

LES CABANES DICILA

Chambres et tables d'hôtes

2 rue de la Mothe, à EGRY (45340)

Projet porté par Adel Reddad et Lucie Damond

reddadadel@gmail.com / 0760374944

luciedamond@hotmail.fr / 0673812580

Avec l'accompagnement et le soutien de la CCI
Loiret, Initiative Loiret et France Active.



SOMMAIRE

SYNTHÈSE DU PROJET p.2

LES PORTEURS DU PROJET p.3

Adel Reddad
Lucie Damond

L'ENTREPRISE p. 4

LE PROJET p.5

Présentation de l'association
Les cabanes Dicila
Implantation
Développements futurs
Business model de l'entreprise

APPROCHE DE MARCHÉ p.10

ANNEXES

Plan cadastral
Plan de masse
Avis du conseiller CCI



SYNTHÈSE DU PROJET

Le projet des cabanes Dicila s'inscrit dans une volonté d'améliorer nos propositions culturelles et conviviales liées à notre association Dicila créée il y a quatre ans dans le but de favoriser les échanges culturels et écologiques en milieu rural.

Situé dans un petit hameau à Egry, dans le Loiret à une 1 h 30 de Paris, 45 mn d'Orléans, nous souhaitons proposer aux citadins de venir passer des séjours chez nous, avec des formules, gîte et couverts ainsi que différents stages de pratiques artistiques, artisanales, potagères, culinaires afin de partager nos passions et de valoriser la région par la découverte des produits locaux.

L'ancienne ferme familiale dans laquelle nous vivons date du XV^e siècle, construite sur une cité Aquae, elle regorge d'histoires et de vestiges, notamment la grange avec sa cave voûtée, que nous souhaitons restaurer pour qu'elle devienne un lieu d'accueil et de rencontres entre les membres de l'association et les voyageurs.

En créant un potager, plantant des arbres, proposant des balades à la découverte de ces initiatives, nous affirmons notre engagement écologique.

C'est pourquoi nous souhaitons proposer aux voyageurs des hébergements individuels autour du site en pleine nature.

Lucie Damond, artiste plasticienne, souhaite valoriser les savoir-faire, ainsi que les matières premières naturelles. Elle a son atelier sur ce site également et propose déjà des stages de tissage et laque végétale.

Adel Reddad est pour sa part cuisinier, soucieux de la qualité des produits qu'il transforme, curieux des diverses techniques de cuissons avec l'envie de les partager.

Dans ce projet, nous souhaitons faire appel à des intervenants locaux (artistes, artisans, producteurs...) qui partagent nos valeurs.



LES PORTEURS DU PROJET

Ce projet est le fruit de nos voyages et passions partagés depuis bientôt dix ans.

Nous nous sommes installés à Egry en 2018, pour Lucie, ce fut un retour aux sources et l'occasion de développer son activité artistique. Adel envisageait de vivre en milieu rural, non loin de Paris afin de se familiariser avec les activités de l'ancienne ferme, notamment la production et la transformation de fruits et légumes, en lien avec son métier de cuisinier.

C'est avec ces envies de partages que nous avons créés l'association Dicila et souhaitons aujourd'hui aller plus loin dans notre investissement sur le territoire en proposant un lieu de tourisme rural à notre image.

À ce jour, nous sommes hébergés à titre gracieux chez M. Jean-François Damond (père de Lucie Damond) ancien agriculteur et partenaire clé du projet.

Depuis plusieurs générations, les diverses activités et traditions de l'ancienne ferme se transmettent à travers les histoires, les outils et objets qui traversent le temps, nous souhaitons valoriser cet héritage.



L'ENTREPRISE

Raison sociale: Les Cabanes Dicila
Numéro Siren: 914813498
Adresse siège social: 2 rue de la mothe - 45340 EGRY
Forme juridique: S.A.S.
Actionnariat réparti à 50 % chacun
Adel Reddad, président
Lucie Damond, directrice générale

Nous avons créé la société par actions simplifiées (S.A.S) en juin 2022. Cette forme juridique permet d'être associé et de proposer une palette d'activités correspondant à notre projet (hébergements, cuisine et ateliers) avec la possibilité de faire évoluer l'entreprise au fil des ans, en élargissant nos offres (vente de produits locaux...) et facilitant les partenariats.

Bien que pour l'instant, nous sommes dans l'impossibilité de construire les cabanes, des structures et particuliers ont fait appel à nous pour des événements culinaires, ce qui nous permet de communiquer sur notre projet de tables et chambres d'hôtes.

Pour la création de ce projet, nous bénéficions d'un accompagnement «Pass Création» par la CCI.

Nous avons également obtenu des garanties d'emprunts bancaires à hauteur de 80% par France Active ainsi qu'un prêt d'aide à la trésorerie à taux 0% par Initiative Loiret, ces organismes nous accompagnent sur les différentes étapes de notre projet et soutiennent nos engagements sur le territoire.

La Mairie d'Egry et la CCPG soutiennent également le projet, car il permet de développer une vie économique sur le territoire s'inscrivant dans la stratégie du Projet d'Aménagement et de Développement Durable de Tourisme Loiret et du département. En effet, les quatre défis à relever pour 2023-2027 correspondent à nos engagements :

- Faire du Loiret une destination de slow tourisme
- Perfectionner l'accueil et l'hospitalité
- Faire du Loiret une destination ludique et familiale
- Faire du Loiret une destination de tourisme durable et responsable.



LE PROJET

Présentation de l'association

Notre volonté de proposer des hébergements et couverts découle des différentes activités que nous proposons avec l'association Dicila.

En effet, depuis quatre ans nous organisons des ateliers, expositions, concerts, projections qui animent le petit village d'Egry, permettant aux adhérents de partager, d'échanger et d'initier des rencontres, des projets conviviaux. Nous nous engageons également dans une démarche respectueuse de l'environnement et une valorisation du patrimoine en partenariat avec l'office du tourisme du grand Pithiverais, ainsi que différents acteurs locaux. Ce projet permettrait d'élargir les rencontres et de proposer des ateliers sur plusieurs jours.

Les activités proposées:



Les ateliers tissage, teinture végétale... rencontrent un réel intérêt avec une moyenne de dix participants. Des centres sociaux, écoles, mairies font appel à nous également.



Le potager, sur un hectare et demi, nous avons créé un potager en agroforesterie, où nous cultivons plus d'une centaine de variétés de fruits, légumes, fleurs, aromates, plantes tinctoriales. Afin de sensibiliser sur la richesse et la diversité de la production nous organisons des visites, troc de graines, des dégustations, des chantiers participatifs ainsi que des ventes ponctuelles afin de financer les projets de l'association.



Notre production de légumes, nous permet de proposer des repas ou collations lors des événements de l'association. C'est une manière de valoriser les produits, de découvrir de nouvelles saveurs et de sensibiliser sur nos modes de consommation. C'est pourquoi nous souhaitons proposer des ateliers cuisines, du champ à l'assiette.



Deux fois par an, nous organisons des portes ouvertes, avec des concerts, buvettes, démonstrations, ateliers, expositions qui rassemblent en moyenne une soixantaine de visiteurs.



Afin de valoriser le territoire, nous proposons des visites historiques du hameau de la Mothe.

L'aménagement des cabanes et la proposition de tables d'hôte résultent du désir de nombreux visiteurs ainsi que notre volonté de proposer une offre plus complète et aboutie sur le long terme.

Les cabanes Dicila

Nous souhaitons auto-construire deux hébergements, deux personnes (avec un lit d'appoint supplémentaire) et un hébergement trois personnes (avec un lit d'appoint) sur une saisonnalité de mars à octobre.

Capacité d'accueil 7 personnes (et 3 lits d'appoint).

Ces cabanes seront en bois, sans fondations, ni raccordements, déplaçables, équipées d'un panneau solaire. L'installation de toilettes sèches à proximité de chaque cabane et une cabane douches solaires communes.

Les trois cabanes

Dimensions:

L 3,5m x L 4m x H 3,80m
soit 14m²



Trois toilettes sèches

dimensions:

L 1,27m x l 1m x H 2,30m.

Une cabane de deux douches sur remorque

2,30m x 4m

9,2m²



implantation



Aménagements existants:

- Habitation et atelier
- Zone potagère associative

Projet d'aménagement, première année:

- Cabane
- Bloc sanitaire
- Parking

Projet aménagement, deuxième année:

- Projet de lieu commun tables d'hôtes et association Dicila, Rénovation de la grange

Implantation, zone d'habitation



20m

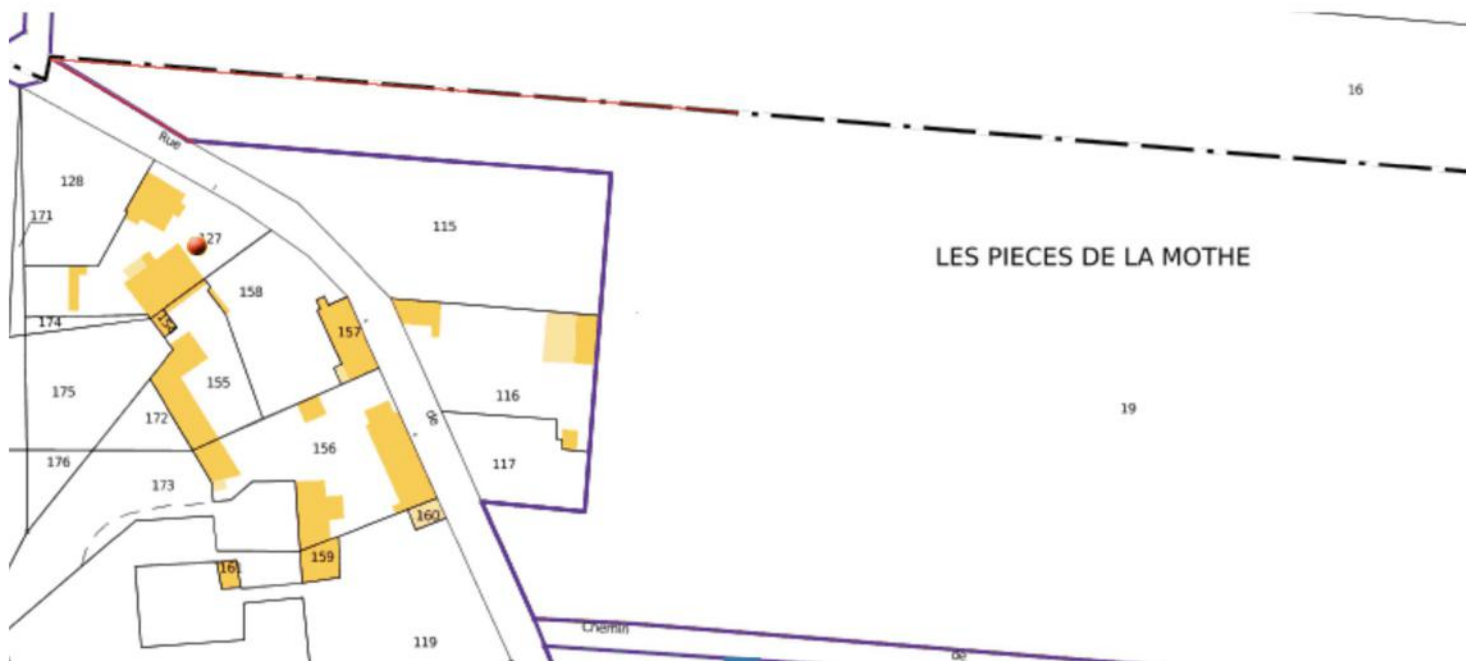
Demande auprès de l'enquêteur public et du bureau d'études du PLUI:

Le terrain (115) sur lequel nous souhaitons implanter les cabanes est en Zone Agricole, afin de mener à bien ce projet, nous demandons un changement de zonage qui nous permettrait l'installation de ces habitations légères de loisirs (HLL) et considérer ce terrain comme Parc Résidentiel de Loisirs.

La surface totale des installations du projet représente 60 m² sur le terrain ZA115 de 2 117 m² à proximité des habitations.

Nous avons pensé ce projet et plus particulièrement ces constructions pour qu'elles aient le moins d'impact possible sur l'environnement (habitations démontables, sans modification du sol) et qu'elles s'intègrent au paysage existant.

Concernant le parking, nous souhaitons tapisser de graviers calcaires sur une surface de 2,10 m x 25 m.



Ces terrains, ne sont plus cultivés car considérés trop proche des habitations par son propriétaire (Damond Jean-François). Depuis plus de vingt ans, des arbres sont plantés, afin de favoriser la biodiversité du site.



Prise de vue du terrain ZA115

Développements futurs



La première année, implanter les trois cabanes, pour une capacité afin de proposer des séjours tout compris (ateliers, hébergements et couverts) sur cinq jours.

La deuxième année, nous souhaitons restaurer la grange adjacente à notre habitation, afin d'avoir un lieu d'accueil plus conséquent, conjugant les activités de l'association et de l'entreprise, avec une offre d'ateliers élargie.

Les aménagements envisagés : une cuisine, un espace de création (tables, stockage de matériel), dispositif de projection, aménagement de la cave...

Les premières années, les temps de création se feront dans l'atelier de Lucie Damond, dans la cuisine ainsi qu'à l'extérieur.

Ce projet d'aménagement éco-touristique permet de valoriser le lien entre la ruralité et la nature. Afin d'affirmer nos engagements auprès des producteurs locaux, nous souhaitons utiliser et vendre leurs produits.

Business model de l'entreprise

Partenaires clés	Activités clés	Proposition de valeur	Relation client	Segments clients
Financements: -communauté de communes -département? -banque Communication: -association Dicila -office du tourisme du grand Pithiverais Fournisseurs: -Etp Charié -le safran du Gâtinais -huilerie Lалуque -Gaec la boule d'or -Ferme Sainte Marie -Gaec Roussial	-gîte -tables d'hôtes -ateliers Ressources -local -matériels de cuisine -mobillier -matières premières	Tables d'hôtes: repas conviviaux de saisons, produits locaux Gîte: - nuit atypique, cabanes - Lieu éco-responsable Valeurs ajoutées: - découverte de pratiques traditionnelles (fabrication du cidre, récoltes...) - valorisation du terroir - mise à disposition de vélo - promenade - cave voutée (visites et dégustations) - terrasse/jardin - sensibilisation de la faune et la flore -vente de produits locaux?	Citadins: - visite du site (historique, atelier, potager) Entreprises: - réservations adaptées à un groupe travail. Canaux - cadre atypique - site internet, réseaux sociaux (web ciblage) - communication auprès des entreprises locales et associations (AG) - offices du tourisme - sites répertoriant les gîtes et tables d'hôtes	- citadins: tourisme rural, culturel - étape touristique - entreprises: colocation, stages - événements privés
Structure de coûts - travaux d'aménagements (achat de cabanes) - achat de matières premières, frais fixes, charges... - rémunération des intervenants pour les ateliers		Flux de revenus - coût de la nuit 30 à 50 € (avec petit-déjeuner) - coût des repas 20 à 35€ - commission sur les ateliers des intervenants (10%) - prix adapté à la demande/service (entreprises, groupes...)		



APPROCHE DE MARCHÉ

Nous nous sommes très largement documentés, via Internet et les documents fournis par la CCI. De plus grâce à l'association Dicila, nous avons pu tester certains ateliers et échanger avec des clients potentiels, de passage, surtout en période estivale, qui sont à la recherche de gîte et de propositions culturelles sur le territoire.

Environnement

Les cabanes seront ouvertes de mars à octobre, afin de proposer un maximum d'activités en extérieur et de pouvoir orienter nos hôtes sur la programmation touristique et culturelle de la région.

C'est un projet que nous mûrissons depuis trois ans, le contexte actuel nous a confortés dans notre choix. En effet depuis la crise du covid, nous constatons que de plus en plus de citoyens ont un attrait pour les zones rurales. Notre situation géographique est idéale, c'est également une zone de passage pour les départs et retours de vacances.



Le hameau de la Mothe où nous vivons est situé à 1km du centre d'Egry. C'est un petit village où il n'y a pas de commerces de proximité. À la frontière entre la Beauce et le Gâtinais, nous souhaitons mettre en avant cette zone rurale. Nous souhaitons faire de cet isolement un atout, en proposant des services adaptés à notre clientèle et respectueux de notre éthique environnementale et citoyenne.

Demande client

Les clients de chambre d'hôtes recherchent un cadre agréable, un accueil privilégié et s'il est éloigné des circuits touristiques, un concept unique. C'est pourquoi nous proposons un tourisme d'expérience (ateliers, cuisine, jardin, cabanes) adapté à l'environnement et nos savoir-faire.

Afin de mieux cibler notre clientèle, différents labels nous semblent cohérents avec notre offre comme: Slowfood, La clef verte, éco-table...

Nos engagements pour le développement durable à travers des hébergements écologiques, la mise en place d'un compost, installation de toilettes sèches, mise à disposition de vélos, la réduction du gaspillage alimentaire, valorisation de la faune, de la flore et des circuits courts.

Politique de prix

- Hébergements 50€ par nuit pour deux personnes avec petits déjeuner.

- Repas 20 à 35€ pour un menu, boissons comprises.

- La formule complète (hébergement, couverts, atelier) 600€ par personne pour 4 jours

Notre positionnement par rapport à la concurrence est moindre, car nous nous plaçons dans un standing nettement inférieur.

Estimation chiffre d'affaire sur une année

Année 1 -	Nombre de jours travaillés	Chiffre d'affaires moyen / jour	Chiffre d'affaires mensuel
Mois 1	0		-
Mois 2	0		-
Mois 3	10	162,00	1 620,00
Mois 4	10	162,00	1 620,00
Mois 5	14	330,00	4 620,00
Mois 6	14	330,00	4 620,00
Mois 7	14	330,00	4 620,00
Mois 8	14	330,00	4 620,00
Mois 9	14	330,00	4 620,00
Mois 10	10	162,00	1 620,00
Mois 11	0		-
Mois 12	0		-
TOTAL			27 960,00

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

PLAN DE SITUATION

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant :
 Pôle Topographique de Gestion
 Cadastre
 131 RUE DU FAUBOURG BANNIER
 CITE ADMINISTRATIVE COLIGNY 45042
 45042 ORLEANS CEDEX 1
 tél. 02-38-24-45-79 -fax
 ptgc.450.orleans@dgif.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

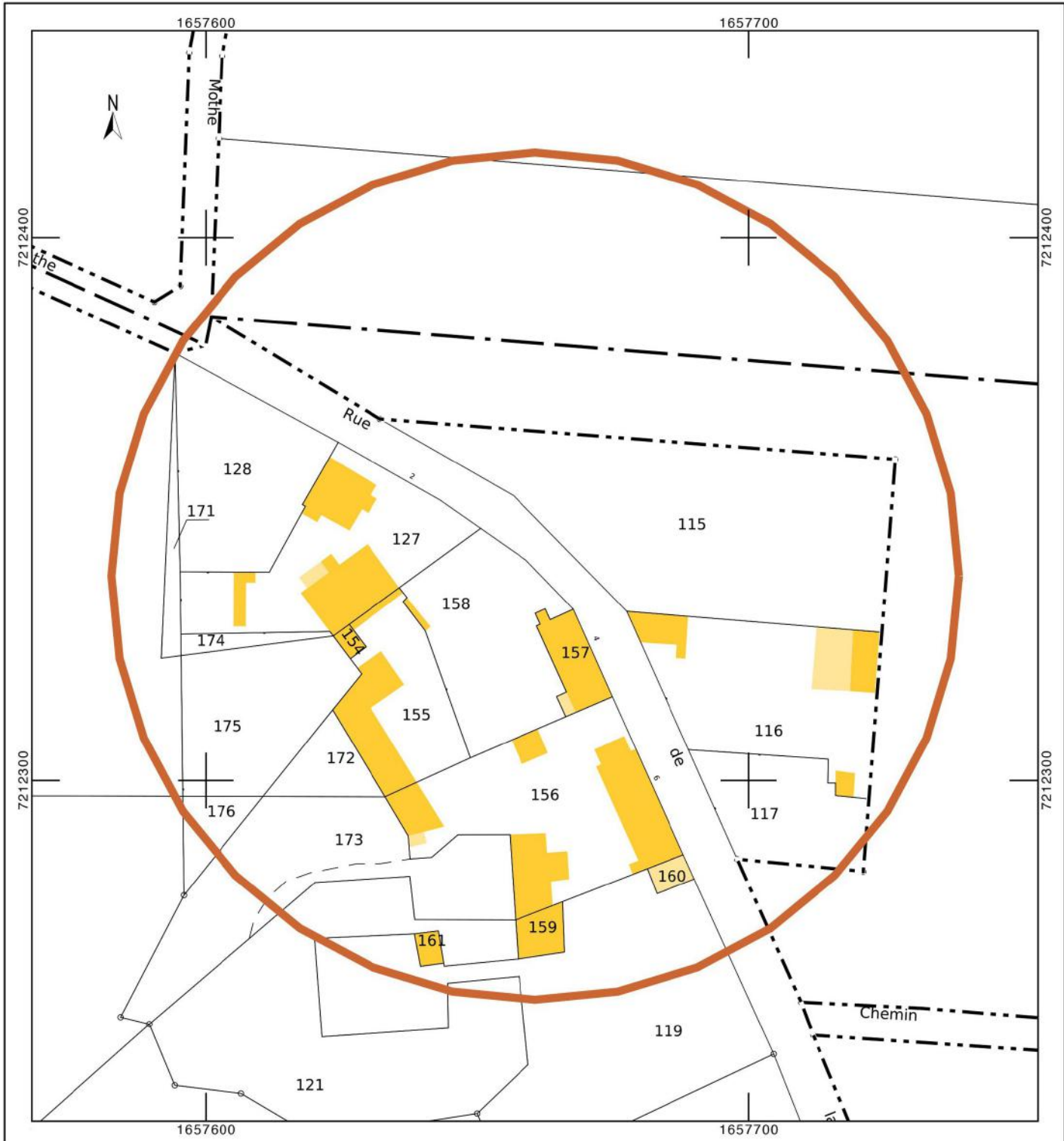
cadastre.gouv.fr

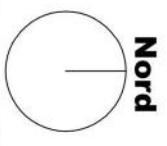
Département :
 LOIRET
 Commune :
 EGRY

Section : ZA
 Feuille : 000 ZA 01

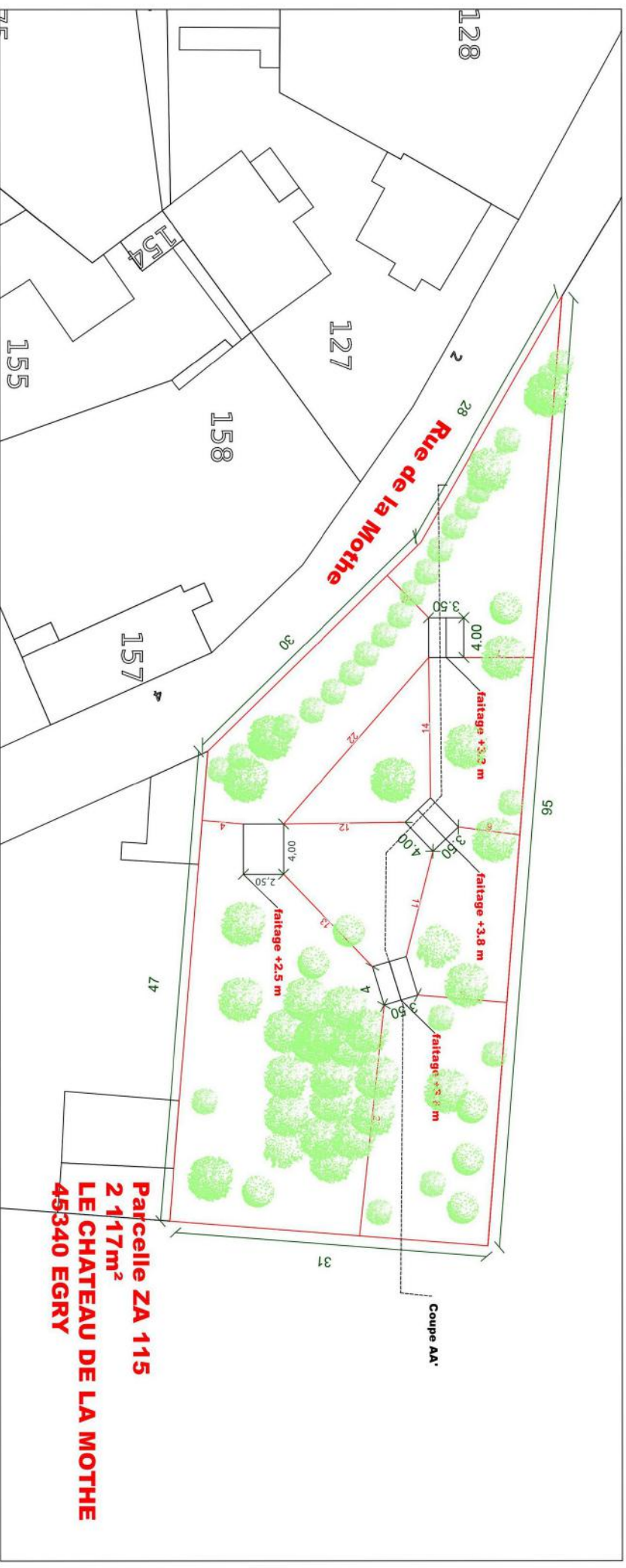
Échelle d'origine : 1/2000
 Échelle d'édition : 1/1000
 Date d'édition : 28/05/2022
 (fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC48
 ©2017 Ministère de l'Action et des
 Comptes publics

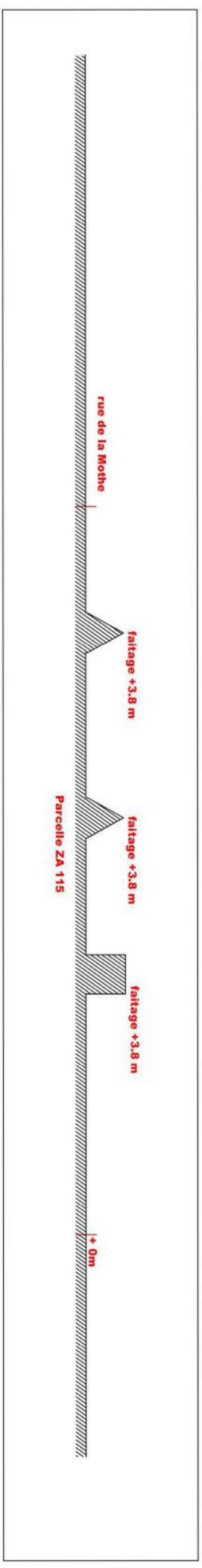




Plan de masse



Coupe AA'



Grille d'évaluation fin de parcours
--

Nom/prénom du porteur de projet : Lucie DAMOND

Phase : Phase 1

Avis du conseiller sur le projet

	Remarques éventuelles
<p>"Produit ou service (Utilité, caractère original ou <u>innovant</u>,...)"</p>	<p>Points forts/ points faibles : Offre adaptée aux ambitions des porteurs de projet, dans le prolongement de l'activité de l'association existante. Vigilance :</p>
<p>"Marché (Dynamisme du marché, intensité de la concurrence, effort commercial et <u>cohérence</u>,...)"</p>	<p>Points forts/ points faibles : Une véritable demande pour le tourisme « vert » et avec du sens Vigilance : Zone naturellement peu touristique</p>
<p>"Compte de résultat (Adéquation CA / Marché, réalité des charges, <u>rentabilité</u>,...)"</p>	<p>Points forts/ points faibles : Approche logique pour un chiffrage qui va s'affiner au fil du projet Vigilance :</p>
<p>"Faisabilité financière (Prise de risque personnel (apports personnels / besoin de financement), capacité d'autofinancement...)"</p>	<p>Points forts/ points faibles : Nous avons bien mis en avant ces éléments reste à mettre en œuvre l'ingénierie financière et à mobiliser les aides possibles. Vigilance :</p>
<p>"Structure de l'entreprise (Adéquation structure juridique/projet, perspectives de création, qualité des <u>emplois</u>,...)"</p>	<p>Points forts/ points faibles : Choix prenant en compte les activités complémentaires de chacun Vigilance :</p>
<p>"Capacité et compétences du porteur de projet (<u>formation</u>, expérience, compétences : technique, commercial, gestion,...)"</p>	<p>Points forts/ points faibles : Lucie et Adel ont construit un projet qui leur correspond tant par rapport à leurs compétences que leurs envies Vigilance :</p>

Synthèse finale du conseiller :

Sur le projet :

Un beau projet prometteur et surtout plein de sens à la fois pour les porteurs, les clients et surtout le territoire.

Sur l'évolution du porteur de projet dans le parcours

L'approche méthodique et logique a permis de modéliser un projet réaliste et logique.

Lucie et Adel écoutent les conseils et savent prendre le temps nécessaire à la réflexion pour ensuite décider et mettre en œuvre le projet.

Ils sauront mener à bien ce projet et trouver leur équilibre dans cette nouvelle aventure.