinement opérationnels après 6 à 10 mois de pratique sur chantier.

L'activité est simple, facilement maîtrisable, consistant à :

- assembler des profilés sur mesure en panneaux de structure
- Monter les panneaux sur chantier afin de constituer une structure
- Habiller cette structure en panneaux de béton composite, et couverture de toit,
- Poser les kit de circuit électrique, de réseau de plomberie, de domotique et de ventilation
- Poser les revêtement de sols et de murs.

Tous les composants d'une construction TITAN sont à assembler à sec sur chantier



8 semaines avec une équipe de 5 monteurs qualifiés pour une maison de 100 m2.

Combien ça rapporte ?

- 5 hommes montent une maison de 100 m2 en 2 mois
- Le Budget de montage d'une maison sociale 'Jeune Budget' : 25 000€
- Revenu d'un monteur confirmé : 2 500 €/mois.

Le produit

UNE MAISON SOCIALE ACCESSIBLE AVEC UN SMIC,
ET SANS AIDE DE L'ETAT

Exemple d'une villa sociale évolutive de 90 m2



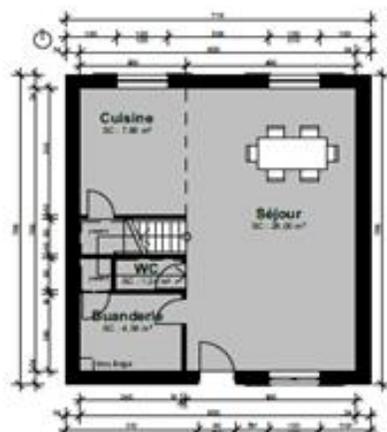
Modèle de base



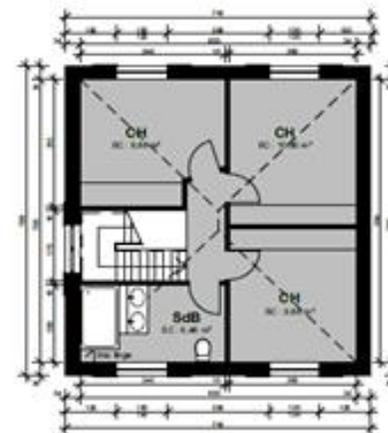
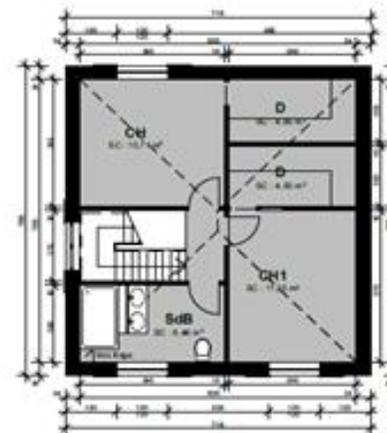
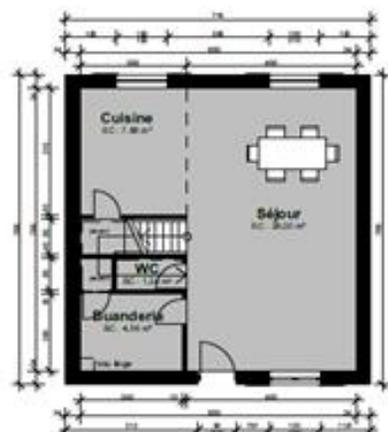
Évolutions possibles



2 Chambres



3 Chambres



POLITIQUE DE PRIX GAMME JEUNE BUDGET

- Fondations : 75€ m2
- Kit constructif : 350 €
- Marge BATI-FABLAB : 100 €
- Montage : 250 €

TOTAL DE VENTE : 775 €/m2

- Modèle présenté : prix livré fini : **69 750€** pour configuration de base (90 m2), facilement évolutive grâce à la structure acier.
- Accessible à un ménage avec des revenus d'un SMIC.
- Pour un financement de 70 000€ sur 20 ans, TEG de 3% ,
- Remboursement mensuel de 388 €/mois
- Ce prix concerne la construction, hors foncier.
- Le terrain peut être apporté par les collectivités locales dans le cadre d'un Bail emphytéotique, permettant à la collectivité de céder le foncier, après que le logement ait été soldé.

Le cas d'école : loger les agents de l'EDF en Guyane

Maitre d'ouvrage : Caisse mutuelle d'action sociale de l'EDF.

Objectif : réaliser un programme d'accession à la propriété, basé sur les capacités contraintes des ayants droits (revenu moyen de 2 000€/ménage)

Mission : maîtrise d'ouvrage déléguée.

Programme : 70 villas T3, T4, T5 de 80 à 100 m² en location accession.

Montant du programme : 10 618 000€ incluant foncier.

Résultats pour les ayants droits :

- Pendant 6 ans : loyer de 7,75€/m² (620 à 775 €/mois),
- Après 6 ans : option d'acquisition par reprise du financement résiduel sur 15 ans au prorata des surfaces, soit :
 - Pour un T3 de 80 m² : 69 600 €
 - Pour un T4 de 90 m² : 78 200 €
 - Pour un T5 de 100 m² : 86 995 €



CONCEPTION BIOCLIMATIQUE

Le cabinet d'architecture FSDC a créé un village parfaitement intégré dans l'environnement et parfaitement adapté aux conditions climatiques : conception bioclimatique, parasismique, paracyclonique.

AGREE BAILLEUR SOCIAL PRIVE

Du fait de ses atouts économiques, l'opération a reçu l'agrément de bailleur social privé, délivré par la préfecture de Cayenne.

CHANTIER D'INSERTION

Le Conseil Départemental de Guyane par le biais du PLIE (Plan local pour l'insertion et l'emploi), a labellisé cette opération comme chantier d'insertion. 75 jeunes sans emploi trouveront dans cette opération : formation, activité et accompagnement avec le concours de l'institution

FINANCEMENT

Budget de l'opération : 11 M€
• CIOA : 15%
• Financement bancaire : 50%
• Subvention fiscale (Art 217 undecies du CGI) : 35%



Labor Domus

Un homme un emploi, Une famille un toit

Les acteurs

- La collectivité locale ou le bailleur social
- Le centre de support et de formation
- Les entreprises d'insertion
- La coopérative d'insertion

La Collectivité locale

Facilite l'opération et peut s'en prévaloir au crédit de son action

- Mise à disposition du foncier (bail emphytéotique de droit privé),
- Garantit la délivrance des autorisation administrative,
- Assure la mise en état du terrain : remblais pour mise hors inondations,
- Recommander à ses maîtres d'œuvre le choix du procédé pour ses projets de construction et l'utiliser pour ses régies, privilégier dans les limites des possibilités légales les produits de l'opération et insérer dans ses appels d'offres une clause d'insertion,
- Soutenir ou cautionner l'opération dans ses démarches.

Constructions Alternatives Global



Promoteur du programme Labor Domus

- Accrédite les entreprises d'insertion
- Centre de Formation au procédé constructif
- Fourniture du matériel pédagogique
- Fabrication et fourniture des composants constructifs du chantier pilote et suivants
- Assure les services de manufacturing
- Ou accorde des licences de manufacturing et l'équipement TITAN FACTORY aux entreprises d'insertion qui le souhaitent.



L'entreprise d'insertion accréditée LABOR DOMUS

- Ont adhéré au dispositif Labor Domus et obtenu le chantier.
- Sont signataires d'une clause d'insertion les engageant à embaucher un quota de personnes en insertion, dument formées,
- Sont approvisionnées par Constructions Alternatives ou acquièrent une licence de production,
- Peuvent embaucher les monteurs qui ne souhaitent pas faire l'expérience coopérative, au terme du chantier.

La coopérative d'insertion

Pour les bénéficiaires du programme qui auront démontré leur volonté de faire carrière dans ce domaine :

- Forme juridique : Coopérative ouvrière
- Assure le montage de construction
- Bénéficie des services communs de l'association LABOR DOMUS (commercialisation, support technique, gestion)

Paramètres d'exploitation des structures d'insertion

	Postes	Par m2	Pour une maison de 100 m2	Pour une équipe de 5 coopérateurs pour construire 6 maisons de 100m2/an soit 600 m2	Commentaires
Coût de Construction (hors main d'œuvre)	Fondations	75€/m2	7 500€	45 000 €	Coût de réalisation par artisan maçon qualifié.
	Kit matériaux BBC incluant structure TITAN et matériaux de finition	350 €/m2	35 000 €	210 000 €	Approvisionné par Constructions Alternatives
	COÛT MATIERE	425 €/m2	42 500 €		
Valeur ajoutée	Main d'œuvre(personnes insérées) : structure/Montage gros œuvre	250 €/m2	25 000 €	150 000 €	Soit rétribution brute de 30 000 €/an par personnes insérée
	Marge de l'entreprise d'insertion	100 €/m2	10 000 €	60 000 €	Pour 10 équipes (50 personnes insérées) = 600 000€ pour supporter : <ul style="list-style-type: none"> - Leasing équipement / véhicule : 79 200 € - Redevances : 180 000 € - Charges locatives atelier : 36 000 € - Frais de gestion : 50 000 € - Publicité : 100 000 € Total charges : 345 200 € Bénéfices : 254 800 €
CA	TOTAL HT	775 €/m2	77 500 €	465 000 €	CA pour 1 équipe CA pour 10 équipes : 4 650 000 €

Process opérationnel

- Cycle d'insertion
- Recrutement
- Formation
- Chantier d'insertion

Le cycle d'insertion



Formation de monteur polyvalent de maisons TITAN

Savoir-faire théorique

- Familiarisation avec métier
- Basique de la construction :
décomposition des phases et métiers
- Sensibilisation à la qualité :
Responsabilités en matière de
construction
- Intervenants
- Lecture de plan
- Procédé constructif TITAN
- Postes gros oeuvre
- Postes second oeuvre

Savoir-faire pratique

- Fondations
- Montage structure
- Montage bardage
- Couverture
- Pose pieuvre électrique
- Plomberie
- Pose menuiserie
- Peinture
- VRD



Labor Domus

Un homme un emploi, Une famille un toit

Cas d'école : LOGER LES SALARIÉS DE L'EDF

En Guyane, le programme Labor Domus va permettre de loger 75 salariés de l'EDF.



Programme en cours de réalisation

PROGRAMME MACOURIA EN GUYANE

Maitre d'ouvrage : Caisse mutuelle d'action sociale de l'EDF.
Objectif : réaliser un programme d'accession à la propriété, basé sur les capacités contraintes des ayants droits (revenu moyen de 2 000€/ménage)

Mission : maîtrise d'ouvrage déléguée (maîtrise d'oeuvre, montage financier, réalisation).

Programme : 70 villas T3, T4, T5 de 80 à 100 m2 en location accession.

Montant du programme : 11 M€.

Programme labellisé, bailleur social privé.

Convention d'Insertion avec collectivité territoriale

Financement : montage agréé par BERCY, selon art 217 indécies du CGI permettant à un investisseur fiscal subventionnant le programme à hauteur de 4 M€ de générer 15M€ de décote fiscale en 5 ans.

Résultats pour bénéficiaires :

- Pendant 6 ans : loyer de 7,75€/m2 (620 à 775 €/mois),
- Après période de portage fiscal (6 ans) : option d'acquisition par reprise du financement résiduel sur 15 ans au prorata des surfaces

LE PROMOTEUR

Groupe d'ingénierie d'affaires coté sur Euronext Paris, CIOA apporte aux entreprises et aux organisations de toutes tailles, les stratégies, les connexions et les ressources pour réussir leurs projets dans le contexte volatile d'aujourd'hui.

Avec 40 bureaux franchisés, 2000 courtiers, et 200 experts affiliés, CIOA anime un réseau de Marketplaces, fort de 400 000 entreprises de 140 pays, et leur fournit des services de facilitation pour tirer parti des mutations en cours, et non les subir.



LE GROUPE

- ✓ Groupe créé en 1994
- ✓ Réseau de mises en relation Fournisseurs / Acheteurs / Intermédiaires / Prestataires
- ✓ Dédié aux PME
- ✓ Inventeur de son métier
- ✓ Coté à la Bourse de Paris (MLCIO)



ENTREPRISES PARTICIPANTES

- ✓ 400 000 membres de 140 pays
- ✓ Plus de 120 000 fournisseurs.



RÉSEAU

- ✓ 40 Bureaux régionaux (filiales, agences, Franchises)
- ✓ Réseau de 2 000 co-développeurs dans 40 pays
- ✓ 200 prestataires de services.



RÉFÉRENCES

- ✓ Office National Tourisme RDC
- ✓ État de Madagascar
- ✓ Union Patronale du VAR
- ✓ Mutuelle EDF
- ✓ Ville Nouvelle de Douala

Groupe CIOA (Centre International d'Opportunités d'Affaires) – Le Nobel – Avenue de l'Université - 83160 La Valette du Var (France)
Tél : (33) (0)4 94 14 12 40 - Fax : (33) (0)4 94 14 12 41 - <http://www.golden-trade.com> – www.cioa.com - Email : cioa@cioa.com
RCS n° 423 079 540 – TVA : FR 344 230 795 40 - Société Anonyme au capital de 1 500 000 € - Euronext - Code ISIN FR0012384907 - MLCIO