

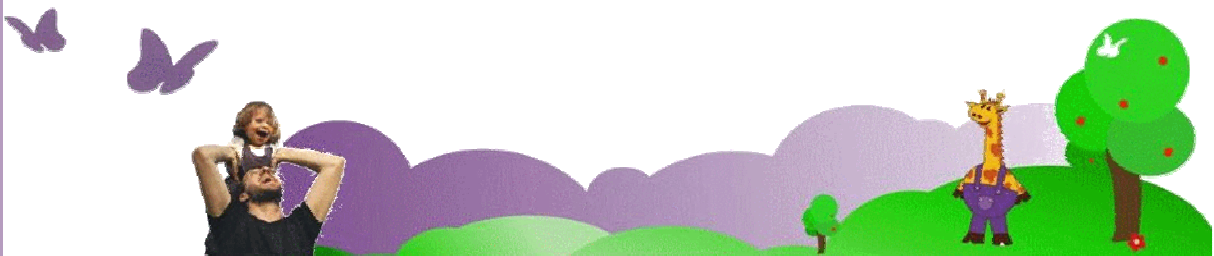
# LE CONCEPT

*"Un investissement enfantin"*



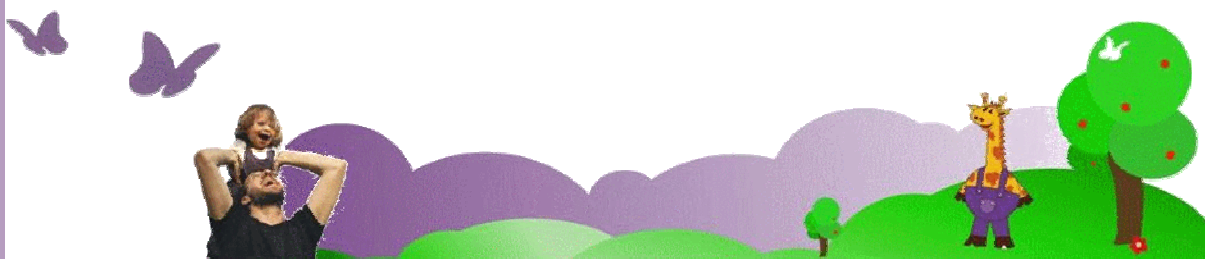
30/32, boulevard Vaugirard  
75015-PARIS  
Tél. 0820203414  
[www.lapartdereve.com](http://www.lapartdereve.com)

Développement réseau  
Régis Leduc  
Tél: 0628354348



## SOMMAIRE

Un concept paradoxal	Page 3
Les associés	Page 4
L'antériorité	Page 5
Les atouts	Page 6
Nos valeurs et le positionnement	Page 7
La pédagogie	Page 8
L'aménagement	Page 9
La place du Franchisé	Page 10 et 11
Un concept complet	Page 12
Le réseau	Page 13
Les paramètres financiers	Page 14
Les perspectives	Page 15



## Le concept La Part de Rêve

### La Part de Rêve: un concept paradoxal

Un extrait du rapport d'audit demandé par les fondateurs à un cabinet spécialisé dans le développement de réseaux de franchise, donne une bonne idée de l'originalité du concept.



Lors de l'audit, la phrase qui nous a le plus interpellée est la suivant

« Ouvrir est la difficulté, faire le CA est facile »

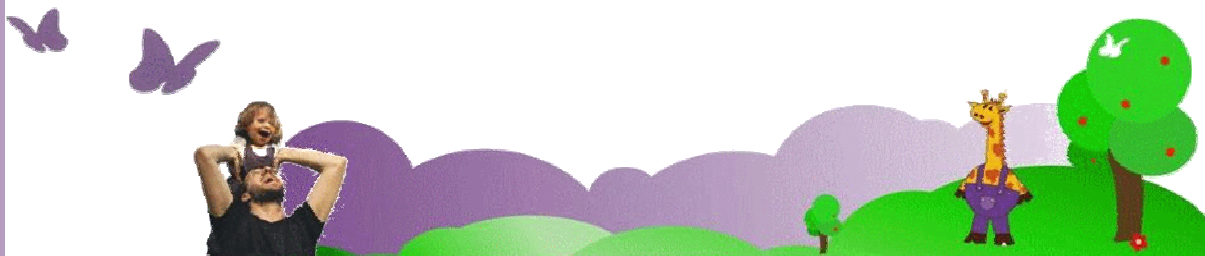
Ce n'est qu'un des paradoxes du concept **La Part de Rêve** qui en compte de nombreux. Parmi lesquels :

- Un énorme marché demandeur et non satisfait.
- Une grande difficulté pour créer les dossiers avec des administrations censées faciliter les créations .
- Un effort de vente qui se fait avant la création, auprès des administrations et des entreprises qui ne se fait presque plus après l'ouverture.
- Une contribution du franchisé à l'exploitation qui lui interdit d'intervenir sur « le produit » : le bébé.
- Une rare franchise pour investisseur, dans laquelle le franchisé s'investit au démarrage, pour prospecter les entreprises, mais n'a aucune activité opérationnelle : cette dernière lui est même interdite s'il n'est pas un professionnel de l'enfance.

Des commentaires qu'il faut compléter par le commentaire suivant :

**La Part de Rêve est un concept capable de produire, dès la deuxième année, un retour sur capitaux propres supérieur à 50%..... chaque année !!**

La Part de Rêve est un concept capable de produire,  
dès la deuxième année, un retour sur capitaux propres



## La Part de Rêve, un concept qui s'appuie sur deux associés

La formation des associés:

Les deux associés ont une formation de haut niveau, que rien ne prédispose à la création de crèches.

Rémi DEMERSSEMAN-PRADEL et Ronan Le BOULAIRE, sont tous les deux titulaires d'un diplôme d'ingénieur CESTI (SUPMECA), école de mécanique du groupe ENSI. Ils ont tous les deux complétés leur formation :

Remi, par un DEA de mécanique de l'université Paris VI.

Ronan, par un MBA et un DESS de CAAE (Certificat d'Aptitude à l'Administration des Entreprises) à l'IAE 'Institut d'Administration des Entreprises) de Paris-Panthéon-Sorbonne.

### L'expérience des associés

#### Rémi Demersseman



Rémi Demersseman commence sa carrière en 1999, en tant qu'ingénieur au sein du groupe BOSCH. Il devient chef de projets dès 2001 et gère une équipe de 20 personnes ainsi qu'un budget de 3 millions d'euros.

Il rejoint ensuite le groupe SAFRAN en tant que consultant en gestion de projets. Là encore, il est rapidement promu et devient chef d'agence.

En 2007, il intègre le groupe CRIT pour être responsable des grands comptes aéronautiques, poste qu'il occupe encore aujourd'hui à temps partiel. Il gère environ 120 collaborateurs.

#### Ronan Le Boulaire



Ronan crée sa première entreprise dès 2001, la société ORTEMIA, qui édite des logiciels dédiés métiers. Il est également enseignant vacataire en école d'ingénieurs sur « la Modélisation Conceptuelle des Systèmes d'Informations ».

Il est lauréat du prix départemental du jeune créateur d'entreprise du Val d'Oise.

En 2004, il poursuit son parcours de créateur d'entreprises. Il fonde et dirige deux nouvelles sociétés :

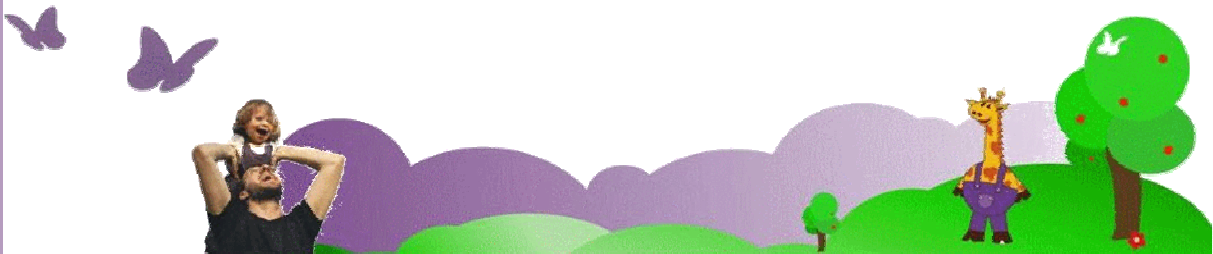
**TAHORA** : guidage touristique pour les clients des hôtels de luxe.

**LA BELLE BLEUE** : distribution de fruits de mer en demi-gros.

### La création de La Part de Rêve

Rémi et Ronan créent **La Part de Rêve** en 2005. Ils en sont respectivement le Président-directeur général et le directeur général adjoint.

Actionnaires à hauteur respectivement de 39% et 21% chacun de l'entreprise, ils ont complété leur tour de table par des anciens élèves de leur école.



## La Part de Rêve, un concept testé depuis 4 ans

Le lancement du concept s'est fait en 2007 par la mise en place d'une structure dans le Var et la reprise d'une structure en Bretagne ouverte en 2005. Depuis, un réseau de 6 établissements en succursale et 1 franchise s'est créé à partir de ces premières expériences réussies.

2010 verra l'ouverture de 10 nouveaux établissements dont la moitié en franchise.

Les 7 crèches exploitées correspondent à 2 variantes d'un même concept de base, des lieux d'accueil petite enfance :

- 15 berceaux : septembre 2005, à Ploërmel, en Bretagne.
- 45 berceaux : juin 2007, à Lagarde dans le Var.
- 9 berceaux : septembre 2008 à Paris, la première micro-crèche inter- entreprises de France .
- 30 berceaux : janvier 2009 à Pontivy, en Bretagne.
- 9 berceaux : octobre 2009 à Josselin en Bretagne.
- 9 berceaux : décembre 2009 à Praz-sur-Arly.
- 12 berceaux : décembre 2009 à Praz sur Arly.

Ces variantes correspondent à des contraintes, au démarrage et à l'exploitation, totalement différentes.

Au démarrage, par exemple, la différence est majeure :

il faut entre 6 et 9 mois pour obtenir les autorisations nécessaires pour ouvrir une micro crèche de 9 berceaux.

il faut jusqu'à 3 ans pour obtenir les autorisations nécessaires pour ouvrir une crèche de 45 places.

C'est la raison pour laquelle la première crèche ouverte par un investisseur sera toujours une micro crèche inter entreprises de 9 berceaux.

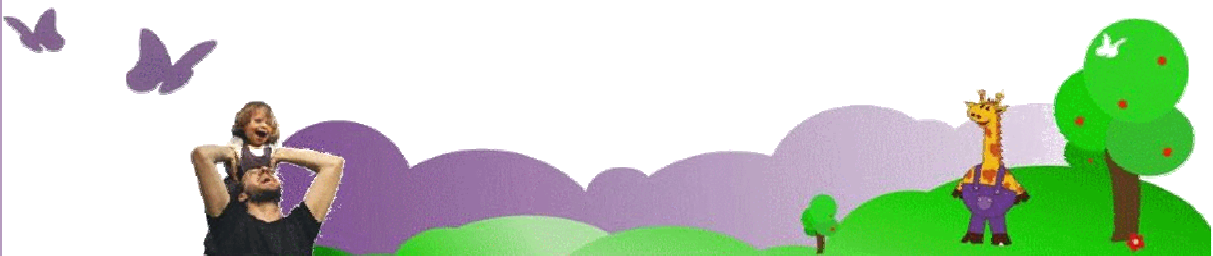
### La Part de Rêve, un concept de crèches et de micro crèches inter entreprises

De très grandes entreprises ont fait le choix d'installer dans leurs locaux des crèches pour les enfants de leur personnel.

- Il n'existait, en revanche, à ce jour, aucune offre pour les petites entreprises ou pour les petites communes :
- elles ont pourtant les mêmes besoins : l'un ou l'autre salarié qui cherche une place de crèche pour son enfant ;
- elles n'ont pas les effectifs suffisants pour permettre le remplissage permanent d'une crèche dont l'exploitation reste coûteuse.

La micro crèche inter entreprises **La Part de Rêve** est une solution qui permet de mutualiser les moyens pour apporter une réponse plus que satisfaisante à ces besoins.

La Part de Rêve permet aux salariés l'accès à une structure d'accueil Petite Enfance "Clefs en main" en adéquation avec leur temps de travail



## « J'ai créé La Part de Rêve pour offrir un grand C à la Crèche. »

« Il y avait la petite enfance qui ne trouvait plus toute sa place dans les vies d'aujourd'hui. Il y avait les parents et leurs courses-poursuites « maison, crèche, bureau ». Il y avait l'entreprise, spectatrice d'un système qui atteignait ses propres limites.

**Parce qu'il y avait une solution, La part de Rêve a vu le jour et est devenue une réalité... belle et bien. »**

*(Rémi Demersseman-Pradel, Président-Fondateur).*

**La Part de Rêve** est une société de **création et de gestion de lieux d'accueil Petite Enfance** répondant aux besoins des **plus grandes entreprises** comme des **plus petites communes**.

Il confirme la cible de clientèle : entreprises et petites communes. Dans les entreprises, la cible visée est la TPE et la PME avec moins de 500 salariés.

Les crèches d'entreprises présentent de nombreux atouts pour les employeurs :

- la motivation des employés, l'amélioration de leur productivité et de leur performance une réponse à l'absentéisme.
- l'optimisation des ressources humaines.
- un argument à l'embauche et une fidélisation accrue.
- la réduction du turnover.
- l'encouragement à la reprise après un congé maternel ou parental.
- un vecteur d'image positive via un positionnement « socialement responsable »
- un investissement léger.
- la mise à disposition d'espaces hors de vos murs (crèche inter-entreprises).
- l'allocation de places « à la carte » pour chaque société en fonction de ses besoins (crèche inter-entreprises).
- un engagement souple et de moyen terme.
- l'accès aux avantages d'une crèche en entreprise sans prise en charge des contraintes, grâce à la gestion par **La Part de Rêve**.

### **Le tout, à un coût très réduit :**

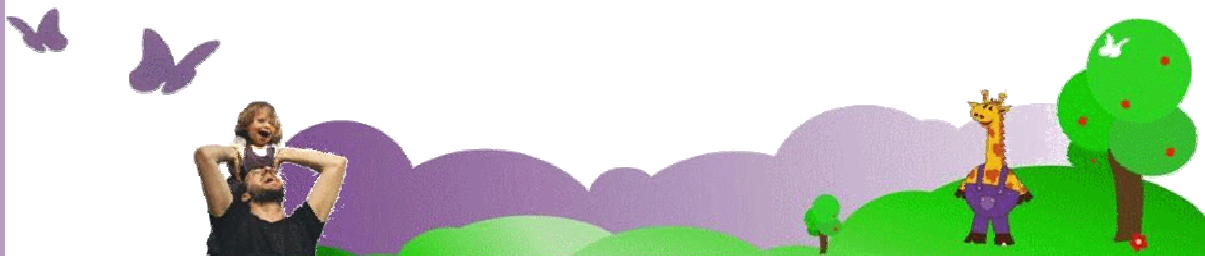
l'entreprise, le Comité d'Entreprise ou la collectivité cliente, paye en fonction du nombre de places réservées et bénéficie :

- dans certains cas, de l'aide de la C.A.F. à travers un "contrat enfance", selon les nouveaux critères (juillet 2006).
- d'un crédit d'impôts.
- le cas échéant, d'une déductibilité fiscale.

Grâce à ce mécanisme, ce sont seulement 7% à 25% du coût qui restent à la charge de l'entreprise, soit 1.400 Euros à 5.000 €.

*Site « La Part de Rêve »*

Arguments auxquels se rajoutent, bien entendu, l'argument majeur : **La Part de Rêve** contribue à apporter une solution originale, au grave problème du déficit chronique de places de crèches en France.



## La Part de Rêve, un concept construit...

### ... sur des valeurs fortes

Le concept **La Part de Rêve** repose sur des valeurs simples et fortes.

Une crèche **La Part de Rêve** n'est pas un mode de "dépôt" des enfants, c'est un lieu de vie auquel les parents sont associés. De cette affirmation découle les éléments majeur de la charte « La Part de Rêve » :

Nos valeurs conjuguent prise en compte pédagogique et réalisme de gestionnaire :

- Nos clients sont les enfants.
- La responsabilité de nos clients nous incombe.
- Nos salarié(e)s sont notre première richesse.
- Nous devons optimiser la gestion et minimiser les charges de nos partenaires.
- La satisfaction de nos clients, de nos salariés et de nos partenaires décide de notre futur.

### ... sur un marché immense

**Le Parisien** du 13 janvier 2009 fournit des informations intéressantes sur la natalité en France :

*« Avec 834.000 enfants supplémentaires (métropole et DOM), on peut parler de «mini baby-boom», admet France Prioux, démographe à l'Ined (Institut national des études démographiques), et la France est en passe d'atteindre le renouvellement des générations, qui nécessite 2,07 enfants par femme. Ce taux de fécondité place la France largement en tête des pays européens, au côté de l'Irlande, et devant les pays nordiques, notamment, réputés pourtant pour leur politique sociale avancée.*

*L'«exception française», c'est aussi un taux d'activité des femmes très élevé, associé à la maternité. Plus de 80% des femmes de 25 à 49 ans sont actives, contre moins de 60% en 1975. De longue tradition nataliste, la France a développé très tôt une politique familiale ambitieuse : allocations familiales dès le deuxième enfant, école maternelle gratuite à trois ans, centres aérés, colonies de vacances subventionnées, cantines, crèches municipales, congé parental, aides à la garde d'enfants ».*

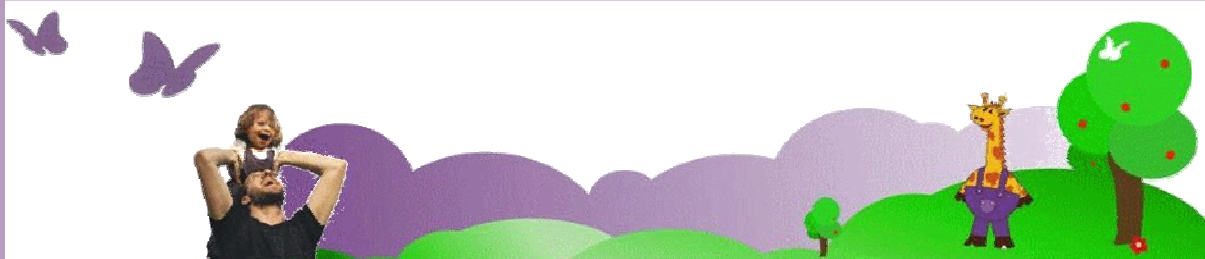
Le site internet « Maire Info » donne l'information suivante :

*« En 2005, on comptait 260.000 places de crèche, sachant que moins de 10% des enfants de moins de trois ans sont actuellement gardés dans ce type de structures collectives, privilégiées par les familles. »*

**Rapport de la députée Michèle Tabarot:** « Rapport sur le développement de l'offre d'accueil de la petite enfance (juil. 2008) »

« Les besoins sont estimés entre 300.000 à 500.000 berceaux »

La Part de rêve, un concept construit sur  
des valeurs fortes et un marché immense



.....sur un double positionnement, clair et différenciant

**La Part de Rêve** est un concept de gestion de lieux d'accueil « petite enfance » qui répond aux besoins des entreprises désireuses d'offrir à leurs salariés une prestation d'aide à la garde de leur enfant.

Cette prestation se fait par la réservation d'un ou plusieurs berceaux dans une micro crèches inter entreprises de proximité.

Une prestation qui s'inscrit dans le cadre du dispositif législatif « Prestation d'Accueil du Jeune Enfant » (P.A.J.E.) mis en place en janvier 2004.

Au-delà de ce dispositif, **La Part de Rêve** veut offrir un vrai projet pédagogique aux parents pour leurs enfants. Aux antipodes des « parkings à bébé », **La Part de Rêve** est un vrai lieu d'éveil et de socialisation des bébés.

**La Part de Rêve** s'adresse ainsi à deux publics : aux entreprises et aux parents. Le positionnement est décrit de la manière suivante pour chacun des publics :

**Pour les entreprises :**

**La Part de Rêve  
Création et Gestion de crèches**

**Pour les parents**

**La Part de Rêve  
La Crèche qui grandit votre enfant**

Un positionnement « haut de gamme » auprès des enfants.

Chaque micro crèche emploie 3 salariés, tous qualifiés et formés à la petite enfance.

Ce double choix de la micro crèche et d'une équipe de 3 personnes a une conséquence forte sur le niveau de prestation offert aux enfants : le ratio de 3 enfants pour 1 salarié fait de **La Part de Rêve** un concept de haut de gamme.

Le choix délibéré pour la pédagogie Montessori.

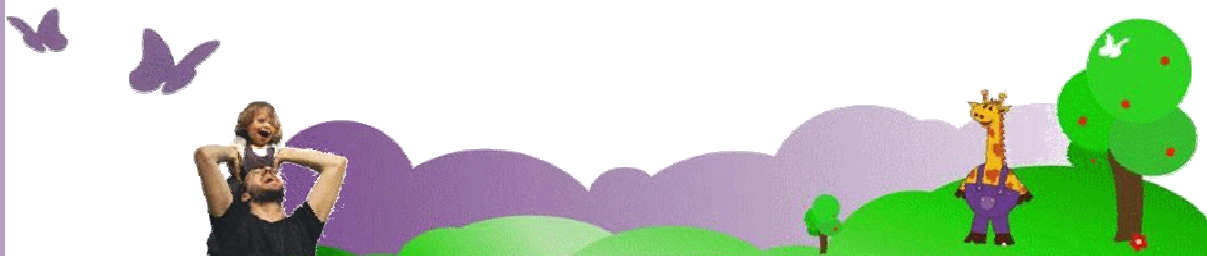
Qu'est-ce la pédagogie Montessori ?

La pédagogie Montessori est une méthode d'éducation dite ouverte, par rapport aux méthodes dites fermées ou traditionnelles, telle que l'enseignement mutuel.

Sa pédagogie repose sur l'observation de l'enfant qui amène l'éducateur à adopter les gestes appropriés pour favoriser son apprentissage. Dans la pédagogie Montessori l'éducation est considérée comme une « aide à la vie ».

Pour Maria Montessori, il est primordial d'offrir à l'enfant la possibilité d'épanouir au maximum ses différentes sensibilités :

- dans un cadre adapté à ses besoins psychologiques ;  
en respectant son rythme propre et ses particularités individuelles (ses périodes sensibles) ;
- tout en l'éveillant à la vie sociale.



### Une typologie et une architecture identifiantes

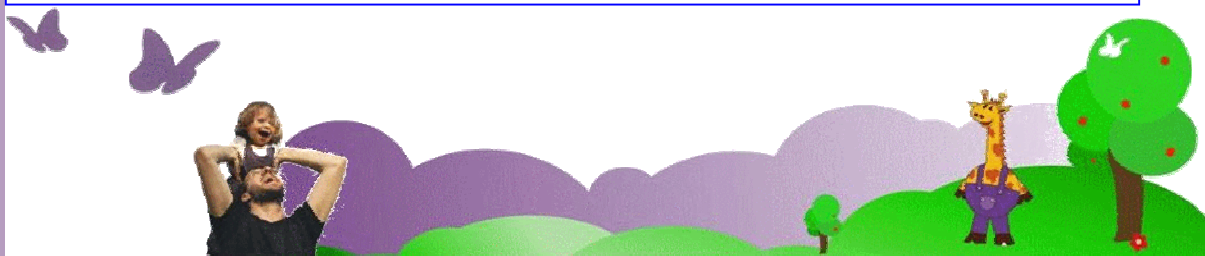
Une micro crèche peut être installée sur 100m<sup>2</sup> environ. L'aménagement est de type ERP 5. Les structures respectent le décret 2000-762 d'août 2000.

L'espace est structuré en 4 zones distinctes :

- **Le sas d'accueil**
- **La zone de vie : les jeux et l'hygiène des enfants**
- **La zone de sommeil**
- **La zone technique : cuisine et rangement**



**Crèche La Part de Rêve "Les Capucines" de Paris-Montparnasse,  
Première micro-crèche inter-entreprise de France**



## La Part de Rêve, un concept qui s'adresse à des investisseurs

### ... qui ne veulent pas agir au quotidien dans l'exploitation.

Les deux associés sont basés, l'un à Toulouse, l'autre à Paris et ils gèrent, à distance, des établissements situés de la Bretagne au Var.

Ils démontrent qu'ils n'ont pas besoin de s'investir dans la gestion au quotidien des crèches.

Au démarrage le travail est réparti entre le franchiseur et le franchisé :

- Le franchiseur met à la disposition du franchisé son savoir faire dans la mise en place de la structure et l'obtention des autorisations nécessaires à l'ouverture de micro crèches.
- Le franchisé se fait connaître des entreprises de sa zone et commercialise les places disponibles. Ce savoir faire lui est transmis par le franchiseur.

Durant l'exploitation :

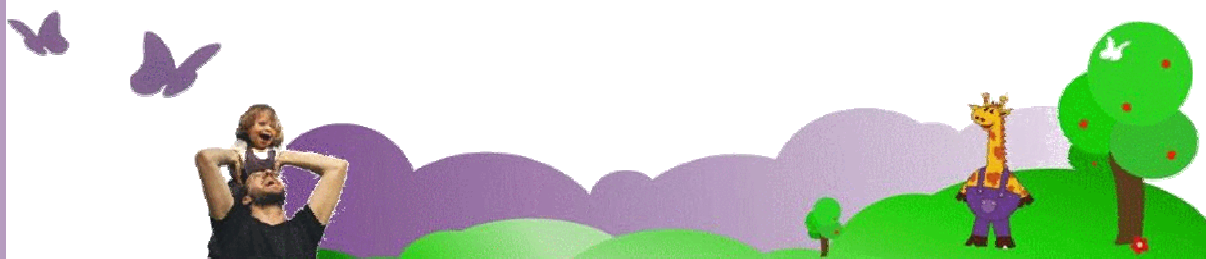
- Le franchiseur épaulé son réseau avec des coordinateurs régionaux, les crèches en exploitation ;
- Le franchisé veille à :

toujours avoir un personnel suffisant et compétent qui met en œuvre le concept de la manière décrite dans le manuel opérationnel ;

maximiser le taux de remplissage de la crèche, en collaboration avec la directrice de l'établissement.

L'exploitation au quotidien est assurée par la directrice assistée par 2 à 3 salariés. Toutes les 3 personnes ont obligatoirement un diplôme qui les autorise à s'occuper de la petite enfance.

Les associés ont constaté que le temps investi pour chaque crèche ne dépasse pas 1 jour par quinzaine.



#### ... qui souhaitent investir dans plusieurs crèches.

Le concept **La Part de Rêve** présente une combinaison de particularités rare, liée au potentiel de CA réalisable par micro crèche :

Une micro crèche ne peut dépasser un CA maximum lié au nombre de berceaux : de l'ordre de 220.000€ par an avec un taux de remplissage maximum de l'ordre de 85% à 90%.

Une micro crèche ne peut réaliser un CA inférieur à environ 170.000€ qui correspond à un taux de remplissage de l'ordre de 70%.

**Une excellente rentabilité.**  
**Une rentabilité pérenne.**

Cette combinaison réduit drastiquement le risque lié à toute activité entrepreneuriale.

De cette particularité découle une incitation à investir dans plusieurs crèches.

Cette incitation est encore plus forte en province : il est souvent possible d'obtenir des subventions pour les investissements, subventions qui fournissent l'apport nécessaire pour réaliser l'opération suivante....

#### ... qui comprennent et acceptent l'absence d'exclusivité territoriale.

Le déséquilibre structurel entre offre et demande dans le marché des crèches crée un grand nombre de demandes de places de crèches non satisfaites.

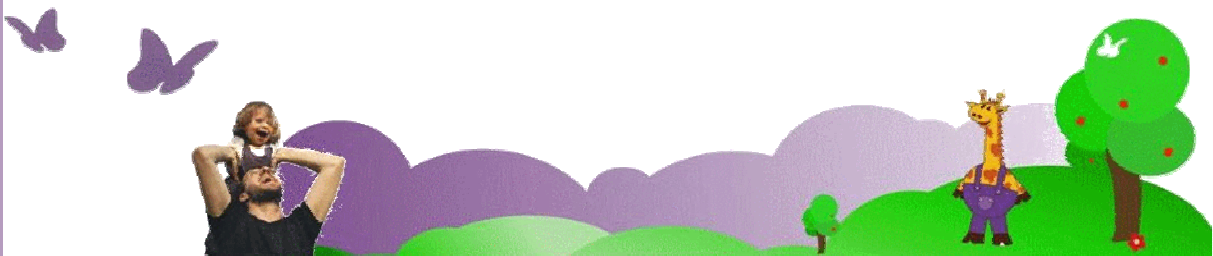
Ce constat est confirmé par l'expérience de la micro crèche de Paris qui a montré que l'ouverture de la première crèche générerait une demande suffisante pour alimenter une deuxième crèche. Cette particularité du marché crée la possibilité pour chaque franchisé d'ouvrir rapidement un second ou un troisième établissement.

Ces possibilités d'ouverture sont cependant limitées par deux facteurs :

- Le temps nécessaire à chaque franchisé pour maîtriser l'optimisation de la gestion d'une crèche.
- La capacité financière de chaque franchisé.

Il résulte de ce phénomène la stratégie choisie par le franchiseur de ne pas attribuer d'exclusivité de territoire au franchisé et de privilégier la vitesse de réponse à la demande.

Deux établissements **La Part de Rêve** pourront ainsi être voisins et appartenir à deux entités juridiques différentes. C'est la situation des crèches de « Falguières » et de « Vaugirard » à Paris, distantes d'à peine 200m.



## les autorisations.

Aucune crèche, en France, ne peut-être exploitée sans l'autorisation écrite, préalable, des autorités compétentes : la PMI, protection maternelle et infantile.

Cette autorisation écrite est délivrée à l'ouverture de la crèche . Les autorités compétentes donnent cependant toujours un avis oral au projet qui n'est démarré qu'après réception de cet avis oral favorable.

Les projets ne sont lancés qu'après avis favorable préalable de la PMI du département. Cet avis favorable, une fois donné, il a toujours été transformé en accord écrit.

### La Part de Rêve, un concept complet

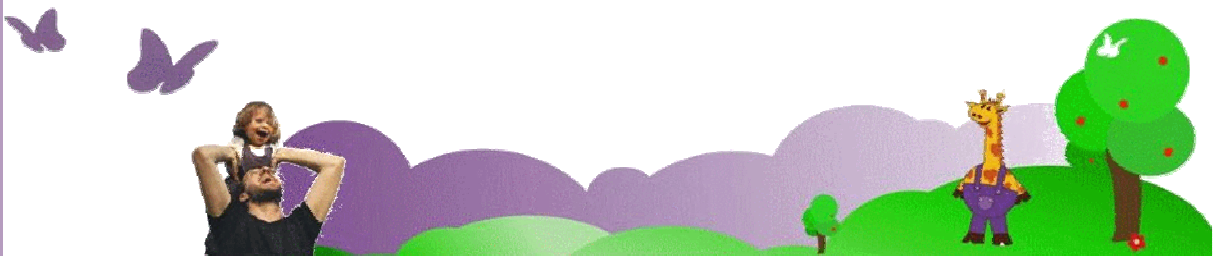
Le concept **La Part de Rêve** est construit autour des éléments suivants qui caractérisent le concept et le différencient :

- Le positionnement.
- La zonification.
- La localisation de l'établissement.
- La typologie/l'architecture de l'établissement.
- Le mix produits.
- Le mix service.
- La PLV.
- La promotion des ventes.
- La communication.
- Les techniques de vente et les règles de comportement.
- Les techniques de management.
- Les techniques de gestion.

Les procédures et modes opératoires qui correspondent à ces points sont décrits dans le manuel opérationnel.

En terme d'investissement La Part de rêve offre des avantages importants:

- **En fonction des dispositions financières retenues, des avantages fiscaux non négligeables vous sont possibles au titre de l'impôt sur le revenu et l'ISF.**
- **Comme l'immobilier, vous utilisez le levier du crédit pour l'acquisition**



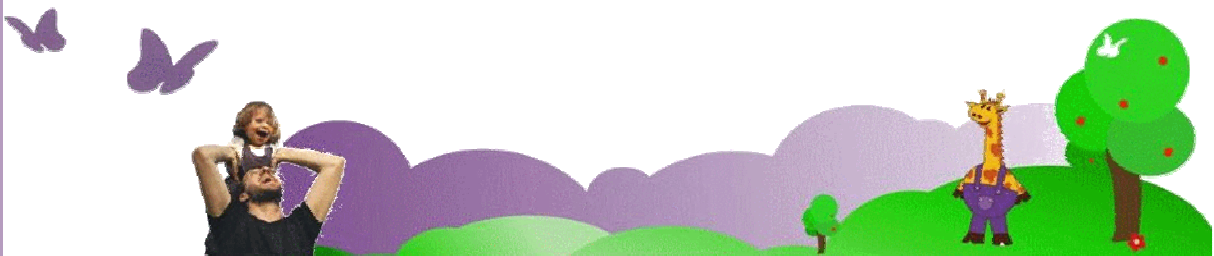


**La Part de Rêve: un réseau de franchise.**

Fort de la réussite des pilotes, les associés ont décidé d'accélérer le développement de **La Part de Rêve** en offrant la possibilité à des partenaires indépendants de devenir franchisés de l'enseigne.

Le développement d'autres crèches en propre n'est pas exclu.

Ces points de vente en propre constituent le laboratoire permanent dans lequel sont testées les innovations de toutes natures.



## Les paramètres financiers

Le droit d'entrée.

Le droit d'entrée est fixé à 40.000€ HT.

La rémunération du franchiseur pour les tâches liées à l'obtention des autorisations .

Constitution du dossier CAF/PMI = 20000€ HT

Les hypothèses d'investissement.

Les investissements incluent le droit d'entrée et la redevance pour l'obtention des autorisations.

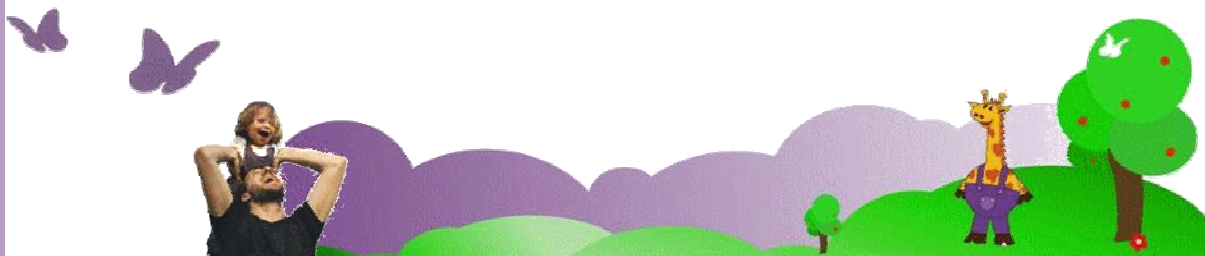
### Commentaire

Le franchisé **La Part de Rêve** n'est pas assujetti à la TVA :

	Province	IDF
Crèche 1	215 000 €	230 000 €
Crèche 2 & 3	200 000 €	210 000 €

Les dépenses et les recettes sont données TTC.  
Il n'y a pas de TVA à reverser ni à récupérer.

En revanche, le franchiseur **La Part de Rêve** est assujetti à la TVA. Les prestations du franchiseur seront facturées TTC au franchisé, qui ne pourra pas récupérer la TVA.

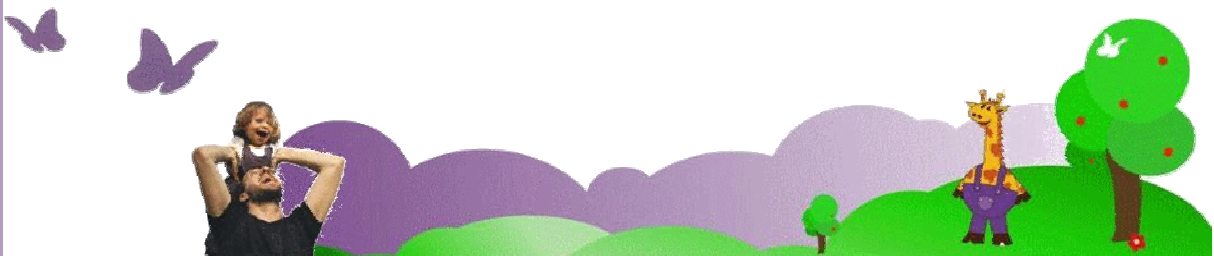


## VOS ARGUMENTS

- Pas de professionnalisation nécessaire dans le secteur d'activité.
- Investissement relativement léger.
- Excellente rentabilité
- Rentabilité pérenne
- Secteur en pleine pénurie
- Démographie croissante (la plus importante d'Europe)
- Concurrence quasiment inexistante.
- Investissement socialement responsable
- Pas d'effet de crise. Activité déconnectée des mouvements économiques et financiers.

### Enfin

- Possibilité de défiscalisation.
- Utilisation de l'effet de levier du crédit



## Une particularité de La Part de Rêve : les résultats « bornés » du concept de la micro-crèche

**Le CA d'une micro crèche est limité vers le haut et vers le bas :**

Il ne peut dépasser un certain niveau de CA : le taux de remplissage maximum.  
Compte tenu de la demande non satisfaite, il est peu probable qu'il tombe en dessous d'un niveau de CA minimum qui dépend essentiellement du dynamisme du franchisé.

Cette caractéristique génère un résultat « presque garanti » qui ne permet pas, toutefois, à un franchisé de vivre avec une seule crèche.



30/32, boulevard Vaugirard  
75015-PARIS  
Tél. 0820203414  
[www.lapartdereve.com](http://www.lapartdereve.com)

Développement réseau  
Régis Leduc  
Tél: 0628354348

