LIVE
FACTORY

Executive summary

LIVE FACTORY est un complexe musical qui répond à l'ensemble des besoins des musiciens, ouvert 7 jours sur 7 de midi à minuit (jusqu'à 2H00 le vendredi et le samedi).

Objectifs : permettre aux musiciens de

- Se former et répéter
- S'équiper
- Se produire
- S'enregistrer

L'opportunité :

- Le 1er concept différent en France, proposant une offre globale aux musiciens amateurs et semi-professionnels, inspiré des pays anglo-saxons
- 1 emplacement privilégié
- 1 vraie carence face à la croissance de la demande

Executive summary

Nous proposons à un investisseur de participer au lancement de l'activité en finançant le besoin en capitaux extérieurs qui est de 650 k€, destiné à l'investissement d'un local logé à l'intérieur d'une SCI.

OBJECTIF COMMERCIAL

- Réaliser 282 K€ de C.A. fin 2012.
- Ouvrir d'autres structures sous la même marque, en gérance ou en franchise, dans d'autres agglomérations de France.

1. Concept et montage SAS
2. Dirigeants
3. Marché
4. Local professionnel
5. Montage SCI
6. Financement
7. Partenariat
8. Contacts

1. Concept

Un seul lieu offrant un environnement complet et sur mesure aux musiciens, suivants 3 axes :

- Technique (studios de répétition et d'enregistrement)
- Pédagogique (accompagnement, formations, ateliers, rencontre…)
- Pratique (boutique, S.A.V., nombreux services additionnels)

- **pour accompagner les musiciens dans leur progression de l'apprentissage à la professionnalisation**
- **assurer la vente d'instruments et d'accessoires indispensables aux musiciens**

1. Montage SAS

Bilan de constitution			
SAS LIVE FACTORY			
Actif K€		**Passif K€**	
Incorpo	0	**Capital**	**10**
corpo agcmts	15	CCA	21
corpo matériel	50	Defi	25
immo financière	0	Subventions 2	25
Stocks	20	Fournisseurs	10
clients	0	Socfisc	0
Dispo	6		
Total	**91**	**Total**	**91**

Répartition du capital		
	K€	**%**
Jonathan GLAROS	5,6	56,0%
Aurélien PATRICE-MARTIN	2,0	20,0%
Arnaud JOFFROY	2,0	20,0%
Elizabeth PAUPY	0,4	4,0%
Total	**10,0**	**100,0%**

2. Jonathan GLAROS

Age : 33 ans , musicien, compositeur, arrangeur et home-studiste.

- Assistant réalisateur de clips vidéos chez Fokal Productions.
- **A ce jour : conseiller et associé CLG Patrimoine depuis 2005.**

Formation initiale :

- 4 ans dans deux grandes écoles d'audiovisuel, **la Femis** et **l'ESRA.**
- Deug de droit à la faculté de Sceaux.

Formation professionnelle :

- Produits financiers chez Rothschild.
- Agent commercial aux Editions Atlas en 2004.

2. Aurélien PATRICE-MARTIN

Age : 34 ans , musicien, auteur, compositeur, home-studiste.

- Régisseur son et projectionniste cinéma à La Ferme Des Jeux à Vaux Le Pénil (3 ans).
- **Cultura et Leclerc :** disquaire et chef de rayon disques (5 ans).
- **A ce jour : manager de groupes musicaux en voie de développement.**

Formation initiale :

- **Ingénieur du son** studio pour l'audiovisuel : doublage, bruitage, postsynchronisation, musique (5 ans).

Formation professionnelle :

- Commerciale et technique.

Important réseau de contacts de musiciens franciliens.

2. Arnaud JOFFROY

Age : 36 ans, musicien et chanteur.

- **Régisseur général et technique (15 ans) :** Le Plan à Ris-Orangis (6 ans), La Ferme Des Jeux à Vaux Le Pénil (6 ans), et freelance.

Formation initiale :

- **Régie technique** (son, lumière, plateau) **et régie générale/tournée**. Nombreuses tournées et festivals (Le Printemps de Bourges, Les Efferv'Essonne, Les Eurockéennes, Zénith, Bercy, Stade de France, Arènes de Nîmes, avec de nombreux artistes : Garou, Céline Dion, Noir Désir, Kylie Minogue…).

Formation professionnelle :

- Formations et habilitations techniques, sécurité, électricité…
- Formations de management.

Grande expérience dans la programmation et l'administration culturelle.

3. Le marché

1. La concurrence
2. La clientèle
3. La localisation/carte des transports en commun

3.1. La concurrence

Activité principale (répétition), peu de concurrence face à une demande en forte progression :

- 1 concurrent direct à Montgeron (91) à 15 km. Société créée il y a 3 ans connue uniquement sur Montgeron car elle ne communique pas.
- 5 structures institutionnelles : MJC ou équipements associatifs ayant une offre standard : horaires et jours d'ouverture fixes et restreints.

L'INSEE constate une augmentation constante de la pratique musicale d'année en année, et une offre institutionnelle qui se dégrade : de moins en moins de subventions publiques, pas d'entretien ou de renouvellement du matériel et pas d'agrandissement des locaux.

3.1. La concurrence

Vente/boutique : une étude de la Chambre Syndicale de la Facture Instrumentale (jointe en annexe) révèle que le marché national de la vente d'instruments de musique est d'environ 500 000 K€ et confirme que les 2 catégories d'instruments que nous souhaitons commercialiser sont les plus fortes en terme de C.A. et de progression : guitares/basses, claviers et pianos numériques.

Instruments	CA en K€ HT	Nombre instruments	Population en M	CA/tête €
Marché national	500 000	500 000	60	8,3
Marché local	4167	4167	0,5	8,3

	Part du CA global	Progression CA 2006/2007	Progression CA 2007/2008
Guitares et basses	28%	+ 5%	+ 16,4%
Claviers	9%	Stable	+ 12,56%
Pianos numériques	13%	+ 10%	+ 8,66%

3.1. La concurrence

Concurrence pour la vente/boutique :

– le marché local s'articule de la manière suivante

MAGASINS	CA K€ HT	Commentaires
Milonga (Sénart)	**1500**	Chaîne style supermarché.
Génération Music (Melun)	**300**	Boutique traditionnelle vieillissante.
Tempo (Melun)	**300**	En cessation de paiement.
Corbeil Musique (Corbeil)	**300**	Boutique traditionnelle vieillissante.
B2C (25%)	**1042**	Internet : Thomann.de, Sonovente.com…
Fuite de la clientèle	**725**	Fuite vers Paris principalement.
TOTAL	**4167**	

– **nous visons 10% de cette fuite de la clientèle vers Paris** en sachant précisément quelle gamme de produits et de services cette clientèle ne trouve pas localement et en embauchant un vendeur/luthier spécialisé.

3.2. La clientèle

Les structures existantes ne sont ni suffisantes ni satisfaisantes (étude réalisée auprès de 90 groupes musicaux locaux) :

- 50 % font aujourd'hui plus de 30 km pour aller répéter, la plupart vont même jusqu'à Paris faute d'équipements locaux.
- 86 % souhaitent répéter le soir après 20H et le week-end. Les rares plages horaires qui conviennent sont prises d'assaut et réservées à l'année.
- 72 % évoquent un manque d'interactions avec les autres groupes et les professionnels, et un groupe sur deux trouve qu'il n'y a pas assez d'ateliers et de formations théoriques et pratiques autour de la musique.
- 80 % pensent qu'il manque des lieux de diffusions locaux (salles de concerts, clubs...).

3.3. La localisation

Lieusaint, localisation idéale pour atteindre une clientèle sur tout le sud Île de France, de Paris à Fontainebleau.

Situation :

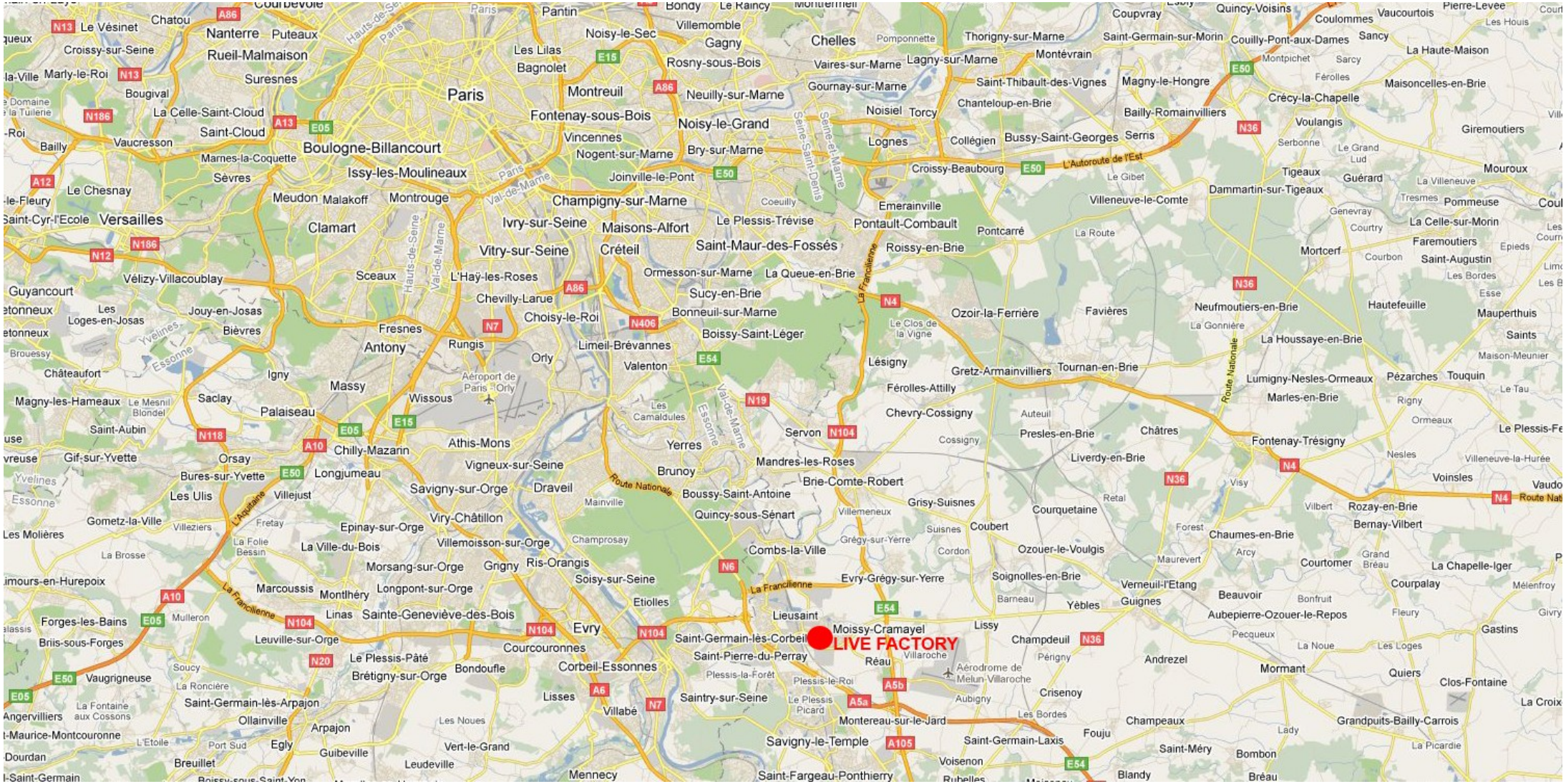
- 15 km du bassin de Melun
- 15 km du bassin de Corbeil-Essonnes
- à proximité du centre commercial du Carré Sénart
- à la jonction de l'A5, la N6 et la N104 qui relie l'A6 en 10 minutes et l'A4 en 20 minutes
- gare RER D et routière de Moissy-Cramayel : des dizaines de lignes de bus à grandes fréquences desservent l'est et le sud de la Seine Et Marne et l'est de l'Essonne, y compris les soirs, nuits, weekends et jours fériés
- nouvelles lignes de bus en site protégé, les Tzen, reliant Corbeil et Melun à Moissy-Cramayel

3.3. La localisation

L'agglomération de Sénart en quelques points :
– 120000 habitants dont **la moitié a moins de 30 ans.**
– de nombreux programmes immobiliers (particuliers et entreprises) sont en cours et jusqu'en 2020.
– le Carré Sénart a été construit en 2002 pour devenir le **futur centre ville de l'agglomération**, il continue de s'étendre avec Shopping Parc 1, Shopping Parc 2, et doit accueillir le nouveau théâtre de la Scène Nationale de Sénart. **Sa zone de chalandise s'étend à plus de 30 kilomètres.**
– projet de gare TGV Paris Sud à Lieusaint dans les dix ans.

La démographie des agglomérations dans la zone de chalandise de **LIVE FACTORY** :
Sénart : 120000 habitants, Melun : 110000 habitants, Corbeil-Essonnes : 65000 habitants, Evry : 115000 habitants, Fontainebleau : 33000 habitants, Brie Comte Robert : 20000 habitants, Saint Fargeau Ponthierry : 15000 habitants.
Soit un total de **478000 habitants**, sans tenir compte des villages et zones rurales du périmètre.

3.3. La localisation



3.3. La localisation

3.3. Carte des transports

4. Local professionnel

Villa Parc Sénart

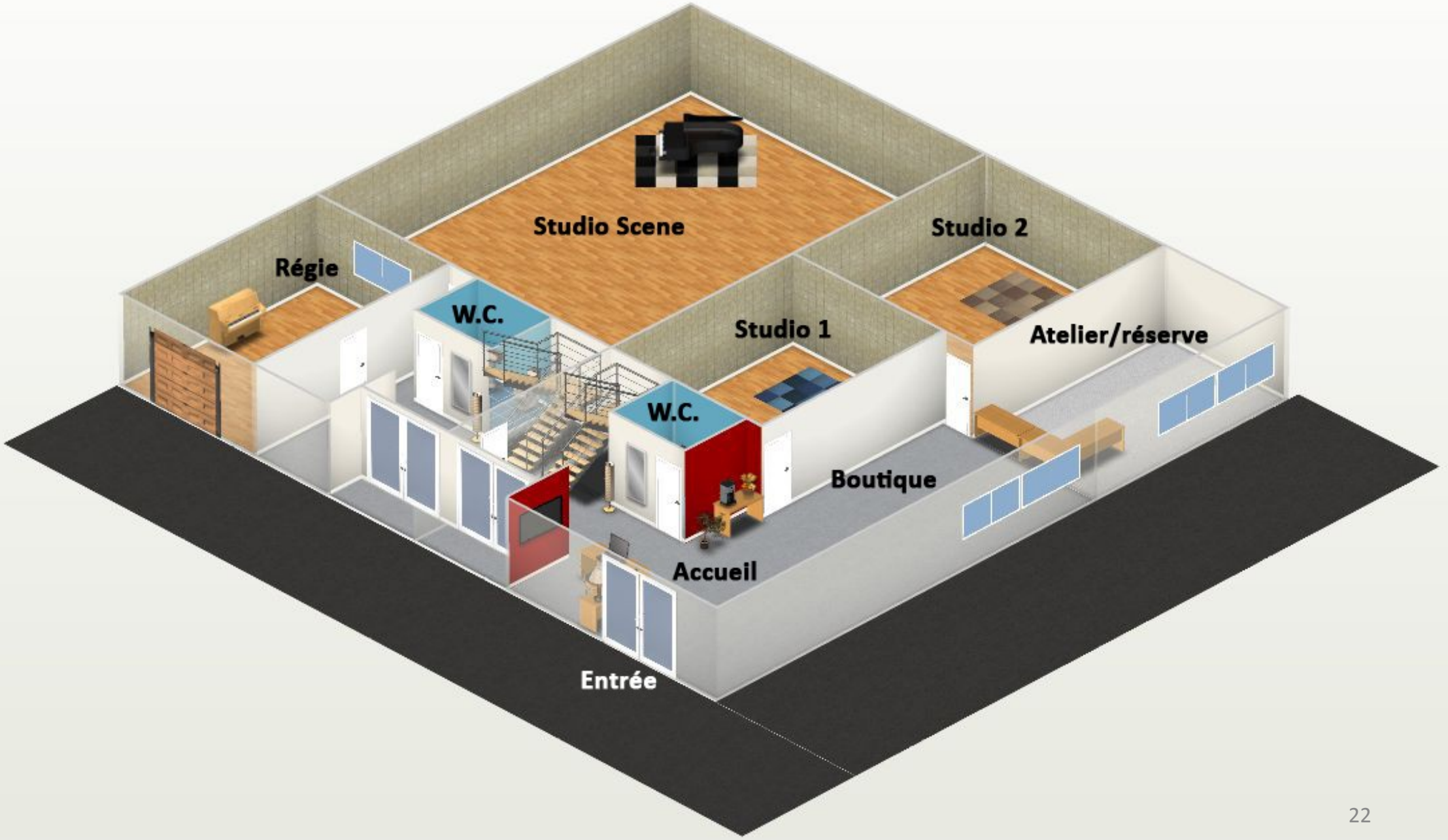
Complexe de locaux d'activités, sur la commune de Lieusaint (77),
au sein de l'agglomération de Sénart.
Lots 1 et 2 à l'angle sud-ouest du bâtiment, face au portail d'entrée.

4. Description

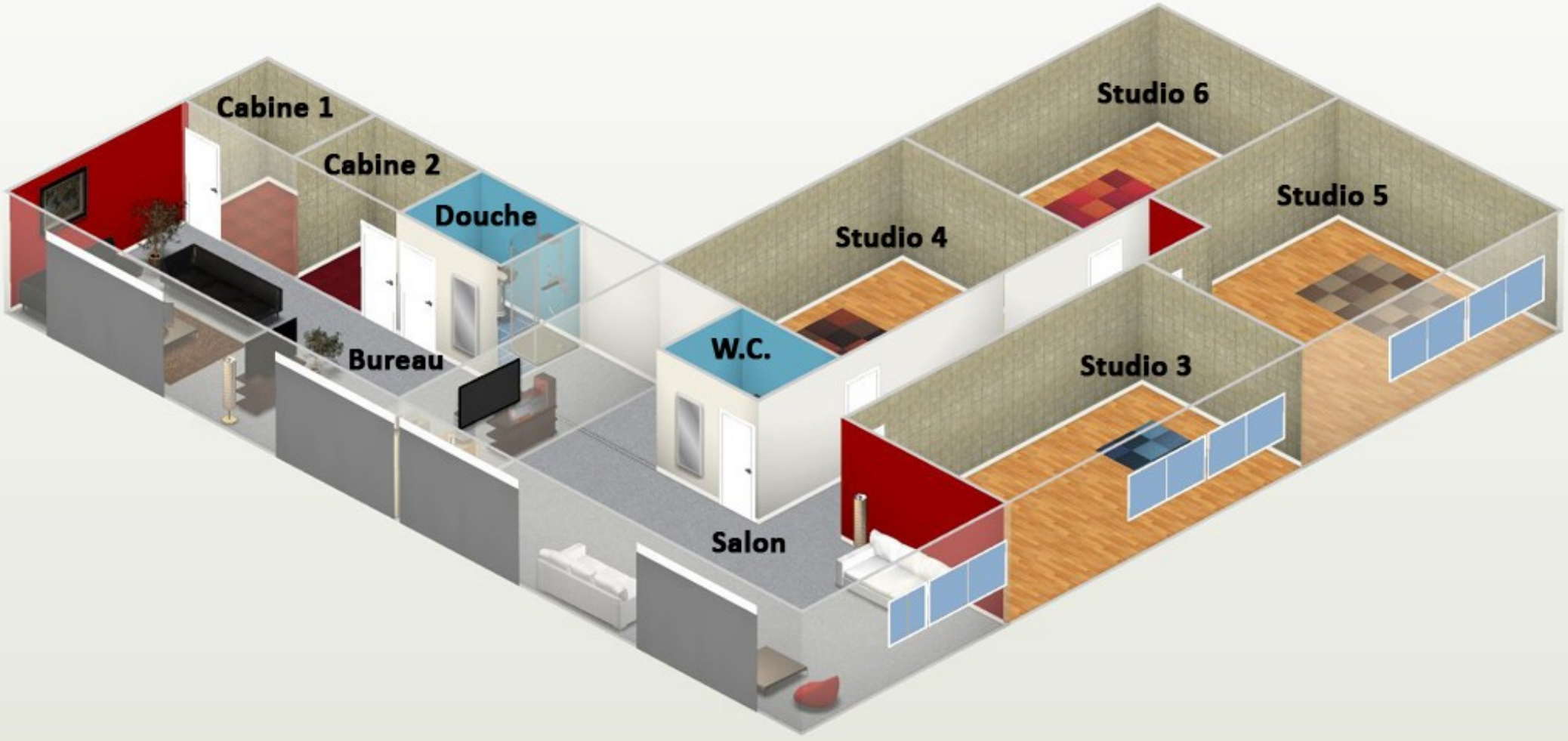
- **6 studios de répétitions de 26 à 36 m²**, équipés en matériel professionnel (sonorisation, batterie, amplificateurs guitares et basse à lampes…).
- **1 « studio-scène » de 120 m²** équipé pour la répétition et la résidence en matériel professionnel (sonorisation, batterie, 2 amplis guitare et 1 ampli basse à lampes, piano…).
- **1 studio d'enregistrement professionnel** avec une **régie de 25 m²** et **2 cabines de 5m²** de prise de son.
- **1 boutique + atelier lutherie/S.A.V. de 50 m²,** avec une réserve.

- Accès handicapé à tous les services
- Parking gratuit et sécurisé
- Salons de repos et bureau de production pour la clientèle

4.Rez-de-chaussée



4.Etage


Cabine 1
Cabine 2
Douche
Bureau
W.C.
Salon
Studio 4
Studio 6
Studio 5
Studio 3

5. Montage SCI

Bilan de constitution			
SCI JELAA			
Actif K€		**Passif K€**	
Immobilier	886	Capital	1
Dispo Fp	0	CCA	250
		Dette financière	635
Total	**886**	**Total**	**886**

Répartition du capital		
	K€	**%**
Jonathan GLAROS	0,7500	75,0%
Lambro GLAROS	0,1000	10,0%
Elizabeth PAUPY	0,1000	10,0%
Arnaud JOFFROY	0,0250	2,5%
Aurélien PATRICE-MARTIN	0,0250	2,5%
Total	**1,0**	100,0%

6. Le financement

1. Compte d’exploitation SAS
2. Compte de financement SAS
3. Bilan SAS
4. Business Plan SCI
5. Cash Flow SCI

6.1 Compte d'exploitation SAS

Exploitation LF SAS		2012	2013	2014	2015	2016
Vtes Services		191.1	210.2	229.3	248.4	267.5
Vtes Produits consom.	10%	6.0	7.0	8.0	9.0	10.0
CA d'instruments		60.0	70.0	80.0	90.0	100.0
Formations		20.0	20.0	20.0	20.0	20.0
Enregistrements		5.0	10.0	10.0	10.0	10.0
Autres		1.0	1.0	1.0	1.0	1.0
subventions 1						
total Produits		**282.1**	**317.2**	**347.3**	**377.4**	**407.5**
Achats consommables	25%	1.5	1.8	2.0	2.3	2.5
Achats instruments	50%	30.0	35.0	40.0	45.0	50.0
MB sur négoce		***52.3%***	***52.3%***	***52.3%***	***52.3%***	***52.3%***
total charges		**290.2**	**272.0**	**307.0**	**315.2**	**323.4**
Résultat d'exploitation		**-8.1**	**45.2**	**40.3**	**62.2**	**84.2**
REx%CA		ns	17%	13%	20%	26%
R Fi	5%	-2.3	-2.3	-2.0	-1.7	-1.3
IS	20%			-7.7	-12.1	-16.6
RN		**-10.4**	**42.9**	**30.6**	**48.5**	**66.3**
RN/CA		ns	14%	9%	13%	16%

Construction du C.A. « ventes de services » (répétition)

	studios	PU €	H/J	J/sem	Sem	CA K€
2012	6	17.5	5.0	7.0	52.0	191.1
2016	6	17.5	7.0	7.0	52.0	267.5

6.2 Compte de financement SAS

Financement LF		2012	2013	2014	2015	2016
MBA		2.6	55.9	43.9	62.0	79.7
Capital	10.0		-15.0	-20.0	-30.0	-50.0
Cpte crt associés	21.0		-10.0	-10.0		
Dette Financière	25.0		-3.6	-3.6	-3.6	-3.6
subventions 2	25.0					
Incorporels	0.0					
corpo agencements/déco	-15.0	-3.0	-3.0	-3.0	-3.0	-3.0
corpo matériel	-50.0	-5.0	-10.0	-10.0	-10.0	-10.0
Delta stocks	-20.0					
Delta clients	0.0	-10.0	-2.0	-2.0	-2.0	-2.0
Delta Fournisseurs	10.0	10.0				
Delta socfisc	0.0	9.5	-1.4	2.7	0.0	0.0
Dispo Début de période	0.0	6.0	10.0	21.0	19.0	32.5
Dispo FP	**6.0**	**10.0**	**21.0**	**19.0**	**32.5**	**43.6**

6.3 Bilan SAS

Bilans LF	Départ	2012	2013	2014	2015	2016
Incorpo	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
corpo agencements/déco	15.0	15.0	15.0	15.0	15.0	15.0
corpo matériel	50.0	45.0	45.0	45.0	45.0	45.0
immo financière						
Stocks	20.0	20.0	20.0	20.0	20.0	20.0
clients	0.0	10.0	12.0	14.0	16.0	18.0
Dispo	6.0	10.0	21.0	19.0	32.5	43.6
Capital	**10.0**	**-0.4**	**27.5**	**38.4**	**57.5**	**74.2**
CCA	21.0	21.0	11.0	1.0	1.0	1.0
Defi	25.0	25.0	21.4	17.8	14.2	10.6
Subventions 2	25.0	25.0	25.0	25.0	25.0	25.0
Fournisseurs	10.0	20.0	20.0	20.0	20.0	20.0
Socfisc		9.5	8.1	10.8	10.8	10.8
Total bilan	**91.0**	**100.0**	**113.0**	**113.0**	**128.5**	**141.6**
check	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0

6.4 Business plan SCI

Exploitation SCI LF		2012	2013	2014	2015	2016
Locations		62.5	63.8	65.0	66.3	67.7
charges	2%	3.0	3.1	3.1	3.2	3.2
Rémunération gérant		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Amortissement	25	28.4	28.4	28.4	28.4	28.4
Résultat d'exploitation		**31.1**	**32.3**	**33.6**	**34.8**	**36.1**
Résultat financier	4.5%	-33.5	-32.5	-31.2	-29.9	-28.6
IS	15%	0.0	0.0	0.4	0.7	1.1
RN		**-2.4**	**-0.2**	**2.7**	**5.6**	**8.6**

Financement SCI LF		2012	2013	2014	2015	2016
MBA		26.0	28.2	31.1	33.9	36.9
Capital	1.0					
Cpte crt d'actionnaires	250.0		-11.0	-8.0	-11.0	-13.0
Dette financière	635.0	-21.0	-22.0	-23.0	-23.0	-24.0
Immobilier	-886.0					
Dispo DP	0.0	0.0	5.0	0.2	0.3	0.2
Dispo FP	0.0	5.0	0.2	0.3	0.2	0.1

Bilans SCI LF	Départ	2012	2013	2014	2015	2016
Immobilier	886.0	857.6	829.3	800.9	772.6	744.2
Dispo Fp	0.0	5.0	0.2	0.3	0.2	0.1
Capital	1.0	-1.4	-1.5	1.2	6.8	15.4
Cptes courants d'associés	250.0	250.0	239.0	231.0	220.0	207.0
Dette financière	635.0	614.0	592.0	569.0	546.0	522.0
Total bilan	**886.0**	**862.6**	**829.5**	**801.2**	**772.8**	**744.4**
check	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0

6.5 Cash flow normatif SCI

Cash flow normatif		**2012**	**2013**	**2014**	**2015**	**2016**
Chiffre d'affaires		**283**	**318**	**348**	**378**	**409**
Marge brute						
MB%CA						
Charges excl amort		250	227	258	261	264
amortissement		13	13	13	13	13
Ebit		**20**	**78**	**77**	**104**	**131**
Ebit % CA				**22%**	**28%**	**32%**
IS	20%	-4	-16	-15	-21	-26
RN		16	63	62	83	105
Cash flow norm		**29**	**76**	**75**	**96**	**118**
Investissements		-8		0	0	0
Delta BFR		-10		0	0	0
FCF normatif		11	76	75	96	118

7. Partenariat

1. Partenaires
2. Intervenants
3. Fournisseurs

7.1. Partenaires

Nos partenaires financiers, administratifs et juridiques :

- **Auditeurs & Comptables Associés** (A.C.A.) : Mr LALOS, expert comptable.
- **Cabinet DOUMIC & VARAUT** : Me PONS DE VIER, avocat.
- **JSC Consultants**, société de conseil : Mr SAINT-CRICQ.
- **3E Services**, Cabinet Européen d'Aide au Développement : Mr L'HÔTE.
- **Société Générale** : Mr BOUVART et Mr PELLUCHON.

Nos partenaires pour la conception et la construction :

- **Villa Parc Engineering**, promoteur et constructeur : Mr VAR.
- **Girod Conseil**, courtier en travaux : Mr DURAN.
- **3F-Construction**, exécution tous corps d'états : Mr FRUGIER.
- **Franck Entreprise**, exécution tous corps d'états : Mr MITRAM.
- **MAIDENBERG Architecture**, cabinet architecture intérieure et DPLG : Mr MAIDENBERG.
- **Studio d'Architecture GALLIOT & VANNIER** : Frédéric MAURICE, architecte.
- **Artquatic**, création de mur végétaux : Mr BEAUVILLAIN.
- **Sabine GUILLON** : graphiste et modélisatrice 3D à Disney France.

7.1. Partenaires

Nos partenaires pour la conception et la réalisation de l'image et de la communication :

- **Maxime PATRICE-MARTIN** : directeur artistique de Diplomatic Cover, agence multimédia lyonnaise classée en 2011 dans le top 100 des meilleures agences mondiales de communication.
- **Sophie ALCHAMOLAC** : attachée de presse et chargée de relations publiques en freelance.

Nos partenaires commerciaux :

- **Pierre-Yves GUYOMARD** : ingénieur du son et réalisateur, **installe un studio d'enregistrement haut de gamme au sein de LIVE FACTORY** (présentation et partenariat détaillés en annexe).
- **SAE Institute** et **ESRA** (grandes écoles de son) et **Université Paris-Est Marne La Vallée** (filière « musique et métiers du son ») : une convention est en cours d'élaboration avec la direction de ces écoles, pour accueillir leurs élèves en stage à LIVE FACTORY et intervenir pendant leur cursus.
- **Pianorama**, revendeur agréé de pianos Yamaha et Steinway, livraison, location et accordage : Mr DUTREUIL. Les termes du partenariat commercial sont en cours de rédaction, la société Pianorama qui n'a pas de lieu de vente et d'exposition s'appuiera sur LIVE FACTORY en échange du prêt gracieux de pianos selon les besoins de LIVE FACTORY.
- **Kap N'Doo** : Bruno NAZZARENI, structure de booking et de management, et **MVS Records** : Yoan MANESSE, label discographique implanté dans plusieurs pays européens, qui gèrent un catalogue d'artistes pros et semi-pros et qui vont devenir clients permanents de LIVE FACTORY.

7.2. Intervenants

Des intervenants extérieurs vont animer les ateliers, les formations et les rencontres :

- **Virginie BERGER** : consultante en stratégie musicale, ancienne directrice marketing de MySpace.
- **Gildas LEFEUVRE** : observateur et journaliste spécialisé de la filière musicale.
- **Guillaume B.DECHERF** : journaliste musical freelance (Metro, Les Inrockuptibles…).
- **Yann INVERNIZZI** : ingénieur du son, réalisateur.
- **Marielle VISENTIN** : communication et administration culturelle.
- **Fabien LELARGE** : directeur de label discographique, musicien et chargé de projets à l'Université Paris-Est Marne La Vallée.
- **Steve MOULIN** : responsable technique à la Drum Tech à Londres.
- **Vincent BOUCAUMONT** : administration culturelle, booking.
- **Peter REINDERS** : régisseur du Lido, formateur en informatique musicale et musicien.
- **TIMIKE (LE PETIT DERNIER)** : musicien et chanteur professionnel.
- **Jonathan DUCLAUT** : DJ et programmateur en informatique musicale.

Et des professeurs privés diplômés et agréés : **Cédric DES AULNOIS, Sylvain DESIGNE, Nicolas EPAULARD, Laure GRANDVOINNET, Philippe CASTERMAN, Jean-Daniel GARITEAU…**

7.3. Fournisseurs

Certains fournisseurs qui croient particulièrement au concept et au potentiel de LIVE FACTORY dans le secteur de Sénart, et qui comptent parmi nos connaissances proches, nous permettent d'avoir d'excellentes conditions commerciales pour équiper nos studios et constituer le stock de notre boutique (dépôt-vente, remises exceptionnelles, instruments de luthier…) :

- **AUDIA**, leader français de l'importation d'instruments de musiques (USA, Royaume-Uni, Japon, Mexique, Corée…), représentée dans notre secteur par Mr PEREZ.
- **ON/OFF**, prestataire son/lumière/vidéo incontournable à échelle nationale : Mr TUDELA.
- **BON ESPRIT BACKLINE**, location et vente d'instruments et de matériel : Mr MALKI.
- **M.I.Di.** (Musique Import Diffusion) : société importatrice d'instruments de musique basée en Alsace, représentée en Ile De France par Mr BOSCHER.
- **Didier PAVY** : luthier à Bruxelles, spécialisé dans les guitares acoustiques, fabrication et réparation, travaille beaucoup sur Paris.
- **Anne GOURIANO** : luthière en Seine Et Marne, spécialisée dans les violons et violoncelles, fabrique, répare et se déplace.
- **Laurent VASLIN** : luthier à Rennes, spécialisé dans les guitares et les basses, acoustiques ou électriques, fabrique, répare et se déplace. Répare également les mandolines, banjos, dobro…

8. Contacts

contact@livefactory.fr

Jonathan GLAROS
12 rue Lucien Sampaix
92320 Chatillon
06 10 90 47 13

Arnaud JOFFROY
91 rue du Verger
77240 Cesson
06 83 34 44 96

Aurélien PATRICE-MARTIN
22 rue du Centre
77950 Moisenay
06 60 80 62 47

MERCI DE VOTRE ATTENTION…