

ABChild

SYNTHÈSE DE L'ANALYSE PAR FIVE FINCROWD

1. INTRODUCTION

ABChild est une nouvelle société, créée par Monsieur Jonathan Tilquin et son épouse, Madame Tracy Tonneau. Le projet est d'acheter une maison d'habitation à Céroux-Mousty, dans la commune d'Ottignies – Louvain-la-Neuve en

Brabant wallon et de l'aménager en crèche. Cette crèche se distingue par les services et le cadre de vie qu'elle offre aux jeunes enfants ainsi que par ses horaires élargis.

2. CONTEXTE ET USAGE DES FONDS

L'analyse réalisée par Mr Tilquin et son épouse a pour objectif de décrire les besoins rencontrés par la population âgée de 25 à 45 ans concernant la problématique de la garde d'enfants en bas âge (3 à 30 mois). Depuis le début du 21^{ème} siècle, la difficulté pour les jeunes parents de combiner à la fois le développement de leur vie professionnelle avec leur désir de bâtir une famille n'a jamais été aussi criant. La Belgique souffre de façon systématique d'une offre répondant à une forte demande couplée à une forte flexibilité. Notre ambition est donc de satisfaire les besoins du groupe-cible « Demande et Flexibilité élevées ». Ce choix stratégique nous amène donc à localiser les zones géographiques à forte concentration de ce type de profil. Suite à une analyse

socio-démographique, le brabant wallon est retenu pour l'implantation de ce projet. Stratégiquement, nous avons sélectionné la région proche d'Ottignies et en raison des possibilités de croissance sur ce segment plus forte qu'à Bruxelles (effet de saturation) et de par la conjonction d'indicateurs positifs tels que la présence d'hôpitaux, de zones résidentielles en développement, de la cité universitaire, de grandes entreprises (GSK, Mastercard, Banque Petercam, Parcs Axis et Einstein, ...). Nous avons dès lors arrêté notre décision sur l'acquisition d'une maison unifamiliale sur la commune de Céroux-Mousty située à 2 km du centre d'Ottignies, de 5 km de Rixensart et de moins de 5 minutes des transports en commun et grands axes routiers.

L'achat du bâtiment, les aménagements spécifiques en crèche, les mises aux normes et l'achat du matériel adapté sont financés par un crédit bancaire. L'obtention de ce crédit n'a pas posé le moindre souci. Le projet de crowdlending porte sur un emprunt de minimum 70.000 euros à maximum 100.000 euros. Ces montants permettant de couvrir les frais d'achat et de crédit (frais de Notaire et frais divers).

Le plan financier s'est voulu volontairement pessimiste et intégrait déjà l'ensemble des coûts de crédits. Pour assurer la viabilité du projet dès les premiers mois et pour ne pas alourdir la charge des mensualités, le financement a volontairement été étalé sur 84 mois. Les gérants avaient à cœur de se financer par le crowdlending pour être en parfaite harmonie avec la dimension sociétale de leur projet.

3. ÉVOLUTION ET PROJECTION

- Janvier 2018 : achat du bâtiment
- Janvier – février 2018 : aménagement et travaux
- Mars 2018 : ouverture de la crèche aux enfants
- Progression régulière du nombre d'enfants accueillis les premiers mois, pour atteindre le nombre maximum de 25 à partir du 6ème mois d'activité

4. BUSINESS MODEL

Les enfants passent en moyenne plus de 10h par jour en crèche et ce durant une période cruciale de leur existence puisque c'est à ce moment que l'apprentissage de leur être, de leur motricité, des cadres de vie en collectivité et de leur centres d'intérêts a lieu. Il importe donc de leur permettre de disposer d'un lieu modulaire avec de grands espaces intérieurs et extérieurs permettant de les stimuler au travers de différents environnements. Il faut également prendre en compte la dimension d'attachement qui, si elle est mal gérée, ne permettra pas à l'enfant de s'épanouir. Après analyse, nous avons identifié le cadre idéal à notre projet comme pouvant se caractériser de la manière suivante

- Ambiance identique à une maison unifamiliale (Pas de bâtiment ou de locaux publics)
- Un espace de sieste de minimum 2 m² par enfant (norme ONE = 2 m²)
- Un espace d'épanouissement de minimum 4-5 m² par enfant hors cuisine et lieu d'accueil (norme ONE = 4 m² pour les espaces activité intérieur et repas)
- Une combinaison de salles de sieste, espace de jeu et un équipement de psychomotricité adapté à l'âge de l'enfant (3 sections d'accueil par groupe d'âge).

Nous souhaitons positionner notre offre de services dans le cadran « Intensive » pour ce qui est de la plage horaire d'ouverture. Ainsi, la crèche sera accessible dès 06.30 du matin et ce jusqu'à 18.00 durant la semaine. Nous envisageons aussi de permettre d'ouvrir la maison d'enfants le samedi, voire le dimanche, pour les personnes n'ayant pas d'autre alternative pour ces jours (ex. certains indépendants et professions libérales). Par la suite, en fonction des inscriptions et des demandes nous étudierons la possibilité d'ouvrir jusqu'à 20.00 durant la semaine.

Étant aussi un élément essentiel du bien-être et du développement, nous souhaitons mettre une attention toute particulière sur l'alimentation afin d'en garantir la qualité et la diversité. Concrètement, les parents ne devront fournir aucune nourriture (ni repas préparés, ni fruits ou autres collations) puisque l'entièreté des repas seront fournis par le milieu d'accueil : repas complet à midi venant d'experts locaux dans le domaine (Tco Service : A la cuisine des champs) et les collations de type fruits crus ou en smoothies ou de type légumes crus ou en potage ou en smoothies, contrôlés et préparés par le milieu d'accueil.

Une des conséquences positives de ce choix est de libérer les parents de la nécessité de

préparer des repas à l'avance et d'assurer par eux-mêmes une nutrition saine.

Comme mentionné précédemment, nous mettrons en place un programme de développement pour les enfants. L'objectif principal est d'offrir un lieu d'éveil, de curiosité et de stimulation pour permettre à l'enfant de s'épanouir tant sur le plan affectif, que sur le plan intellectuel et physique et ce, en veillant au respect de son rythme. Par conséquent, nous veillerons à aider à l'acquisition de compétences (marche, propreté, respect des règles, base de la lecture, concentration, psychomotricité, hygiène) au travers de courtes activités, spécifiques à chaque âge.

A intervalle régulier, un bilan de développement sera remis aux parents à titre indicatif pour les informer du développement et bien-être de

leur enfant via leur page personnelle.

L'accent étant mis sur le développement des enfants, nous souhaitons que l'équipe de puériculture encadrante suivent régulièrement des formations afin de se spécialiser dans les domaines de la psychomotricité, encadrement pédagogique de jeunes enfants, les soins aux enfants et la psychologie de l'enfance. Idéalement, l'équipe encadrante comprendra un(e) kinésithérapeute et un(e) infirmier/-ère.

Les gérants encadreront l'équipe opérationnelle pour tous aspects liés à l'inscription, à la documentation, à la facturation, au suivi des « mauvais payeurs », aux obligations légales et réglementaires ainsi que tout aspect logistique. L'équipe encadrante pourra donc se concentrer exclusivement sur les relations avec les enfants et leurs parents.

Par ceci, nous entendons répondre à des problèmes récurrents auxquels les parents sont confrontés dans le cadre de la garde de leurs enfants. En plus de la flexibilité accrue des horaires d'ouverture, nous identifions trois problèmes majeurs

- La possibilité de faire diagnostiquer une maladie lorsqu'un enfant montre des symptômes
- La garde des enfants malades
- Pour certains, la garde durant les week-ends

À ces incertitudes, nous envisageons une collaboration avec un médecin généraliste permettant (avec accord des parents) de faire ausculter leur enfant et de leur fournir automatiquement la médication adéquate. Bien entendu, en priorité, nous contacterons le médecin traitant de famille

pour l'inviter à venir ausculter l'enfant dans nos locaux. Ce n'est que si celui-ci ne peut venir que nous proposerons de contacter un autre médecin généraliste.

Pour la garde des enfants malades, nous établirons et garderons une liste reprenant les coordonnées de personnes fiables et de confiance pouvant se rendre aux domiciles des parents afin de garder les enfants malades ne pouvant se rendre en milieu d'accueil (à cause des risques de contagion). Une analyse des offres de ce type de service sera faite et jointe au projet prochainement.

Certains parents doivent travailler durant l'un ou les 2 jours de week-ends et n'ont pas la chance d'avoir des membres de leur famille pour combler le manque de place disponible. Sur base d'inscription préalable, nous proposons d'accueillir un certain nombre d'enfants le samedi, voire le dimanche.

5. PRODUIT/SERVICE

L'offre se décline en packages de services décrits ci-dessous :

A. « Standard tôt »

Principalement pour le personnel en milieu hospitalier et certains navetteurs

- Arrivée à partir de 6.30 et départ au plus tard à 16.30 (soit 10 heures sur place).
- Collations de 10h00 et 16.00 comprises
- Petit déjeuner (si demandé par les parents)
- Repas complet à midi
- Pour les enfants alimentés au lait, 5 biberons par jour seront fournis
- Pour les enfants n'étant pas encore propres, les langes seront compris
- Les services intégrés en lien avec la garde d'enfants malades et l'appel à un médecin généraliste

B. « Standard normal »

- Arrivée à partir de 8.00 et départ au plus tard à 18.00 (soit 10 heures sur place).
- Collations de 10h00 et 16.00 comprises
- Repas complet à midi
- Repas du soir (si demandé par les parents)
- Pour les enfants alimentés au lait, 5 biberons par jour seront fournis
- Pour les enfants n'étant pas encore propres, les langes seront compris
- Les services intégrés en lien avec la garde d'enfants malades et l'appel à un médecin généraliste

« Départ décalé » : au-delà de 17.00 pour le « standard tôt » et avant 7.45 et/ou après 18.15 pour le « standard normal » càd au-delà de 10,5 heures sur place pour l'enfant déclenche l'activation de l'option. Celle-ci sera

comptabilisée à l'heure.

Tolérance pour les arrivées tardives : conscients de l'importance des relations familiales et pour éviter tout stress aux parents, les arrivées peuvent se faire jusque 9.30, moment où chaque enfant rejoindra sa section pour débiter les activités propres à chacune d'elles.

C. « Accueil le week-end » (samedi et/ou dimanche)

- Arrivée à partir de 6.45 et départ au plus tard à 17.15 (soit 10,5 heures sur place).
- Collations de 10h00 et 16.00 comprises
- Petit déjeuner (si demandé par les parents)
- Repas complet à midi
- Pour les enfants alimentés au lait, 5 biberons par jour seront fournis
- Pour les enfants n'étant pas encore propres, les langes seront compris

L'offre dite « standard », durant la semaine, sera facturée au tarif mensuel de 800 € par enfant pour 5 jours sur place ou pour un 4/5 avec journées variables ; 700€ pour un enfant en 4/5 pour des journées fixées à l'avance; 550€ pour un 3/5 et 410€ pour un 2/5 avec un minimum de 9 jours de présence par mois (soit un tarif journalier moyen oscillant entre 40€ et 45€).

D. En dehors de ces offres standards

Il sera possible d'accueillir des enfants le samedi, voire le dimanche, pour un montant forfaitaire de 75€ par enfant par jour (et ce en dehors du forfait mensuel). Uniquement possible sur base d'une inscription préalable d'au moins 5 jours ouvrables afin de prévoir le personnel en suffisance pour un encadrement adéquat.

E. L'option « Arrivée/départ décalé »

L'option sera facturée au tarif forfaitaire de 5 € par heure entamée avant ou après l'horaire

«standard» (avec une tolérance de 30 minutes). Normalement sur base d'inscription préalable afin d'ajuster au mieux les horaires des employés en fonction des besoins.

6. STRUCTURE

Tout milieu d'accueil organisant de manière régulière l'accueil d'enfants de 0 à 6 ans doit avoir obtenu préalablement une autorisation de l'Office.

Cette autorisation est délivrée, refusée, suspendue ou retirée sur base des articles 44-47 de la réglementation générale des milieux d'accueil. Le milieu d'accueil doit respecter des conditions minimales de fonctionnement qui concernent les locaux, les normes minimales d'encadrement, la formation du personnel, le suivi médical préventif,...(art. 7-43).

Pour les milieux d'accueil autorisés, le prix est fixé librement ; il est réclamé aux parents selon des modalités précisées dans le Règlement d'Ordre Intérieur.

Pour être agréé, un milieu d'accueil doit respecter des conditions supplémentaires qui concernent l'attestation de qualité, un contrat d'accueil et un Règlement d'Ordre Intérieur sur base de modèles ONE, la participation financière parentale sur base des revenus des parents -barème ONE, l'accueil d'enfants ayant des besoins spécifiques,... (art. 66-69). L'agrément est délivré, refusé, suspendu ou retiré conformément aux articles 73-82.

Conformément à la réglementation, nous remplirons l'ensemble des conditions pour obtenir l'autorisation. Toutefois, n'étant pas nécessaire dans notre cas, nous ne soumettrons pas de demande pour l'obtention

de l'agrément, nous nous baserons sur le code qualité pour compléter notre projet afin de nous approcher au plus des standards des crèches subventionnées (si ce n'est que nous travaillerons sur base d'un forfait non dépendant du revenu des parents).

La loi précise que tous les milieux d'accueil - crèches, accueillants, maisons d'enfants, etc. - doivent impérativement recevoir une autorisation de fonctionnement avant de pouvoir s'ouvrir. L'O.N.E. en est la garante. Elle s'assurera que la maison d'enfant respecte bien, dès son ouverture, les conditions de sécurité tant en matière de locaux et que de compétences du personnel. Ce dernier est d'ailleurs spécialement formé au travail très particulier de s'occuper d'enfants, en respectant leurs besoins et en organisant des activités adaptées à leur âge.

L'ONE sera le partenaire de 1ère ligne pour l'accompagnement dans notre projet création de milieu d'accueil. Elle procède à une évaluation régulière des conditions d'accueil, portant notamment sur l'épanouissement physique, psychique et social des enfants, en tenant compte de l'attente des parents. L'ONE procédera au contrôle du respect des normes en vigueur tout au long de l'activité du milieu d'accueil.

En Maison d'Enfant (ME), le personnel d'encadrement des enfants, en ce compris le Directeur, doit comporter au moins 2 personnes. En cours de fonctionnement, selon la grille horaire, l'encadrement des enfants au sein d'une ME est assuré par le personnel minimum suivant : 1 encadrant pour 7 enfants présents simultanément, en ce compris le Directeur.

Les stagiaires (m/f) sous convention de stage de longue durée peuvent être pris en compte dans le personnel minimum assurant l'encadrement des enfants et ce, à concurrence d'1 stagiaire par tranche de 12 places, sans toutefois excéder la moitié du personnel d'encadrement de la ME.

Le Directeur de la ME, ainsi que le personnel d'encadrement, doivent disposer d'une formation initiale reconnue par le Gouvernement de la Communauté Française.

Un certain nombre d'agréments doivent être obtenus dans le respect des dispositions en matière d'urbanisme avant de pouvoir ouvrir l'activité. Les diverses demandes suivent leur cours dans le respect des procédures édictées

par l'urbanisme. Jusqu'ici, la « demande de principe » a été introduite auprès de service urbanisme d'Ottignies-Louvain-La-Neuve, aucun point contraire n'a été relevé sur le projet. Nous attendons un retour de l'architecte et du coordinateur juridique de l'urbanisme afin de nous confirmer qu'un permis d'urbanisme pour cette activité n'est plus nécessaire depuis le changement dans la réglementation en juin 2017.

L'ensemble du document a été consulté et seuls les points se rapportant à notre type de bien et à la répartition des enfants dans le milieu d'accueil sont repris plus loin dans le présent document. Les aménagements décrits au point relatif à l'implantation sont basés sur les articles de la Réglementation de police en la matière.

D'autres aménagements pourraient s'ajouter à la liste suivant les prescrits spécifiques et les rapports de visite de l'expert des pompiers. L'attestation sera demandée après les travaux.

7. MANAGEMENT - ACTIONNARIAT

L'actionnariat de l'entreprise et le Pouvoir Organisateur (PO) sera constitué de Mme Tonneau Tracy (51%) et Mr Tilquin Jonathan (49%). Mme Tonneau possède un diplôme universitaire en sciences économique, politique et sociale, et possède une expérience de plus de 15 ans dans le secteur financier. Elle suit actuellement la formation en Directeur de Maison d'enfants dispensée par IFAPME. Mr Tilquin possède un diplôme en psychologie et est le gérant des sociétés Agilytic (BE0633 764 544) et Insightsquare (BE0665 731 685).

Avec ces expériences, la gestion stratégique et financière de l'entreprise sont assumées par des personnes ayant des expériences significatives pour mener à bien ce projet.

De plus, toutes deux auront accès au poste de Directeur de Maison d'enfants dans le moyen terme afin de permettre au personnel encadrant de se concentrer sur les enfants et leurs besoins.

La gérance effective de l'entreprise sera assumée par Mme Tonneau qui sera présente

sur place 1 à 3 jour(s)/semaine. Elle se chargera en priorité des aspects financiers, du suivi des inscriptions, des retards de paiements et certains autres aspects administratifs non liés à l'encadrement direct des enfants. Elle sera aussi responsable de préparer et de mettre en pratique les plannings de formation continue du personnel, les congés annuels (en collaboration avec l'équipe encadrante) ainsi que les programmes de stage le cas échéant.

Mr Tilquin assumera un rôle de conseiller en support de Mme Tonneau pour définir les choix stratégiques (Financement, croissance, ...) et de l'équipe opérationnelle pour les questions de programme d'accompagnement des enfants.

Les actionnaires ne seront pas rémunérés pour leur mandat de gérance et ne percevront pas de rémunération directe.

Les responsabilités quotidiennes seront quant à elle assumées par l'équipe d'accueillant(e)s

où deux profils senior (>10 ans d'expérience) seront spécifiquement engagés en priorité afin de prendre en charge la mise en place de l'infrastructure avec l'équipe dirigeante et pour gérer la coordination des équipes accueillantes. L'une des 2 doit disposer de l'accès à la profession de directeur/-rice.

Une structure hiérarchisée sera mise en place pour définir les rôles et responsabilités lors de chaque shift horaire. De même pour les plannings de vacances, de formation ou en cas d'absence.

Une équipe de 6 à 8 personnes est prévue (engagement au fur et à mesure des inscriptions et entrée en crèche des enfants) pour couvrir les 24 à 26 places d'accueil réparties en 3 sections durant les 5 à 7 jours d'ouverture du milieu d'accueil.

8. STRATÉGIE DE DÉVELOPPEMENT

Afin de mettre en avant notre offre de services, nous utiliserons quatre modes de promotions qui seront sollicités dans cet ordre et en fonction du nombre d'inscriptions attendues dans le plan financier

- Référencement auprès de l'ONE avec mise à disposition d'une étude comparative permettant au personnel de l'ONE de détecter plus facilement les personnes ciblées dans notre analyse.
- Référencement auprès de grandes entreprises, hôpitaux et cité universitaire.
- Publipostage auprès des professions libérales de la région via envoi personnalisé.

- Référencement via des achats de mots-clés sur Internet (SEO et SEA).

Les deux premiers modes de promotion seront par défaut mis en place plus de 3 mois avant l'ouverture de la crèche et ce afin d'appréhender la réception de l'offre dans le marché et de pouvoir calibrer le cas échéant le nombre d'accueillantes en fonction des inscriptions déjà validées. Ces canaux de communication seront soutenus par un site internet reprenant les informations essentielles (description du projet, de l'approche, des services inclus/optionnels, des disponibilités) et offrant la possibilité de s'inscrire en ligne directement.

9. CONCURRENCE

Compte tenu du choix de la zone géographique d'implantation, nous avons analysé l'offre actuelle. Celle-ci peut se structurer en trois groupes distincts sur base de deux critères pertinents pour la population ciblée à savoir

- La fiabilité du service qui permet de garantir la disponibilité du service en toutes circonstances (absence d'une accueillante, arrivée de nouveaux enfants, possibilité de gérer des fratries, ...). Nous considérons que le nombre de places disponibles soit un proxy de cette stabilité considérant les limites suivantes
- Nombre de places inférieur à 11 places (2 accueillantes) révèle une structure fragile
- Entre 11 et 20 places inclus offre une stabilité modérée (permettant de garantir l'accueil à une majorité d'enfants en effectuant des prestations sujettes à compensation)
- Au-delà de 20 places, la structure permet d'assurer un accueil systématique de tous les enfants durant toute l'année (Période de fermeture réduite aux fêtes de fin d'année par exemple).
- La largeur des plages horaires d'ouverture qui peut prendre trois niveaux différents. Ceux-ci sont décrits ci-dessous et permettent d'apprécier la capacité des parents à assumer des journées de travail normales (7,36h/jour + pause de midi) sur le lieu de travail en tenant compte de leurs déplacements (1h/matin et 1h/soir). Ainsi, la flexibilité est considérée comme suit :
- Limitée lorsque la structure n'assure pas l'accueil durant la plage horaire allant de 7.30 à 18.00

- Normale si l'accueil permet de bénéficier au minimum la plage horaire allant de 7.30 à 18.00
- Intensive si le service est proposé durant la plage horaire dite «Normale» et est étendue d'au moins une demi-heure le matin et/ou le soir offrant une flexibilité accrue

Notre analyse concurrentielle ainsi réalisée démontre que l'offre de places de crèches sur la zone de proximité d'Ottignies Louvain-la-Neuve se structure de la manière suivante selon les critères décrits ci-dessus, on peut aisément voir que la majorité de l'offre (plus de 75%) en place de crèches ne répondent pas aux besoins de cette population cible. Pire encore, puisque nominalement, l'offre globale est inférieure à 600 places alors que le pourcentage de couverture officielle de la demande est de 60% (cf. Statistiques officielles de l'ONE) pour ladite zone. Il importe aussi de nuancer le chiffre de 48 places prises en compte dans le carré «Élevée-Intensive» puisque la moitié de cette capacité est attribuée à la crèche de l'Hôpital St-Pierre réservant les places disponibles pour les membres de son personnel en priorité.

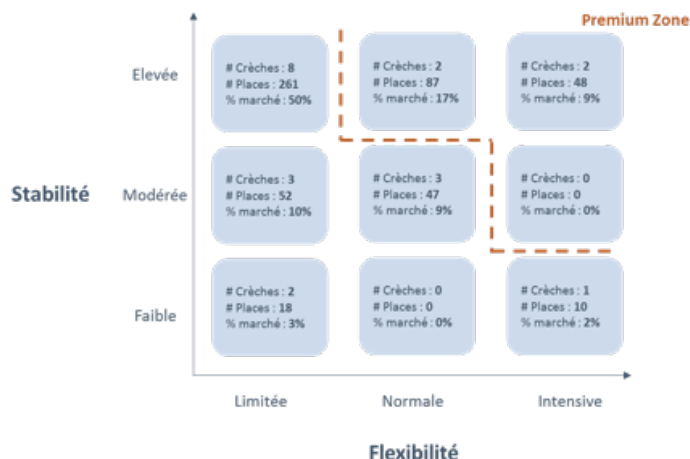
Tous ces éléments démontrent donc que l'offre de places de crèches est largement insuffisante tant dans son nombre que dans les caractéristiques des services offerts. Notre ambition est ainsi de mettre en place une structure d'accueil de minimum 25 places au sein de cette région en offrant un ensemble de facilités en lien avec les attentes de la population ciblée comme ayant une demande forte couplée à une grande flexibilité d'horaires. Nous détaillons ci-dessous les critères de différenciation retenus et la proposition de valeur que nous souhaitons proposer sur le marché.

En dehors de accueils conventionnés dont le tarif dépend des revenus nets du ménage, le prix moyen pratiqué par les accueils de types privé tourne autour des 35€/jour effectif. Ce tarif exclut le plus souvent les langes et les accueils ne proposent pas nécessairement de forfait permettant de soulager les parents de la tâche de fourniture.

Les laits premier âge eux sont pratiquement systématiquement à la charge des parents.

Les périodes de fermeture annuelle se trouvent en moyenne entre 4 et 7 semaines par an.

Peu de flexibilité au niveau des horaires d'ouverture : 7.30-18.00 avec une facturation possible allant de 15-20€ pour les parents dépassant les horaires. Pratiquement aucun service de garde malade n'est proposé ou même envisagé. Il en est de même pour les accueils durant les week-ends.



10. FINANCES

Charges

- Charges fixes

Ici, nous considérons la prise d'un crédit professionnel visant à financer le montant du bien et ce pour un capital à financer de 435.000 €. A cela s'ajoute un financement pour rénovation de 40.000 € et un crédit pour financer l'aménagement de départ de 10.000 €.

Nous avons estimé cette charge de crédit sur base d'une simulation d'un montant sur 15 ans à un taux annuel de 4%.

Les autres charges fixes comprennent des frais inhérents à l'activité en tant que tel (commodités) ainsi que les frais de gestion de l'entreprise (comptabilité).

- Charges variables

Ici, nous reprenons deux types de charges à savoir les frais de personnel faisant l'hypothèse de rémunération brute en lien avec les références du marché. Les montants renseignés ne tiennent pas compte des abattements de cotisations de charges patronales (total pour le 1ier employé engagé avant fin 2020 et dégressif jusqu'au 6ieme employé).

L'autre poste de coûts variables se compose de frais inhérents à la fourniture (alimentation + langes) qui est pris en compte à hauteur de 6 à 7 € par enfant par jour.

Revenus

- Revenus opérationnels

Ceux-ci sont simplement obtenus en multipliant le forfait quotidien de 40 € par le nombre d'enfants inscrits (la facturation est indépendante de la présence des enfants = mode forfaitaire et non présentiel).

À cela, s'ajoute des revenus complémentaires en lien avec les services annexes proposés c'est-à-dire les gardes matinales et tardives en dehors des horaires dit « standard ». Nous faisons l'hypothèse conservatrice que ces extras représenteront un revenu additionnel de 20 € par jour une fois l'ensemble des 25-26 places occupées.

- Subsidies

Afin de dynamiser la création d'entreprise, la région wallonne subsidie à hauteur de 20% les investissements en lien avec la constitution de nouvelles entreprises. Nous évaluons cette aide à 5.000 € la première année uniquement (20% de 25.000 € d'équipements).

À cette première aide, s'ajoute les subsidies de la province du brabant wallon qui, afin de stimuler la création de places de crèches, finance chaque

ouverture de place à hauteur de 1.000 € par place. Ceci constitue donc un apport de 25.000 € dès la première année.

Jusque fin 2018 (sujet à extension), la région wallonne fournit des subsides conséquents pour la mise à l'emploi de travailleurs résidents sur le territoire wallon (plan Sesam). Ces aides permettent de bénéficier d'un subside de 22.500 € par personne sur une période de 3 ans (10.000 € la première année, 7.500 € la seconde et 5.000 € la dernière). Nous envisageons ainsi d'engager des personnes sous ce régime dès la première année.

- Marge opérationnelle

Comme détaillé dans le plan financier, l'activité de garde d'enfants sera rentable dès la première année et compte tenu des amortissements (notre hypothèse tient uniquement compte de l'amortissement des immobilisations corporelles en lien avec des biens immobiliers), nous devrions être exempté d'impôts durant les 3 premières années. L'activité sur les 3 premières années, tenant compte d'investissement sur fonds propres faits en années 2 et 3, devrait générer plus de 150.000 € de bénéfice net (hors couverture des jours de week-ends).

Mode de financement

Fonds propres : la société prenant en compte l'activité de crèche et l'acquisition de la majeure partie du bien immobilier sera capitalisée à hauteur de 30.000 €. Ce montant doit permettre la gestion courante lors du lancement de l'activité.

Fonds « partiellement » de tiers (couverture des frais d'achat du bien) : Un montant de € 70.000 à € 100.000 € via un crowdlending

Les besoins en financement auprès des banques concernant (capital et rénovation du bien) :

- L'achat du bien pour un montant de € 435.000
- La rénovation et l'adaptation de la structure existante du bien pour un montant de € 40.000. En ce compris :
 1. La mise en conformité et adaptation de

- l'électricité + téléphonie fixe + alarme/ détection et circuit parallèle pour environ € 10.000;
- 2. La mise à niveau des exigences pour prévention comme 3 extincteurs, 1 dévidoir au rez, pictogrammes et plan d'évacuation, 10 portes coupe-feu, un escalier extérieur d'évacuation, un velux ouvrable électriquement au-dessus de la cage d'escalier et parois pour compartimer la cage d'escaliers pour € 10.000 ;
- 3. Un escalier et plateforme reliant le premier étage au deuxième étage (locaux du personnel et la rénovation du bien comme nouveau revêtement mural, plancher, sanitaires divers spécifiques pour les enfants (douchettes pour les petits/moyens et wc pour la section des grands) et cuisines adaptée pour € 20.000
- L'achat d'équipement lié à l'activité (lits, tables à langer, jeux /modules de psychomotricité, etc.) pour un montant de € 10.000.

11. RATING

La société est nouvelle, l'activité va seulement démarrer en 2018. En théorie, nous aurions dû attribuer un indice de risque D.

Cependant, nous connaissons les emprunteurs. Ils peuvent attester de réussites dans le monde professionnel, ils sont propriétaires immobiliers, et disposent de capacités de remboursement.

Le projet proposé a été minutieusement étudié sur tous les plans névralgiques. La Belgique connaît un manque criant de places d'accueil pour nouveaux nés. L'environnement choisi présente des facilités et atouts indéniables.

De plus, les gérants se portent cautions pour répondre personnellement de la fiabilité et de la pérennité de leur société ABChild. Ainsi donc également du remboursement du prêt jusqu'à terme.

Nous avons donc décidé d'attribuer un risque C au projet. Le projet se situe dans une moyenne supérieure par rapport à la moyenne du secteur. Le risque est donc modéré.

