

15, L'EPIL CLUB:

Monsieur Claude BURGER avait pour compagne, Madame Pascale BORD qui exploitait un institut de beauté indépendant situé 22 rue du Général de GAULLE à TROYES.

Ayant découvert le concept ESPACE EPILATION, monsieur Claude BURGER m'a demandé mon avis et après avoir vu le dossier de présentation de la franchise, je lui ai déconseillé cette enseigne qui par la suite a multiplié les faillites de franchisés et même du franchiseur.

Je lui ai proposé de créer un concept basé sur le même modèle mais en indépendant et je lui ai fait un prévisionnel à partir du modèle économique des salons de coiffure Jean Louis DAVID.

En février 1999, Monsieur Claude BURGER a acheté pour 150 000 francs, un institut indépendant situé 54 rue du Général de GAULLE. Nous avons fait les travaux en un mois et l'EPIL CLUB a ouvert en mars 1999 avec seulement 3 cabines et 2 tables de manucures.

Le succès a été immédiatement au rendez-vous et en six mois, le centre a pratiquement atteint l'objectif de 600 abonnés en un an avec 584 abonnés et son équilibre financier.

Monsieur Claude BURGER a envisagé de créer un réseau en franchise dont il voulait que j'assure le développement. Le projet avait bien avancé quand Monsieur Claude BURGER a décidé de sortir du modèle de base et de faire le contraire de ce que je préconisais.

En désaccord total sur la stratégie, nous avons mis un terme à notre collaboration. Monsieur Claude BURGER a loué à la propriétaire de l'immeuble le premier étage pour faire 6 cabines de plus et développer une offre pléthorique.

L'institut n'était plus rentable et en 2008, madame Pascale BORD a fermé son institut situé au 22 rue du Général de GAULLE pour rapatrier sa clientèle dans l'EPIL CLUB.

L'EPIL CLUB / LE TEMPLE D'EPHE			CA	R
COSMETIQUE DEVELOPPEMENT		31 12 04	188 000	5 000
421 888 009 / 19 02 99		31 12 05	179 000	9 000
54 Rue du Général de GAULLE	10 000 TROYES	31 12 06	168 000	16 000
22 Rue du Général de GAULLE	10 000 TROYES	31 12 07	155 000	- 2 000
		31 12 08	171 000	- 9 000
		31 12 09	231 000	7 000
		31 12 10	231 900	12 800
		31 12 11	232 900	- 6 800
		31 12 12	236 200	2 700
		31 12 13	208 200	- 1 900
		31 12 14	Confidentialité	
		31 12 15	Confidentialité	
		31 12 16	Confidentialité	
		31 12 17	Confidentialité	
		31 12 18	Confidentialité	
CP : 104 Ke / Dettes : 46 Ke (FI : 7 Ke + FO : 13 Ke + FS : 25 Ke + AD : 0 Ke)				

En janvier 2020, travaillant seule et ne pouvant plus faire face au loyer, Madame Pascale BORD a fermé son institut et loue une cabine dans le sous-sol d'un salon de coiffure.

Il est intéressant de regarder l'évolution de la dette bancaire :

L'EPIL CLUB / LE TEMPLE D'EPHE		CA	R	Dettes B.
COSMETIQUE DEVELOPPEMENT	31 12 04	188 000	5 000	58 000
421 888 009 / 19 02 99	31 12 05	179 000	9 000	31 000
54 Rue du G. de GAULLE TROYES	31 12 06	168 000	16 000	13 000
22 Rue du G. de GAULLE TROYES	31 12 07	155 000	- 2 000	6 000
	31 12 08	171 000	- 9 000	32 000
	31 12 09	231 000	7 000	38 000
	31 12 10	231 900	12 800	18 500
	31 12 11	232 900	- 6 800	19 600
	31 12 12	236 200	2 700	12 200
	31 12 13	208 200	- 1 900	7 300
	31 12 14	Confidentialité		
	31 12 15	Confidentialité		
	31 12 16	Confidentialité		
	31 12 17	Confidentialité		
	31 12 18	Confidentialité		
CP : 104 Ke / Dettes : 46 Ke (FI : 7 Ke + FO : 13 Ke + FS : 25 Ke + AD : 0 Ke)				

L'achat en février 1999 de l'institut situé 54 Rue du Général de GAULLE était une erreur car les murs appartenaient à une propriétaire qui n'aurait jamais accepté de vendre les murs même avec une offre supérieure à leur valeur réelle.

En louant le premier étage pour agrandir l'institut, le loyer est passé de 1 000 à 1 500 euros environ. Soit 18 000 euros par an et 360 000 euros en 20 ans.

Il fallait garder l'institut 3 ans dans sa configuration d'origine (3 cabines et 2 tables de manucure) et dès la première année, chercher des murs commerciaux à acheter dans le quartier.

Une fois les murs achetés, il fallait transférer l'institut ce qui était d'autant plus facile avec une offre basée sur des abonnements.

Si l'institut avait déménagé en 2002, trois ans après son ouverture, les murs auraient été remboursés en dix ans et dès 2012, le loyer aurait été un profit au lieu d'une charge.

En étant propriétaire et en restant sur un petit modèle d'un 60 mètres carrés avec un loyer de 1 000 euros, entre 2013 et 2020, cela représentait un profit de 12 000 euros x 7 = 84 000 euros alors qu'en restant locataire, cela représentait une charge de 18 000 x 7 = 126 000 euros.

Entre 84 000 euros de profit et 126 000 euros de charges on a un delta de 210 000 euros.

Aujourd'hui, même si Madame Pascale BORD avait connu une baisse d'activité, elle aurait pu rester dans son institut en ayant les murs, ou les louer 1 000 euros par mois ou les vendre 100 000 euros.

L'EPIL CLUB a pu atteindre un chiffre d'affaires de 188 000 euros HT en 2004 avant de redescendre à 155 000 euros en 2007 :

L'EPIL CLUB / LE TEMPLE D'EPHE COSMETIQUE DEVELOPPEMENT			CA	R
		31 12 04	188 000	5 000
421 888 009 / 19 02 99		31 12 05	179 000	9 000
54 Rue du Général de GAULLE	10 000 TROYES	31 12 06	168 000	16 000
22 Rue du Général de GAULLE	10 000 TROYES	31 12 07	155 000	- 2 000
		31 12 08	171 000	- 9 000
		31 12 09	231 000	7 000
		31 12 10	231 900	12 800
		31 12 11	232 900	- 6 800
		31 12 12	236 200	2 700
		31 12 13	208 200	- 1 900
		31 12 14	Confidentialité de 2014 à 2021	
		31 12 15		
		31 12 16		
CP : 104 Ke / Dettes : 46 Ke (FI : 7 Ke + FO : 13 Ke + FS : 25 Ke + AD : 0 Ke)				

Cette baisse de chiffre d'affaires s'explique notamment par l'arrivée d'un centre franchisé sous l'enseigne EPIL CENTER en 2005 :

ESTHETIC CENTER			CA	R
J2L		30 06 06	73 658	- 1 393
482 902 756 / 01 07 05		30 06 07	85 632	- 137
26 rue de la monnaie	10 TROYES	30 06 08	68 549	- 1 684
		30 06 09	82 000	- 6 000
Jérôme BLONDEAU		30 06 10	61 000	- 23 000
		30 06 11	Comptes non déposés	
CP : - 24 Ke / Dettes : 87 Ke (FI : 72 Ke + FO : 5 Ke + FS : 10 Ke + AD : 0 Ke). Ce centre a quitté le réseau en janvier 2007 et a été revendu le 03 11 11				