

Introduction

Module House est la raison sociale d'une nouvelle société qui a pour vocation d'industrialiser et de commercialiser des logements préfabriqués et transportables.

Internet, les nouvelles technologies, la disparition du modèle familial traditionnel, les nouvelles contingences écologiques et économiques nous ont conduit à repenser l'habitat contemporain et à imaginer les maisons du futur.



Notre produit**Programmation et conception**

Proposer des bâtiments provisoires ou durables, élégants, fonctionnels et modernes. Chaque élément est dessiné ou choisi dans un souci de cohérence esthétique.
Notre clientèle pourra bénéficier de nombreuses alternatives en terme de finition (choix des matériaux, des fournitures et des options). [1] [2] [3] [4] [5]

Aide à la conception

Nous offrons à notre clientèle les moyens de concevoir leur future maison via notre application intuitive (nombre de pièces, matériaux et différentes options).

Rapidité d'installation (montage et démontage)

Notre concept repose sur la standardisation et la modularité des différents éléments constructifs.
La structure portante en bois lamellée collée a été conçue aux dimensions optimales pour être transportée par camion semi-remorque.
La standardisation nous permet aussi de stocker les différents éléments nécessaires pour le montage dans nos ateliers et donc d'offrir des délais de livraison extrêmement courts.
Nos habitats sont conçus pour être facilement déplaçables et réimplantés sur un autre site. [6] [7] [8]

Durable et écologique

Les matériaux sélectionnés par nos soins sont recyclables ou bio-dégradables. [9]

Basse énergie

La conception de nos habitats a pour vocation d'optimiser l'utilisation de l'espace et de réduire la consommation d'énergie.
Nous proposons, en option, des panneaux solaires pour l'alimentation en électricité. [10]
Une autonomie sur le plan des sanitaires (réserve d'eau fraîche et des eaux usées).
Un chauffage électrique et, ou au bois (poêle à bois).



[1]



[2]



[3]



[4]

[5]



[6]

[7]



[8]

[9]



[10]



Notre cible commerciale Les entreprises

Les promoteurs immobiliers intéressés par notre concept.

Les hôteliers qui souhaiteraient ajouter un certain nombre de chambres à leurs installations existantes, de manière permanente ou saisonnière avec la possibilité d'intégrer un habitat confortable et éphémère sur des sites exceptionnels naturels ou urbains. [11] [12]

Les fournisseurs de bureaux d'appoint pour les chantiers ou les entreprises.

Les pop up store (food, retail,). [13] [14]

Les organisateurs d'événements (festivals de musique, événements sportifs, culturels, commerciaux, foires commerciales, conventions...).

Le secteur public

Un logement provisoire pour les populations victimes de sinistres (guerres, catastrophes naturelles).[15]

Les hôpitaux et infirmeries.

Les écoles et les universités.

Les bureaux d'appoint ou éphémères. [16]

Evénements divers.

Les privés

Une clientèle qui cherche à étendre son habitat existant (annexe à la maison, pool house, garage, atelier, terrasses couvertes,...).

Avantages concurrentiels

En utilisant une structure portante unique et en standardisant la majorité de nos composants, nous réduisons fortement les coûts de production, ce qui augmente nos marges tout en restant concurrentiel en terme de prix de vente.

Nous éliminons les risques de surcoûts inhérents aux chantiers traditionnels.

Les délais de livraison sont courts et faciles à respecter.

Les coûts de construction sont parfaitement maîtrisés.

Nous minimisons ou annulons les frais d'architecte et d'ingénieur.

[11]



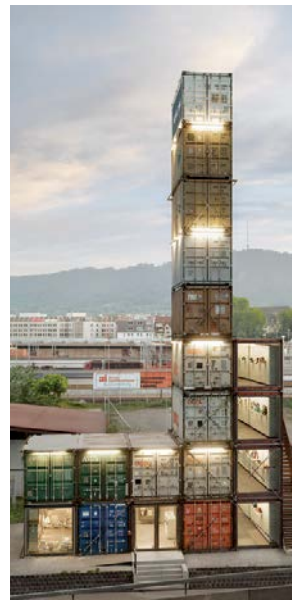
[12]



[15]



[16]



[13]



[14]

Acteurs du marché

Les promoteurs qui proposent des maisons fabriquées à partir de containers maritimes recyclés.
Les promoteurs qui proposent de l'habitat préfabriqué bon marché.
Les sociétés qui vendent et louent des containers aménagés en bureaux ou logements éphémères de secours.
Les sociétés qui vendent des 'Pool House', des garages en bois, des logements d'appoint. [17]

Management

Christophe Bourg et Frédéric de Gaiffier se sont associés pour développer le projet et le mener à bien.
Ils ont l'intention de créer une équipe de professionnels pluridisciplinaires tant dans l'industrialisation du produit que dans la commercialisation ou la gestion de l'entreprise.

Offre de service

Possibilité de leasing ou de renting de certains de nos modules.
Dans ce cadre la société devra s'associer à une banque spécialisée dans ce type d'opération.

Résumé des projections financières

Nous estimons les besoins en capital à €1 million.
Cela prend en compte les coûts de lancement et les coûts d'exploitation des opérations. Cela inclut également une réserve de sécurité de €0.5 million (Voir le plan financier).

Un peu d'histoire

L'habitat nomade. [18]
Bungalows de Jean Prouvé au design révolutionnaire, destinés à loger des ouvriers d'une mine africaine. [19]
Pavillon Charlotte Perian à Miami. [20]
Containers à Osaka destinés à héberger la population suite à la destruction d'une partie de la ville par un tremblement de terre.



[17]



[18]



[19]



[20]

**Maisons sur base de
containers maritimes
recyclés ou en bois**

- www.livios.be/fr/construire-renover-ou-acheter/techniques-de-construction/bienvenue-dans-mon-container/?utm_source=Livios&utm_medium=Newsletter&utm_campaign=week-5-2016_fr
- www.maison-container.com
- www.francetvinfo.fr/economie/immobilier/des-maisons-en-conteneur-le-succes-est-grandissant_1254097.htm
- www.ouest-france.fr/bretagne/rennes-35000/m6-la-maison-la-plus-originale-de-france-pont-pean-35-video-482282

Maisons en bois

- www.maison-ossature-bois.com
- www.ouest-wood-habitat.fr

Les hôtels éphémères

Les hôtels éphémères permettent aux voyageurs de dormir dans des endroits uniques et inusités. Ils offrent également aux festivaliers un choix plus intéressant, comparé à la tente et au sac de couchage. Leur durée de vie varie de quelques jours à plusieurs mois. En voici quelques exemples.

Scandic ToGo

Le Scandic ToGo est spécialement conçu pour les visiteurs étrangers qui veulent faire l'expérience des pays nordiques d'une manière différente. Cet hôtel, qui se compose de deux chambres de 18 m², d'une salle de bains privée et d'une terrasse, peut être transporté dans presque n'importe quel endroit (voir la vidéo).

www.scandichotels.com/to-go/To-Go-in-New-York/

En 2011, The Pop-up Hotel s'installait sur le site du festival de musique de Glastonbury, en Angleterre, offrant ainsi une vingtaine de chambres aux festivaliers. Aujourd'hui, il en propose plus d'une centaine sur les sites de trois festivals britanniques. Le concept de ces hôtels éphémères se situe à mi-chemin entre le glamping et l'hôtellerie de charme: les tentes luxueuses contiennent de confortables lits incluant draps, couettes et oreillers, des articles de toilette, de même que l'accès à des services privés tels que douches de luxe, salon de maquillage, restaurant et bar.

www.thepopuphotel.com

Snoozebox

Snoozebox est également un choix populaire lors d'événements majeurs. Les chambres sont installées dans des conteneurs d'expédition et sont faciles à transporter. L'hôtel peut compter jusqu'à 400 chambres.

www.snoozeboxhotel.co.uk

Sleeping Around

Une entreprise belge a transformé des conteneurs d'expédition en hôtels-boutiques éphémères, qu'elle transporte en caravane dans différents endroits d'Anvers, en Belgique.

L'hôtel Sleeping Around comprend généralement six conteneurs: quatre pour les chambres, qui incluent toutes une literie de qualité supérieure et une douche à effet de pluie, un pour les petits déjeuners et le salon, et un autre pour le spa. En plus du luxe, le concept mise sur son aspect écologique par l'utilisation de matériaux respectueux de l'environnement. Chaque nouvelle destination doit offrir une surface de 400 mètres carrés et une vue remarquable, ainsi que l'accès à de l'eau potable et à l'électricité.

www.sleepingaround.eu

Pink Cloud, une firme de design et d'architecture de Copenhague, a mis au point un concept qui permet de convertir facilement les espaces à bureaux vacants en hôtel au centre-ville de Manhattan. Les propriétaires peuvent choisir parmi une variété de modules pour former des suites, des chambres standard ou avec plusieurs lits superposés, une piscine, un sauna, une salle d'exercice, un restaurant et des espaces événementiels. Chacune des composantes est emballée de manière à ce qu'elle puisse facilement passer à travers les portes des bureaux existants et des ascenseurs.

Les modules sont codés par couleur (voir l'image ci-dessous) pour en faciliter l'installation, qui ne prendra que deux à quatre semaines au lieu des années nécessaires pour bâtir un hôtel traditionnel. Cette rapidité d'installation permet d'équilibrer l'offre et la demande durant certaines périodes d'achalandage touristique élevé. Le groupe a d'ailleurs travaillé en partenariat avec les promoteurs de la semaine de la mode de New York et des marques de luxe comme Prada et Diesel pour y tenir leur événement.

www.pinkcloud.dk

Tender2

La compagnie Royal Botania a aménagé le Tender2, une luxueuse suite de 84m² à Bruxelles, avec une vue à 360° sur l'Atomium. L'été précédent, l'hôtel logeait sur la plage de Knokke.

www.royalbotania.com/news/tender2-summer-2013-knokke

Documentation**Des maisons préfabriquées
et modulables**

Une maison construite en
4 jours

- www.popup-house.com
- <http://m.levif.be/actualite/environnement/popup-house-une-maison-construite-en-quatre-jours/article-normal-368113.html>

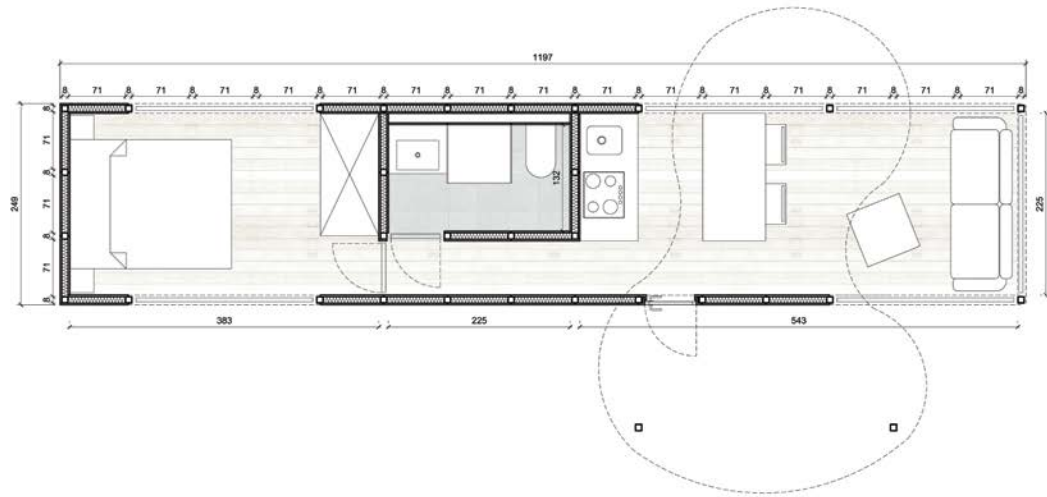
Une maison Tetris où trois
appartements s'emboîtent

www.batiactu.com/edito/maison-tetris-ou-trois-appartements-s-emboitent-43090.php?page=3

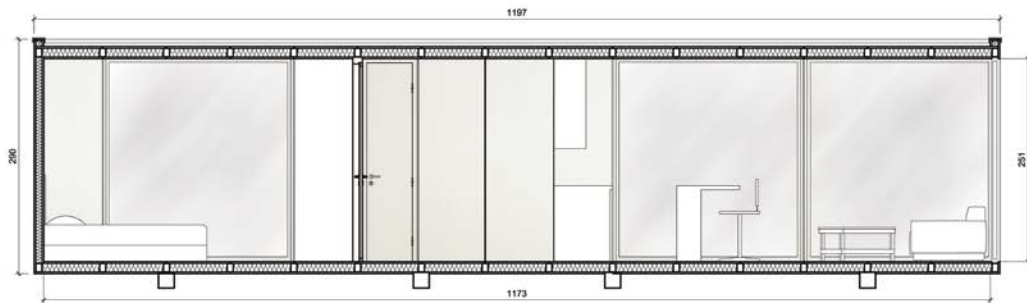
Des maisons de 15 à 20 m²

http://logeen.greenkub.fr/eml/pdf/catalogue_greenkub-V6-BD.pdf

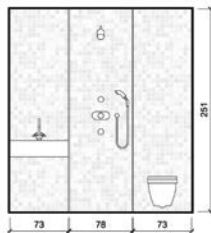




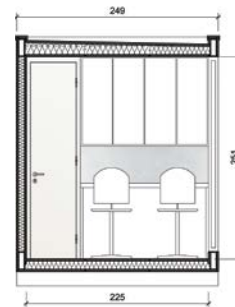
Coupe longitudinale



Face intérieur
salle de bain

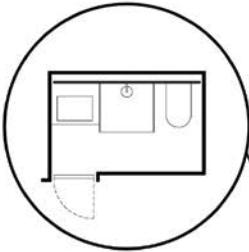


Coupe transversale

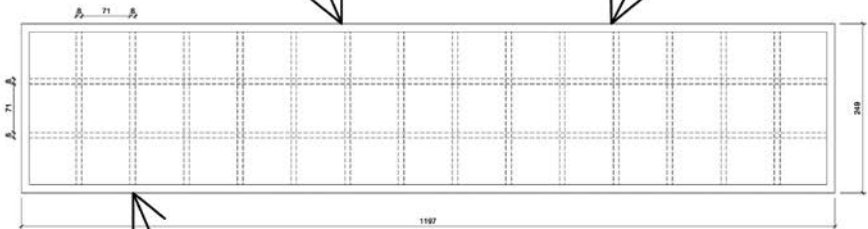
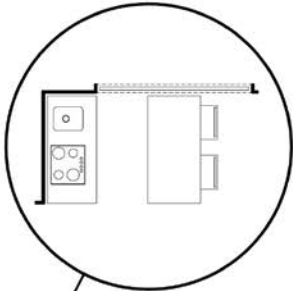


Composant standards

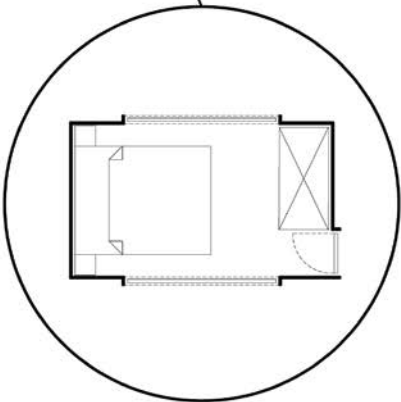
Salle de douche



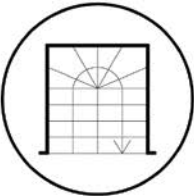
Cuisine



Chambre



Escaliers



Combinaisons à l'infini



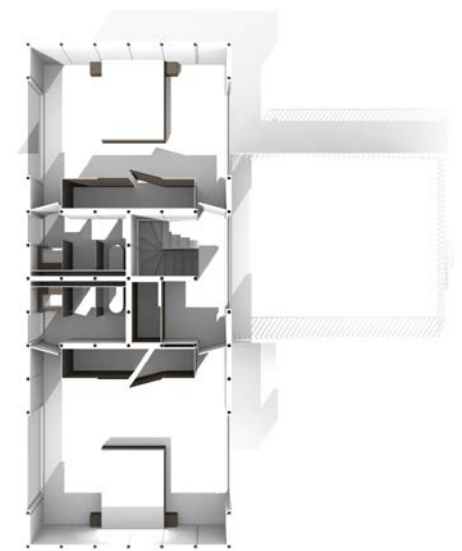




Exemple

4 modules sur 2 niveaux

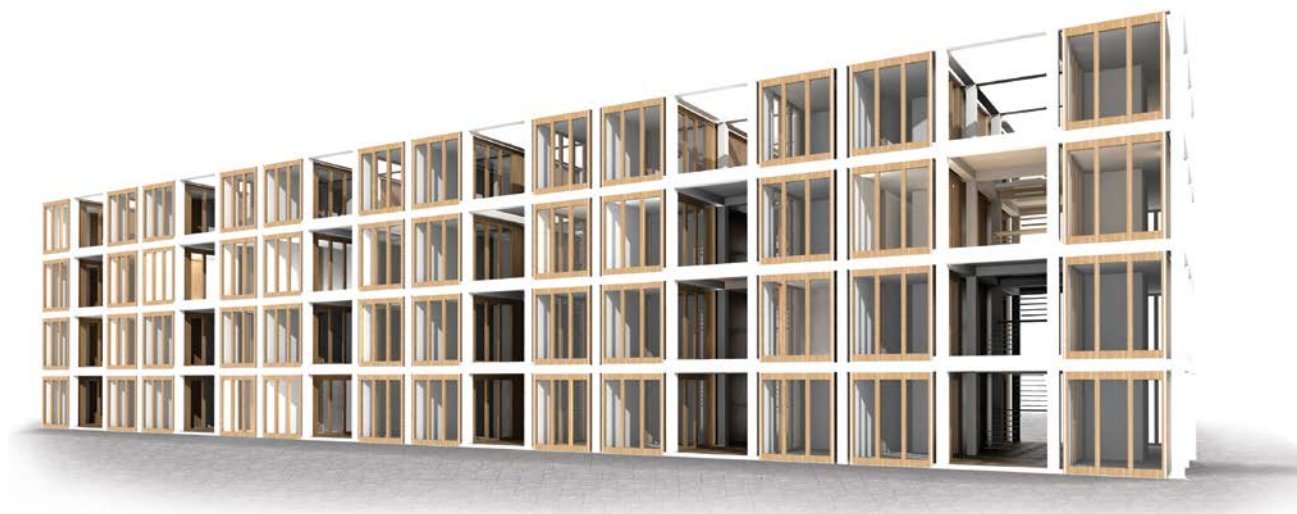


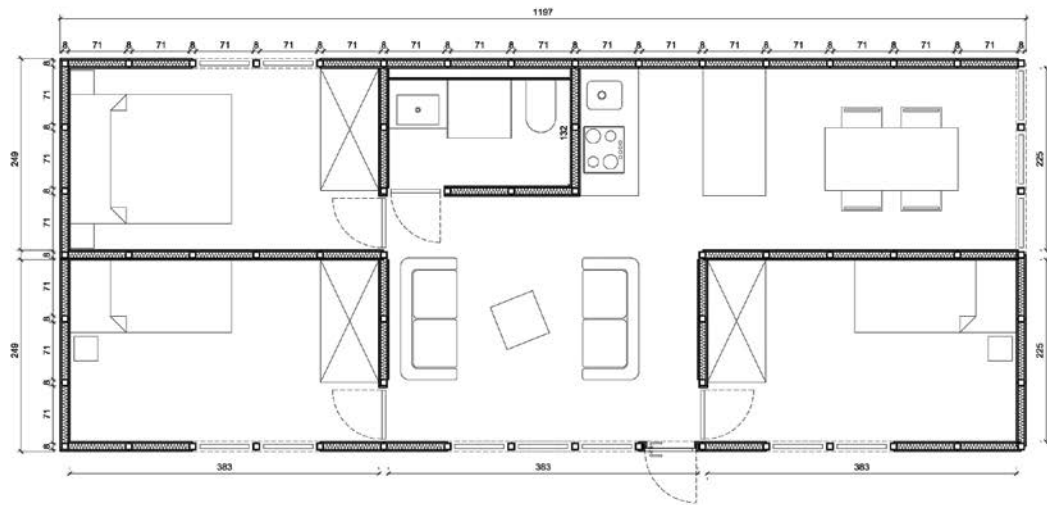


Exemple

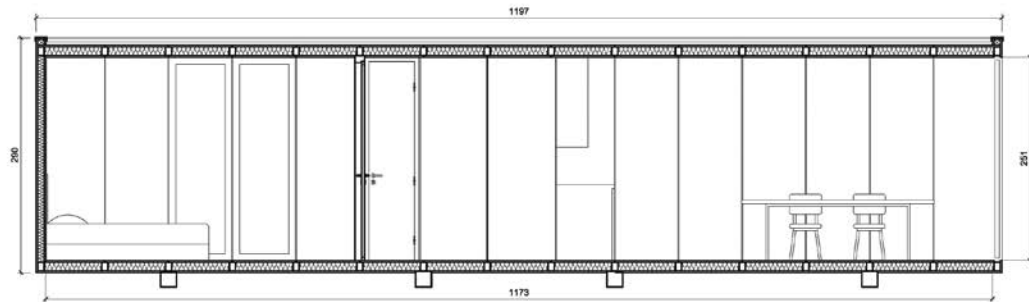
**Installation hôtelière de 24
modules avec possibilité de
48 chambres.**

Extension à l'infini sur 4 niveaux.

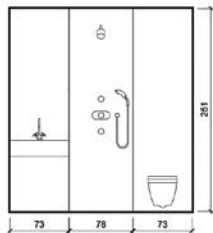




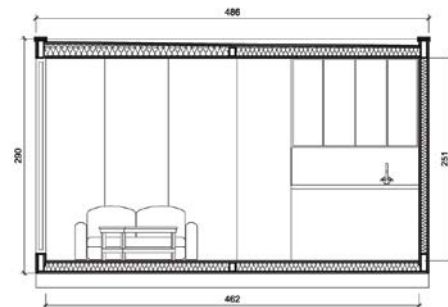
Coupe longitudinale



Face intérieur
salle de Bain



Coupe transversale



Plan financier

		AN 1	AN 2	AN 3	AN 4	AN 5
Coefficient d'inflation			103,00%	103,00%	103,00%	103,00%
Coefficient de croissance	(Tout HTVA)	H/T.V.A.	105,00%	105,00%	105,00%	105,00%
Coefficient spécial pour les charges			103,00%	103,00%	103,00%	103,00%
Coefficient total			108,15%	108,15%	108,15%	108,15%
I. CHIFFRE D'AFFAIRES	(Note 1)	1.470.000	2.573.000	3.308.000	4.043.000	5.513.000
Vente d'unités habitables		1.050.000	1.838.000	2.363.000	2.888.000	3.938.000
Aménagements d'unités habitables		420.000	735.000	945.000	1.155.000	1.575.000
II. CHARGES D'EXPLOITATION		1.421.568	1.683.148	1.992.561	2.231.768	2.747.629
Biens et services divers	(Note 2)	769.308	1.032.788	1.247.801	1.461.608	1.880.769
Personnel	(Note 3)	462.000	485.100	509.500	534.900	561.600
Amortissements	(Note 4)	190.260	165.260	235.260	235.260	305.260
III. RESULTAT D'EXPLOITATION		48.432	889.852	1.315.439	1.811.232	2.765.371
IV. CHARGES FINANCIERES	(Note 5)	5.700	6.170	6.670	7.220	7.810
V. RESULTAT A REPARTIR		42.732	883.682	1.308.769	1.804.012	2.757.561
VI. Rémunérat. directeurs S/résultats	21,00%	9.000	186.000	275.000	379.000	579.000
VII. D N A		31.120	178.450	228.500	278.570	378.640
VIII. RESULTAT AVANT IMPOTS	33,92%	64.852	876.132	1.262.269	1.703.582	2.557.201
IX. IMPOTS		22.000	297.880	429.170	579.220	869.450
X. RESULTATS NETS		42.852	578.252	833.099	1.124.362	1.687.751

Note 1: Détermination du chiffre d'affaires

		AN 1	AN 2	AN 3	AN 4	AN 5
Unités habitables hors option, par an:		20	35	45	55	75
Prix de base :	52.500	1.050.000	1.838.000	2.363.000	2.888.000	3.938.000
Aménagements complémentaire par an:		14	25	32	39	53
Coût unitaire d'aménagement:	30.000	420.000	735.000	945.000	1.155.000	1.575.000
Revenus locatifs unité/ semaine	650	169.000	169.000	507.000	507.000	845.000

Note 2: Biens et services divers

		AN 1	AN 2	AN 3	AN 4	AN 5
A. Frais administratifs						
Frais et fournitures de bureau		750	770	790	810	830
Imprimés divers		3.750	3.860	3.980	4.100	4.220
Ports et timbres postes		600	620	640	660	680
Téléphones, internet et GSM	500	6.000	6.180	6.370	6.560	6.760
Documentations	450	5.000	5.150	5.300	5.460	5.620
Honoraires comptables		7.500	7.730	7.960	8.200	8.450
Honoraires avocats		10.000	10.300	10.610	10.930	11.260
Publications légales		750	770	790	810	830
Entretien matériel de bureau		1.050	1.080	1.110	1.140	1.170
Divers		600	620	640	660	680
		36.000	37.080	38.190	39.330	40.500
B. Frais des locaux						
Loyer	2.000	24.000	24.720	25.460	26.220	27.010
Entretiens des locaux	250	3.000	3.090	3.180	3.280	3.380
Eaux - Gaz - Electricité	650	7.800	8.030	8.270	8.520	8.780
Sécurité des locaux	750	9.000	9.270	9.550	9.840	10.140
Produits d'entretiens	25	300	310	320	330	340
		44.100	45.420	46.780	48.190	49.650
B. Assurances						
RC Exploitation		4.500	4.635	4.774	4.917	5.065
Incendie		5.000	5.150	5.305	5.464	5.628
C.A.S.T.I.		868	894	921	948	977
Assurance stock	1.500	1.500	1.545	1.591	1.639	1.688
Voiture de fonction	1.350	1.350	1.391	1.432	1.475	1.520
Camionnette	800	800	824	849	874	900
Divers		650	670	690	710	732
		14.668	15.108	15.561	16.028	16.509
C. Frais commerciaux						
Missions et réceptions	Par mois: 500	10.000	18.380	23.630	28.880	39.380
Voyages	1.500	30.000	55.130	70.880	86.630	118.130
Publirédactionnels	1.000	20.000	36.750	47.250	57.750	78.750
Foires	7500,00	150.000	275.630	354.380	433.130	590.630
Container démo et transports	9.000	180.000	330.750	425.250	519.750	708.750
Pourboires et libéralités	25	500	920	1.180	1.440	1.970
		390.500	717.560	922.570	1.127.580	1.537.610

Note 2: Biens et services divers

		AN 1	AN 2	AN 3	AN 4	AN 5
D. Frais de fonctionnement						
	Création site web	15.000	3.860	3.980	3.980	3.980
	Maintenance site web	1.500	1.550	1.600	1.600	1.600
	Frais de photographie	6.500	3.350	3.450	3.450	3.450
	Consultance ingenering	30.000	10.300	10.610	10.610	10.610
	Frais d'impression	3.000	3.090	3.180	3.180	3.180
	Frais de conception	35.000	9.010	9.280	9.280	9.280
	Plaquette	5.000	2.580	2.660	2.660	2.660
	Images 3D	5.000	5.150	5.300	5.300	5.300
	Videos	8.000	8.240	8.490	8.490	8.490
	Référencement web	10.000	2.580	2.660	2.660	2.660
		0	0	0	0	0
		119.000	49.710	51.210	51.210	51.210
E. Frais des entrepôts						
	Loyer	8.000	96.000	98.880	101.850	108.060
	Entretien du matériel roulant	500	6.000	6.180	6.370	6.760
	Entretien des ponts roulants	750	9.000	9.270	9.550	10.140
	Entretien des machines à bois	1.500	18.000	18.540	19.100	20.260
	Entretien technique des locaux	2.000	24.000	24.720	25.460	27.010
			153.000	157.590	162.330	167.200
				172.230		
F. Frais de déplacements (internes)						
	Essence voiture	250	3.000	3.240	3.500	4.100
	Camionnette	200	2.400	2.600	2.810	3.290
	Entretien voiture	150	1.800	1.950	2.110	2.470
	Entretien camionnette	100	1.200	1.300	1.410	1.640
	Taxe voiture	55	660	710	770	900
	Taxe camionnette	40	480	520	560	660
	TMC voiture		2.500			
			12.040	10.320	11.160	12.070
						13.060
TOTAUX DES SERVICES ET BIENS DIVERS		769.308	1.032.788	1.247.801	1.461.608	1.880.769

Note 3: Rémunérations et charges sociales

		AN 1	AN 2	AN 3	AN 4	AN 5
Personnel						
	3 x Administrateurs délégués	600	7.200	7.600	8.000	8.800
	1 x Directeur du Design	8.500	102.000	107.100	112.500	124.000
	1 x Commercial	6.500	78.000	81.900	86.000	94.800
	1 x Directeur production	8.500	102.000	107.100	112.500	124.000
	1 x Dessinateur	4.400	52.800	55.400	58.200	64.200
	1 x Directeur général	10.000	120.000	126.000	132.300	145.800
			462.000	485.100	509.500	534.900
						561.600

Note 4: Investissements et amortissements

			AN 1	AN 2	AN 3	AN 4	AN 5
Descriptions	Taux Appliqués	Prix d'Aquis					
Constitution (Notaire)	20,00%	62.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000
Plan financier	20,00%	1.500	300	300	300	300	300
Stock et leasing de containers 35.000	10,00%	350.000	35.000	35.000	105.000	105.000	175.000
Matériels et ponts roulants	10,00%	250.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000
Machines à bois	20,00%	350.000	70.000	70.000	70.000	70.000	70.000
Voiture	20,00%	55.000	11.000	11.000	11.000	11.000	11.000
Camionnette (Mercedes)	20,00%	37.000	7.000	7.000	7.000	7.000	7.000
Informatique	20,00%	8.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000
Plaquette (frais de lancement)	100,00%	25.000	25.000				
Matériel de bureau	20,00%	12.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500
Central téléphonique	20,00%	2.300	460	460	460	460	460
TOTAUX:		1.153.300	190.260	165.260	235.260	235.260	305.260

Note 5: Charges financières

			AN 1	AN 2	AN 3	AN 4	AN 5
Intérêts crédit de caisse			5.000	5.410	5.850	6.330	6.850
Stock et leasing de containers			0	0	0	0	0
Frais et agios des banques			700	760	820	890	960
TOTAUX :			5.700	6.170	6.670	7.220	7.810

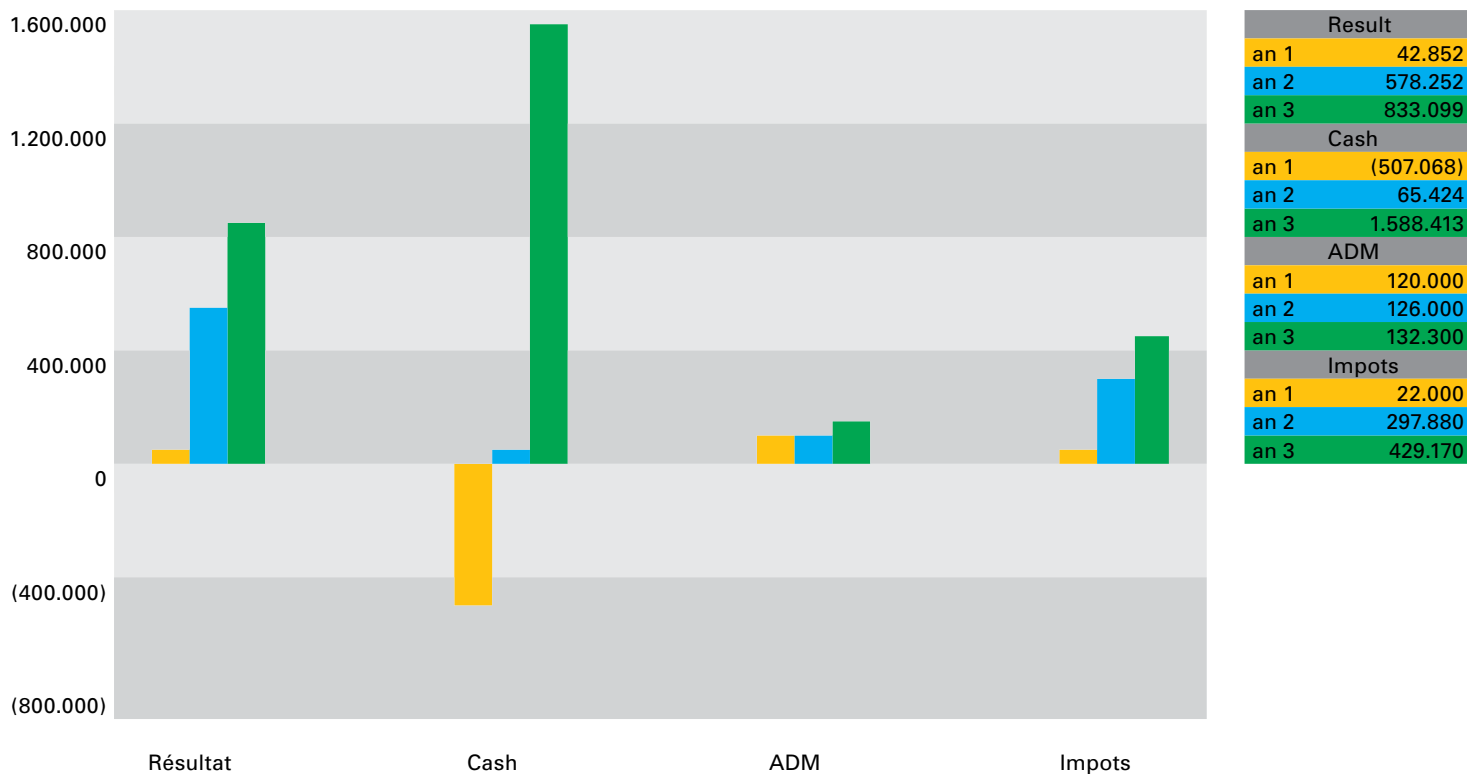
Analyse de la trésorerie

	AN 1	AN 2	AN 3	AN 4	AN 5		
Resources	2.021.000	2.394.932	5.236.424	6.530.413	11.571.075		
CAPITAL Libéré en espèces	62.000						
REPORT EXERCICE PRECEDENT		(507.068)	65.424	1.588.413	3.002.075		
FINANCEMENT DES unités habitables	350.000	0	1.050.000	0	1.750.000		
VENTES Ventes d'unités	Mois	1,5 < Délais	919.000	1.608.000	2.068.000	2.527.000	3.446.000
VENTES: Solde de l'exercice précédent:			131.000	230.000	295.000	361.000	
VENTES Aménagement	TVA	21,00%	445.000	778.000	1.001.000	1.223.000	1.668.000
VENTES: Solde de l'exercice précédent:			63.000	111.000	142.000	175.000	
LEASING Unités habitables			169.000	169.000	507.000	507.000	845.000
TVA récupérées	trimestrielles		76.000	128.000	161.000	194.000	259.000
TVA récupérables exercice précédent			25.000	43.000	54.000	65.000	
Dépenses	2.528.068	2.329.508	3.648.011	3.528.338	5.377.209		
Constitution (Notaire)	62.000						
Plan financier	1.500						
Stock et leasing de containers	350.000	0	700.000	0	700.000		
Matériels et ponts roulants	250.000						
Machines à bois	350.000						
Voiture	55.000						
Camionnette (Mercedes)							
Informatique	8.000						
Plaquette (frais de lancement)	25.000						
Matériel de bureau	12.500						
Central téléphonique	2.300						
Remboursement (en capital) du financement :	35.000	35.000	105.000	105.000	175.000		
Frais administratifs	30 j / f de mois	40.000	41.000	42.000	44.000	45.000	
Solde exercice précédent			4.000	4.000	4.000	4.000	
Frais des locaux		44.100	45.420	46.780	48.190	49.650	
Assurances		14.668	15.108	15.561	16.028	16.509	
Frais commerciaux	45 j /Fin de mois	394.000	760.000	977.000	1.194.000	1.628.000	
Solde exercice précédent			79.000	108.000	139.000	170.000	
Frais de fonctionnement	45 j /Fin de mois	115.000	47.000	49.000	49.000	49.000	
Solde exercice précédent			4.000	3.000	3.000	3.000	
Frais des entrepôts	45 j /Fin de mois	139.000	143.000	148.000	152.000	157.000	
Solde exercice précédent			20.000	20.000	21.000	22.000	
Frais de déplacements (internes)	45 j /Fin de mois	13.000	11.000	12.000	13.000	14.000	
			2.000	2.000	2.000	2.000	
Rémunérations et charges sociales		342.000	359.100	377.200	396.000	415.800	
REMUNERAT. Dirigeants S/résultats		9.000	186.000	275.000	379.000	579.000	
Rémunérations du dirigeant		120.000	126.000	132.300	138.900	145.800	
Charges financières		6.000	6.000	7.000	7.000	8.000	
IMPOTS DE L'EXERCICE		22.000	297.880	429.170	579.220	869.450	
TVA dues Ventes d'unités habitables		0					
TVA dues Aménagements mensuelles	11 / 12eme	81.000	141.000	182.000	222.000	303.000	
TVA dues exercices précédents			7.000	13.000	16.000	21.000	
Solde		(507.068)	65.424	1.588.413	3.002.075	6.193.866	

Calcul des dépenses non-admise (D.N.A.)

	AN 1	AN 2	AN 3	AN 4	AN 5
Missions et réceptions (EN BELGIQUE)	10.000	18.380	23.630	28.880	39.380
Container démo et transports	45.000	330.750	425.250	519.750	708.750
Pourboires et libéralités	500	920	1.180	1.440	1.970
	55.500	350.050	450.060	550.070	750.100
50,00%	27.750	175.030	225.030	275.040	375.050
Frais de déplacements (internes)					
Entretien voiture	1.800	1.950	2.110	2.280	2.470
Amortissement voiture	11.000	11.000	11.000	11.000	11.000
Taxe voiture	660	710	770	830	900
	13.460	13.660	13.880	14.110	14.370
25,00%	3.370	3.420	3.470	3.530	3.590
Total des D.N.A. :	31.120	178.450	228.500	278.570	378.640
Résultat comptable:	42.732	883.682	1.308.769	1.804.012	2.757.561
Base imposable ou perte:	73.852	1.062.132	1.537.269	2.082.582	3.136.201
% (estimé): 34,00%	22.000	297.880	429.170	579.220	869.450

Visualisation des chiffres clés



Contact**Christophe Bourg**

Av de l'Observatoire, 11c
1180 Bruxelles Belgique
info@christophebourg.com
+32 475 25 21 69

Imprint

Design by DesignPractice™
Unless otherwise noted, all of the material in this
catalogue is copyright by Module House.
2016 © All rights reserved.



