PROJET DE CHAMBRES D'HÔTES ET DE SÉJOURS BIEN-ÊTRE EN BRETAGNE

Un lieu de nature, de ressourcement et de rencontres au service du territoire

Porteurs du projet : Deux propriétaires
Localisation : Magoar et ses environs, Côtes-d'Armor, Bretagne
Capacité d'accueil : 4 chambres
Activité principale : Hébergement touristique, petit-déjeuner et expériences de bien-être et de créativité
Positionnement :Tourisme durable, accueil personnalisé, découverte du patrimoine naturel et culturel local

1. Résumé du projet

Nous souhaitons développer une maison d'hôtes à taille humaine, destinée aux personnes qui recherchent une parenthèse de calme, un contact privilégié avec la nature et une expérience authentique de la Bretagne.

Notre projet repose sur une conviction simple : la qualité d'un séjour ne se mesure pas uniquement au confort de l'hébergement, mais aussi à l'environnement dans lequel il s'inscrit, à la qualité de l'accueil et aux expériences humaines qu'il permet de vivre.

Nous accueillerons nos visiteurs dans une maison de quatre chambres, où l'hospitalité, la simplicité, la nature et le bien-être seront au cœur de chaque séjour.

En complément de l'hébergement et du petit-déjeuner, nous proposerons différentes activités : yoga, bains sonores, massages, promenades dans la nature et ateliers créatifs. Le jardin participera également à l'identité du lieu, notamment grâce à la production de légumes de saison qui pourront être proposés à nos visiteurs durant la période estivale.

Le projet sera porté et géré directement par les deux propriétaires. Nous assurerons nous-mêmes l'accueil, l'entretien des chambres, la préparation des petits-déjeuners et l'organisation des activités. Cette approche permettra de conserver une dimension familiale et personnalisée, tout en maîtrisant les coûts de fonctionnement.

Notre ambition est de créer une activité économique viable et durable, qui attire de nouveaux visiteurs dans la région, contribue à la vitalité du village et fasse découvrir les qualités particulières de notre territoire.

Nous souhaitons développer un tourisme qui prend le temps de découvrir un lieu, qui respecte son identité et qui trouve précisément dans la richesse de son environnement naturel une raison de venir, de séjourner et de revenir.

2. Notre vision et nos valeurs

Un lieu pour ralentir et se reconnecter à l'essentiel

Dans un quotidien souvent marqué par le stress, les sollicitations permanentes et le rythme de la vie urbaine, de plus en plus de personnes recherchent des destinations où elles peuvent véritablement faire une pause.

Notre maison d'hôtes répond à cette attente en proposant un cadre propice au repos, à la contemplation, à la créativité et aux rencontres.

Nous souhaitons accueillir notamment :

* Des couples et des voyageurs individuels en quête de tranquillité.
* Des personnes qui souhaitent prendre soin d'elles-mêmes et retrouver un meilleur équilibre.

* Des amateurs de nature, de jardinage et de promenades.
* Des personnes intéressées par le yoga, la relaxation et les pratiques sonores.
* Des artistes, artisans et personnes créatives souhaitant consacrer du temps à leurs passions.
* Des visiteurs français et étrangers désireux de découvrir une Bretagne authentique, loin des circuits touristiques classiques.

Notre objectif n'est pas de créer un établissement de grande capacité, mais un lieu intimiste où chaque visiteur bénéficie d'un accueil attentif et d'une expérience personnelle.

Une approche fondée sur la qualité du cadre naturel

Le paysage, la campagne, les arbres, les jardins, les chemins et le rythme des saisons font partie intégrante de notre projet.

La nature ne sera pas simplement un décor autour de la maison : elle constituera l'une des principales raisons de la venue de nos visiteurs.

Les promenades, les activités de détente, les repas faisant une place aux produits du jardin et les ateliers créatifs permettront aux visiteurs de découvrir et d'apprécier les qualités du cadre rural.

Nous souhaitons ainsi contribuer à faire reconnaître la valeur de ce qui caractérise notre territoire : son identité, son environnement, son caractère paisible et la possibilité d'y vivre des expériences authentiques.

3. Description des activités

Notre modèle économique reposera sur plusieurs activités complémentaires. L'hébergement constituera la base de l'activité, tandis que les prestations de bien-être et les ateliers permettront d'enrichir l'expérience des visiteurs et de diversifier les recettes.

3.1. Hébergement en chambres d'hôtes

La maison disposera de quatre chambres destinées à accueillir des visiteurs dans une atmosphère conviviale et reposante.

Le tarif envisagé sera de 80 à 100 € par nuit pour une chambre, petit-déjeuner compris**, selon la saison et les caractéristiques du séjour.

Nous privilégierons :

* Un accueil personnalisé par les propriétaires.
* Un environnement calme et une atmosphère chaleureuse.
* Des petits-déjeuners préparés avec soin.
* La mise en valeur des produits locaux et, lorsque la saison le permet, des produits du jardin.
* Des conseils personnalisés pour découvrir les chemins, les villages, les marchés, le patrimoine et les activités de la région.

La capacité volontairement limitée à quatre chambres permettra de préserver la qualité de l'accueil, de limiter l'impact de l'activité sur le voisinage et de conserver une gestion à taille humaine.

3.2. Yoga et pratiques de relaxation

Nous proposerons des séances de yoga destinées à favoriser la détente, la mobilité, la respiration et la présence à soi.

Tarif envisagé : 20 € par personne et par séance.

Ces séances pourront être proposées aux résidents de la maison ainsi qu'à des participants extérieurs, selon les modalités d'organisation retenues.

Elles pourront prendre la forme de séances ponctuelles, de rendez-vous réguliers ou de petits programmes organisés sur un week-end.

3.3. Bains sonores

Les bains sonores inviteront les participants à vivre un moment de relaxation à travers les vibrations et les sonorités d'instruments adaptés à cette pratique.

Cette activité s'intégrera naturellement dans l'identité du lieu, en privilégiant de petits groupes et une ambiance propice au calme.

Des séances pourront être organisées pour les hôtes, mais également ouvertes ponctuellement aux habitants de la région.

Ces rendez-vous pourront créer des occasions de rencontre entre les visiteurs et la population locale, tout en diversifiant l'offre de loisirs et de bien-être disponible dans les environs.

3.4. Massages

Des séances de massage seront proposées sur réservation, dans un espace adapté à cette activité.

Tarif envisagé : 85 € pour une séance d'une heure.

Cette prestation permettra aux visiteurs de compléter leur séjour par un moment individuel de détente.

Les massages contribueront à augmenter la valeur moyenne du séjour tout en permettant de proposer une offre personnalisée, sans augmenter la capacité d'hébergement.

Les prestations seront assurées dans le respect des qualifications requises, des règles applicables et des limites propres aux pratiques de bien-être.

3.5. Ateliers créatifs

Nous organiserons des ateliers d'une durée indicative de trois heures, consacrés à différentes pratiques artistiques et créatives.

Tarif envisagé : à partir de 50 € par personne pour trois heures.

Selon les saisons et les compétences mobilisées, les ateliers pourront porter sur :

* Les arts plastiques et l'expression artistique.
* La création manuelle et les pratiques artisanales.
* Les activités inspirées par la nature et les saisons.
* La création à partir de matériaux naturels.
* Des expériences associant créativité, contemplation et bien-être.

Ces ateliers s'adresseront aussi bien aux visiteurs de passage qu'aux personnes de la région.

Ils pourront également donner lieu à des journées thématiques ou à de petits séjours associant hébergement, activités créatives et pratiques de relaxation.

3.6. Promenades et découverte du territoire

La découverte des environs fera partie intégrante de l'expérience proposée.

Nous orienterons nos visiteurs vers les chemins de randonnée, les paysages, le patrimoine bâti, les marchés, les producteurs et les initiatives locales.

Nous pourrons également organiser certaines promenades accompagnées, dans le respect des accès autorisés et des règles de sécurité.

L'objectif sera d'encourager les visiteurs à sortir de la maison, à découvrir les communes voisines et à profiter pleinement des richesses du territoire.

3.7. Le jardin et les produits de saison

Le jardin participera activement à la vie de la maison.

Durant la période estivale, nous souhaitons cultiver des légumes et des plantes de saison afin d'en faire profiter nos visiteurs, dans la mesure des récoltes disponibles.

Cette démarche permettra :

* De proposer une expérience plus authentique et liée aux saisons.
* De favoriser une alimentation simple et de qualité.
* De réduire une partie des achats alimentaires lorsque les récoltes le permettent.
* De valoriser le travail du jardin et les pratiques respectueuses de l'environnement.
* De renforcer le lien entre l'hébergement et son cadre rural.

Nous privilégierons une approche raisonnable, adaptée à la capacité du jardin et aux besoins de la maison, sans chercher à industrialiser la production.

4. Notre contribution à la vie du village

Nous considérons que ce projet peut apporter une contribution positive au village, au-delà de sa seule activité d'hébergement.

Attirer de nouveaux visiteurs dans la région

Notre maison d'hôtes constituera un point de départ pour découvrir Magoar, les communes environnantes et les Côtes-d'Armor.

Les visiteurs pourront être encouragés à fréquenter les commerces, les marchés, les restaurants, les lieux culturels et les producteurs locaux.

Un séjour de plusieurs nuits peut générer des dépenses dans différents secteurs : alimentation, restauration, loisirs, artisanat, visites et achats de produits régionaux.

Nous souhaitons ainsi participer à une économie touristique qui bénéficie à plusieurs acteurs du territoire, et pas uniquement à notre établissement.

Favoriser les retombées économiques locales

Nous chercherons, autant que possible, à privilégier les ressources et les compétences disponibles dans les environs.

Cela pourra concerner :

* Les achats de produits alimentaires et artisanaux.
* Les fournisseurs et artisans locaux pour l'entretien et l'amélioration de la maison.
* Les recommandations de producteurs, commerçants et restaurateurs.
* Les collaborations ponctuelles avec des intervenants locaux.
* La participation aux initiatives et événements du territoire.

En orientant les visiteurs vers les entreprises et les activités environnantes, nous souhaitons contribuer à faire connaître les savoir-faire locaux et à soutenir les activités existantes.

Créer des occasions de rencontre avec les habitants

Notre projet ne sera pas conçu comme un lieu fermé sur lui-même.

Certaines séances de yoga, activités sonores et rencontres créatives pourront être ouvertes aux habitants, selon un calendrier adapté.

Ces activités permettront de créer des occasions de partage et de découverte, tout en proposant des expériences accessibles à l'échelle locale.

Nous souhaitons entretenir de bonnes relations avec le voisinage, être attentifs aux besoins du village et inscrire progressivement notre activité dans la vie de la commune.

Valoriser l'image du territoire

Le tourisme ne se limite pas aux destinations les plus connues. De nombreux voyageurs recherchent aujourd'hui des lieux plus discrets, où ils peuvent découvrir la vie rurale, rencontrer des personnes et profiter d'un environnement préservé.

En développant une offre originale associant hébergement, nature, créativité et bien-être, nous souhaitons contribuer à faire connaître les qualités de notre commune et de ses environs.

Nous pensons que le caractère paisible et rural de la région peut constituer un véritable atout pour son attractivité.

5. Un modèle de tourisme à taille humaine

Notre projet repose sur un principe de développement mesuré.

Nous souhaitons créer une activité qui trouve sa place dans le village, en tenant compte de ses caractéristiques, de son rythme et de son environnement.

Le choix de quatre chambres permet de conserver une capacité d'accueil limitée, de favoriser les séjours personnalisés et de maîtriser les besoins en ressources et en infrastructures.

La gestion directe par les propriétaires permettra également d'éviter une organisation lourde et de maintenir une relation de proximité avec les visiteurs.

Notre approche cherchera à privilégier :

* La qualité de l'expérience plutôt que le volume de fréquentation.
* Les séjours de plusieurs nuits plutôt que le passage rapide.
* La découverte du territoire plutôt que les activités déconnectées de leur environnement.
* Les produits saisonniers et les ressources locales.
* Les activités organisées en petits groupes.
* Le respect du voisinage et du caractère rural de la commune.

Nous souhaitons que les personnes qui choisissent notre maison le fassent précisément pour l'atmosphère du lieu, son environnement et la qualité de vie qu'il offre.

Le maintien de ces qualités est donc directement lié à la pérennité de notre activité.

6. Organisation et fonctionnement

Le projet sera géré directement par les deux propriétaires.

Nous prendrons en charge nous-mêmes les principales tâches quotidiennes :

* La gestion des réservations et les échanges avec les clients.
* L'accueil et les départs.

* Le nettoyage et la préparation des chambres.
* La préparation et le service des petits-déjeuners.
* L'entretien courant des espaces.
* Le jardinage et la production saisonnière.
* L'organisation des activités et des ateliers.
* La communication, les partenariats et la gestion administrative.

Cette organisation permettra de limiter les charges de personnel au démarrage, tout en garantissant une présence attentive et une qualité d'accueil constante.

Les deux propriétaires se répartiront les responsabilités selon leurs compétences et les besoins de l'activité.

Les prestations supplémentaires seront organisées sur réservation afin de mieux gérer le temps de travail, de limiter les coûts inutiles et d'assurer de bonnes conditions d'accueil.

Le projet sera développé progressivement, avec une attention particulière portée à l'équilibre entre la vie personnelle, la qualité du service et la viabilité économique.

7. Stratégie commerciale et communication

Notre communication cherchera à toucher des personnes sensibles à la nature, au calme, au bien-être et aux expériences authentiques.

Les clientèles visées

Nous ciblerons principalement :

* Les couples français et européens.
* Les voyageurs qui souhaitent découvrir la Bretagne rurale.
* Les personnes qui recherchent un séjour de détente.
* Les amateurs de yoga, de son, d'art et de pratiques créatives.
* Les visiteurs qui privilégient les petites structures indépendantes.
* Les personnes souhaitant participer à un atelier ou à un week-end thématique.

Les moyens de communication

Nous prévoyons de développer une présence en ligne à travers :

* Un site internet présentant la maison, les chambres, les activités et les environs.
* Des plateformes de réservation adaptées aux chambres d'hôtes.
* Des réseaux sociaux mettant en valeur le jardin, les paysages, les activités et la vie de la maison.
* Des photographies de qualité reflétant l'atmosphère réelle du lieu.
* Des collaborations avec des acteurs du tourisme local.

Nous chercherons à développer progressivement une clientèle fidèle grâce aux recommandations, aux avis des visiteurs et à une expérience cohérente avec les attentes annoncées.

Les séjours thématiques

À moyen terme, nous pourrons proposer des formules associant plusieurs prestations, par exemple :

* Un week-end de yoga et de relaxation sonore.
* Un séjour créatif avec atelier artistique.
* Une parenthèse de détente comprenant hébergement et massage.
* Un séjour de découverte de la campagne et des chemins environnants.

Ces formules permettront de prolonger la durée des séjours, d'augmenter les recettes complémentaires et de mieux répartir la fréquentation au fil de l'année.

8. Prévisionnel économique

Le modèle économique reposera sur quatre chambres, un tarif moyen envisagé de 90 € par nuit avec petit-déjeuner, ainsi que des recettes complémentaires issues des activités.

Les projections ci-dessous constituent une première estimation destinée à mesurer le potentiel de l'activité. Elles devront être ajustées en fonction du calendrier d'ouverture, de la demande touristique, des charges réelles et du rythme de développement des prestations.

8.1. Chiffre d'affaires de l'hébergement

Pour établir une première base de calcul, nous retenons l'hypothèse d'une ouverture commerciale de 200 nuits par an. Il s'agit d'une hypothèse de travail, et non d'une décision définitive sur les périodes d'ouverture.

Avec quatre chambres et un tarif moyen de 90 € par nuit, la capacité maximale théorique sur cette période serait de 800 nuitées-chambres vendables.

Indicateur	Scénario prudent	Scénario intermédiaire	Scénario favorable
Taux d'occupation moyen	30 %	45 %	60 %
Nuitées-chambres vendues	240	360	480
Prix moyen par chambre	90 €	90 €	90 €
Chiffre d'affaires hébergement	21 600 €	32 400 €	43 200 €

Ces montants correspondent au chiffre d'affaires brut de l'hébergement, petit-déjeuner compris, avant déduction des dépenses et prélèvements applicables.

8.2. Recettes complémentaires des activités

Les activités permettront de générer des recettes supplémentaires sans nécessiter de chambres additionnelles.

À titre illustratif, le tableau suivant présente un objectif annuel envisageable une fois l'activité installée.

Activité	Hypothèse annuelle	Tarif	Recette indicative
Séances de yoga	40 participations	20 €	800 €
Massages	60 séances d'une heure	85 €	5 100 €
Ateliers créatifs	60 participations	50 €	3 000 €
Total des recettes complémentaires			8 900 €

Ces volumes sont des hypothèses de planification, et non des réservations acquises. Les bains sonores pourront également contribuer aux recettes, mais aucun montant n'est intégré à cette estimation faute de tarif et de fréquence définis.

Les ateliers et séances pourront être organisés pour des groupes de plusieurs participants. Les recettes indiquées correspondent au nombre total de participations annuelles, et non au nombre d'événements.

8.4. Principales charges à prévoir

Le budget prévisionnel devra intégrer notamment :

* L'eau, l'électricité et le chauffage.
* Le linge, la lessive et les produits d'entretien.

* Les aliments pour les petits-déjeuners.
* Les consommables et le matériel des ateliers.
* Les frais de réservation et les commissions des plateformes.
* L'assurance professionnelle et les assurances du bâtiment.
* L'entretien courant et les réparations.
* La communication et le site internet.
* Les frais comptables, administratifs et bancaires.
* Les cotisations sociales, les impôts et les taxes applicables.
* Les éventuels investissements de départ et leur financement.

La production du jardin pourra contribuer à limiter une partie des achats alimentaires en saison, sans être considérée comme une économie garantie.

8.5. Viabilité et rémunération des propriétaires

Le projet sera exploité directement par les deux propriétaires, sans recrutement salarié prévu dans le fonctionnement courant initial.

Cette organisation réduit certaines dépenses, mais elle signifie également que les recettes devront couvrir les frais de fonctionnement et permettre de dégager une rémunération suffisante pour deux personnes.

Le chiffre d'affaires ne peut donc pas être assimilé à deux revenus personnels.

Avant le lancement, nous établirons un prévisionnel financier détaillé sur trois ans, comprenant :

* Les investissements initiaux et les éventuels travaux.
* Les charges fixes et variables.
* La saisonnalité des réservations.
* Les recettes par type d'activité.
* Les besoins de trésorerie.
* Le régime juridique, fiscal et social retenu.
* Le niveau de rémunération envisageable pour chaque propriétaire.

Cette démarche permettra de définir un rythme de développement réaliste et de sécuriser progressivement l'activité.

9. Engagement environnemental et ancrage rural

L'environnement naturel constitue un élément essentiel de l'identité de notre projet et de son attractivité économique.

Nous souhaitons inscrire notre activité dans une démarche cohérente avec le caractère rural de la commune, en portant une attention particulière aux ressources, aux paysages et aux équilibres locaux.

Nos engagements pourront notamment concerner :

* La valorisation du jardin et des cultures saisonnières.
* La limitation du gaspillage alimentaire.
* Une consommation raisonnable d'eau et d'énergie.
* Le tri des déchets et la réduction des consommables inutiles.
* La mise en avant des chemins, des paysages et du patrimoine local.
* L'encouragement à découvrir les environs à pied lorsque cela est possible.
* Le maintien d'une capacité d'accueil limitée et adaptée à la maison.
* Une organisation respectueuse du voisinage et de la tranquillité des lieux.

Nous souhaitons également sensibiliser nos visiteurs à la richesse du paysage rural et à l'importance des éléments qui le composent : arbres, haies, jardins, chemins, espaces cultivés et milieux naturels.

Nous considérons que la préservation de ces qualités est compatible avec une activité économique et touristique créatrice de valeur.

Pour notre maison d'hôtes, un environnement agréable et vivant n'est pas un simple avantage accessoire : il est au cœur de la promesse faite aux visiteurs et participe directement à la viabilité du projet.

10. Retombées attendues pour la commune

À travers ce projet, nous souhaitons contribuer positivement à la commune sur plusieurs plans.

Sur le plan économique : attirer des visiteurs, générer des dépenses dans les commerces et entreprises environnants et soutenir les producteurs et artisans locaux.

Sur le plan touristique : développer une offre complémentaire à l'hébergement traditionnel, susceptible d'attirer des personnes intéressées par le bien-être, la nature et la créativité.

Sur le plan social : proposer ponctuellement des activités accessibles aux habitants et créer des occasions de rencontre entre résidents et visiteurs.

Sur le plan culturel : faire découvrir les savoir-faire, les traditions, les paysages et l'identité de la Bretagne intérieure.

Sur le plan environnemental : encourager un tourisme de séjour qui repose sur la qualité du cadre naturel et sur une fréquentation mesurée.

Sur le plan de l'image du territoire : contribuer à faire connaître une commune rurale comme un lieu où il est possible de se ressourcer, de créer, de découvrir et de vivre une expérience authentique.

Nous ne prétendons pas, à nous seuls, transformer l'économie locale. Nous souhaitons plutôt devenir un acteur complémentaire, actif et constructif, qui participe à l'attractivité du territoire à son échelle.

11. Perspectives de développement à trois ans

Notre développement se fera progressivement, en fonction des réservations, des retours des visiteurs et de notre capacité de travail.

Première année : lancement et implantation

* Aménager et préparer les quatre chambres.
* Mettre en place le site internet et les canaux de réservation.
* Lancer les prestations de yoga, de massage et les ateliers créatifs.
* Développer les premiers partenariats locaux.
* Recueillir les avis des visiteurs et ajuster l'offre.
* Installer une organisation de travail stable pour les deux propriétaires.

Deuxième année : consolidation

* Augmenter progressivement le taux d'occupation.
* Encourager les séjours de plusieurs nuits.
* Développer les activités complémentaires.
* Mettre en place des week-ends thématiques.
* Renforcer la visibilité de la maison d'hôtes.
* Développer les collaborations avec les acteurs locaux.

Troisième année : pérennisation

* Consolider la rentabilité de l'activité.
* Développer une clientèle fidèle.
* Mieux répartir les réservations sur l'année.
* Évaluer la pertinence de nouvelles activités ou collaborations.
* Renforcer la contribution de la maison à la vie touristique et culturelle du territoire.

Le développement restera proportionné à la capacité du lieu et à notre volonté de maintenir un accueil personnel et de qualité.

12. Conclusion : un projet qui prend soin du lieu autant que de ses visiteurs

Notre ambition est de créer une maison d'hôtes qui apporte une valeur durable à la commune.

Nous souhaitons accueillir des visiteurs qui viennent chercher bien plus qu'une chambre : un lieu où ralentir, respirer, marcher, créer, rencontrer et découvrir la Bretagne autrement.

En associant l'hébergement, le bien-être, les activités artistiques et le jardin, nous voulons développer une activité indépendante, complémentaire aux services existants et ouverte sur son territoire.

Nous croyons que les communes rurales possèdent une richesse particulière dans leurs paysages, leur identité, leur patrimoine et leur qualité de vie. Ces éléments peuvent constituer le fondement d'une activité touristique attractive, à condition d'être reconnus, valorisés et transmis aux générations futures.

Notre projet souhaite contribuer à cette dynamique en proposant une expérience de qualité, en encourageant les visiteurs à découvrir les environs et en favorisant les liens avec les acteurs locaux.

Nous voulons construire une activité économiquement responsable, à taille humaine et profondément liée au territoire qui l'accueille.

Notre objectif est de faire de cette maison un lieu dont les visiteurs gardent un souvenir positif, qu'ils recommandent autour d'eux et auquel ils ont envie de revenir — tout en contribuant, à notre échelle, à la vitalité et à l'attractivité de notre commune.

Nous espérons pouvoir développer ce projet en dialogue avec la municipalité et les habitants, dans un esprit de coopération, de respect mutuel et de confiance.