



**Madame Typhaine GENTY**  
**Monsieur Benoît GENTY**

**Projet de création du parc des poids plumes**

**&**

**Futures activités professionnelles sur le domaine**

**Décembre 2024**

# LE PROJET – VISION GLOBALE



## Etape 1 : Acquisition d'un domaine en Charente

**Achat d'environ 14 hectares de terres et bâtiments agricoles**

## Etape 2 : Création d'un parc familial de sensibilisation

**Création et développement d'un parc animalier ayant pour but la sauvegarde des nouveaux animaux de compagnie et la sensibilisation du public à la cause animale**

# Les porteurs de projet

# Présentation du couple



## **Madame Typhaine GENTY née GAUMER, 37 ans**

- Mes principales compétences sont les sciences, en social ou en communication.
- J'ai déjà mené de nombreux projets à terme telles que l'écriture d'un ouvrage (De l'autre côté Typhaine Genty Gaumer) ou bien la création et la gestion du Sanctuaire des Poids Plumes.
- Je suis la créative du projet. Ambitieuse, rigoureuse et organisée, j'apporte mes connaissances, mon expérience et ma détermination pour impulser la dynamique.

## **Monsieur Benoit GENTY, 37 ans**

- Après une carrière en boulangerie, je me suis engagé dans l'accueil familial de personnes en situation de handicap avec ma femme.
- Après avoir construit le refuge de l'association, j'ai créé mon entreprise de chantournage.
- Infatigable et habile, je mets en œuvre les idées, construis, aménage et donne vie au parc, ce qui fait de moi un élément indispensable à sa création.




## **Famille GENTY**

- Nos trois enfants Kaëlan 6 ans, Eléa 4 ans et Maddie 2 ans apportent leur regard d'enfant et leur imagination.
- Leur présence nous rappelle chaque jour l'importance de transmettre un monde plus responsable et engagé.
- Notre grande famille animale complète notre foyer et nous pousse à apprendre quotidiennement sur chacune des espèces que nous recueillons.





## Situation Professionnelle Typhaine GENTY

- Après des études en école préparatoire vétérinaire puis en droit, Typhaine a exercé en tant qu'agent immobilier jusqu'à un accident de voiture qui l'a conduite à réorienter sa carrière.
  - Elle est ensuite devenue accueillante familiale pour personnes adultes handicapées.
  - Par la suite, elle a créé sa micro-entreprise en tant qu'artiste-auteur et a écrit un livre sur la protection animale.
- 
- Elle est élue au comité de direction d'un office de tourisme et référente petits mammifères pour AnimHo ([www.animho.com](http://www.animho.com)).
  - Aujourd'hui, elle gère le Sanctuaire des Poids Plumes, qu'elle a fondé, un refuge dédié aux animaux en détresse.
  - Actuellement en fin de congé parental pour s'occuper de ses trois enfants, elle se consacre pleinement à la création du Parc des Poids Plumes.

# Situation Professionnelle Benoit GENTY

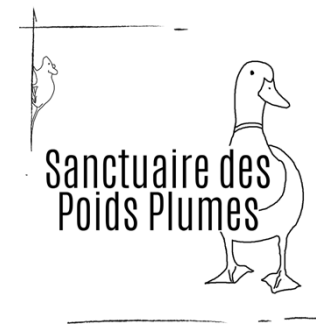


- Diplômé en boulangerie-pâtisserie, Benoit a exercé en tant que boulanger pendant 15 ans.
- À la naissance de son premier enfant, il a choisi de réorienter sa carrière afin d'être plus présent pour sa famille.
- Il s'est ainsi investi dans l'accueil familial tout en développant et en gérant l'aspect construction et aménagements du Sanctuaire des Poids Plumes.
- Actuellement, il travaille en intérim afin d'assurer le quotidien de notre famille le temps de concrétiser le projet du Parc des Poids Plumes et d'adapter son planning pour les rdv professionnels.
- En parallèle, il a créé une entreprise de chantournage, où il conçoit des objets en bois, naturels et artisanaux.
- Habile, travailleur et passionné, Benoit est un pilier essentiel du projet du parc, mettant à profit son savoir-faire manuel et sa capacité à concrétiser les idées du couple pour bâtir un lieu unique dédié à la protection animale et à la sensibilisation du public.



# **L'association le Sanctuaire des Poids Plumes**

# Présentation de l'association



**Mission** : le refuge est dédié aux NAC (nouveaux animaux de compagnie) en Charente. Il accueille lapins, rongeurs, oiseaux et petits animaux de ferme abandonnés ou issus de maltraitance, réhabilitations de laboratoire ou d'animaleries. Le sanctuaire leur donne un lieu où ils peuvent réapprendre à vivre en faisant confiance à l'humain.

**Histoire** : depuis 2015, notre mission est de leur offrir un refuge sûr, un environnement bienveillant et l'opportunité de se reconstruire après des épreuves traumatisantes. Grâce à la solidarité de nos partenaires et bénévoles, nous parvenons à redonner une nouvelle vie à ces petites âmes en détresse.





## Les valeurs de l'association

- **Protection animale** : refuge éthique, animaux de sauvetage, respect des besoins et du rythme de chacun, enclos adapté et en constante évolution.
- **Sans oublier l'humain** : inclusion, accessibilité, partage intergénérationnel, éducation bienveillante et participative, transmission des savoirs.
- **Préservation de l'environnement** : éco-conception dans la mesure du possible, gestion durable, valorisation de la biodiversité, reconnexion à la nature, toilettes sèches.



- **Engagement éthique** : alimentation végétale, produits régionaux, partenariats conscients.
- **Education et émerveillement** : apprentissage par l'expérience, le jeu, les émotions.
- **Humilité et responsabilité** : considération du vivant dans sa globalité, positionnement responsable de l'humain, laisser la place à la nature et respecter le vivant.





## L'association en quelques chiffres



- **Nombres d'animaux recueillis** : environ 600 depuis l'ouverture
- **Nombre de bénévoles** : une quinzaine au quotidien et jusqu'à une trentaine lors des manifestations



- **Ressources financières** : dons, manifestations, mécénat, parrainages, partenariats...
- **Budget annuel 2024 : 25 000 €** **Budget annuel 2025 : 50 000 €**



# Les raisons de la création du projet



- Budget annuel 2021 : 75 000€ - budget annuel 2022 : 94 000€
- **Composition de l'association** : deux salariés, une vingtaine de bénévoles, deux services civiques et de nombreux volontaires (SNU).



- Grâce à des dons et des réserves financières, nous avons pu tenir les deux années suite COVID, mais la situation financière n'est pas revenue à la normale par la suite (donateurs et partenaires moins nombreux et moins généreux).
- **Deux possibilités** : fermer ou rebondir en créant un projet économique viable et respectant nos valeurs. Voici, comment est né le projet du Parc des Poids Plumes.

Nous avons décidé de rebondir et de créer le

**PARC DES**  
**POIDS** *plumes*  
Charente<sup>11</sup> (16)

# Contacts et réseaux de l'association



- <https://www.facebook.com/SanctuairedesPoidsPlumes/>
- <https://sanctuairedespoidsplumes.fr/>
- <https://www.instagram.com/sanctuairedespoidsplumes/>
- [https://www.youtube.com/channel/UCCwugJeK56-0v2UK\\_XzqurQ](https://www.youtube.com/channel/UCCwugJeK56-0v2UK_XzqurQ)
- Présidente : Typhaine GENTY
- SIREN : 814598983







## Quelques partenaires de l'association

*La cigogne Barbezieux*

### VETERINAIRES



### MARQUES DISTRIBUTRICES



*Rainbow charity shop*



### ASSOCIATIONS PARTENAIRES

# Le foncier

# Le domaine des Poids plumes



SITE EXISTANT



Un terrain de plus de **13 hectares**, mêlant prairies, bois et bords de ruisseau, isolé au milieu de la nature.

Sur ces parcelles, on retrouve :

- **une grange** de 80 m<sup>2</sup> dont la toiture a été entièrement refaite en 2023
- **un bâtiment d'élevage** de 378 m<sup>2</sup> avec stockage de 72 m<sup>2</sup>
- **un bâtiment en parpaings** de 220 m<sup>2</sup>



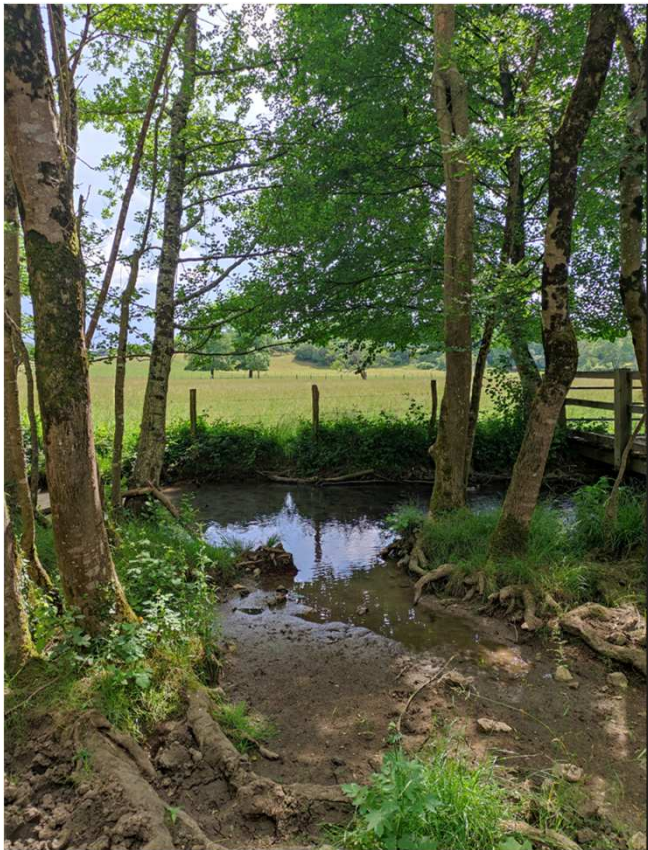
## Promesse d'achat - en cours de signature

- Le bâtiment d'élevage : **35 000 €**
- La grange : **25 000 €**
- Le bâtiment en parpaings : **17 000 €**
- Foncier non bâti : **43 000 €**



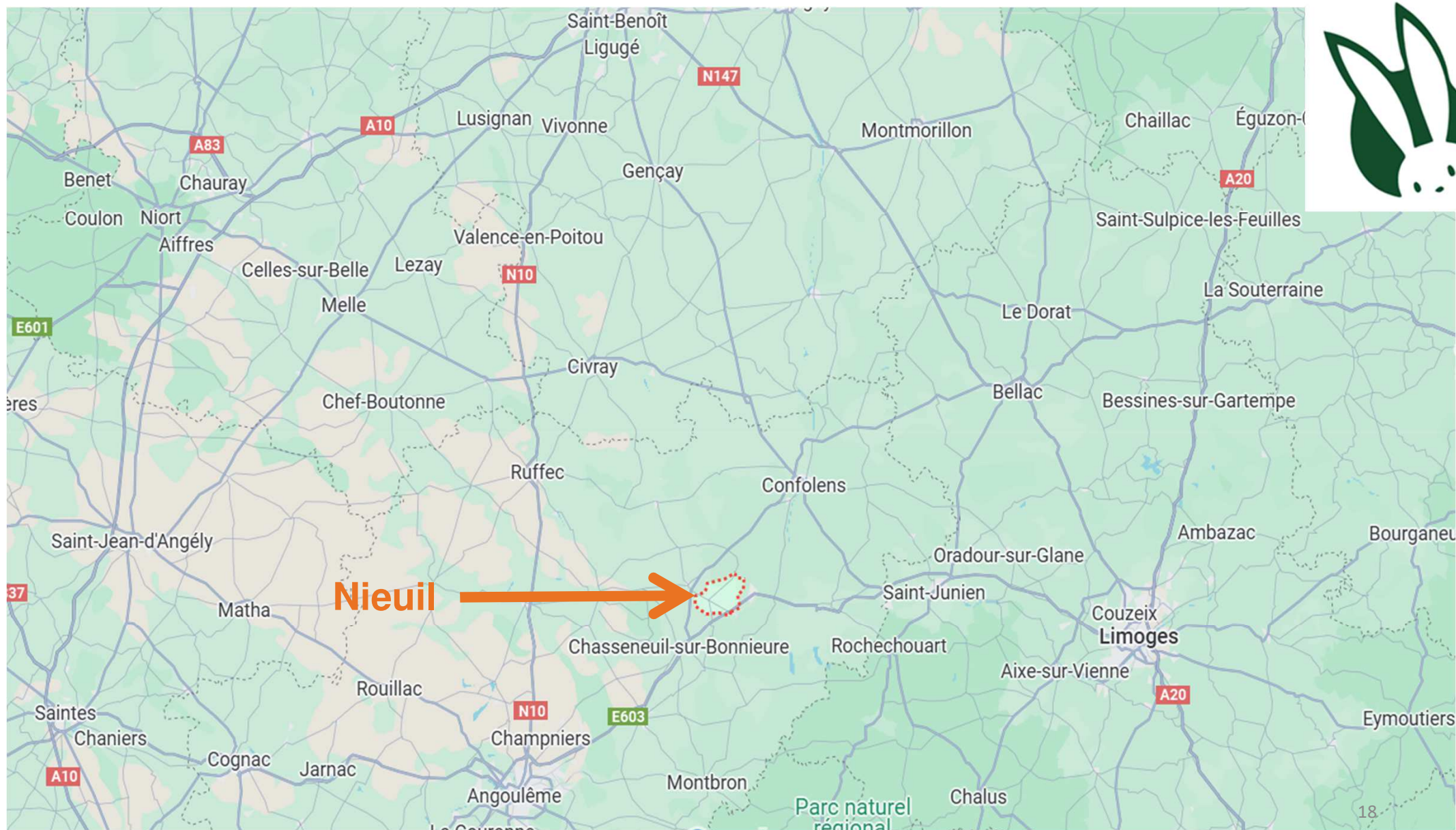
**Prix de vente du domaine hors frais : 120 000 €**

## Remarques




- Le propriétaire de ce terrain est le maire de la commune. Il est ravi que ce projet puisse voir le jour sur son territoire. Il nous accompagne donc depuis le départ aux différentes réunions et suit de près l'avancée du dossier.
- Le rachat du domaine va se faire via la SAFER de la Charente après rachat au propriétaire.
- Le fait que le terrain soit au bord d'un ruisseau est un avantage en matière de biodiversité et fraîcheur.





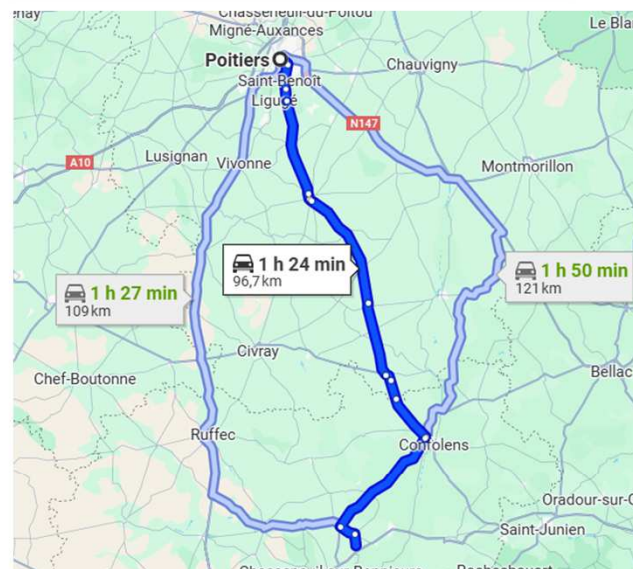
## Distance d'Angoulême

 **via N141** **35 min**  
Le plus rapide, conditions de circulation normales 39,4 km

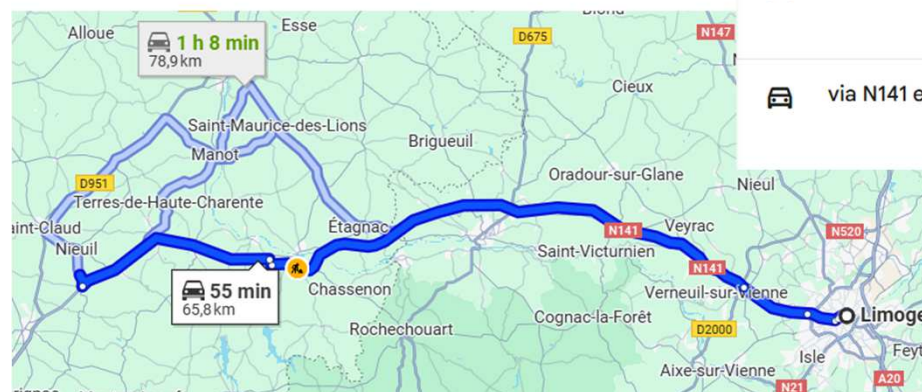
[Détails](#)


 **via D12** **43 min**  
41,3 km

## Distance de Poitiers



## Distance de Limoges



 **via D741** **1 h 24 min**  
Le plus rapide, conditions de circulation normales 96,7 km

[Détails](#)

 **via N10** **1 h 27 min**  
109 km

 **via N147 et D729** **1 h 50 min**  
121 km

 **via N141** **55 min**  
Le plus rapide, conditions de circulation normales 65,8 km

[Détails](#)

 **via N141 et D951** **1 h 7 min**  
79,8 km

 **via N141 et D948** **1 h 8 min**  
78,9 km



# **Les structures juridiques**



# Structuration du projet global



Benoit  
39,5 %



Typhaine  
39,5 %

Communauté d'apporteurs de  
capitaux des poids plumes

21 %

SAS  
Développement des  
poids plumes

100 %

SAS Immobilière  
Des poids plumes

100 %

SARL  
Parc des poids plumes

Association  
Sanctuaire des  
poids plumes



## Structuration de la SAS « Développement Des poids plumes »



**Capital Social :**  
**30 000 €**



**Option fiscale :**  
**Impôt sur les  
sociétés**



**Date de clôture :**  
**31 Décembre**

**Première clôture :**  
**31 Décembre 2026**



**Comptes courants :**  
**1 500 000 €**



**Option TVA :**  
**Hors champ  
TVA**



## Répartition du capital

- **Nombre total d'actions : 60 000**
- **Actions détenues par Typhaine GENTY : 23 600**
- **Actions détenues par Benoit GENTY : 23 600**
- **Nombre d'actions détenues par la communauté des Poids Plumes : 12 800**
- **Ticket d'entrée pour les apporteurs de la communauté : 1 action pour 0,50 € avec un apport en compte courant d'associé à hauteur de 250 € soit 250,50 € minimum**





## Modalités concernant les apporteurs de capitaux

- Rémunération du compte courant d'associés : 5%
- Versement des intérêts : Annuel à terme échu
- Remboursement du compte courant d'associé : Au bout de 15 ans
- Rachat des actions : Par la société, au terme des 15 ans
- Valeur estimée des actions au bout de 15 ans : 50 € par actions  
(capitaux propres de 3 000 000 € )





## Précisions concernant l'apport au projet



- **Transparence** : Chaque année les apporteurs seront conviés à l'assemblée générale et recevront les rapports moraux et financiers
- **Sécurité des relations** : Chaque actionnaire sera signataire d'un pacte d'associés qui régira les règles d'entrée et de sorties, notamment la valorisation des actions
- **Bonne gestion** : Dans le pacte d'associés, seront inscrites les règles de bonne gestion que devront s'imposer les dirigeants de la SAS Développement des Poids Plumes (Typhaine et Benoît)
- **Risque** : Nous tenons à rappeler ici qu'en cas de faillite du Parc des Poids Plumes, les apporteurs de capitaux peuvent perdre tout ou partie de leur investissement !

## Structuration de la SAS « Immobilière Des poids plumes »



**Capital Social :**  
**50 000 €**



**Option fiscale :**  
**Impôt sur les sociétés**



**Date de clôture :**  
**30 Septembre**

**Première clôture :**  
**30 Septembre 2026**



**Comptes courants :**  
**1 300 000 €**



**Option TVA :**  
**TVA mensuelle**



## Structuration de la SARL « Le parc des poids plumes »



**Capital Social :**  
**50 000 €**



**Option fiscale :**  
**Impôt sur les sociétés**



**Date de clôture :**  
**30 Septembre**

**Première clôture:**  
**30 Septembre 2026**



**Comptes courants :**  
**1 700 000 €**



**Option TVA :**  
**TVA mensuelle**

## Administration des structures

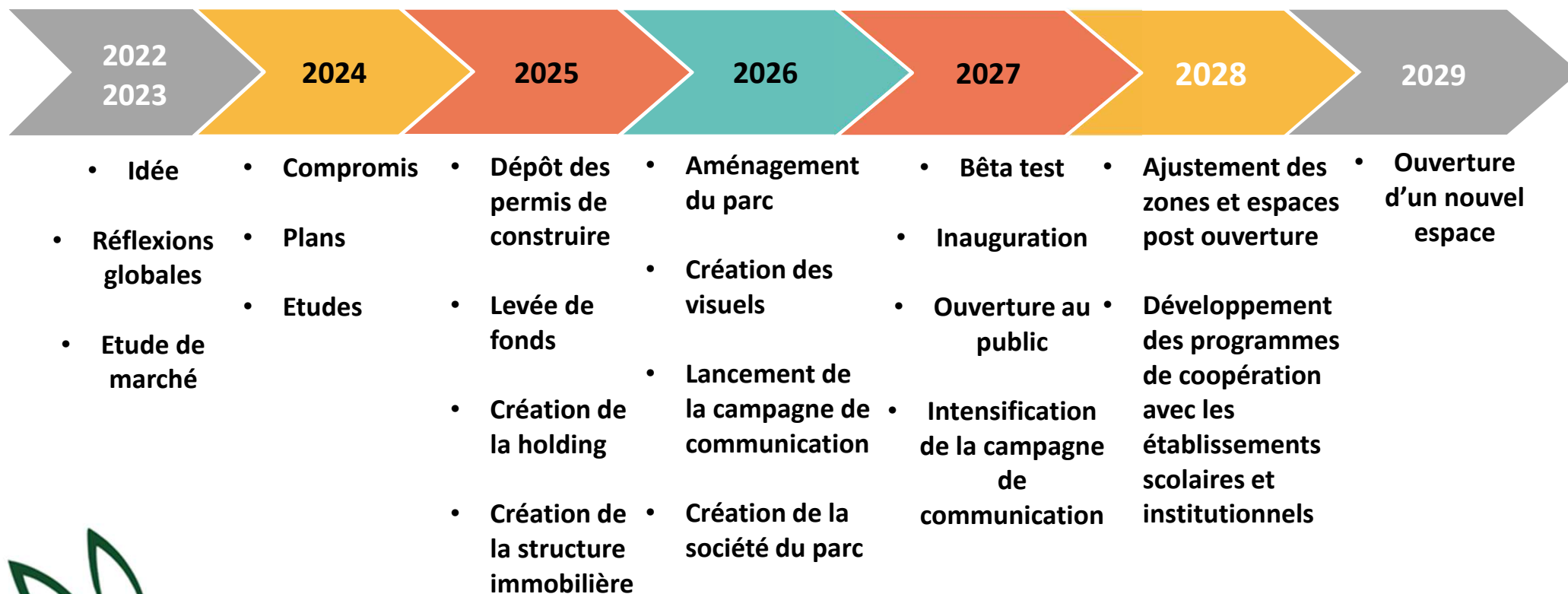


- **SAS Financière à plumes** : Présidente, Typhaine GENTY / Directeur Général Benoit GENTY
- **SAS Immobilière des poids plumes** : Présidente, Typhaine GENTY / Directeur Général Benoit GENTY
- **SARL Parc des Poids Plumes** : Co-gérants, Typhaine et Benoit GENTY
- **Remarque** : l'ensemble des grandes décisions et orientations seront votées et actées par le Conseil d'Administration de la financière à Plumes. Ce conseil d'administration sera composé de représentants des apporteurs de capitaux, de Typhaine et Benoit GENTY.



# Mise en œuvre du projet

# Frise chronologique du projet



# **Les partenaires du projet**

# Partenaires du projet



**AMAZONE ADVENTURE**  
CRÉATEUR DE PARCOURS AVENTURE





## Partenaires du projet



RÉGION  
**Nouvelle-  
Aquitaine**

Mairie de Nieuil  
16270



**CHARENTE**  
LE DÉPARTEMENT



**CCI CHARENTE**

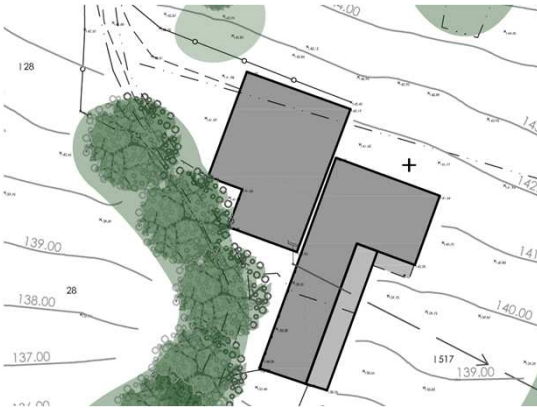
DDPP Charente



**Charentes  
Tourisme**  
INNOVER, COOPÉRER, TRANSFORMER

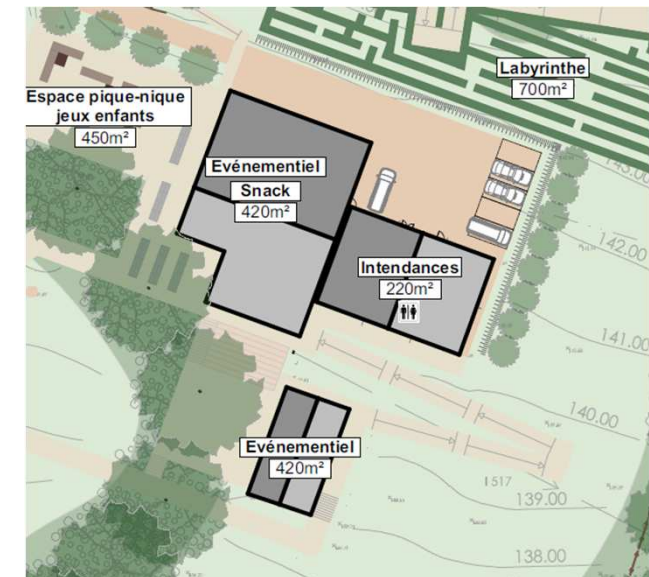
# **Les bâtiments d'exploitation**

# Précisions concernant les bâtiments

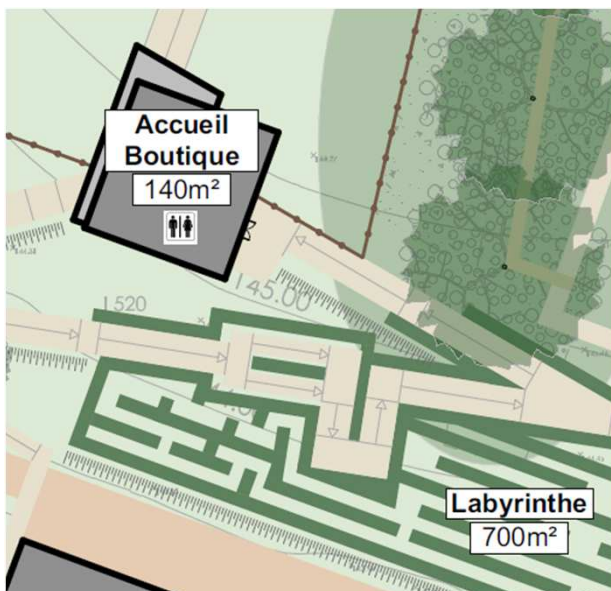


Les bâtiments agricoles seront réaménagés en espaces utiles : nous avons fait le choix de réutiliser les bâtiments existants car ils symbolisent parfaitement l'esprit naturel que nous souhaitons donner au parc. De plus, il est bien plus cohérent, toujours dans cette démarche de préservation de l'environnement, d'utiliser des bâtiments existants plutôt que d'en créer de nouveaux.

- Un bâtiment consacré à la cuisine pour les animaux, les soins vétérinaires, les espaces pour le personnel (intendances sur le plan).
- La grange de 80 m<sup>2</sup> qui servira pour les expositions photos, marchés de créateurs ou divers événements prévus pour le parc ou l'association.
- Le snack afin que les visiteurs aient un endroit agréable et abrité pour se restaurer, au centre du parc et près d'aires de jeux pour les enfants.



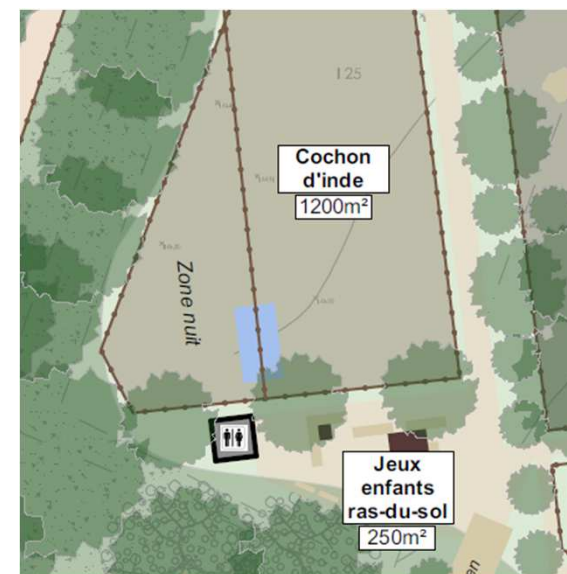
## Précisions concernant les bâtiments



- Un bâtiment accueil / boutique qui sera multifonctionnel : la billetterie s'y tiendra. Le bâtiment comprendra la boutique. Il y aura également un bureau pour la gestion administrative.



- Des toilettes sèches près de la zone ras du sol pour proposer des sanitaires à trois endroits du parc (accueil, zone snack et extrémité ouest du parc)







## Précisions concernant les bâtiments et le parc

- L'ensemble des bâtiments et des cheminements seront aux normes d'accessibilité pour personnes à mobilité réduite.
- Un plan de prévention incendie et d'évacuation du parc va être établi entre les architectes, le service départemental d'incendie et de secours et les porteurs de projet.
- Des points de collecte des déchets seront disséminés dans tout le parc avec tri sélectif et compostage.



- Les bâtiments construits et rénovés le seront de manière à réduire leur empreinte carbone et leur consommation énergétique.
- Nous limiterons le nombre d'arbres coupés et de nouveaux seront replantés. Les arbres coupés seront revalorisés.

- Chaque espace dédié aux animaux est composé d'un espace « de repli » qui permet aux animaux de prendre leurs distances avec le public si besoin et limiter leur stress.



# **Le parc et ses activités**

# Un espace, une entrée, une immersion



Chaque espace du parc est pensé selon la même philosophie :

- **Entrée immersive** : passage symbolique ou sensoriel (pont de singe, tunnel végétal, labyrinthe...) marquant une transition. On change d'échelle, de regard, de rythme et on plonge dans un univers.
- **Thématique forte autour du vivant** : animaux issus de sauvetages, aucune reproduction volontaire, respect de leurs besoins d'isolement et de calme, pédagogie autour de chaque espèce.
- **Jeux sensoriels et immersifs** : activités créées pour faire ressentir ce que vivent les animaux, jeux au sol, en hauteur, dans des tunnels selon l'espèce, avec pour objectif de se mettre à la place de l'animal.
- **Expérience ludique et respectueuse** : cadre sécurisant pour tous, intergénérationnel, accessible, parcours adaptés à tous les âges, création d'un lien entre l'Humain et l'Animal.



# Le parc : Les plans

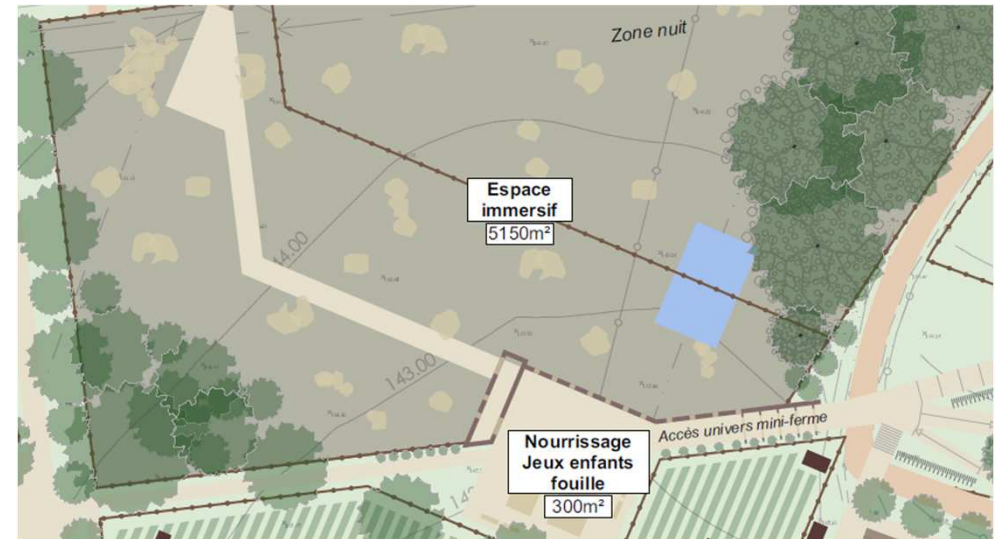






## Les espaces du parc : La mini ferme

- Conçu pour être interactif et pédagogique, ce lieu permet aux petits et grands de découvrir le quotidien des animaux de la ferme tout en s'amusant.
- C'est le plus grand des espaces du parc.



- Dans la zone immersive, les visiteurs pourront distribuer des friandises adaptées à nos petits pensionnaires, les brosser et passer un moment câlin avec eux.
- Des points photos seront proposés pour que petits et grands gardent de beaux souvenirs en compagnie de nos animaux.



## La mini ferme : Les jeux et activités

Cet espace favorise l'apprentissage par l'expérience et sensibilise les visiteurs à la vie rurale et aux interactions entre l'homme, les animaux et la nature.

- **Les bacs de fouille** : Ils sont inspirés par les cochons qui passent leurs journées à fouiller le sol, ces bacs permettent aux visiteurs de chercher des trésors cachés, comme eux !
- **Planter et repartir avec son pot** : un espace dédié au jardinage où chacun pourra semer une graine, en apprendre plus sur les plantes et repartir avec son petit pot en souvenir.
- **Jouer aux fermiers** : pour les plus petits, un espace ludique où ils pourront imiter les gestes des agriculteurs et découvrir les joies de la vie à la ferme.



# Les espaces du parc : Ras du sol



C'est une zone unique dédiée aux lapins et aux cochons d'Inde, conçue pour plonger les visiteurs dans leur univers.

## Lapins et cochons d'inde



Toujours des histoires de vie



et des jeux d'imitation

- Un **tunnel végétal** donne l'impression de se miniaturiser.
- Les **aires de jeux** ont été conçues pour l'immersion des visiteurs. Tunnels, espaces discrets ou enchevêtrements de bois géants, tout sera aménagé pour le plaisir mais aussi l'expérience du public.
- Un **fil rouge** permettra de chercher les prédateurs naturels des lapins et cochons d'inde cachés sur le chemin. Une manière ludique de sensibiliser à la chaîne alimentaire et à l'importance des refuges pour ces petits animaux.





## Les espaces du parc : Aérien

- **Entrée par un pont de singe** : une première étape pour travailler l'équilibre et se préparer à évoluer en hauteur.
- **Observation des espèces accueillies** et découverte de leur mode de vie, leur habitat et des menaces qui pèsent sur elles. Pédagogie et animations sensibilisent petits et grands à la préservation des oiseaux.
- **Côté ludique, les filets suspendus** offrent une expérience unique permettant de se déplacer dans les airs et d'évoluer à plusieurs mètres du sol, en toute sécurité. Les tyroliennes adaptées aux enfants offrent cette sensation de planer.

Venez découvrir le monde fascinant des oiseaux en combinant observation et sensations et ressentez ce qu'ils vivent.



# Les espaces du parc : Biodiversité



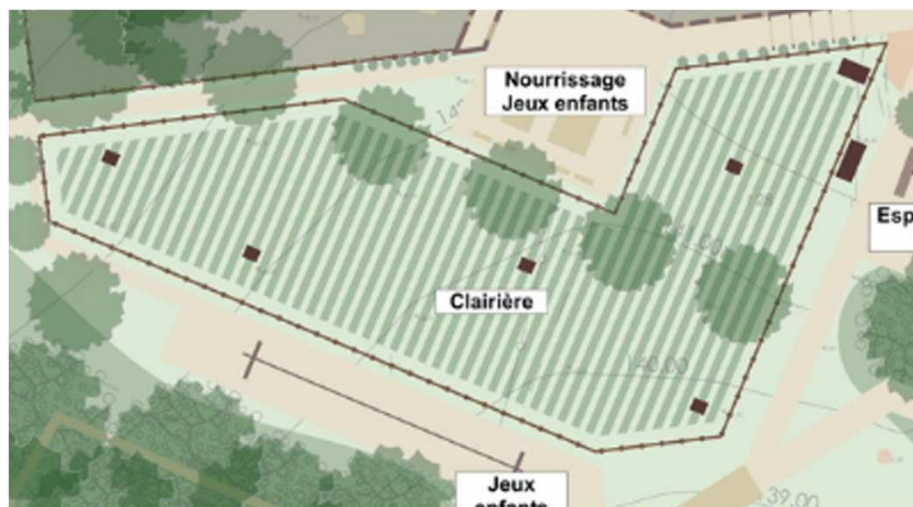
## Zone de biodiversité



- Un labyrinthe de **miscanthus** plonge les visiteurs dans l'univers miniature des insectes.
- Le **parcours sensoriel** se décline autour de quatre sens : le toucher, la vue, l'odorat et l'ouïe ; chemin pieds nus, jardin aux plantes colorées ou géométriques, promenade aux senteurs puissantes et zone de détente. Apprendre à ralentir et observer autrement.
- **Land art, géant de bois, zone de jeux multi-niveaux** : une véritable histoire racontée autour de la faune et la flore locales à préserver.

L'espace biodiversité est une invitation à ressentir, observer et comprendre la richesse du monde vivant. Ici, la nature est au centre de l'expérience, sollicitant les sens et invite à se reconnecter à elle.

# Les espaces du parc : Clairière et espace quarantaine



Au milieu du parc, une clairière en éco-pâturage sert à l'accueil des groupes. Cet espace est réservé pour de futurs projets : création d'un verger, plantations pour les enrichissements des animaux...



La quarantaine est utilisée quand un animal à besoin d'être séparé du groupe : gestation, maladie... C'est un petit espace supplémentaire car l'association gardera ses structures à Ventouse pour les animaux qui ne pourront ou ne voudront pas être sur le parc des Poids Plumes.



# Le parc : Les futurs espaces



- **Zone Tropicale** : univers luxuriant avec perroquets, geckos et autres espèces exotiques...
- **Zone Désertique** : paysage aride peuplé de tortues, pogonas et autres habitants des climats chauds.
- **Le Monde des Invisibles** : immersion unique dans l'univers des insectes, araignées et autres petites créatures.
- **Zone Rocheuse** : présentation d'animaux habitués aux reliefs escarpés et de leur incroyable capacité d'adaptation à ces milieux.
- **Cimetière animalier** : parce que chaque animal accueilli au sanctuaire laisse une empreinte indélébile.

**Les Espaces de Demain : une expansion au rythme des sauvetages.**







## Public cible

- Les familles et jeunes enfants
- Les passionnés d'animaux et de nature
- Les touristes et locaux en quête de nature
- **Les établissements scolaires** : sorties pédagogiques en lien avec les programmes scolaires sur l'environnement et le vivant.
- **Accueil de groupes spécialisés** : centres de loisirs, instituts médicoéducatifs, structures dédiées au handicap...
- **Les entreprises et collectivités** : séminaires, ateliers ou journées de sensibilisation sur l'environnement et la protection animale.





## Jours d'ouverture du parc

- **Haute saison (Mi-Juin à Mi-Septembre) :**
  - 7 jours sur 7
  - De 10 H à 18 H
- **Basse saison (Le reste de l'année) :**
  - Mercredi / Samedi / Dimanche et vacances scolaires (3 zones)
  - De 10 H à 17 H
- **Groupes :** sur demande



- **Fermeture annuelle :**
  - Après les vacances de Toussaint jusqu'aux vacances de Noël
  - Après les vacances de Noël jusqu'aux vacances de Février



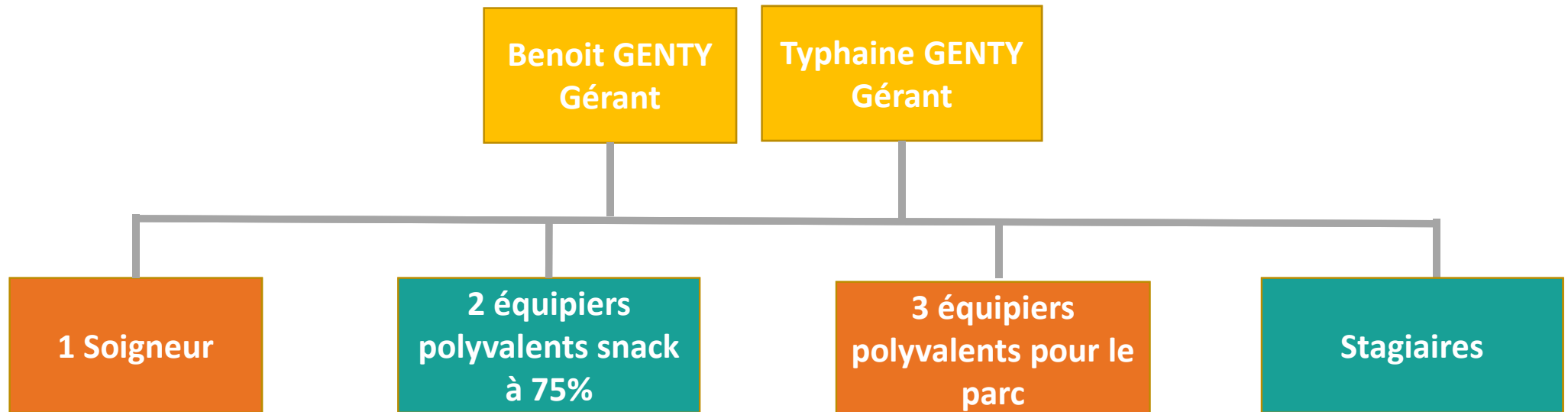
# La communication

- Une communication professionnelle avec Andegave ([www.andegave-communication.com](http://www.andegave-communication.com)). Spécialisés dans l'accompagnement des parcs : leur expertise nous permet de structurer notre image et développer une identité.
- Une présence digitale forte
- Des relations presse et médias : création de dossiers de presse pour attirer l'attention des journalistes et influenceurs engagés dans la cause animale et environnementale.
- Des partenariats stratégiques : collaboration avec des associations et organismes de protection animale pour renforcer notre impact et notre crédibilité.
- Une communication événementielle et terrain. Actions locales (écoles, mairies, associations, offices de tourisme) pour impliquer les habitants dès la construction du projet. Le but est de fédérer une véritable communauté autour du parc, de ses valeurs et de ses missions.



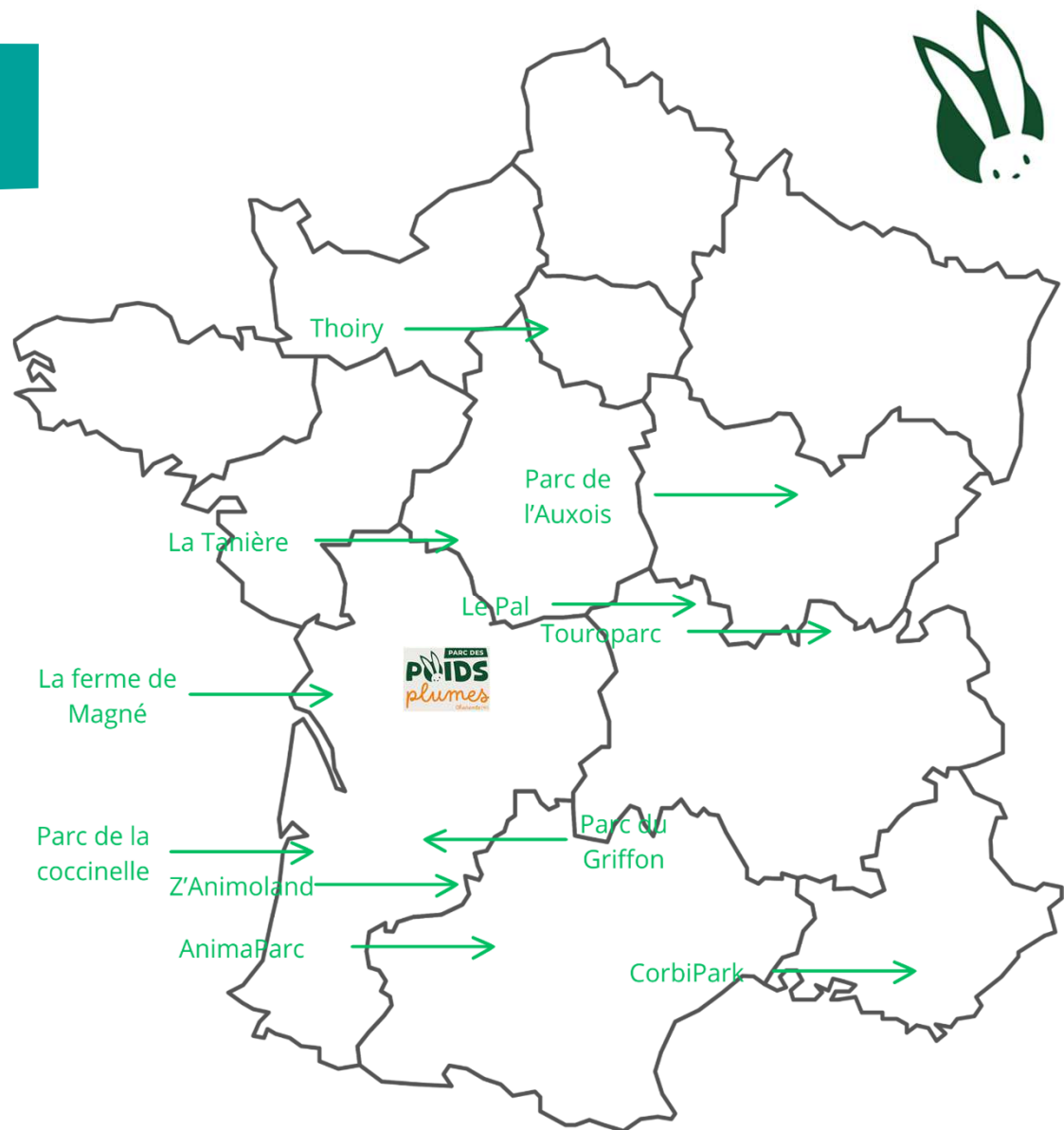


# Organigramme



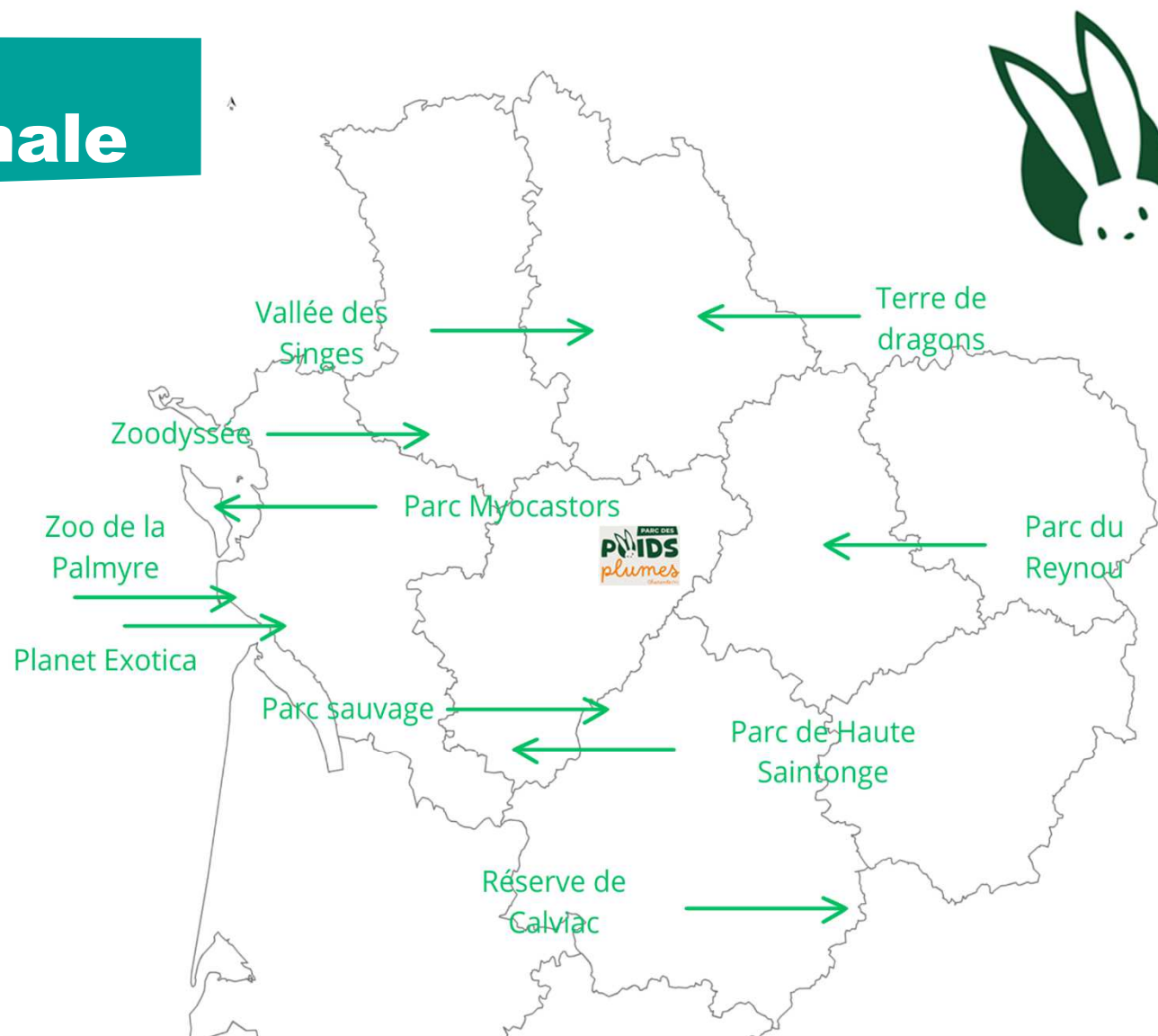
# Concurrence nationale

- Il n'existe pas à notre connaissance de parc rassemblant nos valeurs, notre mission, ainsi que l'immersion que l'on veut proposer.
- Ici, vous trouverez un échantillon des parcs animaliers de loisirs, ainsi qu'un zoo refuge (la Tanière) qui se rapprochent le plus de nous



# Concurrence régionale

Nous avons répertorié les parcs animaliers les plus connus des départements voisins (Région Nouvelle Aquitaine)





## Règlementation ERP

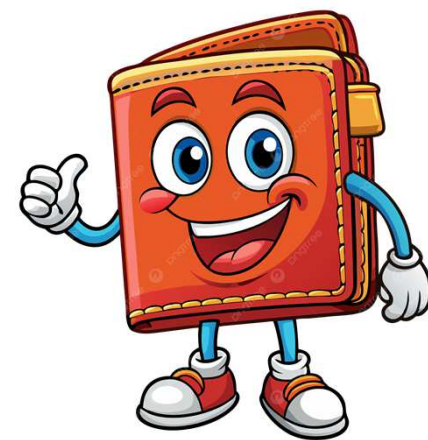
- **Catégorie** : 3<sup>ème</sup> catégorie car le parc va accueillir environ 400 personnes les jours les plus fréquentés (La 3<sup>ème</sup> catégorie correspond à un établissement qui reçoit entre 300 et 700 personnes de manière simultanée)
- **Sécurité Incendie** :
  - Systèmes de détection incendie : Installation de détecteurs de fumée et de chaleur.
  - Extincteurs : Présence d'extincteurs adaptés aux risques spécifiques de l'établissement.
  - Alarmes : Alarmes sonores et visuelles pour alerter les occupants en cas d'incendie.
  - Éclairage de sécurité : Éclairage fonctionnant en cas de coupure de courant pour faciliter l'évacuation.
  - Plans d'évacuation : Affichage de plans d'évacuation clairs et régulièrement mis à jour.
- **Accessibilité** :
  - Cheminements intérieurs et extérieurs : Revêtements antidérapants et absence d'obstacles.
  - Portes automatiques : Portes accessibles pour les fauteuils roulants.
  - Adaptations des escaliers et ascenseurs : Escaliers et ascenseurs adaptés aux personnes handicapées.
  - Formation du personnel : Formation du personnel à l'accueil des personnes handicapées.





## Focus sur la situation patrimoniale de la famille GENTY

- **Propriétaires de leur résidence principale : Valeur 280 000 €**
- **Mensualité de 640 € jusqu'en 2039 (capital restant dû de 84 000 €)**
- **Mensualité de 330 € pour des travaux d'aménagement jusqu'en 2029 (capital restant dû de 17 000 €)**
- **Besoin minimal pour la famille : 3 000 € par mois**





# **Prévisions Financière à Plumes**

## **Prévisions SAS Financière à Plumes**

- **Les prévisions ont été établies sur 5 années de 12 mois chacune**
- **Les prévisions débutent en Septembre 2025**



# Plan de financement de la Financière à Plumes

Investissements	2025-2026	2026-2027	2027-2028	2028-2029	2029-2030
Immobilisations financières	2 950 000				
<i>Prise de participations Immobilière des poids plumes</i>	500 000				
<i>Prise de participations Parc des poids plumes</i>	250 000				
<i>Convention de trésorerie immobilière des poids plumes</i>	700 000				
<i>Convention de trésorerie parc des poids plumes</i>	1 500 000				
<b>Total des investissements à réaliser</b>	<b>2 950 000</b>				
Immobilisations existantes		2 950 000	2 950 000	2 950 000	2 950 000
<b>Total des immobilisations</b>	<b>2 950 000</b>	<b>2 950 000</b>	<b>2 950 000</b>	<b>2 950 000</b>	<b>2 950 000</b>



- **La prise de participation et l'apport en compte courant de la société immobilière se feront en Octobre 2025**
- **La prise de participation et l'apport en compte courant de la société d'exploitation se feront en Mai 2026**

# Plan de financement de la Financière à Plumes



Financements des investissements	2025-2026	2026-2027	2027-2028	2028-2029	2029-2030
Apports en capital	30 000				
<i>Typhaine GENTY</i>	11 800				
<i>Benoît GENTY</i>	11 800				
<i>Apporteurs de capitaux</i>	6 400				
Apports en comptes courants	3 215 000				
<i>Compte courant d'associé</i>	3 200 000				
<i>Avances de fonds Benoît et Typhaine</i>	15 000				
Total des financements	3 245 000				
Écart de financement	295 000				

- L'écart de financement correspond à la trésorerie de démarrage et au besoin en fonds de roulement
- L'avance de fonds correspond aux fonds avancés par Benoît et Typhaine dans le cadre de l'étude du projet du parc des Poids Plumes

# Produits de la SAS Développement des Poids Plumes



Chiffre d'affaires	2025-2026	2026-2027	2027-2028	2028-2029	2029-2030
Dividendes perçus du Parc des poids plumes				300 000	300 000
Remboursement compte courant Immobilière à Plumes				50 000	50 000
<b>Total</b>				<b>350 000</b>	<b>350 000</b>

Produits financiers	2025-2026	2026-2027	2027-2028	2028-2029	2029-2030
Intérêts compte courants parc des poids plumes		22 500	90 000	90 000	90 000
Intérêts compte courants Immobilière des poids plumes	35 000	42 000	42 000	39 000	36 000
<b>Total</b>	<b>35 000</b>	<b>64 500</b>	<b>132 000</b>	<b>129 000</b>	<b>126 000</b>

- Les comptes courants d'associés des filiales seront rémunérés à hauteur de 5 % avec un paiement mensuel des intérêts.

## Charges et impôts de la Holding



Charges externes	2025-2026	2026-2027	2027-2028	2028-2029	2029-2030
Fournitures consommables	240	245	250	255	260
<i>Fournitures administratives</i>	<i>240</i>	<i>245</i>	<i>250</i>	<i>255</i>	<i>260</i>
Services extérieurs	3 260	3 325	3 391	3 458	3 528
<i>Honoraires comptables / juridiques</i>	<i>2 400</i>	<i>2 448</i>	<i>2 497</i>	<i>2 547</i>	<i>2 598</i>
<i>Frais postaux</i>	<i>360</i>	<i>367</i>	<i>374</i>	<i>381</i>	<i>389</i>
<i>Services bancaires</i>	<i>500</i>	<i>510</i>	<i>520</i>	<i>530</i>	<i>541</i>
<b>Total</b>	<b>3 500</b>	<b>3 570</b>	<b>3 641</b>	<b>3 713</b>	<b>3 788</b>

- Il est prévu une hausse de 2% par an des charges de fonctionnement
- La société ne sera pas assujettie à la CFE du fait de son activité holding



# Compte de résultat de la Financière à Plumes

Soldes intermédiaires de gestion	2025-2026	2026-2027	2027-2028	2028-2029	2029-2030
Chiffre d'affaires				350 000	350 000
Ventes + Production réelle				350 000	350 000
Marge globale				350 000	350 000
Charges externes	3 500	3 570	3 641	3 713	3 788
Valeur ajoutée	-3 500	-3 570	-3 641	346 287	346 212
Excédent brut d'exploitation	-3 500	-3 570	-3 641	346 287	346 212
Résultat d'exploitation	-3 500	-3 570	-3 641	346 287	346 212
Produits financiers	35 000	64 500	132 000	129 000	126 000
Charges financières	160 752	160 752	160 752	152 416	139 912
Résultat financier	-125 752	-96 252	-28 752	-23 416	-13 912
Résultat courant	-129 252	-99 822	-32 393	322 871	332 300
Résultat de l'exercice	-129 252	-99 822	-32 393	322 871	332 300
Capacité d'autofinancement	-129 252	-99 822	-32 393	322 871	332 300



## Capacité d'autofinancement

Capacité d'autofinancement	2025-2026	2026-2027	2027-2028	2028-2029	2029-2030
Résultat de l'exercice	-129 252	-99 822	-32 393	322 871	332 300
Capacité d'autofinancement	-129 252	-99 822	-32 393	322 871	332 300
Autofinancement net	-129 252	-99 822	-32 393	322 871	332 300

- **L'autofinancement net est négatif pendant les trois premières années d'activité. Cela est dû à la phase d'amorçage du projet et sera compensé par l'excédent de trésorerie de démarrage**



## Plan de financement



Plan de financement	Initial	2025-2026	2026-2027	2027-2028	2028-2029	2029-2030
Immobilisations		2 950 000				
Variation du B.F.R.		-35 898	22 508	4	1 044	1 044
Remboursements de comptes courants					250 000	250 000
Total des besoins		2 914 102	22 508	4	251 044	251 044
Apports en capital	30 000	30 000				
Apports en comptes courants	3 215 000	3 215 000				
Capacité d'autofinancement		-129 252	-99 822	-32 393	322 871	332 300
Total des ressources	3 245 000	3 115 748	-99 822	-32 393	322 871	332 300
Variation de trésorerie	3 245 000	201 646	-122 330	-32 397	71 827	81 256
Solde de trésorerie	3 245 000	201 646	79 316	46 919	118 746	200 002

- **La société va pouvoir commencer à rembourser les apporteurs de capitaux à compter de la troisième année.**

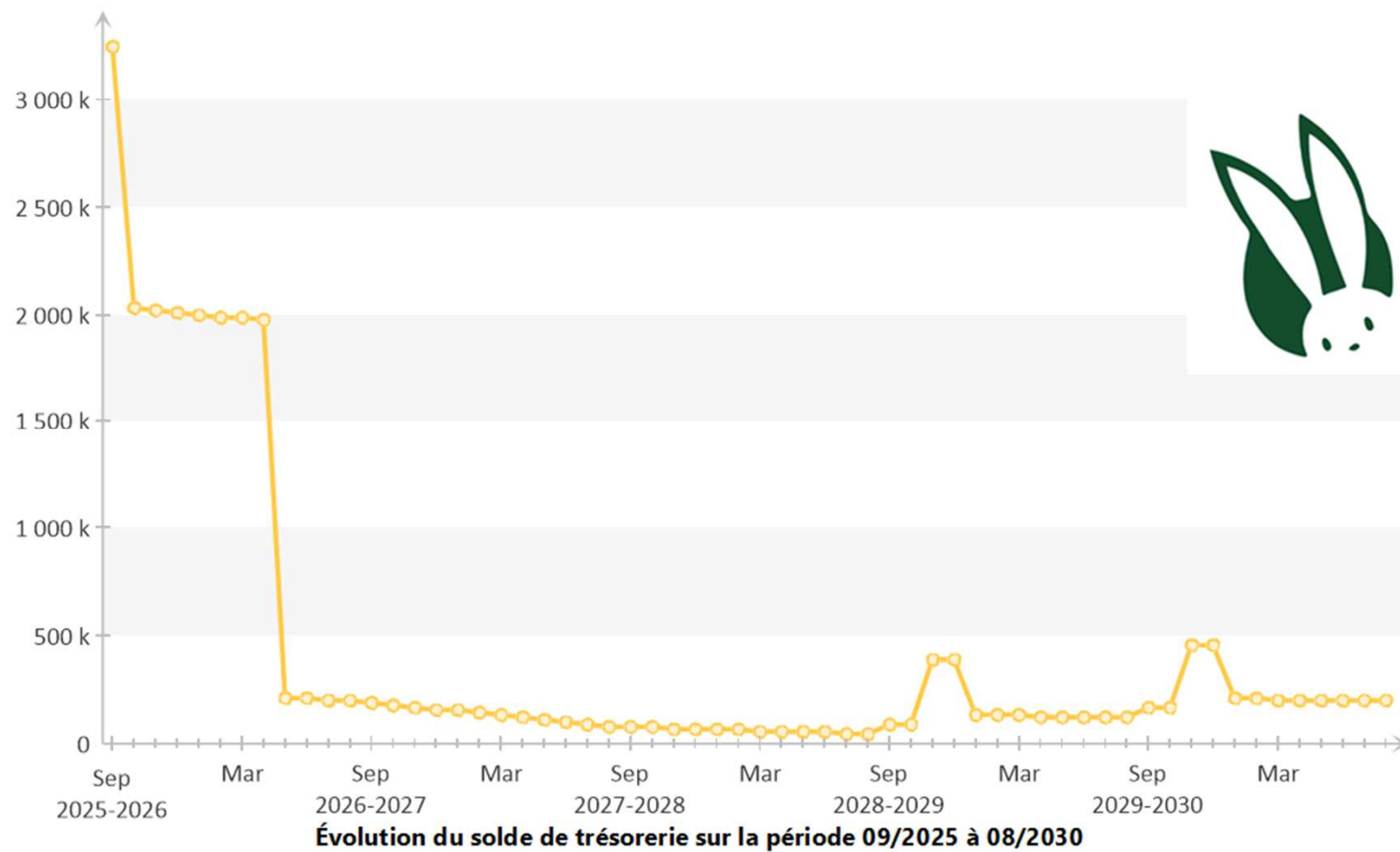


## Le bilan

Bilan	31/08/2026	31/08/2027	31/08/2028	31/08/2029	31/08/2030
Immobilisations	2 950 000	2 950 000	2 950 000	2 950 000	2 950 000
Immobilisations nettes	2 950 000	2 950 000	2 950 000	2 950 000	2 950 000
Autres créances		6	10	12	14
Disponibilités	201 646	79 316	46 919	118 746	200 002
Actif circulant	201 646	79 322	46 929	118 758	200 016
Total de l'actif	3 151 646	3 029 322	2 996 929	3 068 758	3 150 016
Capital social	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000
Réserves, Report à nouveau		-129 252	-229 074	-261 467	61 404
Résultat de l'exercice	-129 252	-99 822	-32 393	322 871	332 300
Capitaux propres	-99 252	-199 074	-231 467	91 404	423 704
Emprunts et dettes assimilés	3 228 396	3 228 396	3 228 396	2 977 354	2 726 312
Autres dettes	22 502				
Total des dettes	3 250 898	3 228 396	3 228 396	2 977 354	2 726 312
Total du passif	3 151 646	3 029 322	2 996 929	3 068 758	3 150 016

- **Les capitaux propres sont dégradés pendant les trois premières années mais se redressent à compter de la 4<sup>ème</sup> année et redeviennent positifs.**

# Trésorerie de la SAS Développement des Poids Plumes



# **Prévisions Immobilière des Poids Plumes**





## **Prévisions SAS Immobilière des poids Plumes**

- **Les prévisions ont été établies sur 5 années de 12 mois chacune**
- **Les prévisions débutent en Octobre 2025**
- **Les prévisions n'intègrent pas les futurs travaux du parc**

# Plan de financement de la SAS Immobilière des poids Plumes

Investissements	2025-2026	2026-2027	2027-2028	2028-2029	2029-2030
Immobilisations incorporelles	243 000				
Frais d'établissement	2 000				
Frais SAFER	8 400				
Frais d'actes	2 600				
Frais d'architecte et taxe d'aménagement	150 000				
Chemins	80 000				
Immobilisations corporelles	445 000	398 000			
Foncier non bâti	43 000				
Bâtiment d'élevage	35 000				
Grange traditionnelle	25 000				
Bâtiment en parpaing	17 000				
Réseaux, assainissement, terrassement	325 000				
Sécurité		75 000			
Clôture		35 000			
Electricité		25 000			
Espace salariés - WC et Snack		50 000			
Structures jeux et balançoires		45 000			
Cuisine		35 000			
WC Public		3 000			
WC salariés et bureau		70 000			
Snack		35 000			
Bâtiments salariés / Cuisine animaux		25 000			
<b>Total des investissements à réaliser</b>	<b>688 000</b>	<b>398 000</b>			
Immobilisations existantes		688 000	1 086 000	1 086 000	1 086 000
<b>Total des immobilisations</b>	<b>688 000</b>	<b>1 086 000</b>	<b>1 086 000</b>	<b>1 086 000</b>	<b>1 086 000</b>

- Les travaux sont étalés sur 2 exercices comptables pour se terminer en avril 2027 (ouverture du parc)
- Les montants d'investissements sont exprimés Hors Taxes



# Durée d'amortissements des immobilisations

Libellé	Nature	Date	Montant	Durée	TVA
Frais d'établissement	Incorporel	Oct 2025 (N)	2 000 €	5 ans	20%
Foncier non bâti	Corporel	Oct 2025 (N)	43 000 €	0 an	0%
Bâtiment d'élevage	Corporel	Oct 2025 (N)	35 000 €	40 ans	0%
Grange traditionnelle	Corporel	Oct 2025 (N)	25 000 €	40 ans	0%
Bâtiment en parpaing	Corporel	Oct 2025 (N)	17 000 €	40 ans	0%
Frais SAFER	Incorporel	Oct 2025 (N)	8 400 €	5 ans	20%
Frais d'actes	Incorporel	Oct 2025 (N)	2 600 €	5 ans	20%
Frais d'architecte et taxe d'aménagement	Incorporel	Oct 2025 (N)	150 000 €	5 ans	20%
Cheminements	Incorporel	Jul 2026 (N)	80 000 €	30 ans	20%
Réseaux, assainissement, terrassement	Corporel	Avr 2026 (N)	325 000 €	40 ans	20%
Sécurité	Corporel	Avr 2027 (N+1)	75 000 €	20 ans	20%
Clôture	Corporel	Jan 2027 (N+1)	35 000 €	20 ans	20%
Electricité	Corporel	Avr 2027 (N+1)	25 000 €	25 ans	20%
Espace salariés - WC et Snack	Corporel	Déc 2026 (N+1)	50 000 €	40 ans	20%
Structures jeux et balançoires	Corporel	Mar 2027 (N+1)	45 000 €	15 ans	20%
Cuisine	Corporel	Fév 2027 (N+1)	35 000 €	20 ans	20%
WC Public	Corporel	Avr 2027 (N+1)	3 000 €	20 ans	20%
WC salariés et bureau	Corporel	Avr 2027 (N+1)	70 000 €	20 ans	20%
Snack	Corporel	Avr 2027 (N+1)	35 000 €	20 ans	20%
Bâtiments salariés / Cuisine animaux	Corporel	Avr 2027 (N+1)	25 000 €	40 ans	20%



## Plan de financement de la SAS Immobilière des Poids Plumes

Financements des investissements	2025-2026	2026-2027	2027-2028	2028-2029	2029-2030
Apports en capital	500 000				
<i>SAS Développement des poids plumes</i>	500 000				
Apports en comptes courants	700 000				
<i>SAS Développement des poids plumes</i>	700 000				
Total des financements	1 200 000				
Écart de financement	512 000	-398 000			

- L'écart de financement correspond à la trésorerie de démarrage et aux investissements qui seront effectués sur le deuxième exercice



## Détail des financements

- **Aucun financement bancaire n'est sollicité pour la société immobilière des Poids Plumes**
- **La TVA sera supportée par l'excédent de trésorerie lié à l'apport initial (délai de remboursement TVA prévu à l'étude de 2 mois)**



## Produits de la SAS Immobilière des Poids Plumes

Chiffre d'affaires	2025-2026	2026-2027	2027-2028	2028-2029	2029-2030	TVA Ventes
Loyer Parc des poids plumes		42 000	84 000	85 680	87 394	20%
Refacturation taxe foncière	3 500	3 600	3 700	3 800	3 900	20%
Total	3 500	45 600	87 700	89 480	91 294	

- Les premiers loyers seront de 7 000 € HT par mois seront perçus à compter d'Avril 2027
- Le loyer augmentera de 2% par an
- La taxe foncière sera refacturée en Décembre de chaque année au parc des Poids Plumes





# Charges et impôts de la société immobilière

Charges externes	2025-2026	2026-2027	2027-2028	2028-2029	2029-2030
Fournitures consommables	200	204	208	212	216
<i>Fournitures administratives</i>	<i>200</i>	<i>204</i>	<i>208</i>	<i>212</i>	<i>216</i>
Services extérieurs	7 500	7 650	7 803	7 959	8 118
<i>Primes d'assurances</i>	<i>5 000</i>	<i>5 100</i>	<i>5 202</i>	<i>5 306</i>	<i>5 412</i>
<i>Honoraires comptables / juridiques</i>	<i>2 000</i>	<i>2 040</i>	<i>2 081</i>	<i>2 123</i>	<i>2 165</i>
<i>Services bancaires</i>	<i>500</i>	<i>510</i>	<i>520</i>	<i>530</i>	<i>541</i>
<b>Total</b>	<b>7 700</b>	<b>7 854</b>	<b>8 011</b>	<b>8 171</b>	<b>8 334</b>

Impôts et taxes	2025-2026	2026-2027	2027-2028	2028-2029	2029-2030
Taxe foncière	3 500	3 600	3 700	3 800	3 900
<b>Total</b>	<b>3 500</b>	<b>3 600</b>	<b>3 700</b>	<b>3 800</b>	<b>3 900</b>



- Il est prévu une de 2% par an des charges de fonctionnement et 100 € pour la taxe foncière

# Compte de résultat de la SAS Immobilière des Poids Plumes

Soldes intermédiaires de gestion	2025-2026	2026-2027	2027-2028	2028-2029	2029-2030
Chiffre d'affaires	3 500	45 600	87 700	89 480	91 294
Ventes + Production réelle	3 500	45 600	87 700	89 480	91 294
Marge globale	3 500	45 600	87 700	89 480	91 294
Charges externes	7 700	7 854	8 011	8 171	8 334
Valeur ajoutée	-4 200	37 746	79 689	81 309	82 960
Impôts et taxes	3 500	3 600	3 700	3 800	3 900
Excédent brut d'exploitation	-7 700	34 146	75 989	77 509	79 060
Dotations aux amortissements	39 254	55 975	63 842	63 842	63 842
Résultat d'exploitation	-46 954	-21 829	12 147	13 667	15 218
Produits financiers	15 753	5 024	2 179	1 922	1 760
Charges financières	42 000	42 000	41 750	38 750	35 750
Résultat financier	-26 247	-36 976	-39 571	-36 828	-33 990
Résultat courant	-73 201	-58 805	-27 424	-23 161	-18 772
Résultat de l'exercice	-73 201	-58 805	-27 424	-23 161	-18 772
Capacité d'autofinancement	-33 947	-2 830	36 418	40 681	45 070



## **Précisions concernant le compte de résultat**

- **Les produits financiers correspondent aux placement de 75 % de la trésorerie excédentaire lors de la construction du parc puis lors des années suivantes (placement à 3%)**
- **Les charges financières correspondent aux intérêts sur les comptes courants versés à la SAS Développement du parc des Poids Plumes**





## Seuil de rentabilité

Seuil de rentabilité financier	2025-2026	2026-2027	2027-2028	2028-2029	2029-2030
Ventes + Production réelle	3 500	45 600	87 700	89 480	91 294
Marge sur coût variable	3 500	45 600	87 700	89 480	91 294
Taux de marge sur coût variable (%)	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
<i>Coûts fixes</i>	92 454	109 429	117 303	114 563	111 826
Total des charges	92 454	109 429	117 303	114 563	111 826
Résultat courant avant impôt	-73 201	-58 805	-27 424	-23 161	-18 772
- Dotations aux amortissements	39 254	55 975	63 842	63 842	63 842
Seuil de rentabilité	53 200	53 454	53 461	50 721	47 984
Excédent / Insuffisance	-49 700	-7 854	34 239	38 759	43 310
Point mort (jours)	5472 jours	422 jours	219 jours	204 jours	189 jours

- L'excédent de seuil de rentabilité va permettre le remboursement progressif du compte courant d'associés de la SAS Développement du parc des Poids Plumes

## Plan de financement




Plan de financement	Initial	2025-2026	2026-2027	2027-2028	2028-2029	2029-2030
Immobilisations	283 000	688 000	398 000			
Variation du B.F.R.	32 600	-2 613	-2 146	224	201	213
Remboursements de comptes courants				50 000	50 000	50 000
Total des besoins	315 600	685 387	395 854	50 224	50 201	50 213
Apports en capital	500 000	500 000				
Apports en comptes courants	700 000	700 000				
Capacité d'autofinancement		-33 947	-2 830	36 418	40 681	45 070
Total des ressources	1 200 000	1 166 053	-2 830	36 418	40 681	45 070
Variation de trésorerie	884 400	480 666	-398 684	-13 806	-9 520	-5 143
Solde de trésorerie	884 400	480 666	81 982	68 176	58 656	53 513

- Il est prévu 50 000 € de remboursement du compte courant d'associé de la SAS Développement des Poids Plumes à compter du 3<sup>ème</sup> exercice comptable.



## Le bilan

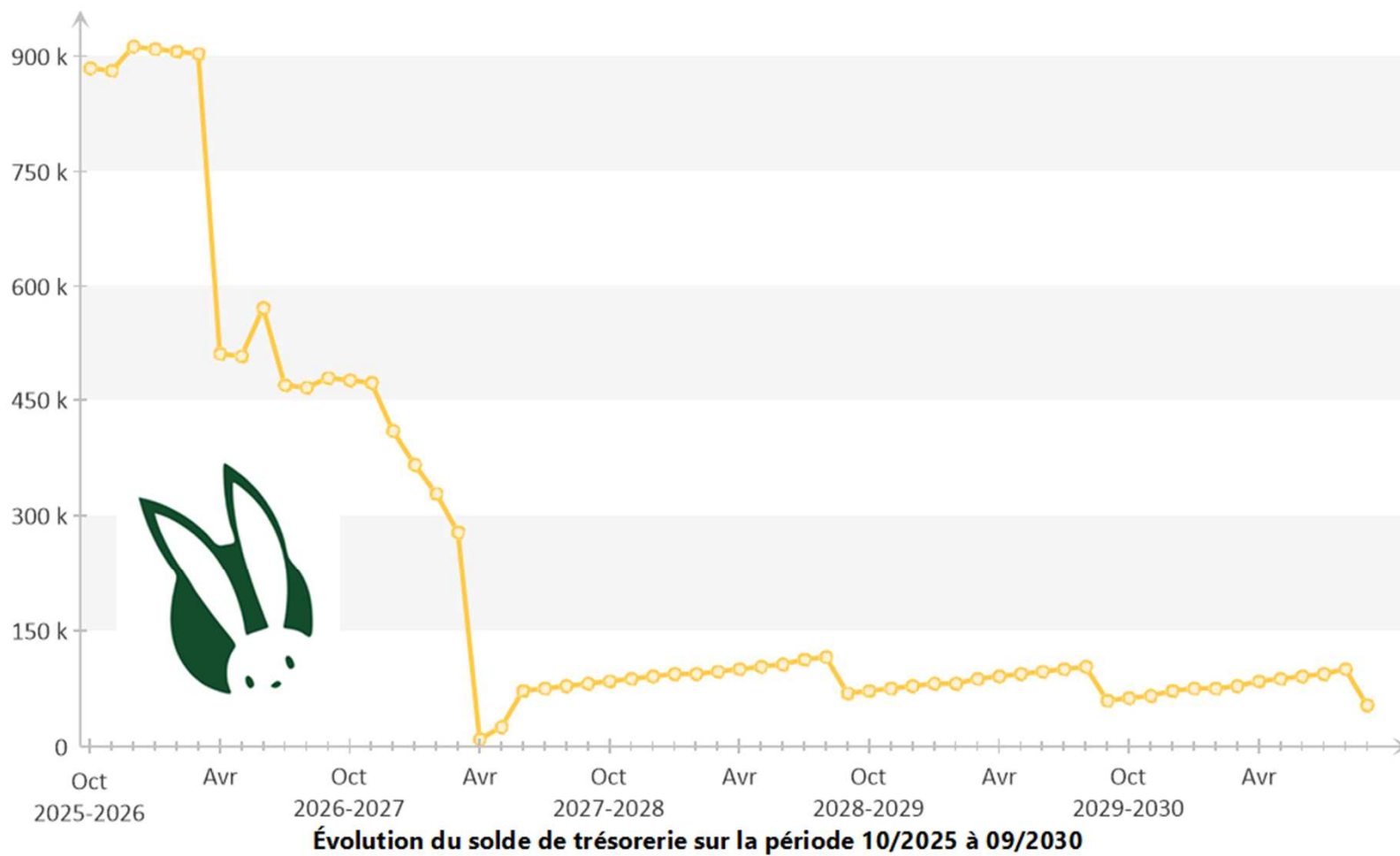


Bilan	30/09/2026	30/09/2027	30/09/2028	30/09/2029	30/09/2030
Immobilisations	688 000	1 086 000	1 086 000	1 086 000	1 086 000
- Amortissements, Provisions	39 254	95 229	159 071	222 913	286 755
Immobilisations nettes	648 746	990 771	926 929	863 087	799 245
Disponibilités	481 567	82 136	68 304	58 766	53 613
Actif circulant	481 567	82 136	68 304	58 766	53 613
Total de l'actif	1 130 313	1 072 907	995 233	921 853	852 858
Capital social	500 000	500 000	500 000	500 000	500 000
Réserves, Report à nouveau		-73 201	-132 006	-159 430	-182 591
Résultat de l'exercice	-73 201	-58 805	-27 424	-23 161	-18 772
Capitaux propres	426 799	367 994	340 570	317 409	298 637
Emprunts et dettes assimilés	703 500	703 500	653 250	603 000	552 750
Dettes fiscales et sociales	14	1 413	1 413	1 444	1 471
Total des dettes	703 514	704 913	654 663	604 444	554 221
Total du passif	1 130 313	1 072 907	995 233	921 853	852 858

- Les capitaux propres vont se dégrader les premières années puis redresser à compter de la 6<sup>ème</sup> année ( Fin d'amortissement des frais d'établissement)



## Trésorerie de la SAS Immobilière à Plumes



# **Prévisions SARL Le parc des poids Plumes**

## **Prévisions SARL - Préambule**

- **Les prévisions ont été établies sur 5 années de 12 mois chacune**
- **Les prévisions débutent en Mai 2026**
- **Les prévisions n'intègrent pas les futurs travaux du parc (ouverture des nouveaux espaces)**



# Plan de financement de la SARL

Investissements	2026-2027	2027-2028	2028-2029	2029-2030	2030-2031
<b>Immobilisations incorporelles</b>	<b>234 500</b>				
Formations hygiène et permis d'exploiter	3 000				
Frais vétérinaires de démarrage	6 000				
Frais de cartes grises	500				
<b>PARKING</b>	<b>225 000</b>				
Parking et axes	225 000				
<b>Immobilisations corporelles</b>	<b>1 202 500</b>				
<b>PARKING</b>	<b>2 900</b>				
Panneau accueil	400				
Arbres	500				
Electricité	1 500				
Panneaux	500				
<b>AMENAGEMENT DE L'ACCUEIL</b>	<b>313 500</b>				
Topiaire	7 500				
Plantes	2 000				
Bâtiment accueil - Boutiques - Bureau	200 000				
Aménagement accueil	6 500				
Aménagement boutique	17 500				
Aménagement bureau	7 500				
Equipements	2 500				
Stock goodies	70 000				
<b>MINI FERME</b>	<b>103 800</b>				
Parc + Cabane	25 000				
2 Mares	10 500				
Spot jeu	51 500				
Arbres	3 000				
Tables résines	2 100				
Panneaux pédagogiques	1 800				
Jeux empreintes	1 200				
Entrée	1 100				
Espace Jardinage	900				
Bac de fouilles + Lavage des mains	5 500				
Petit fermier	1 200				
<b>ZONE RAS DU SOL</b>	<b>75 700</b>				
Volières / Cabanes / Enclos	25 500				
Point eau / Spots / Arbustes	16 000				
Panneaux	1 200				
Taquins	1 600				
Silhouettes	1 400				
Jeux lapins et cochon d'Inde	30 000				
<b>WC SECS ZONE RAS DU SOL</b>	<b>4 600</b>				
WC X 2	4 600				

Investissements	2026-2027	2027-2028	2028-2029	2029-2030	2030-2031
<b>ZONE VOLIERES</b>	<b>224 100</b>				
Volières x 2 80m2	42 000				
Point eau et arbustes	16 000				
Panneaux pédagogiques	1 800				
Jeux (pont de singe, aérienne, tyrolienne)	120 000				
Jumelles	3 000				
Borne	1 300				
Nid	40 000				
<b>ZONE BIODIVERSITE</b>	<b>236 600</b>				
Labyrinthe	4 500				
Chemin sensoriel	90 000				
Aménagements - Hamacs - Fauteuils	3 500				
Espace Animaux	500				
Gestes éco citoyens	3 200				
Loupes	1 500				
Puzzle feuilles	1 800				
Land art	1 600				
Géante	45 000				
Espace jeux	85 000				
<b>GENERAL : ACCUEIL DU PUBLIC</b>	<b>131 300</b>				
Stock initial Snack : Emballages	1 500				
Stock initial Snack : Nourritures	3 000				
Bancs - Poubelles - Panneaux - Fournitures - Outillages	126 800				
<b>MOBILITE</b>	<b>100 000</b>				
Quad + Remorque	10 000				
Utilitaire	30 000				
Petit tracteur	60 000				
<b>Petit matériel</b>	<b>10 000</b>				
Débroussailleuse / Tondeuse / Tronçonneuse	6 000				
Petit électroportatif	3 000				
Outils à main	1 000				
<b>Immobilisations financières</b>	<b>10 000</b>				
Prévisionnel - Création SARL	10 000				
<b>Total des investissements à réaliser</b>	<b>1 447 000</b>				
Immobilisations existantes		1 447 000	1 447 000	1 447 000	1 447 000
<b>Total des immobilisations</b>	<b>1 447 000</b>	<b>1 447 000</b>	<b>1 447 000</b>	<b>1 447 000</b>	<b>1 447 000</b>



# Durée d'amortissements des immobilisations



Libellé	Nature	Date	Montant	Durée	TVA	Libellé	Nature	Date	Montant	Durée	TVA
Prévisionnel - Création SARL	Financier	Mai 2026 (N)	10 000 €	5 ans	20%	Panneaux	Corporel	Jan 2027 (N)	1 200 €	10 ans	20%
Formations hygiène et permis d'exploiter	Incorporel	Mai 2026 (N)	3 000 €	1 an	20%	Taquins	Corporel	Jan 2027 (N)	1 600 €	20 ans	20%
Frais vétérinaires de démarrage	Incorporel	Déc 2026 (N)	6 000 €	0 an	20%	Silhouettes	Corporel	Jan 2027 (N)	1 400 €	15 ans	20%
Frais de cartes grises	Incorporel	Jan 2027 (N)	500 €	1 an	20%	Jeux lapins et cochonc d'Inde	Corporel	Jan 2027 (N)	30 000 €	15 ans	20%
Parking et axes	Incorporel	Fév 2027 (N)	225 000 €	30 ans	20%	WC X 2	Corporel	Déc 2026 (N)	4 600 €	20 ans	20%
Panneau accueil	Corporel	Fév 2027 (N)	400 €	10 ans	20%	Volières x 2 80m2	Corporel	Mai 2026 (N)	42 000 €	20 ans	20%
Arbres	Corporel	Sep 2026 (N)	500 €	1 an	20%	Point eau et arbustes	Corporel	Mai 2026 (N)	16 000 €	20 ans	20%
Electricité	Corporel	Oct 2026 (N)	1 500 €	20 ans	20%	Panneaux pédagogiques	Corporel	Jan 2027 (N)	1 800 €	15 ans	20%
Panneaux	Corporel	Jan 2027 (N)	500 €	15 ans	20%	Jeux (pont de singe, aérienne, tyrolienne)	Corporel	Fév 2027 (N)	120 000 €	20 ans	20%
Topiaire	Corporel	Jan 2027 (N)	7 500 €	20 ans	20%	Jumelles	Corporel	Fév 2027 (N)	3 000 €	10 ans	20%
Plantes	Corporel	Fév 2027 (N)	2 000 €	5 ans	20%	Borne	Corporel	Fév 2027 (N)	1 300 €	10 ans	20%
Bâtiment accueil - Boutiques - Bureau	Corporel	Nov 2026 (N)	200 000 €	40 ans	20%	Nid	Corporel	Oct 2026 (N)	40 000 €	25 ans	20%
Aménagement accueil	Corporel	Déc 2026 (N)	6 500 €	20 ans	20%	Labyrinthe	Corporel	Oct 2026 (N)	4 500 €	20 ans	20%
Aménagement boutique	Corporel	Jan 2027 (N)	17 500 €	20 ans	20%	Chemin sensoriel	Corporel	Oct 2026 (N)	90 000 €	20 ans	20%
Aménagement bureau	Corporel	Jan 2027 (N)	7 500 €	20 ans	20%	Aménagements - Hamacs - Fauteuils	Corporel	Oct 2026 (N)	3 500 €	20 ans	20%
Equipements	Corporel	Nov 2026 (N)	2 500 €	20 ans	20%	Espace Animaux	Corporel	Oct 2026 (N)	500 €	20 ans	20%
Stock goodies	Corporel	Fév 2027 (N)	70 000 €	0 an	20%	Gestes éco citoyens	Corporel	Oct 2026 (N)	3 200 €	20 ans	20%
Parc + Cabane	Corporel	Sep 2026 (N)	25 000 €	20 ans	20%	Loupes	Corporel	Jan 2027 (N)	1 500 €	20 ans	20%
2 Mares	Corporel	Sep 2026 (N)	10 500 €	40 ans	20%	Puzzle feuilles	Corporel	Jan 2027 (N)	1 800 €	20 ans	20%
Spot jeu	Corporel	Sep 2026 (N)	51 500 €	20 ans	20%	Land art	Corporel	Jan 2027 (N)	1 600 €	20 ans	20%
Arbres	Corporel	Sep 2026 (N)	3 000 €	5 ans	20%	Géante	Corporel	Jan 2027 (N)	45 000 €	20 ans	20%
Tables résines	Corporel	Jan 2027 (N)	2 100 €	20 ans	20%	Espace jeux	Corporel	Jan 2027 (N)	85 000 €	20 ans	20%
Panneaux pédagogiques	Corporel	Jan 2027 (N)	1 800 €	10 ans	20%	Stock initial Snack : Emballages	Corporel	Mar 2027 (N)	1 500 €	0 an	20%
Jeux empreintes	Corporel	Jan 2027 (N)	1 200 €	20 ans	20%	Stock initial Snack : Nourritures	Corporel	Mar 2027 (N)	3 000 €	0 an	20%
Entrée	Corporel	Jan 2027 (N)	1 100 €	20 ans	20%	Bancs - Poubelles - Panneaux - Fournitures - Outillages	Corporel	Mar 2027 (N)	126 800 €	0 an	20%
Espace Jardinage	Corporel	Jan 2027 (N)	900 €	20 ans	20%	Quad + Remorque	Corporel	Mai 2026 (N)	10 000 €	7 ans	20%
Bac de fouilles + Lavage des mains	Corporel	Jan 2027 (N)	5 500 €	20 ans	20%	Utilitaire	Corporel	Mai 2026 (N)	30 000 €	7 ans	20%
Petit fermier	Corporel	Jan 2027 (N)	1 200 €	20 ans	20%	Petit tracteur	Corporel	Mai 2026 (N)	60 000 €	7 ans	20%
Volières / Cabanes / Enclos	Corporel	Oct 2026 (N)	25 500 €	20 ans	20%	Débroussailleuse / Tondeuse / Tronçonneuse	Corporel	Mai 2026 (N)	6 000 €	5 ans	20%
Point eau / Spots / Arbustes	Corporel	Oct 2026 (N)	16 000 €	20 ans	20%	Petit électroportatif	Corporel	Mai 2026 (N)	3 000 €	5 ans	20%
Panneaux	Corporel	Jan 2027 (N)	1 200 €	10 ans	20%	Outils à main	Corporel	Mai 2026 (N)	1 000 €	5 ans	20%



## Plan de financement de la SARL

Financements des investissements	2026-2027	2027-2028	2028-2029	2029-2030	2030-2031
Apports en capital	250 000				
<i>Financière à plumes</i>	250 000				
Apports en comptes courants	1 500 000				
<i>SAS Développement des poids plumes</i>	1 500 000				
Total des financements	1 750 000				
Écart de financement	303 000				

- L'écart de financement correspond à la trésorerie de démarrage et au fonds de roulement nécessaire à la phase d'amorçage



## **Détail des financements**

- **Aucun financement bancaire n'est sollicité pour le parc des Poids Plumes**
- **La TVA sera supportée par l'excédent de trésorerie lié à l'apport initial (délai de remboursement TVA prévu à l'étude de 2 mois)**
- **L'étude ne comprend ni aides ni subventions potentielles. Ces dernières viendront renforcer le fonds de roulement**



## L'offre tarifaire



### TARIFS SAISON

Adultes

**PLEINE  
SAISON**

**19 €**

**BASSE  
SAISON**

**17,50 €**

Enfants (3 à 12 ans)

**16 €**

**14,50 €**

Enfants - 3 ans

**gratuit**

Famille (2 ad - 2 enf)

**65 €**

**55 €**

**Pass annuel  
45€**

*Groupes, événements...  
Tarifs sur demande*

- Entrée à la journée
- Prix de groupe à partir de 20 personnes
- Autres : soigneur d'un jour, organisation d'anniversaires des enfants, séminaires, événements et manifestations. Tarifs sur demande.

# Hypothèse de chiffre d'affaires



- Année 1 : Pas de chiffre d'affaires. Il s'agit de l'année de construction du parc
- Prix des billets : Prix hors taxes sans augmentation sur les 4 premières années d'exploitation (voir diapo tarifs)
- Confiserie / Goûter enfants : 50% des enfants présents sur le parc consomment avec un ticket moyen hors taxes de 3 €
- Confiserie / Goûter adultes : 25% des adultes présents sur le parc consomment avec un ticket moyen hors taxes de 3 €
- Boissons enfants : 50% des enfants présents sur le parc consomment avec un ticket moyen hors taxes de 2,27 €
- Boissons adultes : 50% des adultes présents sur le parc consomment avec un ticket moyen hors taxes de 2,27 €
- Snack enfants : 50% des enfants présents sur le parc consomment avec un ticket moyen hors taxes de 7 €
- Snack adultes : 50% des adultes présents sur le parc consomment avec un ticket moyen hors taxes de 10 €
- Boutique : 10 % du montant du chiffre d'affaires de vente de billets



# Chiffre D'affaires de la SARL Année 1

-	Janvier	Février	Mars	Avril	Mai	Juin	Juillet	Août	Septembre	Octobre	Novembre	Décembre	Total
NB de jours	0	20	20	20	20	22	31	31	22	20	12	14	232
Fréquentation enfant	35	35	35	35	35	140	140	140	140	35	35	35	
Fréquentation enfant totale	0	700	700	700	700	3080	4340	4340	3080	700	420	490	19250
Fréquentation adulte	35	35	35	35	35	140	140	140	140	35	35	35	
Fréquentation adulte totale	0	700	700	700	700	3080	4340	4340	3080	700	420	490	19250
Prix enfant	13.74 €	13.74 €	13.74 €	13.74 €	13.74 €	15.17 €	15.17 €	15.17 €	15.17 €	13.74 €	13.74 €	13.74 €	
Prix adulte	16.59 €	16.59 €	16.59 €	16.59 €	16.59 €	18.01 €	18.01 €	18.01 €	18.01 €	16.59 €	16.59 €	16.59 €	
CA billets enfants	- €	9 618 €	9 618 €	9 618 €	9 618 €	46 724 €	65 838 €	65 838 €	46 724 €	9 618 €	5 771 €	6 733 €	285 716 €
CA Billets Adulte	- €	11 613 €	11 613 €	11 613 €	11 613 €	55 471 €	78 163 €	78 163 €	55 471 €	11 613 €	6 968 €	8 129 €	340 430 €
CA Confiserie / Goûter enfant	- €	1 050 €	1 050 €	1 050 €	1 050 €	4 620 €	6 510 €	6 510 €	4 620 €	1 050 €	630 €	735 €	28 875 €
CA Confiserie / Goûter Adulte	- €	525 €	525 €	525 €	525 €	2 310 €	3 255 €	3 255 €	2 310 €	525 €	315 €	368 €	14 438 €
CA Boissons enfants	- €	795 €	795 €	795 €	795 €	3 496 €	4 926 €	4 926 €	3 496 €	795 €	477 €	556 €	21 849 €
CA Boissons adultes	- €	795 €	795 €	795 €	795 €	3 496 €	4 926 €	4 926 €	3 496 €	795 €	477 €	556 €	21 849 €
CA Snack Enfants	- €	2 450 €	2 450 €	2 450 €	2 450 €	10 780 €	15 190 €	15 190 €	10 780 €	2 450 €	1 470 €	1 715 €	67 375 €
CA Snack adultes	- €	3 500 €	3 500 €	3 500 €	3 500 €	15 400 €	21 700 €	21 700 €	15 400 €	3 500 €	2 100 €	2 450 €	96 250 €
CA Boutique (10% entrées)	- €	2 123 €	2 123 €	2 123 €	2 123 €	10 219 €	14 400 €	14 400 €	10 219 €	2 123 €	1 274 €	1 486 €	62 615 €
Total	- €	32 468 €	32 468 €	32 468 €	32 468 €	152 515 €	214 908 €	214 908 €	152 515 €	32 468 €	19 481 €	22 728 €	939 396 €

# Chiffre D'affaires de la SARL Année 2



-	Janvier	Février	Mars	Avril	Mai	Juin	Juillet	Août	Septembre	Octobre	Novembre	Décembre	Total
NB de jours	0	20	20	20	20	22	31	31	22	20	12	14	232
Fréquentation enfant	40	40	40	40	40	150	150	150	150	40	40	40	
Fréquentation enfant totale	0	800	800	800	800	3300	4650	4650	3300	800	480	560	20940
Fréquentation adulte	40	40	40	40	40	150	150	150	150	40	40	40	
Fréquentation adulte totale	0	800	800	800	800	3300	4650	4650	3300	800	480	560	20940
Prix enfant	13.74 €	13.74 €	13.74 €	13.74 €	13.74 €	15.17 €	15.17 €	15.17 €	15.17 €	13.74 €	13.74 €	13.74 €	
Prix adulte	16.59 €	16.59 €	16.59 €	16.59 €	16.59 €	18.01 €	18.01 €	18.01 €	18.01 €	16.59 €	16.59 €	16.59 €	
CA billets enfants	- €	10 992 €	10 992 €	10 992 €	10 992 €	50 061 €	70 541 €	70 541 €	50 061 €	10 992 €	6 595 €	7 694 €	310 453 €
CA Billets Adulte	- €	13 272 €	13 272 €	13 272 €	13 272 €	59 433 €	83 747 €	83 747 €	59 433 €	13 272 €	7 963 €	9 290 €	369 973 €
CA Confiserie / Goûter enfant	- €	1 200 €	1 200 €	1 200 €	1 200 €	4 950 €	6 975 €	6 975 €	4 950 €	1 200 €	720 €	840 €	31 410 €
CA Confiserie / Goûter Adulte	- €	600 €	600 €	600 €	600 €	2 475 €	3 488 €	3 488 €	2 475 €	600 €	360 €	420 €	15 705 €
CA Boissons enfants	- €	908 €	908 €	908 €	908 €	3 746 €	5 278 €	5 278 €	3 746 €	908 €	545 €	636 €	23 767 €
CA Boissons adultes	- €	908 €	908 €	908 €	908 €	3 746 €	5 278 €	5 278 €	3 746 €	908 €	545 €	636 €	23 767 €
CA Snack Enfants	- €	2 800 €	2 800 €	2 800 €	2 800 €	11 550 €	16 275 €	16 275 €	11 550 €	2 800 €	1 680 €	1 960 €	73 290 €
CA Snack adultes	- €	4 000 €	4 000 €	4 000 €	4 000 €	16 500 €	23 250 €	23 250 €	16 500 €	4 000 €	2 400 €	2 800 €	104 700 €
CA Boutique (10% entrées)	- €	2 426 €	2 426 €	2 426 €	2 426 €	10 949 €	15 429 €	15 429 €	10 949 €	2 426 €	1 456 €	1 698 €	68 043 €
Total	- €	37 106 €	37 106 €	37 106 €	37 106 €	163 409 €	230 259 €	230 259 €	163 409 €	37 106 €	22 264 €	25 974 €	1 021 107 €



## Chiffre D'affaires de la SARL Année 3

-	Janvier	Février	Mars	Avril	Mai	Juin	Juillet	Août	Septembre	Octobre	Novembre	Décembre	Total
NB de jours	0	20	20	20	20	22	31	31	22	20	12	14	232
Fréquentation enfant	45	45	45	45	45	160	160	160	160	45	45	45	
Fréquentation enfant totale	0	900	900	900	900	3520	4960	4960	3520	900	540	630	22630
Fréquentation adulte	45	45	45	45	45	160	160	160	160	45	45	45	
Fréquentation adulte totale	0	900	900	900	900	3520	4960	4960	3520	900	540	630	22630
Prix enfant	13.74 €	13.74 €	13.74 €	13.74 €	13.74 €	15.17 €	15.17 €	15.17 €	15.17 €	13.74 €	13.74 €	13.74 €	
Prix adulte	16.59 €	16.59 €	16.59 €	16.59 €	16.59 €	18.01 €	18.01 €	18.01 €	18.01 €	16.59 €	16.59 €	16.59 €	
CA billets enfants	- €	12 366 €	12 366 €	12 366 €	12 366 €	53 398 €	75 243 €	75 243 €	53 398 €	12 366 €	7 420 €	8 656 €	335 189 €
CA Billets Adulte	- €	14 931 €	14 931 €	14 931 €	14 931 €	63 395 €	89 330 €	89 330 €	63 395 €	14 931 €	8 959 €	10 452 €	399 515 €
CA Confiserie / Goûter enfant	- €	1 350 €	1 350 €	1 350 €	1 350 €	5 280 €	7 440 €	7 440 €	5 280 €	1 350 €	810 €	945 €	33 945 €
CA Confiserie / Goûter Adulte	- €	675 €	675 €	675 €	675 €	2 640 €	3 720 €	3 720 €	2 640 €	675 €	405 €	473 €	16 973 €
CA Boissons enfants	- €	1 022 €	1 022 €	1 022 €	1 022 €	3 995 €	5 630 €	5 630 €	3 995 €	1 022 €	613 €	715 €	25 685 €
CA Boissons adultes	- €	1 022 €	1 022 €	1 022 €	1 022 €	3 995 €	5 630 €	5 630 €	3 995 €	1 022 €	613 €	715 €	25 685 €
CA Snack Enfants	- €	3 150 €	3 150 €	3 150 €	3 150 €	12 320 €	17 360 €	17 360 €	12 320 €	3 150 €	1 890 €	2 205 €	79 205 €
CA Snack adultes	- €	4 500 €	4 500 €	4 500 €	4 500 €	17 600 €	24 800 €	24 800 €	17 600 €	4 500 €	2 700 €	3 150 €	113 150 €
CA Boutique (10% entrées)	- €	2 730 €	2 730 €	2 730 €	2 730 €	11 679 €	16 457 €	16 457 €	11 679 €	2 730 €	1 638 €	1 911 €	73 470 €
Total	- €	41 745 €	41 745 €	41 745 €	41 745 €	174 303 €	245 609 €	245 609 €	174 303 €	41 745 €	25 047 €	29 221 €	1 102 817 €



# Chiffre D'affaires de la SARL Année 4







-	Janvier	Février	Mars	Avril	Mai	Juin	Juillet	Août	Septembre	Octobre	Novembre	Décembre	Total
NB de jours	0	20	20	20	20	22	31	31	22	20	12	14	232
Fréquentation enfant	50	50	50	50	50	170	170	170	170	50	50	50	
Fréquentation enfant totale	0	1000	1000	1000	1000	3740	5270	5270	3740	1000	600	700	24320
Fréquentation adulte	50	50	50	50	50	170	170	170	170	50	50	50	
Fréquentation adulte totale	0	1000	1000	1000	1000	3740	5270	5270	3740	1000	600	700	24320
Prix enfant	13.74 €	13.74 €	13.74 €	13.74 €	13.74 €	15.17 €	15.17 €	15.17 €	15.17 €	13.74 €	13.74 €	13.74 €	
Prix adulte	16.59 €	16.59 €	16.59 €	16.59 €	16.59 €	18.01 €	18.01 €	18.01 €	18.01 €	16.59 €	16.59 €	16.59 €	
CA billets enfants	- €	13 740 €	13 740 €	13 740 €	13 740 €	56 736 €	79 946 €	79 946 €	56 736 €	13 740 €	8 244 €	9 618 €	359 925 €
CA Billets Adulte	- €	16 590 €	16 590 €	16 590 €	16 590 €	67 357 €	94 913 €	94 913 €	67 357 €	16 590 €	9 954 €	11 613 €	429 057 €
CA Confiserie / Goûter enfant	- €	1 500 €	1 500 €	1 500 €	1 500 €	5 610 €	7 905 €	7 905 €	5 610 €	1 500 €	900 €	1 050 €	36 480 €
CA Confiserie / Goûter Adulte	- €	750 €	750 €	750 €	750 €	2 805 €	3 953 €	3 953 €	2 805 €	750 €	450 €	525 €	18 240 €
CA Boissons enfants	- €	1 135 €	1 135 €	1 135 €	1 135 €	4 245 €	5 981 €	5 981 €	4 245 €	1 135 €	681 €	795 €	27 603 €
CA Boissons adultes	- €	1 135 €	1 135 €	1 135 €	1 135 €	4 245 €	5 981 €	5 981 €	4 245 €	1 135 €	681 €	795 €	27 603 €
CA Snack Enfants	- €	3 500 €	3 500 €	3 500 €	3 500 €	13 090 €	18 445 €	18 445 €	13 090 €	3 500 €	2 100 €	2 450 €	85 120 €
CA Snack adultes	- €	5 000 €	5 000 €	5 000 €	5 000 €	18 700 €	26 350 €	26 350 €	18 700 €	5 000 €	3 000 €	3 500 €	121 600 €
CA Boutique (10% entrées)	- €	3 033 €	3 033 €	3 033 €	3 033 €	12 409 €	17 486 €	17 486 €	12 409 €	3 033 €	1 820 €	2 123 €	78 898 €
Total	- €	46 383 €	46 383 €	46 383 €	46 383 €	185 197 €	260 960 €	260 960 €	185 197 €	46 383 €	27 830 €	32 468 €	1 184 527 €

## **Chiffre D'affaires de la SARL – Les produits en croisière**

- **Au bout de 10 ans d'exploitation, le chiffre d'affaires global devrait s'établir à 1 500 000 € environ**
- **Il n'est pas prévu de hausse des tarifs d'entrée ni des prix des produits (boutique et snack) dans les 5 premières années. En fonction du développement du parc et du niveau d'inflation, ces hausses seront décidées au fil de l'eau**



## Marges de la SARL

- La marge sur les tickets sera de 95 %. Les 5% d'achats consommés correspondent à l'enveloppe de communication annuelle du parc soit entre 30 et 40 K€ sur les 5 premières années. Ce ratio a été fourni par l'agence de communication
- Les autres marges sont les suivantes:
  - Confiserie  55%
  - Boissons  50%
  - Snacking  65%
  - Boutique  30%



Charges externes	2026-2027	2027-2028	2028-2029	2029-2030	2030-2031
Fournitures consommables	8 000	60 000	62 537	63 788	65 065
Nourriture animaux		20 000	20 400	20 808	21 224
Frais vétérinaires		10 000	10 200	10 404	10 612
Electricité	5 000	20 000	21 802	22 238	22 683
Eau	1 000	3 000	3 090	3 152	3 215
Carburant	1 000	1 500	1 545	1 576	1 608
Vêtement de travail		4 000	4 000	4 080	4 162
Fournitures administratives	1 000	1 500	1 500	1 530	1 561
Services extérieurs	33 800	206 076	210 197	214 400	218 688
ACHATS DIVERS	33 800	206 076	210 197	214 400	218 688
Location immobilière	7 000	84 000	85 680	87 394	89 142
Location caisse et TPE	3 600	3 672	3 745	3 820	3 896
Espaces verts		12 000	12 240	12 485	12 735
Entretien et réparations		18 000	18 360	18 727	19 102
Primes d'assurances	5 000	15 000	15 300	15 606	15 918
Saisonniers (interim)		40 000	40 800	41 616	42 448
Honoraires comptables / juridiques	12 000	20 000	20 400	20 808	21 224
Transport sur achats		1 200	1 224	1 248	1 273
Déplacements	1 000	2 000	2 040	2 081	2 123
Missions, réceptions	1 500	3 500	3 570	3 641	3 714
Frais postaux	200	204	208	212	216
Frais télécommunications	1 500	3 000	3 060	3 121	3 183
Services bancaires	2 000	3 500	3 570	3 641	3 714
<b>Total</b>	<b>41 800</b>	<b>266 076</b>	<b>272 734</b>	<b>278 188</b>	<b>283 753</b>

## Charges de fonctionnement de la SARL



## Précisions concernant les charges de fonctionnement

- Il est prévu une croissance de 2 % par an chaque année pour les charges de fonctionnement
- Une enveloppe annuelle d'entretien de 18 000 € est envisagée. Si elle n'est pas utilisée dans les premières années car le parc sera neuf, cette somme sera consacrée au développement de nouveaux espaces
- Le poste espaces verts sera consacré aux entretiens complexes (élagage technique, abattage, conseil en aménagement,...)
- Le budget prévu pour les saisonniers en intérim pour être converti en CDD, voire en CDI annualisés selon les besoins et le développement du parc
- Les dépenses d'eau et d'électricité sont complexes à évaluer dans la mesure où le parc est une création pure



## **Masse salariale de la SARL - Préambule**



- **Le futur soigneur est déjà identifié**
- **Un des salariés polyvalents est également identifié**
- **En cas de difficulté de recrutement en local, les porteurs de projet seront peut être contraints de louer un logement pour héberger les salariés (dépense non incluse aux présentes prévisions)**





## Impôts et taxes

Impôts et taxes	2026-2027	2027-2028	2028-2029	2029-2030	2030-2031
C.F.E.	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000
C.V.A.E.		63	63	63	63
Taxe foncière	3 600	3 700	3 800	3 900	4 000
Total	8 600	8 763	8 863	8 963	9 063

- Les taxes font ici l'objet d'une estimation car le parc est une création ex nihilo
- La société sera assujettie de manière marginale à la CVAE

## Masse salariale de la SARL

Salaires bruts	2026-2027	2027-2028	2028-2029	2029-2030	2030-2031
Salariés		165 000	169 950	175 048	180 300
<i>Soigneur</i>		30 000	30 900	31 827	32 782
<i>Equipier polyvalent Snack 1 (75%)</i>		22 500	23 175	23 870	24 586
<i>Equipier polyvalent Snack 2 (75%)</i>		22 500	23 175	23 870	24 586
<i>Equipier polyvalent 1</i>		30 000	30 900	31 827	32 782
<i>Equipier polyvalent 2</i>		30 000	30 900	31 827	32 782
<i>Equipier polyvalent 3</i>		30 000	30 900	31 827	32 782
Dirigeant	43 200	43 200	43 200	43 200	43 200
<i>Typhaine</i>	21 600	21 600	21 600	21 600	21 600
<i>Benoît</i>	21 600	21 600	21 600	21 600	21 600

Charges sociales	2026-2027	2027-2028	2028-2029	2029-2030	2030-2031
Cotisations TNS	24 322	24 446	24 574	24 696	24 818
<i>Maladie / Maternité, Indemnités journalières</i>	1 398	1 404	1 410	1 412	1 418
<i>Retraite, Invalidité / Décès</i>	11 960	11 972	11 986	12 000	12 010
<i>CSG déductible, CFP</i>	4 252	4 256	4 262	4 266	4 270
<i>CSG + CRDS non déductible</i>	1 712	1 714	1 716	1 718	1 720
<i>Cotisations facultatives (Madelin)</i>	5 000	5 100	5 200	5 300	5 400





## **Evolutions dans le temps**

- **Il est prévu une croissance de 3% par an chaque année des salaires des employés de la SARL. Les salaires sont exprimés en coût global entreprise**
- **Les dirigeants souhaitent se rémunérer 1 800 € nets chacun par mois sans volonté de s'augmenter dans les premières années. Leur volonté est de pérenniser le parc**
- **Il est prévu une couverture santé et prévoyance (madelin) pour les dirigeants**



# Soldes intermédiaires de gestion de la SARL



Soldes intermédiaires de gestion	2026-2027	2027-2028	2028-2029	2029-2030	2030-2031
Chiffre d'affaires		939 392	1 021 106	1 102 817	1 184 527
Ventes + Production réelle		939 392	1 021 106	1 102 817	1 184 527
Achats consommés		173 744	188 916	204 086	219 257
Marge globale		765 648	832 190	898 731	965 270
Charges externes	41 800	266 076	272 734	278 188	283 753
Valeur ajoutée	-41 800	499 572	559 456	620 543	681 517
Impôts et taxes	8 600	8 763	8 863	8 963	9 063
Charges de personnel	67 522	232 646	237 724	242 944	248 318
Excédent brut d'exploitation	-117 922	258 163	312 869	368 636	424 136
Dotations aux amortissements	41 217	64 854	64 354	64 354	64 354
Résultat d'exploitation	-159 139	193 309	248 515	304 282	359 782
Produits financiers	21 572	8 767	10 364	9 544	8 745
Charges financières	90 000	90 000	90 000	90 000	90 000
Résultat financier	-68 428	-81 233	-79 636	-80 456	-81 255
Résultat courant	-227 567	112 076	168 879	223 826	278 527
Impôt sur les bénéfices			9 097	51 707	65 382
Résultat de l'exercice	-227 567	112 076	159 782	172 119	213 145
Capacité d'autofinancement	-186 350	176 930	224 136	236 473	277 499

## **Précisions concernant le compte de résultat**

- **Les produits financiers correspondent aux placement de 75 % de la trésorerie excédentaire lors de la construction du parc puis lors des années suivantes (placement à 3%)**
- **Les charges financières correspondent aux intérêts sur les comptes courants versés à la SAS Développement du parc des Poids Plumes**





## Seuil de rentabilité de la SARL



Seuil de rentabilité financier	2026-2027	2027-2028	2028-2029	2029-2030	2030-2031
Ventes + Production réelle		939 392	1 021 106	1 102 817	1 184 527
Achats consommés		173 744	188 916	204 086	219 257
<i>Total des coûts variables</i>		<i>173 744</i>	<i>188 916</i>	<i>204 086</i>	<i>219 257</i>
Marge sur coût variable		765 648	832 190	898 731	965 270
Taux de marge sur coût variable (%)		81.50%	81.50%	81.49%	81.49%
<i>Coûts fixes</i>	<i>249 139</i>	<i>662 339</i>	<i>673 675</i>	<i>684 449</i>	<i>695 488</i>
Total des charges	249 139	836 083	862 591	888 535	914 745
Résultat courant avant impôt	-227 567	112 076	168 879	223 826	278 527
- Dotations aux amortissements	41 217	64 854	64 354	64 354	64 354
+ Impôt société			9 097	51 707	65 382
+ Dividendes distribués			300 000	300 000	300 000
Seuil de rentabilité		733 110	1 126 893	1 192 541	1 222 869
Excédent / Insuffisance		206 282	-105 787	-89 724	-38 342
Point mort (jours)		281 jours	397 jours	389 jours	372 jours

- Le seuil de rentabilité des années 3 à 5 est négatif du fait des dividendes versés mais cela ne met pas en péril la trésorerie. La 6<sup>ème</sup> année, les équilibres seront trouvés.





## Capacité d'autofinancement de la SARL

Capacité d'autofinancement	2026-2027	2027-2028	2028-2029	2029-2030	2030-2031
Résultat de l'exercice	-227 567	112 076	159 782	172 119	213 145
+ Dotations aux amortissements	41 217	64 854	64 354	64 354	64 354
Capacité d'autofinancement	-186 350	176 930	224 136	236 473	277 499
- Dividendes distribués			300 000	300 000	300 000
Autofinancement net	-186 350	176 930	-75 864	-63 527	-22 501

- L'autofinancement net en croisière va s'établir aux alentours de 300 000 € avant dividendes
- Les dividendes versés à la SAS Développement des Poids Plumes serviront à amorcer le remboursement des comptes courants des investisseurs

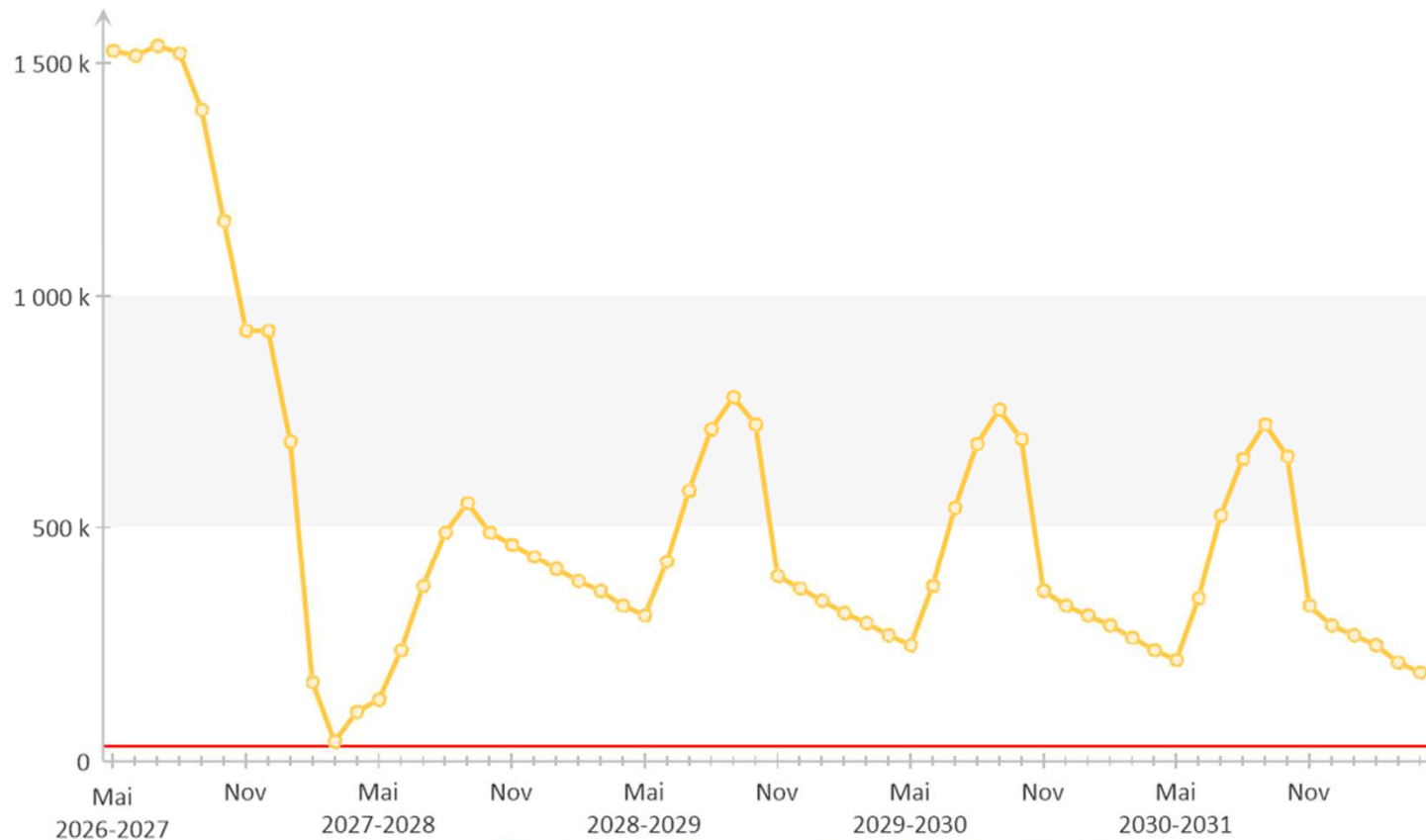
## Capacité d'autofinancement de la SARL



Plan de financement	Initial	2026-2027	2027-2028	2028-2029	2029-2030	2030-2031
Immobilisations	181 000	1 447 000				
Variation du B.F.R.	36 200	10 968	-51 206	-10 472	-34 765	27 670
Dividendes distribués				300 000	300 000	300 000
Total des besoins	217 200	1 457 968	-51 206	289 528	265 235	327 670
Apports en capital	250 000	250 000				
Apports en comptes courants	1 500 000	1 500 000				
Capacité d'autofinancement		-186 350	176 930	224 136	236 473	277 499
Total des ressources	1 750 000	1 563 650	176 930	224 136	236 473	277 499
Variation de trésorerie	1 532 800	105 682	228 136	-65 392	-28 762	-50 171
Solde de trésorerie	1 532 800	105 682	333 818	268 426	239 664	189 493

# Trésorerie de la SARL

Solde de trésorerie



# Conclusion



## **Démarches engagées**

- **Signature de la promesse d'achat avec le propriétaire et la SAFER**
- **Prises de contact et préparation des dossiers de subventions**
- **Validation de l'aide financière « Aide au conseil pour la création du parc »**
- **Réalisation du business plan et des études financières**
- **Etablissement des visuels et de la stratégie de communication avec ANDEGAVE**
- **Réalisation des plans en partenariat avec AGAURA Architecture**
- **Etudes de marché (potentiel / concurrence ...)**
- **Création des réseaux sociaux et réservation du nom de domaine**

## **Subventions potentielles**



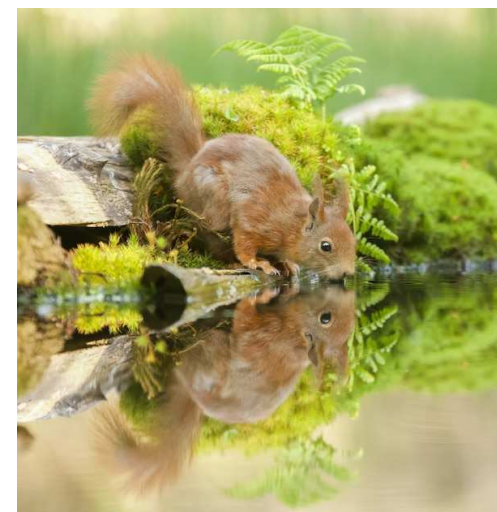
- **Subventions tourisme Région Nouvelle Aquitaine**
- **Prêt d'honneur Initiative Charente**
- **Programme LEADER**
- **Réseau Entreprendre**
- **Aides ponctuelles mairie et communauté de communes**
- **Aides tourisme BPI France**





## Le parc : esprit et valeurs

- **Respect de la nature et des animaux** : zones de repli dans chaque enclos, approche douce et bienveillante, pas d'interaction forcée, sensibilisation au respect du vivant... La découverte est éthique et cohérente.
- **Événements autour de la protection animale et environnementale** : rencontres, ateliers, animations, conférences... En partenariat avec d'autres associations et personnes œuvrant pour la planète.



- **Une restauration engagée** : une cuisine végétale savoureuse, responsable et locale au possible, qui invite à découvrir de nouvelles saveurs tout en réduisant notre impact écologique.
- **Une boutique thématisée** : objets autour des animaux, produits locaux et artisanaux, souvenirs des animaux rencontrés...

## **Forces du projet**



- **Dynamisme du couple de porteurs de projet**
- **La communauté du Sanctuaire des poids plumes qui soutient le projet**
- **Soutien des élus et collectivités**
- **Un emplacement adapté tant pour la nature du site que le manque de parcs similaires en Charente**
- **Un projet en adéquation avec les aspirations des familles : prendre le temps ensemble dans un cadre apaisant**



## **Facteurs clés de succès**

- **Une levée de fonds réussie**
- **L'accompagnement par les partenaires bancaires**
- **L'acceptation du permis de construire**
- **Une communication de lancement réussie**
- **Recruter des salariés qui portent les valeurs du parc**

# Annexes

## Liste des annexes



- **Fichier 1 : Promesse d'achat SAFER**
- **Fichier 2 : Plan du parc**
- **Fichier 3 : CV des porteurs de projet**
- **Fichier 4 : Détail du chiffrage des travaux**
- **Fichier 5 : Formulaire d'intérêt pour la levée de fonds**
- **Fichier 6 : Fiche d'information des investisseurs**
- **Fichier 7 : Projets de statuts et de pacte d'associés**



## Présentation réalisée par Cerfrance Poitou Charentes:



**Antoine PITEAU (*Formateur conseil*)**

### Contact :

**apiteau@pch.cerfrance.fr**  
**06 49 70 57 76**



<https://www.poitoucharentes.cerfrance.fr>