



Etude de définition d'un écolodge réunionnais Atouts France

Document phase 3

12 novembre 2009

Contacts :
Stéphane DURAND
Beatrice MONTAGNIER
Gilles MARTY

Sommaire :

1 CONCEPT ECOLOGE ET BENCHMARKING 1.1 Concept écolodges 1.2 Enseignements du benchmarking 1.3 Pourquoi des écolodges à la Réunion? 1.4 Le choix des sites d'étude	p.3
2 COMPOSANTES PRODUITS 2.1 Le site du Volcan 2.2 Le site de Belouve 2.3 Le site du Tremblet	p.17
3 APPROCHE ARCHITECTONIQUE DES SITES 3.1 Méthodologie de conception 3.2 Présentation des projets	p.33
4 APPROCHE ECONOMIQUE ET FINANCIERE 4.1 Estimation du montant d'investissement 4.2 Présentation des prévisionnels d'exploitation 4.3 Présentation des cash flows disponibles 4.4 Conclusion	p.80

I – LES ACQUIS DES PHASES 1 ET 2



1.1 Concept écolodges

L'Ecolodge :

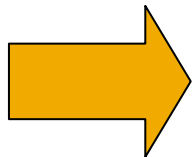
Avant- tout : Une expérience que l'on partage de manière exclusive avec un groupe réduit d'autres clients dans une atmosphère particulière

Le produit :

- Un lieu où l'on dort confortablement
- Un lieu où l'on mange simplement mais bien
- Un lieu agréable où l'on continue de découvrir le territoire que l'on visite

Une exigence : la qualité du produit et du service sont partie intégrante de l'expérience

Des conditions de séjours ou des caractéristiques de produits qui peuvent être plus sommaires mais qui sont acceptées par le client en raison de l'exceptionnalité des sites et des séjours



Des règles de conduite et de fonctionnement que le client est prêt à suivre s'il est prévenu en amont

1.2 Rappel enseignements du benchmark

Lodge = référence internationale

Un modèle répandu :

⇒ Afrique, Costa Rica, pays pauvres éventuellement
« peu regardants »

⇒ USA, Canada, pays nordiques, Australie, Nouvelle
Zélande... : pays « administrés » et complexes



1.3 Pourquoi des écolodges à La Réunion ?

Une évolution stratégique du positionnement

⇒ **L'ambition : en faire un élément central de l'évolution du positionnement de La Réunion :**

- ♦ Se positionner au cœur des aspirations des touristes de demain (et déjà d'aujourd'hui)
- ♦ Proposer des moments, inoubliables, une expérience de vie, de plongée dans l'identité réunionnaise
- ♦ En faire le cœur de la promesse du produit réunionnais
- ♦ Demain les écolodges doivent devenir un emblème de la destination

⇒ **Une ambition complémentaire d'exemplarité :**

- ♦ Un modèle pour les réalisations et rénovations de demain
- ♦ En faire un laboratoire d'innovations (éco-construction...)

⇒ **Les écolodges, ce n'est pas un hôtel de plus; c'est un sujet stratégique pour le devenir du tourisme réunionnais**

- ♦ Un projet qui fait sens au niveau global
- ♦ Un projet qui doit rassembler tous les partenaires qui veulent promouvoir un tourisme différent, riche, intelligent, respectueux, durable

1.3 Pourquoi des écolodges à La Réunion ?

- Les éco-lodges doivent constituer les « ambassadeurs » et les images emblématiques de la nouvelle **signature touristique haut de gamme** de La Réunion. Révélant la diversité de l'identité Réunionnaise, ils sont le fleuron de l'offre d'hébergements de l'île. D'une grande qualité architecturale et paysagère, ils offrent une **expérience de séjour inoubliable** dans les plus beaux sites de l'île, répondant ainsi aux aspirations des touristes d'aujourd'hui et de demain.
- Les éco-lodges véhiculent une image de grande qualité dans le **respect de l'environnement**. Insérés dans des environnements uniques de nature sauvage, ils sont le témoin d'une exigence exemplaire en matière d'écologie et de préservation des ressources locales : matériaux innovants, énergies renouvelables, recyclage des déchets, maîtrise de l'impact... Leur réalisation doit être un modèle de contribution au développement durable de la communauté dans laquelle ils s'inscrivent.
- Les éco-lodges mettent en valeur les **vraies richesses de l'île** dans leurs dimensions naturelles et culturelles. Véritables condensés de l'île, ils doivent refléter la diversité du patrimoine réunionnais. Chaque éco-lodge développe ainsi une **dimension interprétative** du site, du paysage et du territoire réunionnais : création de jardins, aménagement de sentiers, revitalisation de sites, programmation d'espaces pédagogiques...
- La **programmation** de chaque éco-lodge a été arrêtée en concertation avec Horwath HTL qui en a défini la capacité et les grandes fonctions, dans le cadre de l'étude de marché préalable. La taille des projets, relativement modeste - l'impact maximum n'excédant pas deux hectares - a ainsi été adaptée à la nature des sites retenus.
- Au-delà du contexte de La Réunion, nous avons conçu des projets **prototypes**, dans une perspective d'adaptation et d'exploitation de ces projets à d'autres contextes aux enjeux, aux caractéristiques et aux contraintes similaires.

1.4 Le Choix des sites d'étude

Neuf sites ont été retenus après une première sélection sur des critères physiques et réglementaires très précis (voir rapport Phase 1). Tous les sites retenus bénéficient d'une localisation **pleine nature**, dans des **paysages saisissants**, chacun présentant des **particularités propres à valoriser** : panoramas imprenables, formations géologiques et volcaniques remarquables, flore et faune protégée, dynamique végétale remarquable, phénomènes naturels exceptionnels...

Des contraintes techniques, accès, réseaux, contraintes environnementales, mais également un **souci d'attractivité et d'unicité de chaque projet** ont abouti au choix final de trois sites, à partir d'une méthode rigoureuse d'analyse (voir rapport Phase 1 analyse par aires de pertinence). Une fois que les choix stratégiques de sites ont été validés au terme de la Phase 1, la localisation finale de l'implantation de chaque projet a été déterminée grâce à l'expertise environnementale de Biotope, afin de préserver les milieux écologiques les plus fragiles et de situer les projet dans des zones moins sensibles ou dans des espaces déjà fortement anthropisés.

- **La forêt de Bélouve**
- **Le piton Foc-Foc ou piton Bois-Vert**
- **La pointe du Tremblet**

Ces sites non seulement répondent aux critères énoncés, mais assurent **trois identités de projet**, spécifiques et complémentaires, dans la perspective d'une **promesse de séjour atypique et haut de gamme sur l'île de la Réunion**. En effet, les trois sites proposent, chacun dans leur propre registre, des **univers exclusifs** aux qualités physiques, esthétiques et poétiques remarquables.

1.4 Le Choix des sites d'étude



Bélouve



Volcan



Tremblet

1.4 Le Choix des sites d'étude

Nous rappelons les **grands critères de choix** des trois sites retenus parmi la liste des dix sites proposés :

- Sites emblématiques à haut pouvoir évocateur
- Rupture progressive d'avec le monde urbanisé
- Séquence qualitative d'approche du site
- Notion d'isolement et de « bout du monde »
- Existence de vues spectaculaires directement depuis le site ou a proximité
- Site emblématique d'un grand paysage réunionnais : océan, forêt, volcan...
- Contact physique avec les éléments naturels
- Liaison possible à des itinéraires de randonnée existants ou à créer
- Possibilité de développer une dimension interprétative : nature, paysage, cultures locales...
- Double sensation d'ouverture (grand paysage) et de protection (idée de refuge)
- Sensibilité environnementale la plus faible possible
- Qualités végétales uniques
- Relative facilité d'accès
- Notoriété et attractivité réelle du site
- Isolation des grands flux de visiteurs
- Possibilité d'améliorer les conditions existantes au travers du projet d'éco-lodge
- Implication possible des communautés locales
- Non concurrence avec des structures touristiques existantes
- Complémentarité des trois sites en terme d'expérience de séjour sur l'île

1.4 Le Choix des sites d'étude : Bélouve



1.4 Le Choix des sites d'étude : Bélouve

Forêt primaire des Hauts de l'Est, Bélouve occupe un **plateau perché à 1500 m d'altitude**, offrant un belvédère unique surplombant le cirque de Salazie et une vue imprenable sur le Piton des Neiges.

La route forestière qui y mène, traversant successivement gorges humides et cols dégagés, laisse parfois entrevoir la canopée illuminée par la lumière. Arrivant sur le Plateau, les pitons apparaissent au loin dans la trouée verte du chemin, laissant imaginer la profondeur et la majesté du panorama. L'alternance de ces échappées du paysage et des passages à couvert dans la forêt préparent alors à une **expérience d'immersion unique**.

Fondu dans les tamarins et les eucalyptus, le site d'implantation regorge d'une richesse et d'une exubérance sans pareil : orchidées, arums sauvages, fougères arboricoles... Le charme et la densité de la végétation promettent un **séjour intime et régénérant**, un lieu où tout est calme et détente, un **abri confortable** au plus proche des éléments naturels.



1.4 Le Choix des sites d'étude : PITON FOC-FOC



1.4 Le Choix des sites d'étude : PITON FOC-FOC

Le piton FOC-FOC, en bordure du Piton de la Fournaise, est situé à **2100 m d'altitude au bord du Rempart volcanique**. Petit piton bordant l'aplomb vertigineux du Rempart, il donne à voir un saisissant panorama à 360° sur les cratères environnants.

Les environs ne sont qu'un vaste plateau balayé par les vents et soumis aux caprices des éléments naturels. Le paysage minéral dénudé et la végétation sèche et blanche confèrent au lieu un **caractère fantastique**, propice au mystère comme à l'extase. La sensation d'isolement est accrue par les conditions climatiques rudes et parfois subies.

Ce lieu de nature extrême et nue fait naître le besoin de se protéger, de se réfugier dans **la chaleur d'un foyer**, sans pour autant perdre le lien avec l'infinité du paysage. Créer un lieu rassurant et intime sur cette vaste étendue est un défi. Le relever nécessite une intervention minimale et compacte, une structure intelligente et discrète qui abrite un **microcosme de vie**.



1.4 Le Choix des sites d'étude : Tremblet



1.4 Le Choix des sites d'étude : Tremblet

Cap du sud-ouest de la Réunion, la pointe maritime du Tremblet côtoie en même temps les plus récentes coulées de lave, le déferlement de l'Océan Indien et les flancs sauvages du Volcan de la Fournaise.

C'est la côte est de l'île exposée aux pluies et aux vents, mais c'est aussi **le littoral le plus préservé de l'île**, présentant des forêts indigènes épaisses.

Dans ce contexte aux éléments déchaînés où l'on trouve une curiosité naturelle constante, la conquête de la vie se fait par la force et la confrontation.

Un échantillon de culture ici sera inscrit dans un **écrin de nature maîtrisée et civilisée**. Une micro colonisation où la végétation sera régénérée et travaillée au point de créer une attraction en soi. Tout invite, par contraste, à la délicatesse et au raffinement, que l'architecture exprimera, **dans sa finesse, avec un grand souci du détail**.



II – COMPOSANTES PRODUITS



2.1. Le site du Volcan

2.1.1. Analyse stratégique

CONTEXTE DE MARCHÉ

- Le Volcan est identifié comme un des éléments caractéristiques de la Réunion :
 - ◆ Il est particulièrement identifié auprès du marché français, à l'instar des cirques, qui associe très fortement cette image à celle de l'île.
 - ◆ Concernant les résidents, il s'agit d'un des éléments de fierté de l'île et d'une sortie week-end légitime et naturelle.
- Il se positionne aujourd'hui comme le principal lieu de visite de la Réunion. En effet plus de 62% des visiteurs le découvrent au cours de leur séjour : il s'agit donc d'un des musts de l'île.
- Le site bénéficie d'accès directs aux GR et aux itinéraires de randonnées.
- Il s'agit d'une offre adaptée selon les parcours à tous les niveaux de randonnée et donc drainant un public large : accès volcan et visite depuis le parking, randonnée de 3h, 5h, 10h...
- La commune de Saint-Joseph compte 29 structures d'hébergement mais aucun hôtel (les meublés de tourisme représentent 41% de l'offre). Il s'agit du pôle hébergement le plus proche pour un futur hébergement localisé sur le volcan (point de séjour pour les départs randonnée) mais toutefois sans se trouver en concurrence directe.
- De manière générale, la zone Est de l'île est marquée par l'absence d'hébergement de qualité. Un projet est en cours de structuration sur un produit proche (Diana Dea).
- Le gîte du Volcan est le seul hébergement sur le volcan, localisé à 600 m de l'accès au cratère, au lieu-dit le Pas de Bellecombe, juste après la Plaine des Sables. Ce gîte permet ainsi aux randonneurs de passer la nuit à proximité du volcan et de partir très tôt le lendemain pour l'ascension du sommet. Réouvert en 2006 après travaux, le gîte présente pour autant des défauts de conception importants, tant dans le positionnement du produit, que son architecture ou sa fonctionnalité. Il dispose de 57 lits avec un restaurant panoramique.

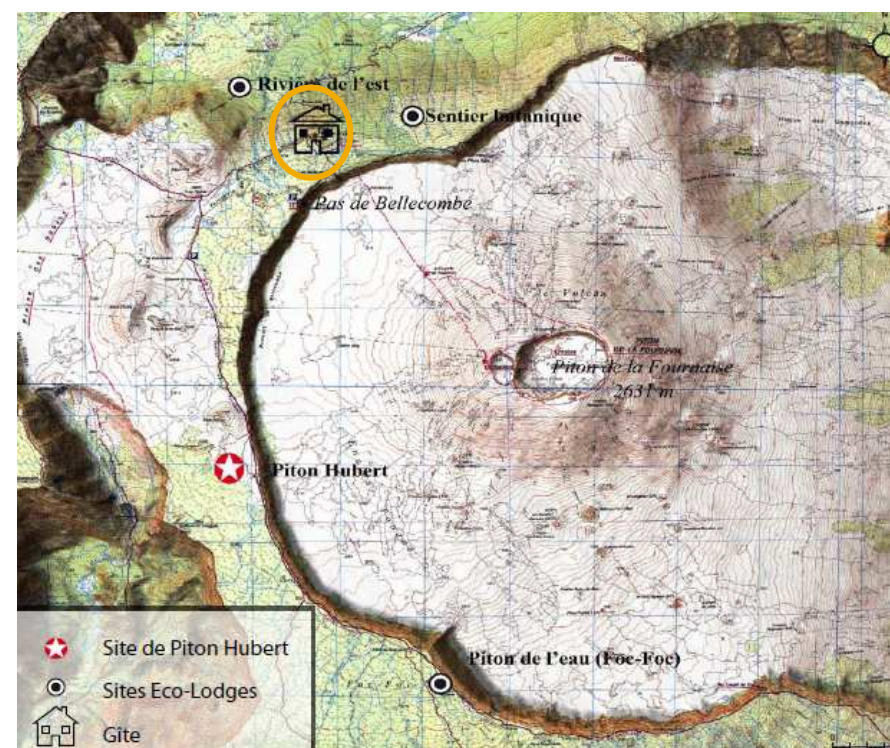
Prix publics : 15 € /nuitée
Repas : 12€ pour déjeuner et 15 € pour diner
- Cette offre d'hébergement au gîte du Volcan est destinée uniquement à une clientèle de randonneurs, mais bénéficie de sa situation de monopole. Elle apparaît inadaptée aux attentes de la clientèle fréquentant le volcan qui est beaucoup plus diversifiée que celle des simples randonneurs. Aujourd'hui, le gîte réalise d'excellents taux de remplissage sur l'année (100% en haute saison et entre 80% et 100% pendant les week-end en raison de la fréquentation touristique et résidente)

2.1. Le site du Volcan

2.1.1. Analyse stratégique

ANALYSE MARKETING DU SITE

- Le site bénéficie d'un accès routier possible jusqu'au parking au pied du volcan et à proximité de la maison du volcan en 1h30 (3h en A/R) depuis les principaux pôles urbains de l'île. Pour les marcheurs loisirs, le volcan est accessible rapidement depuis les parkings (durée variable en fonction des parcours), ce qui permet des promenades en famille aussi bien que des randonnées plus sportives.
- Le site choisi s'inscrit au cœur d'un réseau de sentiers de randonnée (GR) de durée variable. Ce maillage exerce donc une capacité d'attraction forte en offrant la possibilité de varier les parcours dans le cadre d'un produit séjour 1 nuit.
- Le site bénéficie d'un environnement exceptionnel et rare, qui représente une opportunité unique aujourd'hui sur l'île : situation sur le volcan, absence d'urbanisation, paysage dur, lunaire mais totalement atypique avec une vue à 365° sur la mer et le désert des sables, ce qui garantit une prime au site pour un hébergement situé sur cet emplacement.
- Le contexte météorologique induit une tombée rapide du brouillard dans la matinée qui détermine donc des conditions de visite (cela implique de se lever tôt) et conforte la pertinence d'un hébergement sur place (arriver la veille au soir).
- Il n'existe à proprement parlé aucun hébergement en dehors du gîte qui bénéficie de cette position. Aucun hébergement même proche du Volcan ne sera « sur » le Volcan. Cette offre additionnelle viendrait donc conforter l'offre existante en répondant à des besoins aujourd'hui non satisfaits et en générant également sa propre clientèle.
- **Un lieu emblématique y compris pour les résidents qui se prête à un projet ambitieux**



2.1. Le site du Volcan

2.1.2. Recommandations de produit

➔ Positionnement général

- ◆ Le marché hôtelier des hébergements est marqué par une offre moyen de gamme, avec un pôle plus qualitatif sur le littoral Ouest et dans le Sud avec l'ouverture du Palm. Une offre touristique d'hébergement se structure progressivement dans cette zone autour de projets qui se veulent positionnés sur le créneau moyen à haut de gamme et s'articulent autour de l'offre Volcan.
- ◆ Aujourd'hui, la zone autour du Volcan présente une carence en matière d'hébergement, avec un gîte de randonnée peu adapté à de la clientèle loisirs alors même que la zone est marquée par l'absence d'hébergements de charme. Les performances enregistrées par le gîte et le caractère incontournable du Volcan font de cette zone un lieu de passage obligé. La montée en gamme de la destination Réunion, l'ambition inhérente à la démarche d'écologie conforte selon nous, une opportunité de positionnement sur le créneau haut de gamme.
- ◆ Le lodge serait intégré dans le volcan sur un site exceptionnel et fondu dans le paysage, dans le respect de l'environnement du lieu et de sa topographie. Toutefois, au regard des contraintes du site, dans une perspective d'intégration, le produit devra être réduit à sa forme la plus simple possible, ce qui signifie accepter un compromis en termes de surface.
- ◆ Nous préconisons une unité de bonne qualité, répondant à des standards internationaux, de type 4*, dans une ambiance très « cosy » pour contrecarrer la rudesse et le côté minéral du Volcan. Le mobilier et la décoration seront déclinés afin de placer les notions de confort et de chaleur au cœur du produit (ambiance cheminée, lampe à huile)
- ◆ Le produit permettra l'accueil d'une partie des randonneurs qui fréquentent aujourd'hui le gîte et permettra de fixer une clientèle qui aujourd'hui effectue l'aller-retour. Au regard du caractère atypique de la localisation, des couplages pourront être trouvés avec des unités existantes. Le produit permettra l'accueil de court séjour 1 nuit.



2.1. Le site du Volcan

2.1.2. Recommandations de produit

⇒ Espaces publics :

- ◆ Pour des raisons d'intégration dans l'espace, nous recommandons que les espaces d'accueil, les espaces publics (réception, restaurant, bar, salle de loisirs) et les chambres soient regroupés dans un seul bâtiment.
- ◆ Le foyer/bar, point de rassemblement et de détente sera le lieu de convivialité de l'écologie :
- ◆ Un **espace de restauration** regroupant un restaurant et ses locaux opérationnels
- ◆ Divers **espaces sociaux et d'animation** (salle de jeux, un poste d'accès Internet, un coin enfant,...)
- ◆ Les **espaces techniques et d'exploitation** seront installés dans le bâtiment



⇒ Chambres

Nous recommandons une unité de 30 chambres équipées, d'une surface moyenne de 25 m² (prévoir la possibilité de les faire communiquer entre elles pour les familles) avec lit 2 places, table, douche/toilettes, consoles

Les chambres disposeront de tout l'équipement nécessaire pour que chacune puisse fonctionner de manière autonome. A minima, elles comprendront une bouilloire et un panier d'accueil.



2.1. Le site du Volcan

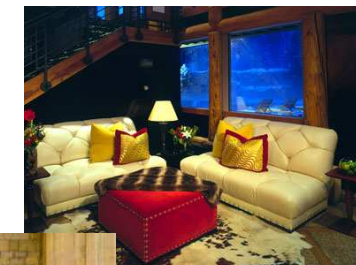
2.1.2. Recommandations de produit

⇒ Restauration :

- ♦ Au regard de la localisation de l'hôtel et du positionnement voulu, il n'est en effet pas envisageable de ne pas prévoir d'espace restauration. Nous recommandons un restaurant de 50 couverts proposant une nourriture simple, organisé de manière à optimiser l'espace (essentiellement une zone de chauffage, les plats étant le plus simple possible)
- ♦ Le petit-déjeuner sera servi dans le restaurant sous forme de buffet. Il devra être commandé à l'avance (en raison des conditions d'accessibilité)
- ♦ Une terrasse sera disponible pour les soirées de haute saison sur laquelle les repas pourront être servis et préparés lorsque le temps le permet



⇒ Un foyer-bar : table basse, fauteuils confortables, cheminée, tapis. Un lieu de convivialité et de rassemblement



⇒ Autres espaces loisirs :

- ♦ Une petite salle de conférence et d'exposition sur les volcans
- ♦ Installation d'un laboratoire scientifique
- ♦ Dîners conférences avec un spécialiste des volcans
- ♦ Guides spécialistes du volcan



2.2. Le site de Belouve

2.2.1. Analyse stratégique

CONTEXTE DE MARCHÉ

- ⇒ Le plateau de Belouve est situé à l'interconnexion des cirques de Salazie et de Cilaos, point de départ et de croisement d'itinéraires de randonnée : Bourg, Piton des Neiges par le Cap Anglais, Point de vue sur le Trou de Fer, la Reine des Tamarins, le sentier de la Vierge, Bras Panon par la Plaine des Lianes ..
 - ⇒ Le plateau de Belouve se positionne comme un des points de passage obligé de la Réunion à la fois comme lieu de transit mais également comme départ des parcours de randonnée et point d'étape depuis Hell Bourg.
 - ⇒ Le territoire est marqué par une absence d'offre de bon niveau. L'offre en hébergement touristique alentours est dominée par de l'hébergement rural diffus autour de deux pôles de proximité : Hell-Bourg et Grand Ilet. Une offre qui reste limitée (22 unités et 157 chambres), de petite taille et en partie hors marché.
 - ⇒ L'offre marchande est concentrée sur Hell-Bourg avec 13 structures d'hébergement et notamment 4 hôtels (64 chambres au global). Le village est accessible depuis Saint-Denis en moins de deux heures. Il s'agit d'un des villages créoles qui a été primé en 2008 plus beau village de France pour la qualité et l'authenticité des lieux.
- ⇒ Il n'existe qu'un seul hébergement à Bélouve même : un gîte d'étape, le gîte de Bélouve, lieu de départ de différentes randonnées et accessible en voiture. Ce gîte compte 2 chambres doubles, 30 lits en dortoir, un restaurant. En période de forte affluence, il est possible de camper sur l'aire gazonnée en contrebas du gîte.
 - ♦ Tarifs : 14,5 € /nuit en dortoir et 33€ en chambre
 - ♦ Repas : 15 €
- En face du gîte se trouve le musée du tamarin (histoire de l'exploitation forestière du plateau de Bélouve).

2.2. Le site de Belouve

2.2.1. Analyse stratégique

ANALYSE MARKETING DU SITE

- ⇒ L'accessibilité routière générale et finale est aisée depuis la plaine des palmistes (30 min), avec de surcroît une possibilité d'accès bus. Ces facteurs d'accessibilité ainsi que la localisation du site permettent d'attirer une clientèle groupes et randonneurs sur le créneau « loisirs »/famille. Aujourd'hui, le gîte existant ne remplit pas totalement cette fonction.
- ⇒ Le site bénéficie d'une localisation au cœur de l'Ile à proximité des cirques de Salazie et de Cilaos qui en fait une base de court séjour pour des départ de randonnée et le positionne sur les flux de passage touristiques de l'Ile. Surplombant Salazie et les cirques, il offre un panorama de qualité qui peut faire partie intégrante de l'offre (voir sans être vu).
- ⇒ Le site s'insère au cœur d'un réseau de sentiers de randonnée (GR) qui en font déjà un point d'étape naturel aujourd'hui pour les randonneurs qui ne dorment pas à Hell Bourg ou pour ceux qui souhaitent effectuer une randonnée à la journée.
- ⇒ Le lodge bénéficiera d'une implantation au cœur de la forêt, dans un environnement luxuriant, préservé, sauvage : « la forêt tropicale » telle qu'on l'imagine. Il s'agira d'une proposition unique de vente pour cet hébergement et d'une offre unique à la Réunion (aucune unité ne possède aujourd'hui un tel isolement).
- ⇒ **Un enjeu : capitaliser sur la forêt environnante et jouer avec l'extérieur**

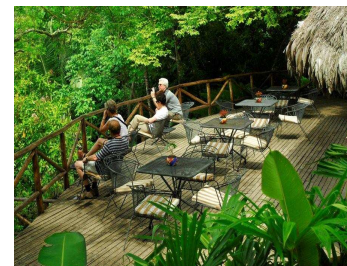


2.2. Le site de Belouve

2.2.2. Recommandations de produit

➔ Positionnement général

- ♦ Le site bénéficie d'un environnement de qualité en plein cœur de la forêt, tout proche de la forêt primaire, proposant ainsi un paysage typiquement tropical, qui apporte une valeur ajoutée au séjour en créant une expérience et une notion de dépaysement. Par ailleurs, il jouit d'une bonne localisation, présentant une centralité par rapport à l'île, à proximité des cirques, proche de circuits de randonnée avec une bonne accessibilité voiture. La nature de l'environnement et des circuits disponibles en font un lieu d'attraction pour les segments sports et loisirs (familles ou individuels).
- ♦ L'environnement est marqué par une offre hôtelière et hébergement existante, en cours de structuration sous l'arrivée de nouveaux projets qui se situent dans le haut de gamme. Une offre additionnelle viendrait structurer la destination, qui ne possède aujourd'hui pas d'hébergement sur le plateau. Ainsi, les projets identifiés par les opérateurs locaux, l'amélioration des voies de desserte viennent conforter le repositionnement de cette zone de l'île, facilement accessible pour des départs de randonnée vers les cirques.
- ♦ Nous recommandons une demeure de charme totalement intégrée dans la végétation, déclinant le concept de la forêt tropicale dans les matières et la conception, en lien avec la nature, isolée des flux de randonneurs et de proximité.
- ♦ Il doit s'agir d'un produit très confortable pour un séjour de 1 à 2 nuit en étape, proposant une expérience dans un cadre à part : un îlot au milieu de la forêt.
- ♦ Il s'agira d'un produit haut de gamme de type 4* proposant un hébergement complémentaire à celui de gîte et permettant de répondre aux besoins non satisfaits.
- ♦ Cet éco lodge sera une unité permettant des séjours individuels couples et familles, dans un environnement préservé et en communication avec la nature : il présente selon nous un bon potentiel de captage de la clientèle résidente.



2.2. Le site de Belouve

2.2.2. Recommandations de produit

⇒ Espaces publics & organisation du resort :

- ◆ Les espaces d'accueil, les espaces publics (réception, restaurant, bar, salle de loisirs) seront regroupés dans un seul bâtiment.
- ◆ Les chambres peuvent être regroupées par unité de quatre dans des lodges séparés. Toutefois, en raison des contraintes météorologiques, l'ensemble des circulations doivent être couvertes et les lodges ne doivent pas être trop éloignés. Une circulation par passerelle peut permettre de circuler d'une unité à l'autre
- ◆ Un **espace de restauration** regroupant un restaurant et ses locaux opérationnels est à prévoir
- ◆ Divers **espaces sociaux et d'animation** (salle de jeux, un poste d'accès Internet, un coin enfant, spa naturel & salles de massage, ...)



⇒ Chambres

- ◆ Nous recommandons une unité de 35 chambres d'une surface moyenne de 30 m² : 1/3 de suites familiales et 2/3 de chambres normales
- ◆ Les chambres seraient d'une surface de 25 m² et les suites familiales de 40 m²
- ◆ Les unités proposent toutes des douches chaudes



2.2. Le site de Belouve

2.2.2. Recommandations de produit

➤ Restauration :

- ◆ Nous recommandons un restaurant de 60 couverts proposant une nourriture déclinant les produits locaux et organisé de manière à intégrer la vue sur le cirque (si possible).
- ◆ Le dispositif est complété par une terrasse ouverte sur l'extérieur (semi-couverte avec éventuellement un dispositif de tente). Les repas pourront y être servis en haute saison.
- ◆ Le petit-déjeuner sous forme de buffet sera servi dans le restaurant. Il devra être commandé à l'avance (en raison des conditions d'accessibilité). Il serait également envisageable de proposer les déjeuners sous forme de paniers repas, remis au client sur demande dans les chambres
- ◆ Nous ne recommandons pas de proposer des formules déjeuner, toutefois pour les personnes le souhaitant, il sera possible de commander un repas froid



- #### ➤ Un club house : Un lieu de convivialité et de rassemblement en contact avec la nature, ouvert sur l'extérieur et lumineux. Il doit permettre de se sentir dans la nature sans en éprouver les désagréments.

➤ Autres espaces loisirs :

- ◆ Un zone baignade naturelle chauffée (traitement naturel), bien intégrée dans le site permettant de se baigner en fin de journée (possibilité de décliner des soins et massage en complément, prévoir 2 salles) et une zone « détente douce »
- ◆ Une bibliothèque naturaliste permettant de sensibiliser à la thématique forêt primaire (faunes et flores)
- ◆ Guides et intervenants sur la thématique
- ◆ Cours de jardinage /cuisine en partenariat avec la population locale



2.3. Le site du Tremblet

2.3.1. Analyse stratégique

CONTEXTE DE MARCHÉ

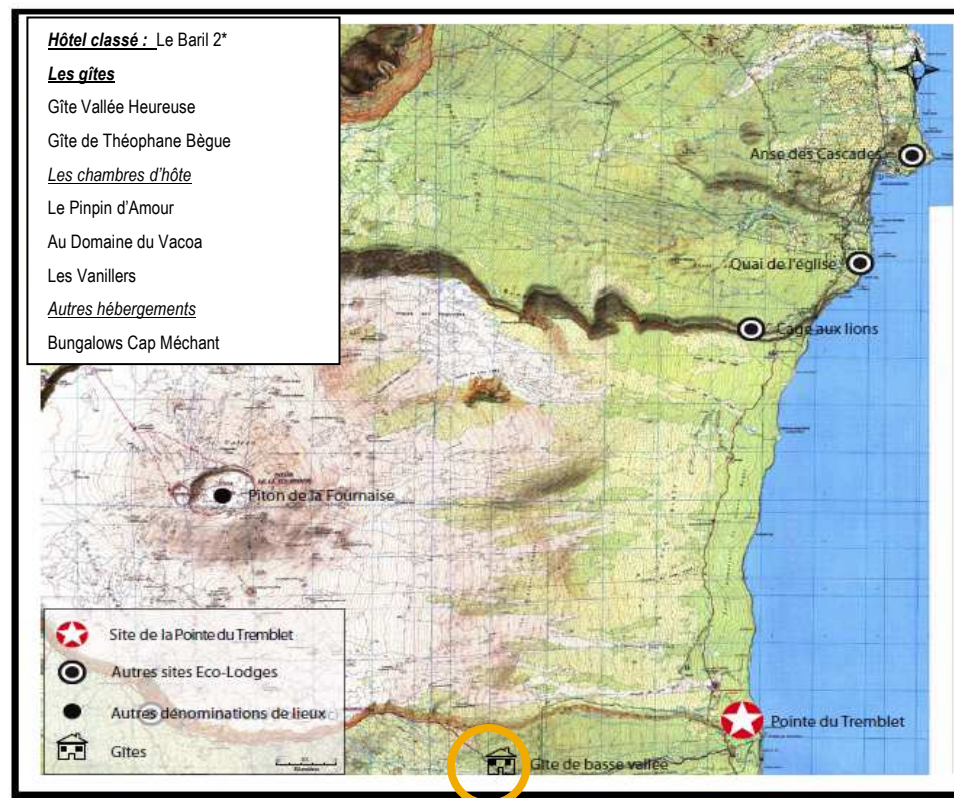
- ⇒ Toute la côte de Saint-Philippe est une immense falaise où vient se heurter la mer. Il s'agit d'une zone très sauvage, présentant des conditions météorologiques plus difficiles que sur le reste de l'île (vent, pluie, océan).
- ⇒ Après la petite ville de Saint-Philippe, la Route Nationale traverse le Grand Brûlé parcouru par les coulées de lave successives.
- ⇒ Il s'agit donc d'une zone de confrontation des éléments, point de rencontre entre la mer, la nature luxuriante, les coulées de lave et un paysage marqué par des falaises abruptes. On trouve donc sur cette côte des sites naturels et des points de vue parmi les plus réputés de la Réunion .
- ⇒ Le site se trouve relativement à l'écart des flux touristiques dans une zone qui est aujourd'hui peu attractive à l'échelle de la Réunion. Elle offre peu de sites de visites touristiques (plutôt une offre organisée de manière spontanée), peu de sentiers de randonnée.
- ⇒ De fait, il ne s'agit pas naturellement d'une zone de séjour. La concurrence en matière d'hébergement est quasi inexistante. La plupart des petites unités sont localisées sur Saint Benoît et Saint Philippe, les hôtels sur St Pierre. Il s'agira pour une unité nouvelle de générer sa propre fréquentation.
- ⇒ La commune de Saint-Philippe compte seulement 8 structures d'hébergement, dont un hôtel classé, mais ancien.
- ⇒ La concurrence la plus proche du site identifiée sur le littoral est le gîte rural de La Vallée Heureuse à 660 m d'altitude. Il est accessible en voiture, terminus de la route forestière de Basse Vallée ou par des sentiers pédestres. Il offre 3 chambres typiques réunionnaise.
Tartif : 40 € la nuit et 20 €/repas

2.3. Le site du Tremblet

2.3.1. Analyse stratégique

ANALYSE MARKETING DU SITE

- Un site localisé à l'extrême Sud-Est de l'île, sur la pointe du Tremblet, dans un environnement naturel très sauvage, différent des autres paysages de l'île : caractère unique de la localisation
- Il présente une accessibilité routière générale assez bonne depuis la route du littoral. Toutefois, l'accès se fait par des zones urbaines de qualité variable qui peuvent être pénalisantes pour un projet éco lodge.
- L'accessibilité finale est de bonne qualité, avec une connexion directe à la route et la possibilité de se sentir isolé très rapidement
- La zone présente des conditions atmosphériques et de séjour pouvant être vécues comme difficiles (pluie, vent, océan). Toutefois, cette zone de confrontation entre les éléments (Terre et Mer) offre ainsi un point de vue très fort sur l'océan (plage de sable noir) et sur les coulées de lave
- Une nature très sauvage et riche en termes de flore qui offre diversité et luxuriance
- **L'Enjeu pour l'écologie: créer un espace douillet, protégé, orienté sur le dispositif intérieur**



2.3. Le site du Tremblet

2.3.2. Recommandations de produit

⇒ Positionnement général

- ♦ Une localisation à l'écart des flux touristiques et en haut de la falaise surplombant à la fois l'océan et les coulées de lave, au sein d'un environnement luxuriant et fleuri.
- ♦ Aujourd'hui, il n'existe pas d'offre touristique construite et définie. Ce relatif éloignement et les conditions extérieures impliquent de faire du lodge la destination en elle-même tout en offrant un autre point de vue sur la Réunion. Cette capacité dépendra très largement de l'opérateur et du positionnement du produit
- ♦ Dans un contexte d'absence d'offre et donc de point d'ancrage de la fréquentation alentours, l'unité doit proposer de véritables activités permettant de générer des séjours de 1 à 2 nuits. L'animation, les services, les équipements de loisirs disponibles doivent donc aller au-delà de la simple interprétation de l'environnement.
- ♦ Nous préconisons une unité haut de gamme, de type 3 à 4*, dans une ambiance désuète chic, très confortable et décalée, avec un jardin permettant d'isoler l'ecolodge dans un écrin naturel et fleuri
- ♦ Il s'agit de positionner le lodge comme le lieu de séjour haut de gamme du littoral Est, convivial et chaleureux, dans une « grande maison créole », offrant une autre perspective de l'île.
- ♦ Un lieu d'accueil de la clientèle individuelle en séjour (couples/amis) et de la clientèle couple

2.3. Le site du Tremblet

2.3.2. Recommandations de produit

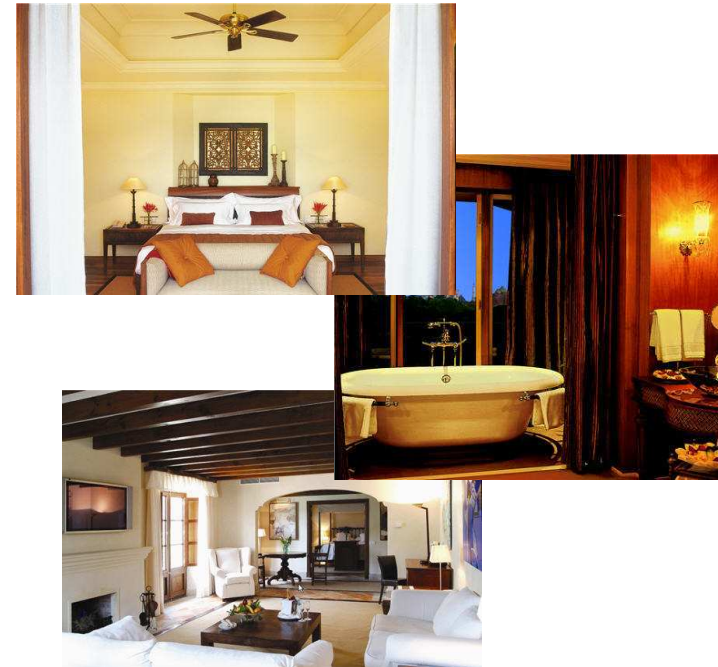
⇒ Espaces publics & organisation du resort :

- ◆ Nous recommandons de tout regrouper dans un seul bâtiment en raison notamment des conditions météorologiques et de la nature du site
- ◆ Un **espace de restauration** regroupant un restaurant et ses locaux opérationnels est à prévoir
- ◆ Diverses salles sont à prévoir en complément : Une salle de jeux, un foyer bar très confortable, un espace détente/soin



⇒ Chambres

- ◆ Nous recommandons une unité de 25 chambres d'une surface moyenne de 28 à 32 m² prolongée par une varangue.



2.3. Le site du Tremblet

2.3.2. Recommandations de produit

➔ Restauration :

- ◆ Nous recommandons un restaurant de 40 couverts proposant une nourriture déclinant les produits locaux avec une terrasse
- ◆ Le lieu peut être l'occasion de mettre en scène la préparation du repas en impliquant les visiteurs via des cours de cuisine avec des variations sur les plats traditionnels
- ◆ Les petits déjeuners seront servis dans la même salle sous forme de buffet
- ◆ Il sera possible de proposer un service de room service (réduit à des plats simples et froids) pour les repas du soir et le petit déjeuner. Le lodge pourra proposer un service de préparation de déjeuner pour les résidents qui souhaitent partir en randonnée durant la journée



➔ Les autres espaces :

- ◆ Un équipement de type piscine d'eau salée, en plein air, pouvant être recouverte et permettant de profiter de la baignade avec vue sur l'océan (non accessible)
- ◆ Un espace lounge lobby bar de type cercle anglais, très confortable (type fauteuils clubs,...), dans une ambiance créole/néo coloniale très conviviale avec une bibliothèque
- ◆ Une salle de jeux avec billard, fléchette, espace de vie permettant aux clients de se réunir le soir.
- ◆ Un jardin botanique permettant de sensibiliser les visiteurs avec l'organisation de visite
- ◆ Guides et intervenants pei...



III – APPROCHE ARCHITECTONIQUE DES SITES



3.1 METHODOLOGIE DE CONCEPTION



3.1.1 Stratégie et méthodologies de conception

Pour répondre à l'ensemble des contraintes techniques et qualitatives de la commande, la conception des éco-lodges réunionnais **répond à différents critères** :

- **L'Approche « grand site »**, ou la volonté d'améliorer au travers des projets des éco-lodges les conditions existantes, naturelles, environnementales et touristiques des sites retenus, c'est-à-dire leur capacité à développer une véritable dimension de mise en valeur et de préservation.
- **L'Expérience de séjour**, ou le souhait d'intégrer chaque projet architectural dans des dimensions beaucoup plus vaste, incluant des notions d'interprétation de sites, de lecture de paysages, de sensibilisation à l'environnement, de découverte des cultures locales...
- **L'Approche environnementale**, ou le souci de réduire systématiquement l'impact des structures sur leur environnement et de valoriser les projets comme des lieux de sensibilisation aux pratiques du tourisme durable.
- **La Recherche d'innovation**, ou la capacité de chaque projet à développer des dimensions innovantes en matière de technologies environnementales, de typologies d'espaces, d'usages...
- **La Rationalisation**, ou la recherche d'un fonctionnement optimal des éco-lodges : accueil, accessibilité, services, gestion au quotidien, entretien, organisation des flux...
- **L'Originalité conceptuelle**, ou la volonté d'aboutir à trois projets très originaux et inédits, capables de devenir la signature française en matière d'éco-lodges.
- **Le Développement typologique**, ou la possibilité d'exploiter et d'adapter facilement les modèles proposés pour la Réunion à d'autres contextes similaires.

3.1.2 Approche « grand site »

APPROCHE GRAND SITE :

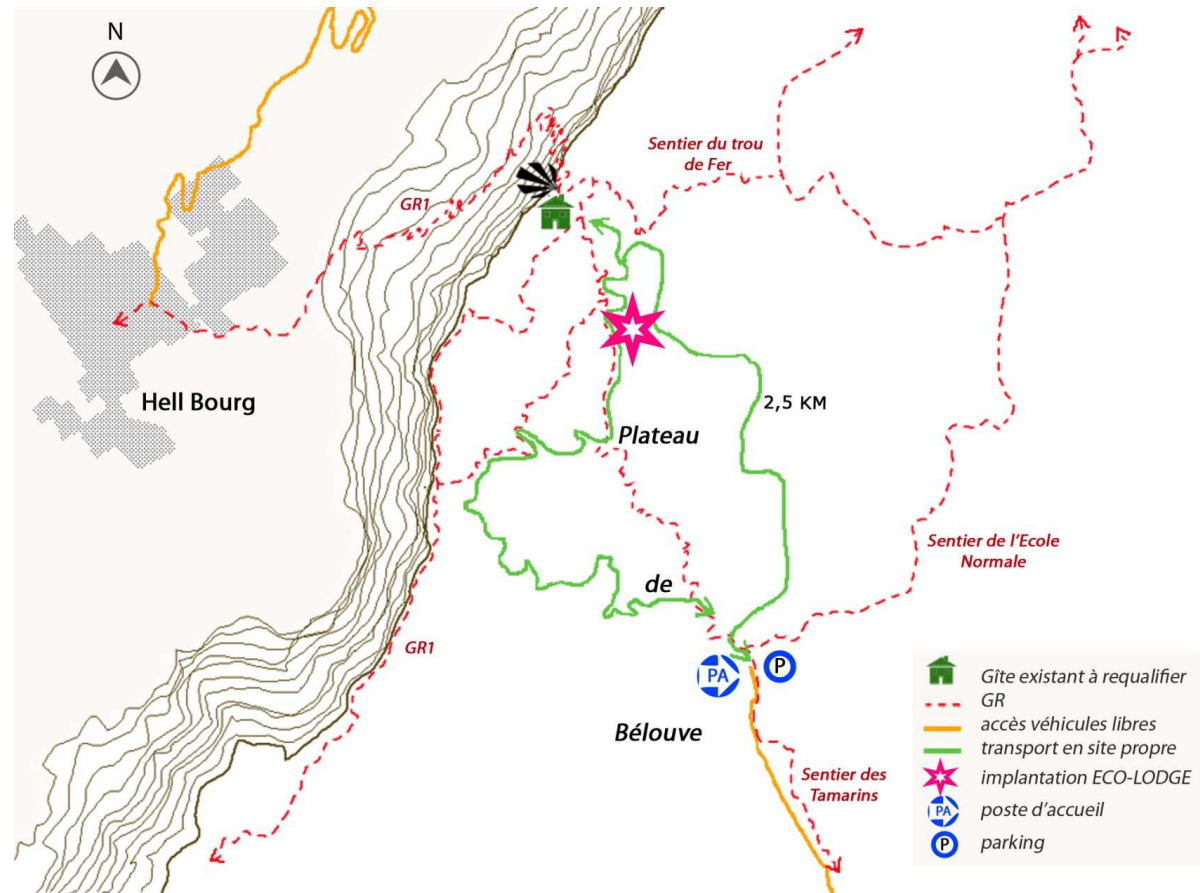
Cette stratégie « Grand site » permet de prendre compte de manière optimale **les atouts et les contraintes** de chaque site, afin que les projets participent à **la valorisation touristique de ces lieux emblématiques**.

Chaque projet est l'occasion **d'enrichir l'identité du site**, d'en améliorer la préservation et **la qualité d'accueil**. Un schéma directeur en découle pour chaque site, qui traduit les éléments suivants :

- **Limitier les accès automobiles**, mettre à l'écart les espaces de stationnement et réduire les nuisances liées à la surfréquentation ou à la dégradation de certains sites
- **Organiser et maîtriser les flux** : mettre en place des systèmes de mobilité douces et des transports en sites propres, créer des postes d'accueil avancés...
- **Intégrer les projets dans un réseau d'activités et d'infrastructures existantes** pour les valoriser et les renforcer : gîtes d'étape, itinéraires de randonnée, sentiers pédagogiques et botaniques, espaces muséographiques...
- **Créer des aires de tranquillité** et de silence autour des projets
- **Limitier les co-visibilités** des projets à partir des sites et des points de vue remarquables
- **S'inscrire dans la topographie existante** et prendre en compte les orientations privilégiées

3.1.2 Approche « grand site » : l'exemple de Belouve

- L'éco-lodge est implanté au **carrefour** des sentiers de randonnée existants, en lien avec les infrastructures touristiques en place : gîte, musée
- Le grand parking, installé dans l'ancienne carrière, est **supprimé**
- Le nouveau parking est déplacé en amont du site, avec un petit **poste d'accueil** et d'information avancé
- Les déplacements sur le site sont rationalisés grâce à la création d'un système de **transport silencieux en site propre** (navettes, véhicules électriques...) qui relie le poste d'accueil à l'éco-lodge et au gîte existant
- L'éco-lodge, situé dans une boucle de la route, est ainsi préservé des nuisances et propose des **espaces de silence**.
- Il est implanté dans une zone de plantation d'eucalyptus fortement anthropisée et participe à **l'éco-régénération** de la flore indigène.



3.1.3 Expérience de séjour

EXPERIENCE DE SEJOUR :

Chaque projet d'éco-lodge est conçu dans sa globalité comme une **expérience de visite et de séjour**, qui repose sur des critères qualitatifs très forts :

- La mise en scène de **séquences d'approches immersives** : jardins, replantations, parcours...
- **La découverte** et l'interprétation des lieux à travers des thématiques spécifiques à chaque site
- **Une expérience** de séjour basée sur les notions de convivialité et d'échange
- La coexistence d'espaces intérieurs de **grand confort** au contact **d'éléments naturels très puissants**
- **Des transitions maîtrisées** entre intérieur et extérieur : terrasses, passerelles, jardins intérieurs...
- Une vie intérieure qui respecte les **rythmes naturels** : climat, lumière, vent, marées, jour, nuit...
- Une participation personnelle pour créer **son propre espace de confort** : cheminées individuelles, possibilité de moduler son environnement...
- La recherche **d'ambiances physiques et sensibles très diversifiées**

Les moyens pour servir cet objectif proviennent tout d'abord du choix des sites.

La **qualité évocatrice** de l'architecture, son **implantation** toujours définie en fonction des vues et des cadrages ainsi que la mise en place de **supports pédagogiques**, tels que bibliothèques thématiques, conférences, itinéraires de découvertes, viennent compléter l'expérience première des sites.

3.1.3 Expérience du séjour : l'exemple du Tremblet

Après une route spectaculaire qui sinue le long de la côte, parmi les coulées de laves récentes, les véhicules sont arrêtés en amont du site, à proximité du village.

L'accès aux éco-lodges par un véhicule propre permet une immersion complète dans l'univers de la Pointe du Tremblet et garantit l'exclusivité de la découverte du lieu.

Véritable creuset d'exploration, le complexe est organisé autour d'un jardin tropical et irrigué par des sentiers de découverte, qui offrent des univers différenciés grâce à une mise en scène savante de la nature.

Là où l'environnement extérieur est sauvage, l'éco-lodge devient l'écrin d'une sublimation des éléments. On y retrouve l'eau, la roche, les plantes et les fleurs qui participent à l'agrément de visite comme à l'interprétation du site.

Le complexe offre néanmoins des espaces généreux et confortables propices à la convivialité, des passerelles et des terrasses assurant les transitions avec l'extérieur.

Le complexe s'inscrit dans un réseau déjà existant de sites littoraux d'interprétation et de découverte de la flore protégée, devenant ainsi un passage obligé, un lieu de découverte et de séjour incontournables.



3.1.4 Approche environnementale

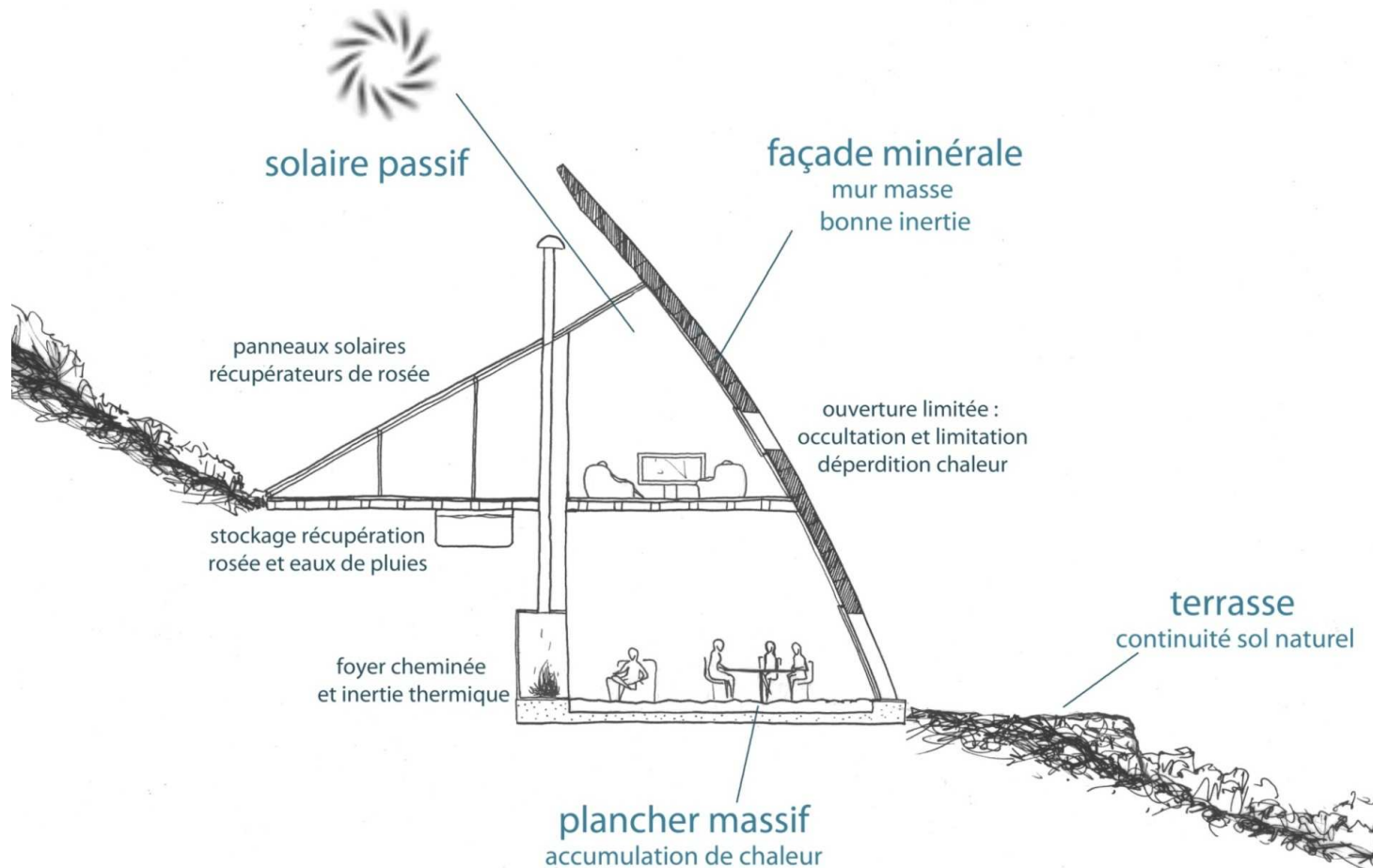
APPROCHE ENVIRONNEMENTALE :

Chaque projet découle de **concepts environnementaux** forts, indispensables pour véhiculer une **image de qualité**. Minimiser l'impact au sol des structures, intégrer les architectures au paysage, favoriser les principes bioclimatiques et les énergies renouvelables rentrent dans la définition même des éco-lodges.

Les projets développent des principes liés à l'identité et aux caractéristiques physiques des lieux :

- **Préservation de la faune et de la flore** : implantation dans des zones à sensibilité écologique limitée, revalorisation de la flore locale dégradée
- **Intégration architecturale** : intégration à la topographie des sites, impacts minimum au sol, compacité architecturale, traitements paysagers d'accompagnement
- **Maîtrise de l'approvisionnement en eau** : raccord aux réseaux déjà en place, récupération des eaux de pluies, condensateurs de rosée, traitement des rejets
- **Développement des énergies renouvelables** : panneaux photovoltaïques, solaire passif, éolien, valorisation des principes bio-climatique de traitement des ambiances physiques...
- **Valorisation des matériaux locaux** et issus d'une exploitation raisonnées : bois de tamarin ou de cryptomeria, pierres volcaniques, bois blanchi...
- **Réduction et recyclage des déchets**
- **Préfabrication et standardisation** des éléments structurels et des modules d'enveloppe
- **Réversibilité** des structures

3.1.4 Approche environnementale : l'exemple du Piton de l'eau



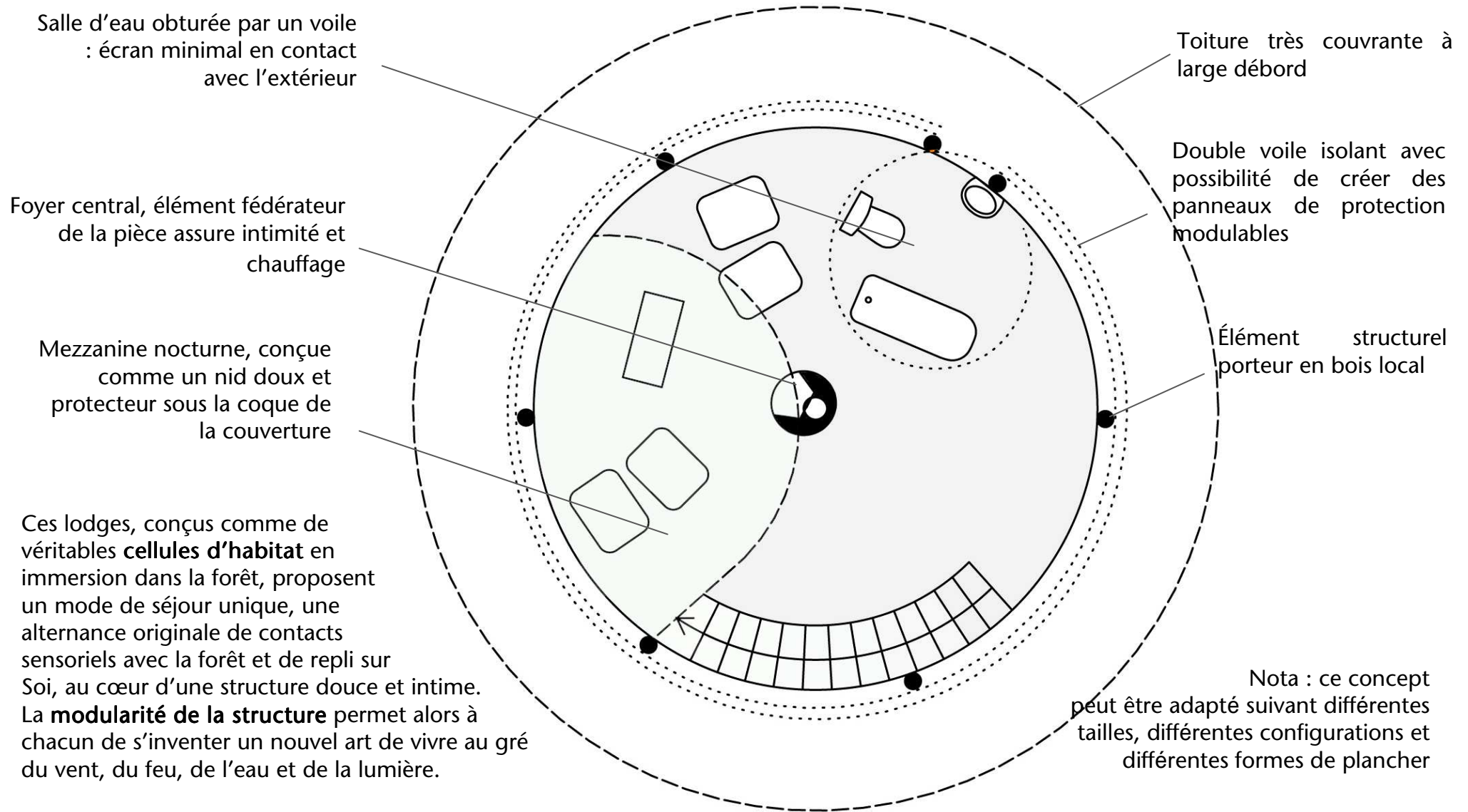
3.1.5 La recherche d'innovation

LA RECHERCHE D'INNOVATION :

Le projet d'implanter des éco-lodges à l'île de la Réunion constitue déjà en soi une innovation majeure. Afin de garantir la pertinence et la qualité d'un projet comme celui-ci, il convient d'être **innovant à tous les niveaux**. C'est dans la définition même des éco-lodges qu'apparaît comme cible prioritaire la notion de «Participation à la conservation de la faune et de la flore de son environnement» et de «Contribution au développement durable des communautés (programmes d'éducation et de recherche)». Innover, c'est donc aussi **impulser un développement dans les domaines connexes au projet** : valorisation du patrimoine, protection de la nature, recherche de nouvelles techniques, promotion des nouvelles applications de matériaux, invention typologique...

- Premiers projets « prototypes » de ce type imaginé sur l'île, les éco-lodges sont conçus pour être emblématiques de cette nouvelle démarche. Notre parti n'est pas de reproduire un modèle existant, ou de mimer une architecture vernaculaire. Nous avons pris le parti de revisiter l'éco-lodge, en proposant des **projets d'expression contemporaine qui s'inspirent des sites pour en magnifier les qualités**.
- **Innovation technique** : nous avons recherché le développement de nouvelles applications des matériaux traditionnels réunionnais, ainsi que la **redynamisation des filières locales** d'exploitation des ressources locales. Toutefois, les projets n'hésitent pas à mettre en valeur des matériaux très techniques, qui offrent **d'excellentes performances en matière de résistance et de durabilité**.
- **Innovation architecturale** : nous avons conçu des **systèmes modulaires innovants** tant pour les éléments de structure que les enveloppes des architectures, capables de créer une grande diversité d'apparence, de configuration et d'aspect à partir **d'éléments standardisés**.
- **Innovation fonctionnelle** : les projets sont conçus comme vecteur d'innovation des nouveaux modes d'habiter. Chaque éco-lodge propose ainsi de nouvelles façons de s'isoler, de se rencontrer et de vivre en séjour touristique.

3.1.5 La recherche d'innovation : l'exemple de Bélouve



3.1.6 Rationalisation

RATIONALISATION :

Les projets des éco-lodges sont avant tout des équipements touristiques qui ne doivent pas déroger aux **bonnes règles de gestion et d'organisation d'un espace d'hébergement**. Même si les projets ont pu faire l'objet de recherches innovantes et de création de nouvelles typologies d'espaces, ils se doivent de respecter des contraintes fonctionnelles, commerciales, et économiques très strictes.

Ainsi, les projets tiennent compte à la fois de la volonté de créer des unités d'hébergement totalement intégrées dans les ambiances des sites (forêt, océan, volcan) et du souci de respecter les contraintes concrètes de gestion, d'accessibilité et de logistique au quotidien.

Ce fonctionnement rationnel des projets repose entre autre sur :

- L'organisation rationnelle du **plan masse** : accès, dessertes, dépose minute, livraisons...
- La gestion différenciée des **flux personnels et clients**
- La répartition logique, cohérente et articulée des **grandes entités fonctionnelles**
- Le regroupement des fonctions collectives et de services autour d'un **noyau central**
- L'identification de l'**entrée**
- La **lisibilité** des fonctions dès l'entrée
- La séparation des **sphères publiques et privées**
- La démultiplication des possibilités offertes par les espaces intérieurs via des **prolongements extérieurs généreux**
- L'optimisation des **distances** à parcourir
- L'**accessibilité universelle** de tous les espaces
- La gestion centralisée des **éléments techniques**

3.1.6 Rationalisation : l'exemple du Tremblet

Au Tremblet, le complexe a été conçu en respectant la topographie naturelle en pente du terrain. Il reste cependant de plain pied, facilitant une accessibilité universelle à tous les espaces.

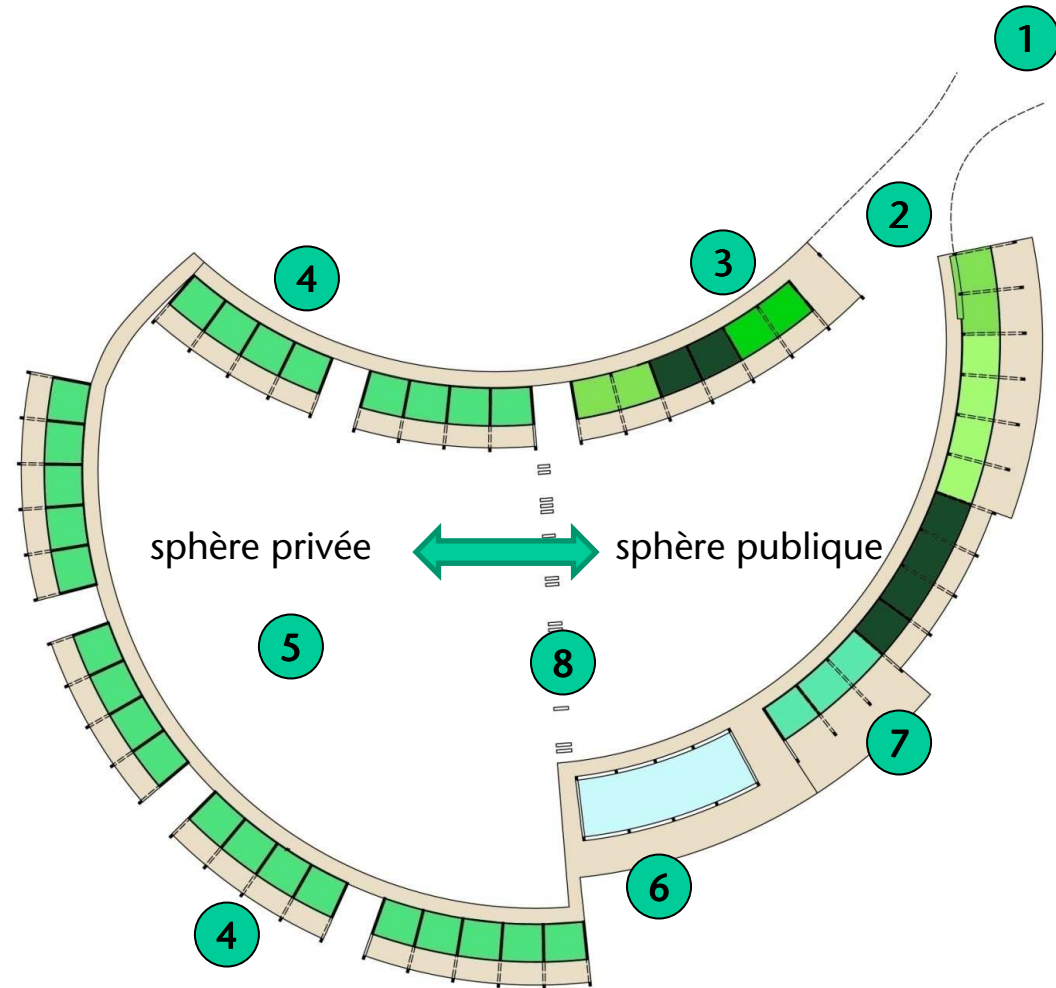
La zone de stationnement (1) est discrètement insérée dans la végétation en amont du site et est en lien direct avec la dépose minute et l'accueil (2).

L'entrée (3) est immédiatement identifiable par la terrasse émanant de la réception.

Les lodges (4) sont regroupés dans des pôles de petites unités (4 à 5) fondues dans les jardins (5), pôles eux-mêmes regroupés en une sphère plus privée.

La transition entre les deux est assurée par par l'espace piscine spa (6), à l'articulation avec le restaurant et le bar (7).

Les circulations, conçues comme une boucle (pontons en bois) sont complétées par un accès vertical en rez de jardin permettant de relier toutes les fonctions entre elles (8).



3.1.7 L'originalité conceptuelle

L'ORIGINALITE CONCEPTUELLE :

Afin d'apporter aux visiteurs une expérience de vie unique et parce qu'il est essentiel de donner au public une sensation dont ils se souviennent, la conception originelle des trois projets est basée sur **trois concepts forts identitaires** :

- Des îlots en immersion dans la forêt tropicale
- Un voile protecteur posé à fleur de volcan
- Des structures délicates accrochées en bord de mer

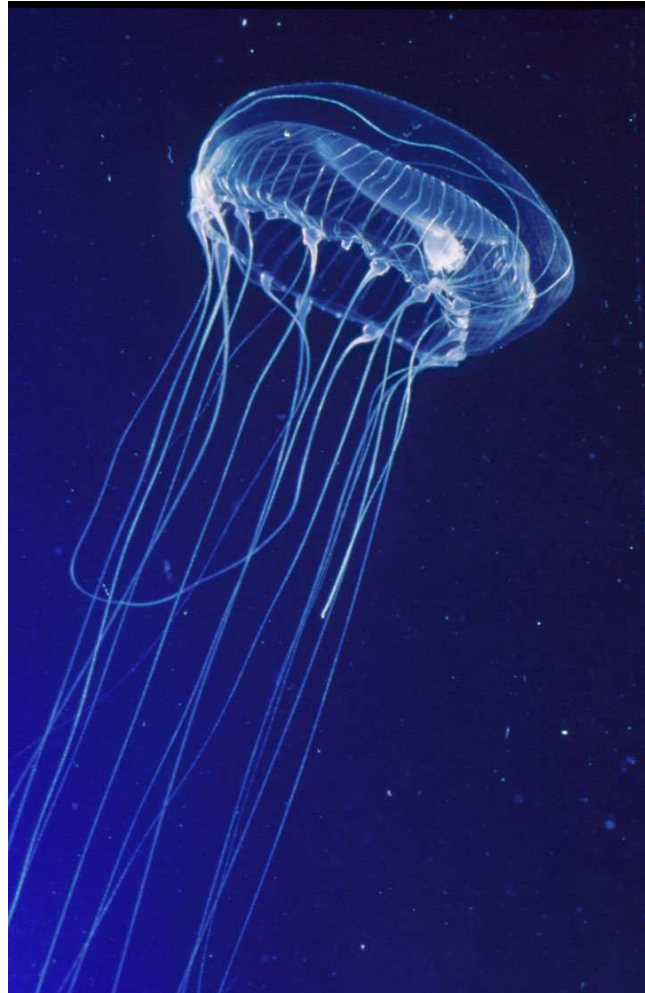
Associés aux sites remarquables de La Réunion, ces trois concepts constituent la « **signature touristique** » de l'île. Des concepts uniques pour un pays unique, essentiels pour une **image forte, lisible et inoubliable**.

Chaque projet développe ainsi un **univers architectural, physique, sensible et poétique très puissant et original**.

3.1.7 L'originalité conceptuelle



Volcan : Une paroi protectrice qui vient effleurer le cratère de l'ancien volcan



Bélouze : Des structures vivantes en immersion dans la forêt



Tremblet : des voiles lancées au loin vers l'océan

3.1.8 Développement typologique

DEVELOPPEMENT TYPOLOGIQUE :

Les projets des éco-lodges réunionnais sont conçus d'une manière modulaire systématique.

Ils peuvent être déclinés en différentes configurations spatiales et adaptés en fonction des sites : topographie, climat, vues, orientations... Ils laissent une grande flexibilité quant à l'organisation générale du plan masse, le regroupement des pôles fonctionnels, l'articulation des différentes fonctions entre elles, les possibilités d'extension...

L'adaptabilité se définit en terme :

- **D'implantation** : à partir des propositions faites pour les sites spécifiques de la Réunion, toutes les localisations peuvent être envisagées pour s'adapter à d'autres configurations de sites
- **De topographie** : les projets sont conçus pour s'adapter à des reliefs très différents : structures dont les pieds peuvent suivre les pentes et les enrochements...
- **D'orientation** : les éléments peuvent être adaptés par rapport aux éléments naturels, orientation solaire, directions dominantes des vents et des pluies...
- **De proportions** : les projets peuvent se compacter ou au contraire se dilater selon la taille et la nature des fonctions
- **De fonctionnalité** : l'esprit modulaire des pavillons permet d'organiser d'autres répartitions fonctionnelles, d'envisager de nouvelles fonctions
- **D'extension** : organisés soit en pôles, soit en « bandes », les trois projets offrent de nombreuses possibilités d'extensions pour multiplier le nombre d'hébergements

3.2 – PRESENTATION DES PROJETS



3.2.1. Forêt de Bélouve



3.2.1 Forêt de Bélouve

Des îlots en immersion dans la forêt tropicale

La forêt de Bélouve est un écosystème fragile abritant des espèces indigènes rares et protégées ; y bâtir un complexe d'éco-lodges nous a contraint à s'y établir « **sur la pointe des pieds** ».

L'éco-lodge rassemble un ensemble de **plateformes en bois** dont seuls les pieds impactent le sol. Tous les pavillons sont reliés entre eux par un **réseau de passerelles** abritées pouvant être le support de découverte du milieu écologique. Se rapprocher de la canopée pour trouver la vue et la lumière, se promener suspendu entre les arbres sans altérer le milieu, puis se faire un cocon au sein d'un foyer chaleureux sont les volontés exprimées par ce projet.

Après avoir quitté la route forestière, un chemin privé pénètre dans un écrin de verdure planté d'eucalyptus et d'espèces indigènes qui mène à l'espace d'arrivée. La plateforme d'accueil est le point de départ de la passerelle principale qui dessert les parties communes et les lodges, aboutissant à la piscine naturelle.

Les pavillons sont couverts par une **coque largement débordante**, réalisée en charpente de bois local et recouverte d'un textile technique translucide, pour protéger des fortes pluies tout en permettant de garder un **contact permanent avec le cadre extérieur**. Les plateformes peuvent être fermées par de grands double-rideaux, assurant un confort intérieur complété par les cheminées. Ce système d'occultation peut être associé à des panneaux plus rigides en cas de tempêtes.

Les unités sont organisées autour d'un **foyer central**, sur deux niveaux. Le lit disposé en mezzanine assure une intimité maximale. Le double rideau protecteur, ondulant avec le vent, entoure la plateforme et s'enroule pour isoler la salle d'eau. Il peut être intégralement ouvert, pour une entière communion avec la nature.

Les espaces collectifs sont conçus comme des **pôles de convivialité** et de mise en valeur de la nature ; la bibliothèque, l'espace détente, le restaurant et le spa sont en continuité visuelle et fonctionnelle bien qu'immergés en pleine nature, donnant accès à un **jardin exotique** propice à la contemplation et à la détente.

3.2.1 Forêt de Bélouve

Schéma directeur d'aménagement du site

L'éco-lodge est implanté au **carrefour** des sentiers de randonnée existants, en lien avec les infrastructures touristiques en place : gîte, musée

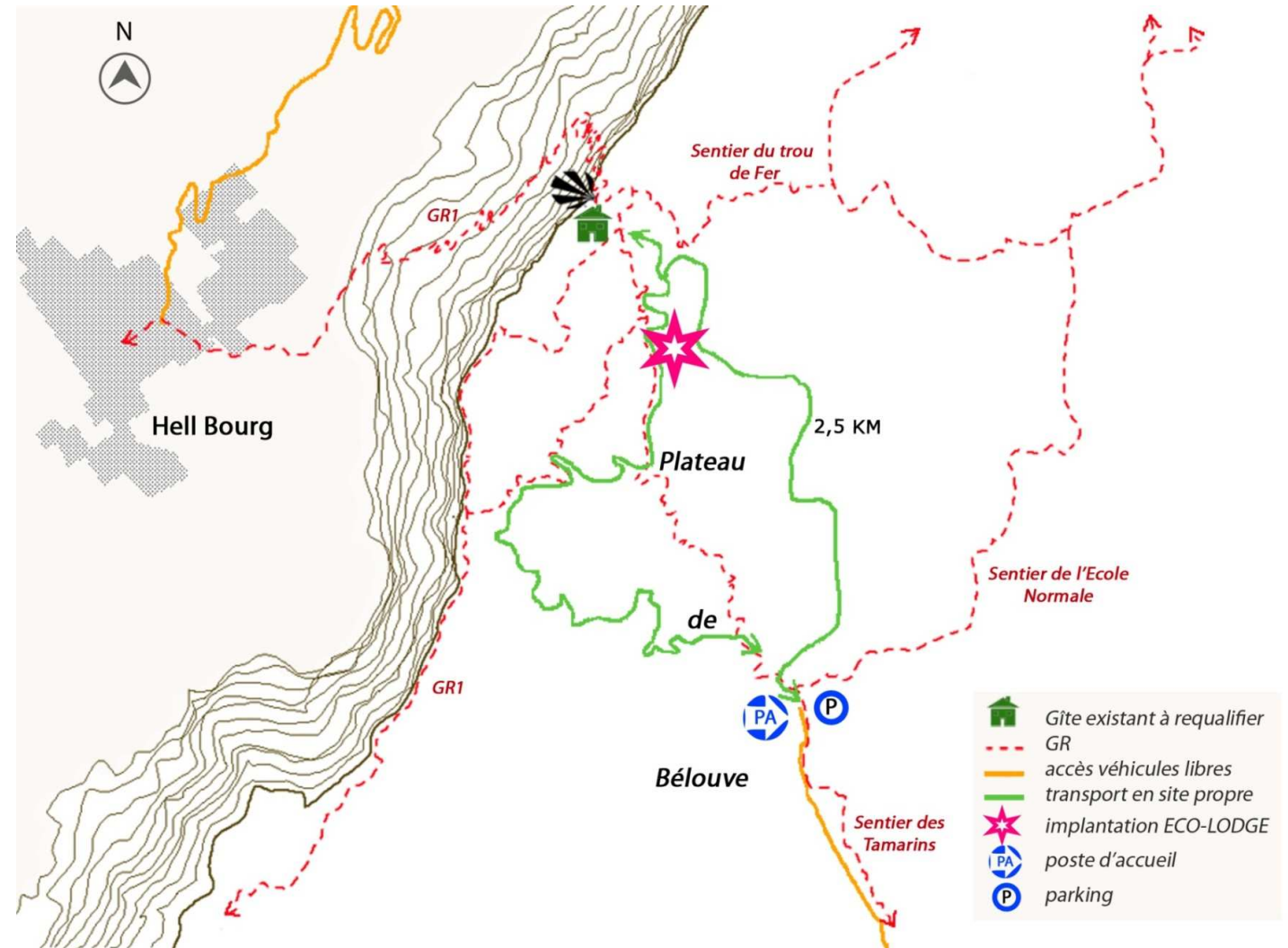
Le grand parking, installé dans l'ancienne carrière, est **supprimé**

Le nouveau parking est déplacé en amont du site, avec un petit **poste d'accueil** et d'information avancé

Les déplacements sur le site sont rationalisés grâce à la création d'un système de **transport silencieux en site propre** (navettes, véhicules électriques...) qui relie le poste d'accueil à l'éco-lodge et au gîte existant

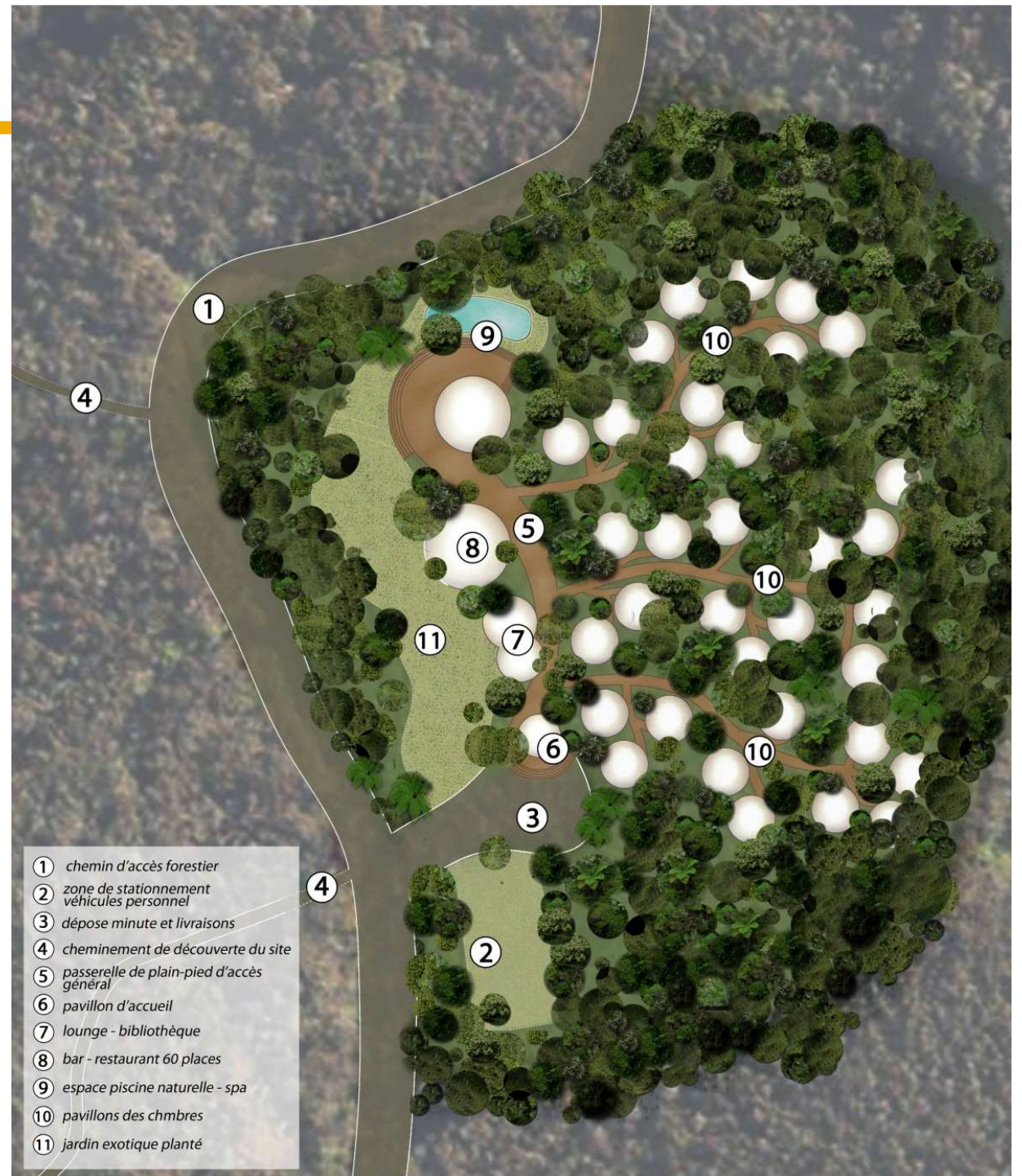
L'éco-lodge, situé dans une boucle de la route, est ainsi préservé des nuisances et propose des **espaces de silence**.

Il est implanté dans une zone de plantation d'eucalyptus fortement anthropisée et participe à **l'éco-régénération** de la flore indigène.



3.2.1 Forêt de Bélouve

Plan masse



INNOVATION CRÉATION & ARCHITECTURE

3.2.1 Forêt de Bélouve

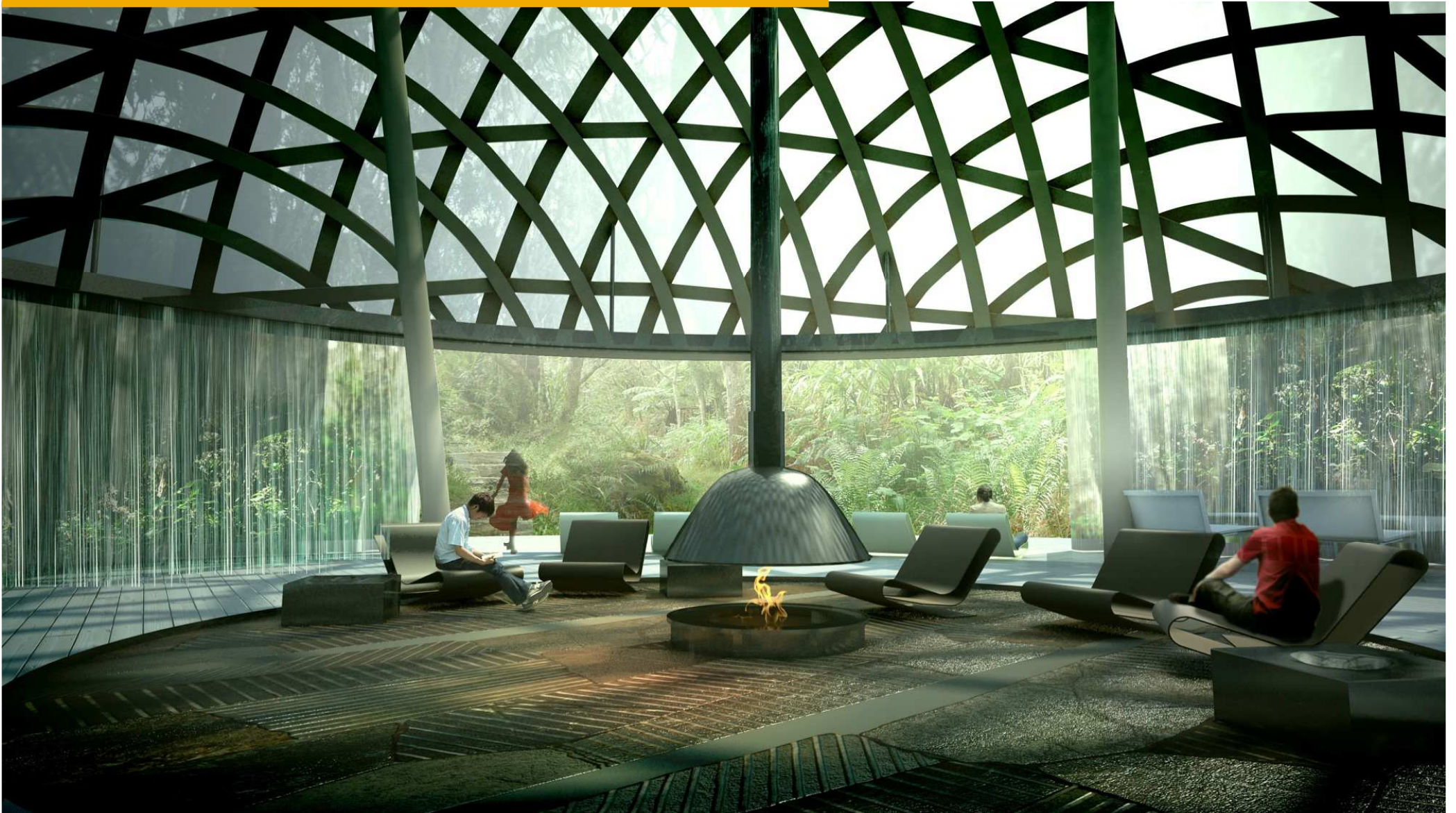
Images d'insertion



Vue extérieure des lodges depuis le sentier botanique

3.2.1 Forêt de Bélouve

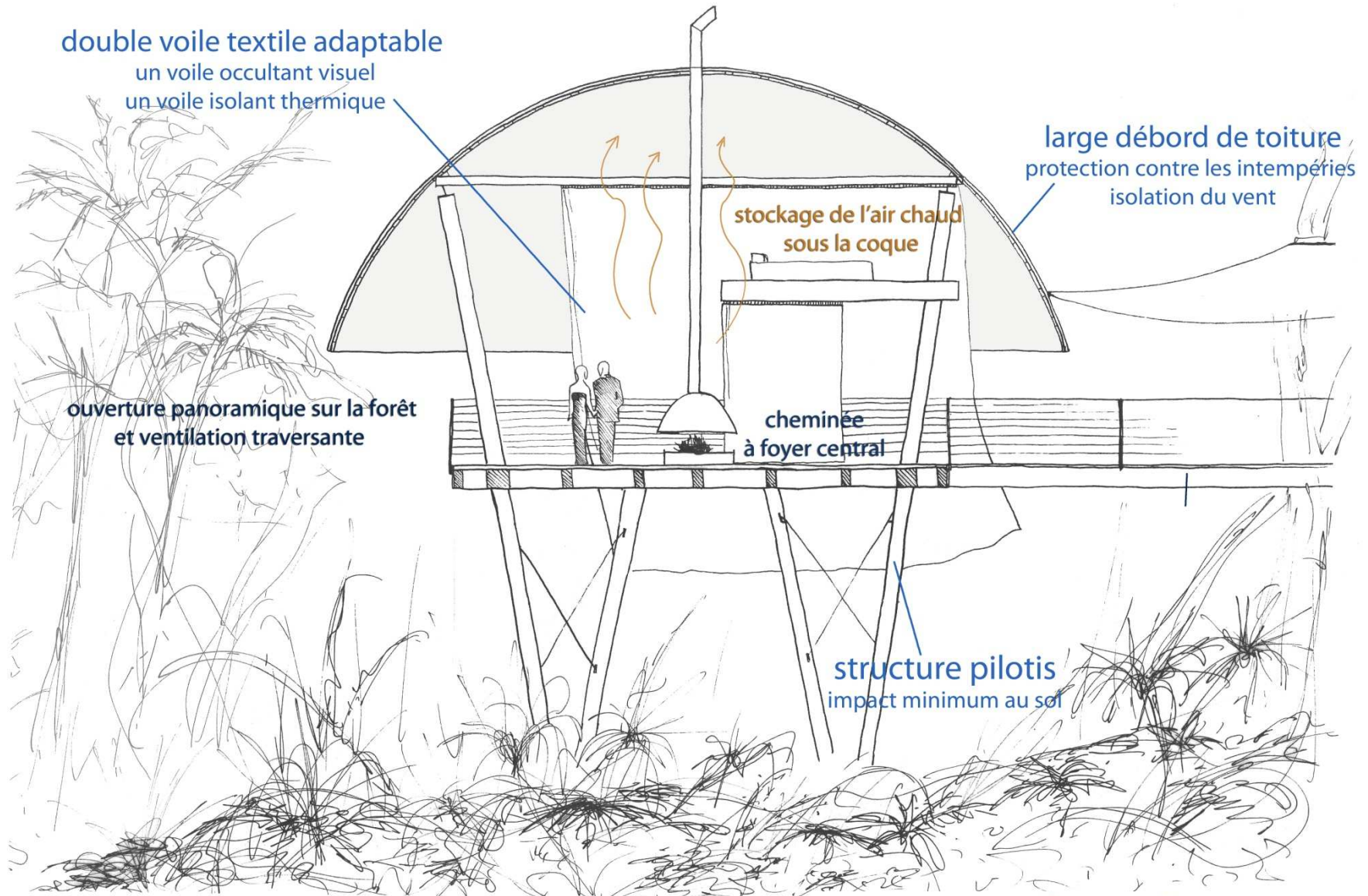
Images d'insertion



Vue intérieure du salon lounge

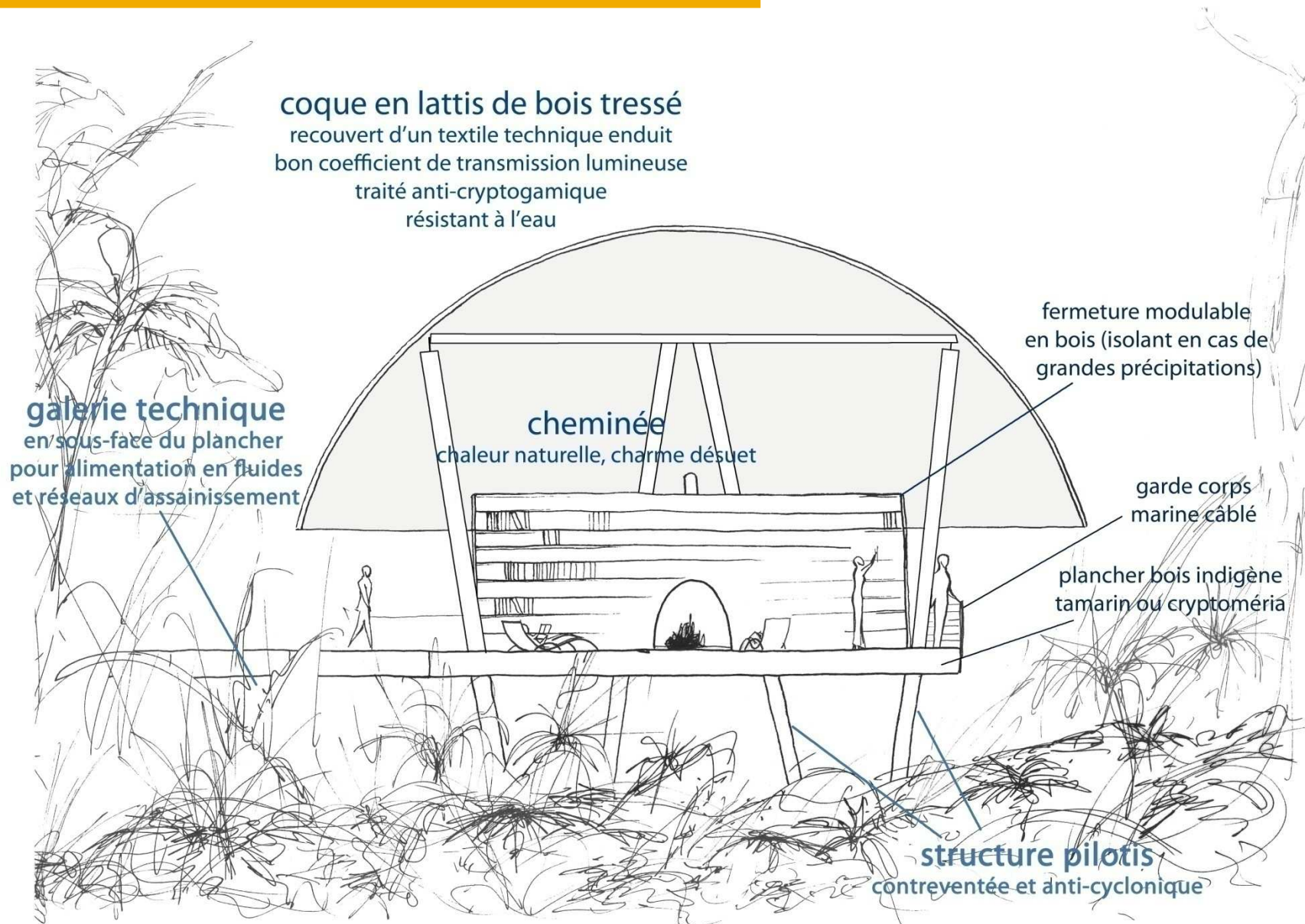
3.2.1 Forêt de Bélouve

Coupe ambiances physiques



3.2.1 Forêt de Bélouve

Coupe technique



3.2.2 Piton Foc-Foc



3.2.2 Piton Foc-Foc

Présentation générale

Une paroi protectrice posée à fleur de volcan

Les **conditions rudes d'altitude** sur le plateau dénudé du Piton de la Fournaise sont le point de départ de la conception des éco-lodges du volcan. La volonté de ne pas être en covisibilité avec le cratère du volcan, la **compacité** et la **discretion** voulue du bâtiment ont induit un positionnement au sud, en pourtour du piton, adossé à un terrassement naturel de la pente. Il y est donc essentiel de capter la lumière et la chaleur du soleil afin d'être le plus performant, le plus économe et le plus auto-suffisant possible.

Le projet s'implante au pied du Piton Foc-Foc, déployant sa façade minérale comme une **paroi solide et intelligente** pour diffuser la lumière et capter la chaleur tout au long de la journée. Cette paroi est constituée d'une charpente principale maintenant une enveloppe en pierre volcanique ou en béton de lave. Elle offre une très forte inertie de manière à bien isoler le complexe de vie et à restituer la chaleur la nuit dans les lodges. En s'adossant contre la paroi naturelle, le bâtiment exploite un terrassement naturel à mi-hauteur du piton pour créer une zone protégée et bien exposée de solarium et de captation de l'énergie solaire.

L'entre-deux créé est un espace de vie autonome et compact, offrant à la fois une **vue panoramique et infinie sur le paysage** et des chambres bien isolées sans co-visibilité. Cet espace de vie en interstice conjugue sur deux niveaux **grand confort et autonomie** : au rez de chaussée des espaces collectifs chaleureux se déploient pour donner à contempler la nudité du volcan et quelques lodges proposent des chambres avec terrasses individuelles. L'étage est ouvert vers l'intérieur du cratère par une **large verrière** qui met le visiteur en contact direct avec les éléments physique et géologiques. A l'étage, la verrière vitrée s'organise en une **longue galerie de desserte des chambres**, exposée plein sud, qui garantit à l'intérieur une chaleur naturelle agréable. Le grand paysage est mis en scène grâce aux fenêtres en meurtrières le jour, facilement occultables la nuit par d'épais volets, alors que la nuit, les ouvertures zénithales permettent de **dormir « sous les étoiles »**.

Le projet offre ainsi des **ambiances contrastées**, entre une projection dans le grand paysage et un adossement intimiste à la paroi naturelle contre laquelle on trouve chaleur, protection et vie conviviale.

3.2.2 Piton Foc-Foc

Schéma directeur d'aménagement du site

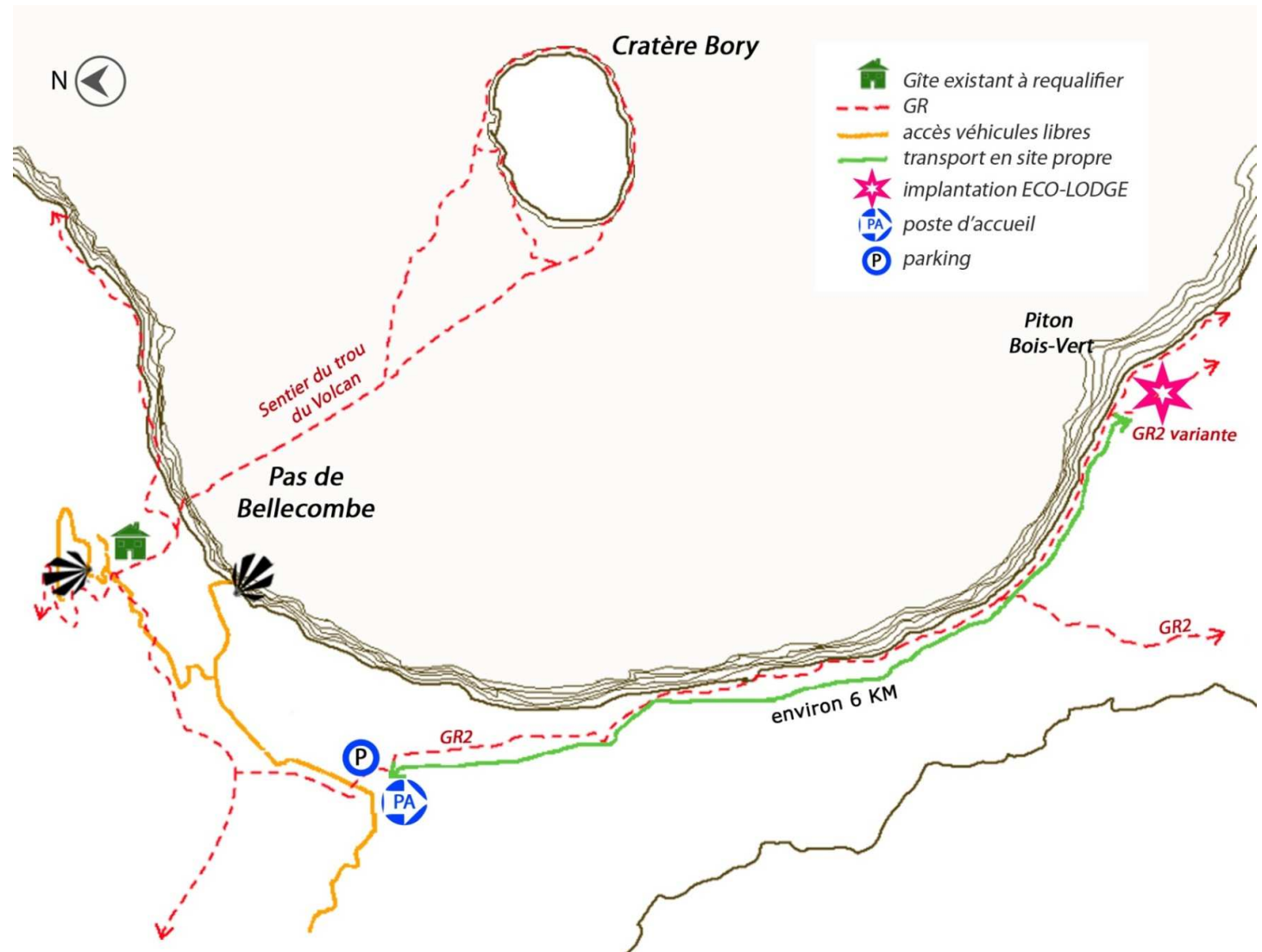
A l'écart de la grande fréquentation du Pas de Bellecombe, l'éco-lodge est situé **le long d'un GR** reliant le volcan à la côte littorale

Autour d'un piton mineur, il évite la co-visibilité avec le Piton de la Fournaise

Un **poste d'accueil et un parking** permettent de stopper le flux motorisé en amont du pas de Bellecombe

Des **véhicules propres** et silencieux relie le poste d'accueil et les hébergements. Ils permettent l'acheminement des visiteurs, du personnel et le ravitaillement du complexe

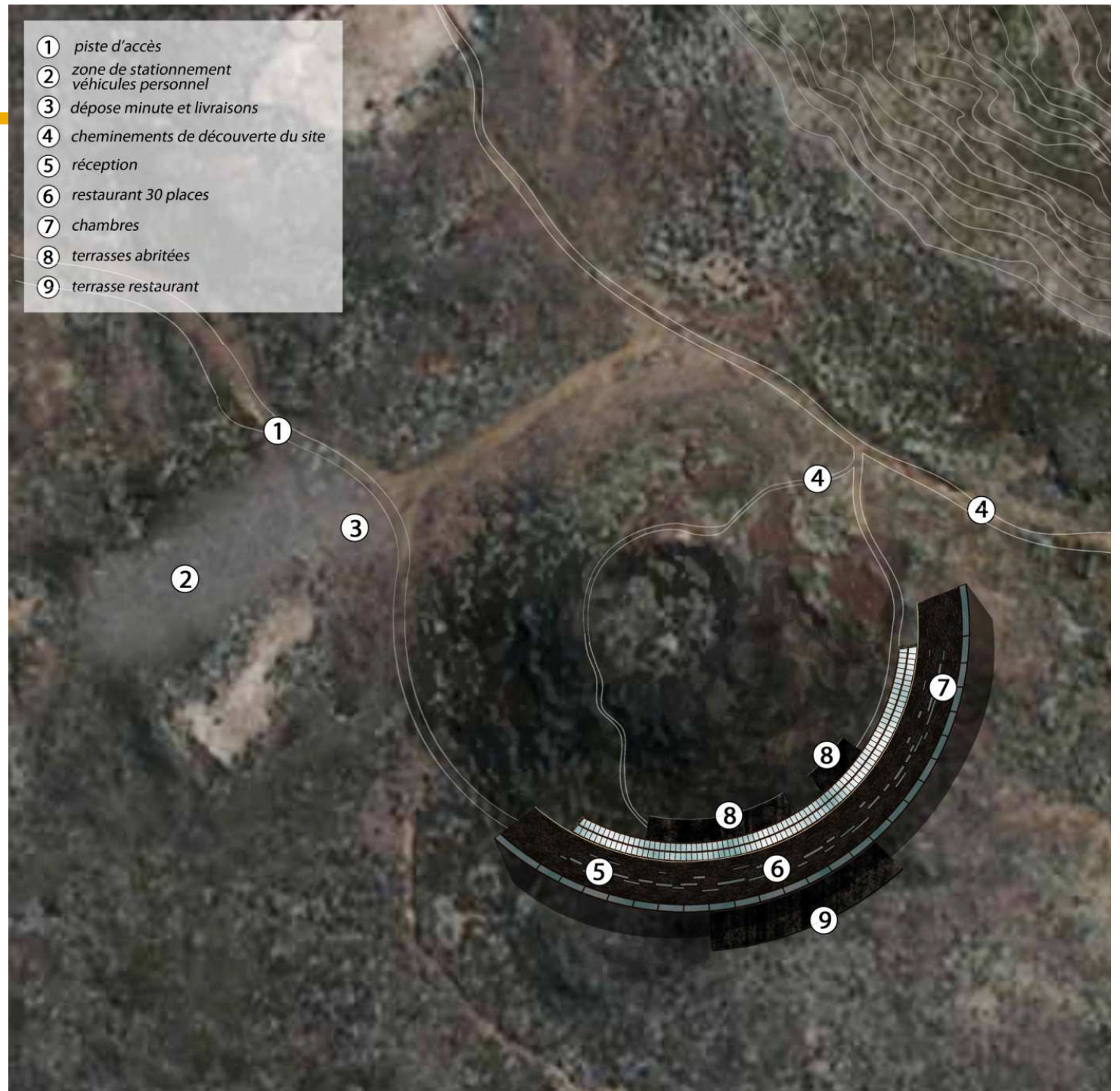
Le **GR2** est légèrement dévié au nord du Piton Foc-Foc afin de préserver l'éco-lodge des randonneurs sans supprimer le sentier de découverte



3.2.2 Piton Foc-Foc

Plan masse

- ① piste d'accès
- ② zone de stationnement véhicules personnel
- ③ dépose minute et livraisons
- ④ cheminements de découverte du site
- ⑤ réception
- ⑥ restaurant 30 places
- ⑦ chambres
- ⑧ terrasses abritées
- ⑨ terrasse restaurant



3.2.2 Piton Foc-Foc

Images d'insertion



Perspective d'entrée depuis le versant sud du piton

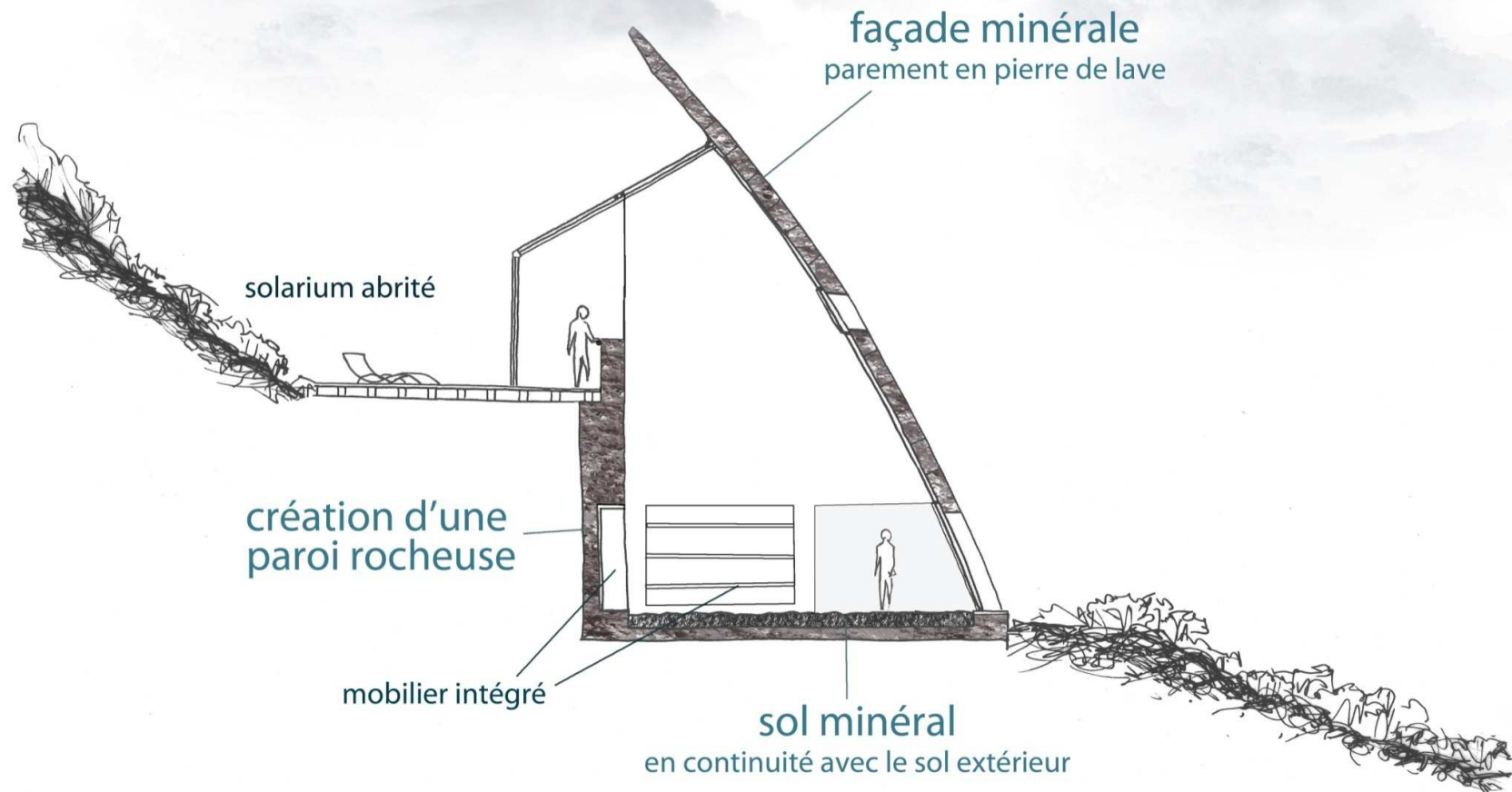
3.2.2. Piton Foc-Foc Images d'insertion



Vue intérieure depuis
le bar bibliothèque

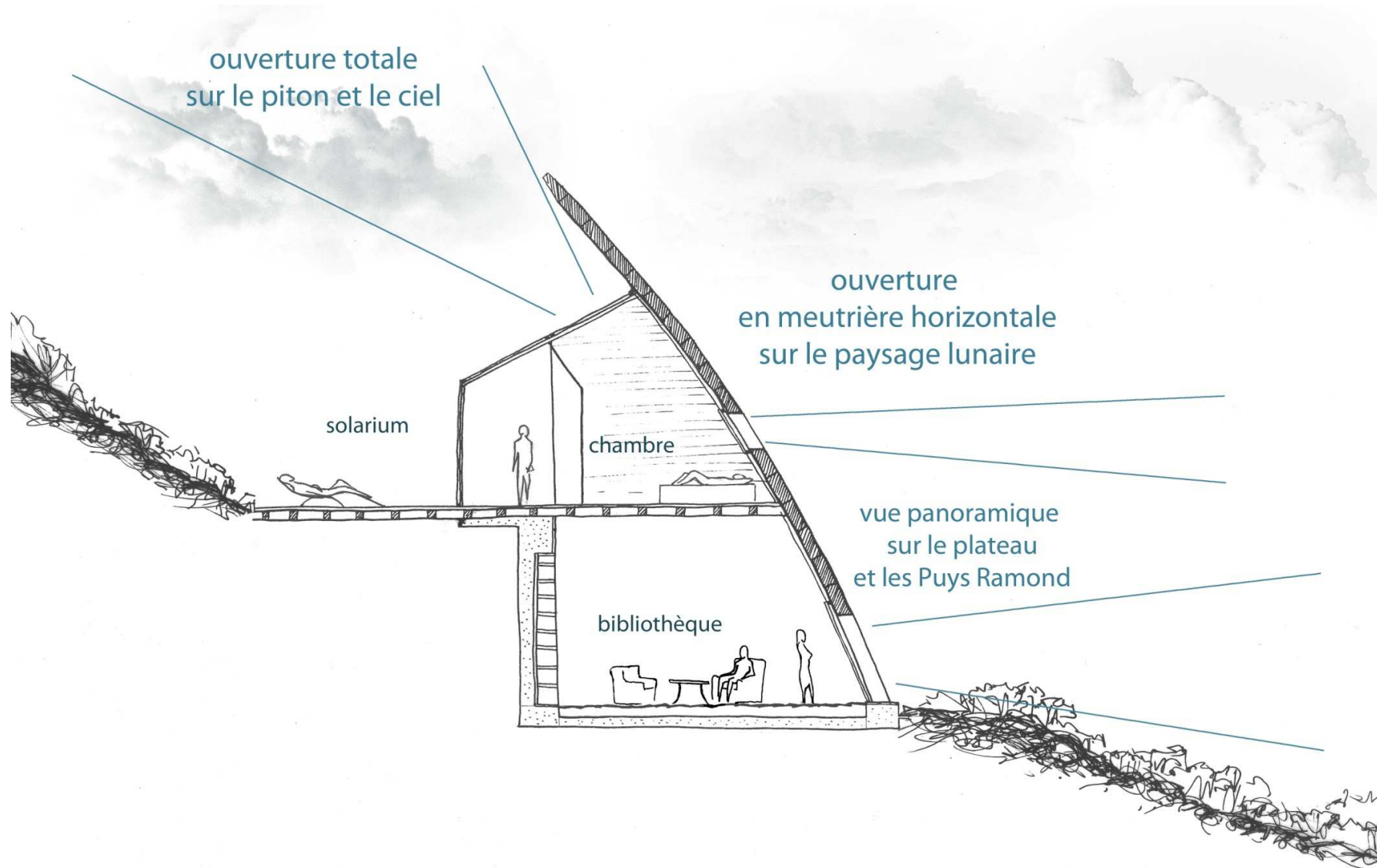
3.2.2 Piton Foc-Foc

Coupe technique



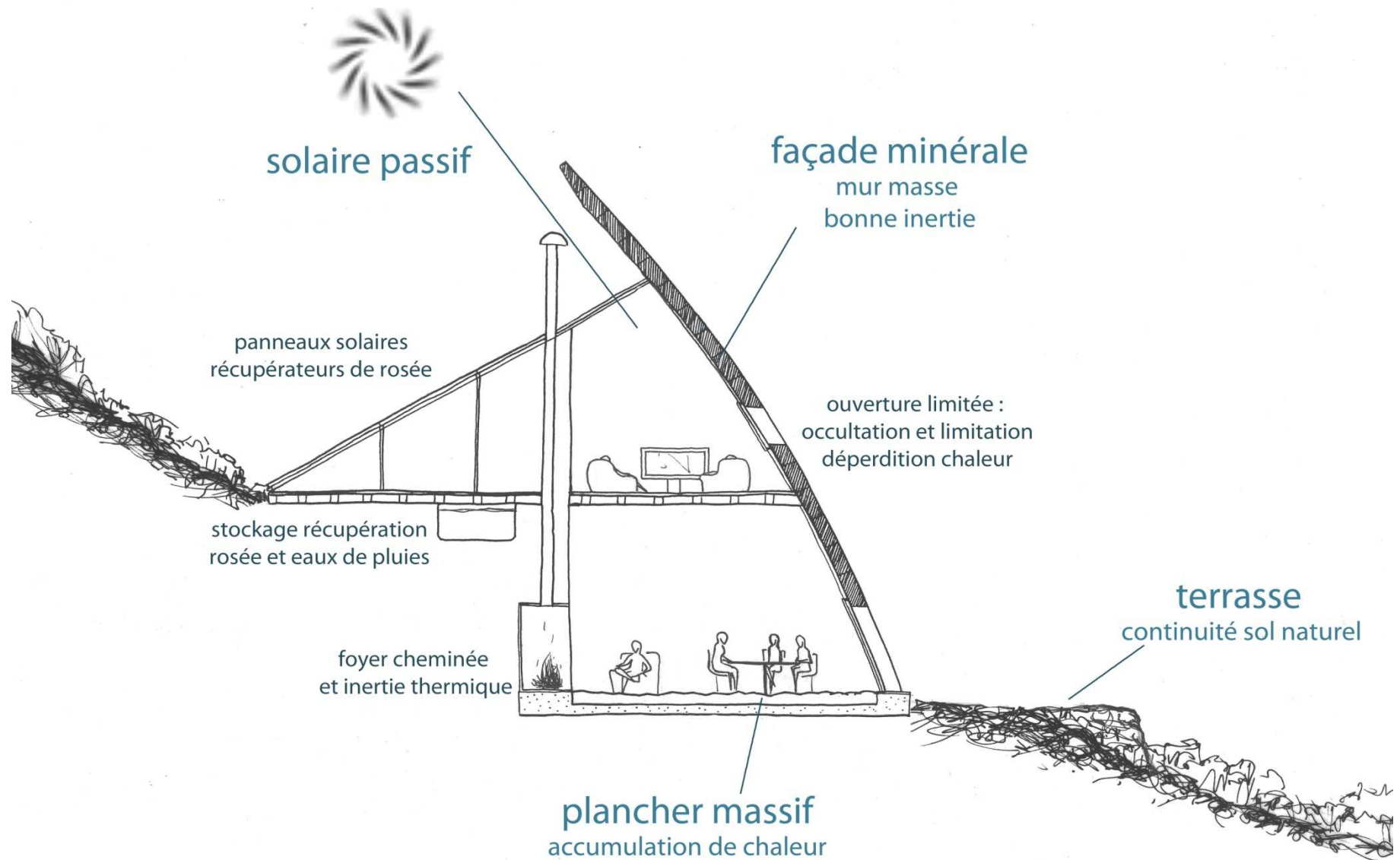
3.2.2 Piton Foc-Foc

Coupe ambiances physiques



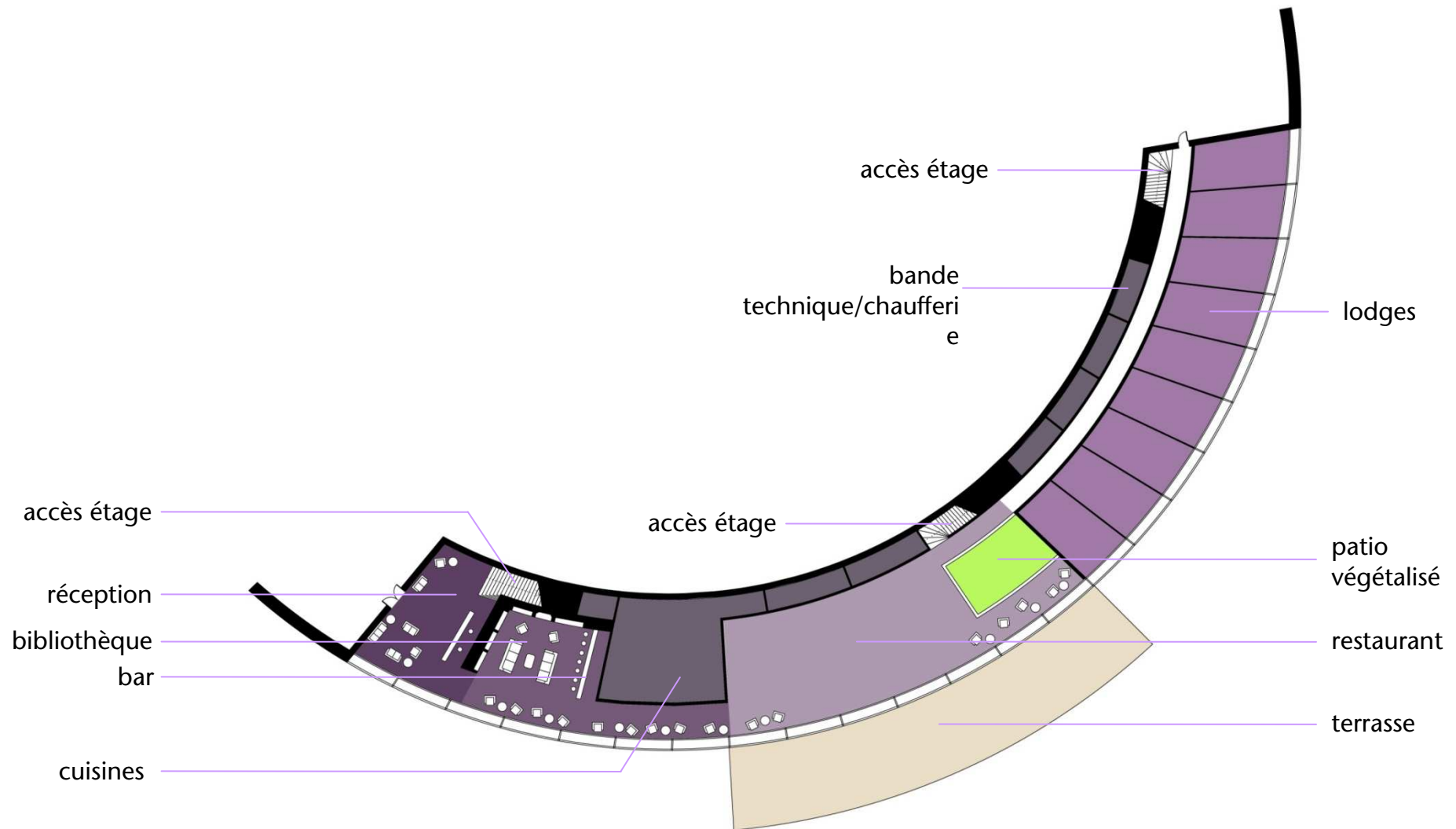
3.2.2 Piton Foc-Foc

Coupe ambiances physiques



3.2.2 Piton Foc-Foc

Plan organisation fonctionnelle rez-de-chaussée



3.2.3 Pointe du Tremblet



3.2.3 Pointe du Tremblet

Présentation générale

Des voiles lancées sur l'océan

Face à l'Océan Indien, surplombant les dernières coulées de lave, la pointe du Tremblet est **au cœur des éléments déchaînés**. Le site, une plantation artificielle fortement anthropisée, présente un relief inégal en pente douce, entre ravines, blocs de laves et forêt arbustive qui dévale jusqu'à la falaise avant d'atteindre la mer.

Un chemin forestier part de la RN2 pour entrer sous le couvert végétal, où est mis en place un système de navettes collectives pour rallier l'éco-lodges, préservant son **identité sauvage et inaccessible**. La découverte du lieu tient à la surprise d'y trouver un jardin cultivé entouré d'un **microcosme de civilisation confortable**.

Le projet est aménagé **en terrasses**, suivant **trois arcs de cercle**, qui abritent la totalité des espaces de vie. Des decks en bois sont le support des terrasses, des circulations. Une charpente répétitive, couverte d'une double peau en bois et textile forment les espaces habitables.

La structure en bois très simple et répétitive, se module au gré des fonctions et des usages. Dans les lodges, elle offre des terrasses individuelles qui rappellent le luxe des transatlantiques ; elle devient solarium autour de la piscine et du spa ; au niveau du hall de restauration elle propose un grand belvédère propice aux dîners et aux soirées prolongées quand le temps est clément. La **modularité du système de couverture** permet une grande finesse et flexibilité de réglage de l'obturation en fonction des tendances climatiques, et cela au sein de tous les espaces, privés comme collectifs.

Ces structures en belvédère sont rythmés au niveau du sol naturel par des **jardins paysagers thématiques** (fougères, orchidées, laves, eau). Le projet offre ainsi des ambiances diversifiées : côté océan la vue est vaste et panoramique, présageant des découvertes inattendues tandis que côté jardins la construction d'une harmonie naturelle et exotique invite à la convivialité. Le projet se positionne finalement comme un **trait d'union entre l'immensité de l'Océan Indien et les villages de la côte**, révélant à la fois la diversité et l'intensité des éléments qui l'entourent et le charme et la douceur de vivre de La Réunion.

3.2.3 Pointe du Tremblet

Schéma directeur d'aménagement du site

En marge de la route et en amont de la falaise, le projet s'implante sur une **ancienne plantation de palmistes**, laissant l'habitat naturel intouché.

Il intègre en amont, un programme de **régénération de l'éco-système local**

Il se trouve non loin de départ de GR et participe à la **reconstitution de tracés** de chemins de randonnée aujourd'hui fermés

Un poste d'accueil et un parking permettent d'arrêter le flux motorisé au niveau du village du Tremblet

Des véhicules propres et silencieux relient le poste d'accueil avec les hébergements

L'éco-lodge s'insère dans une offre existante de sentiers botaniques de découverte et sa dimension interprétative en fait un **lieu de passage incontournable**.



3.2.3 Pointe du Tremblet

Plan masse



INNOVATION CRÉATION & ARCHITECTURE

3.2.3 Pointe du Tremblet

Images d'insertion



Vue extérieure sur le jardin central et l'ouverture sur l'océan

3.2.3 Pointe du Tremblet

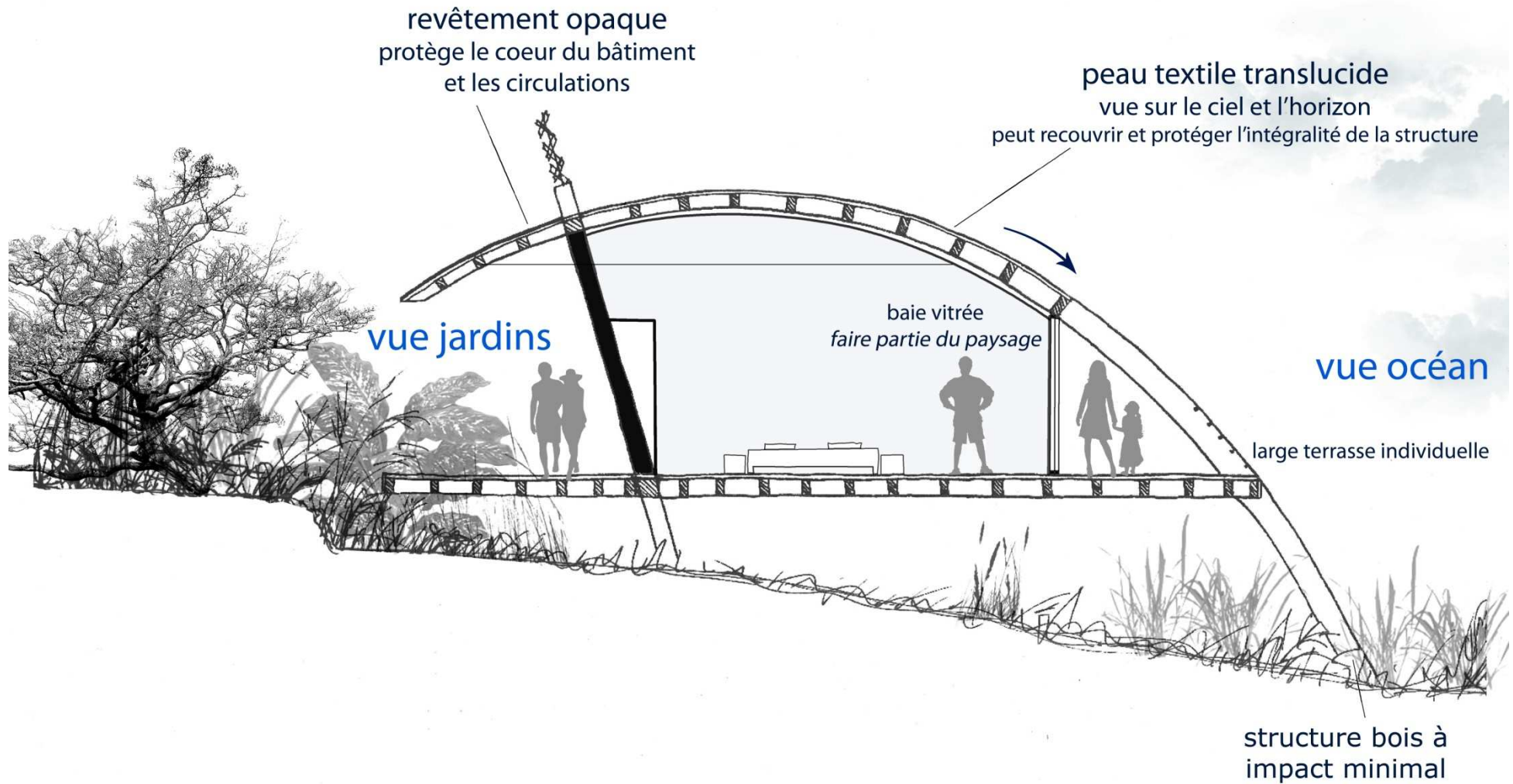
Images d'insertion



Vue intérieure depuis un lodge sur la terrasse, le jardin et l'océan

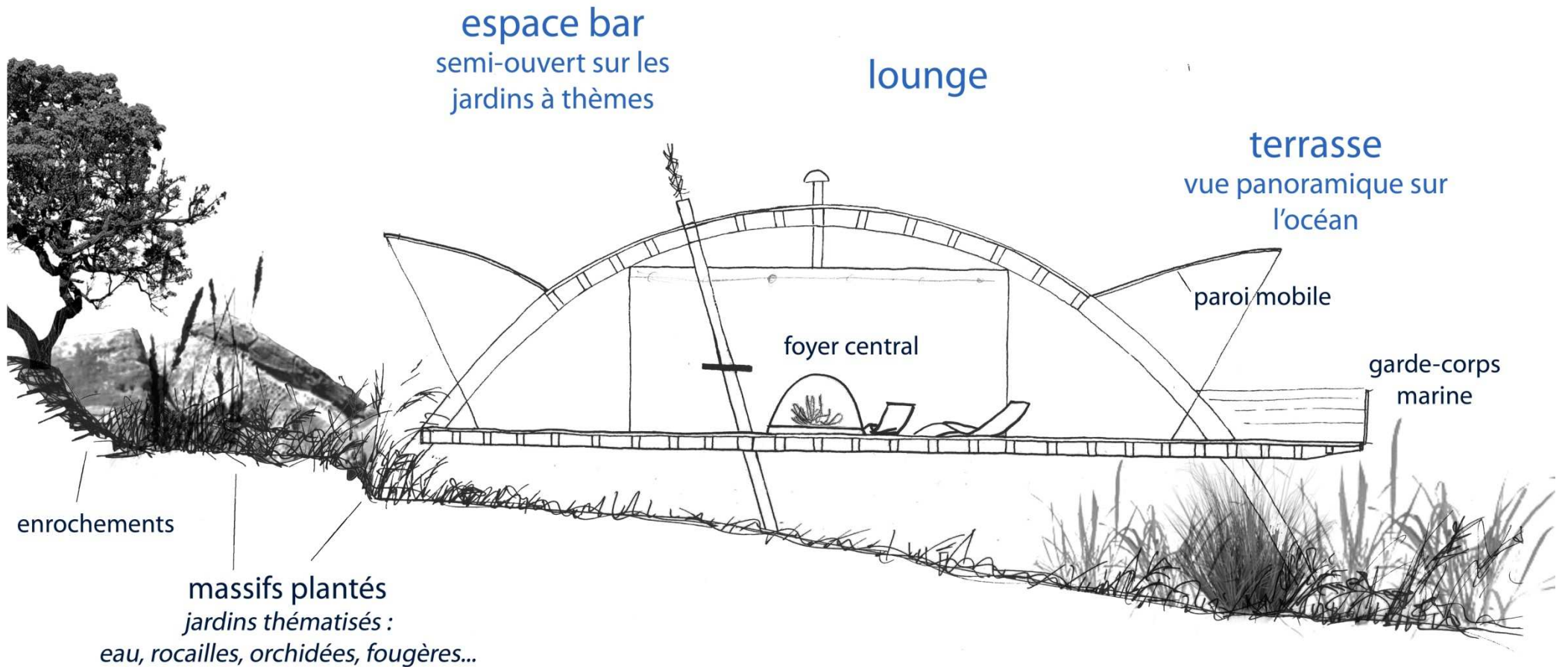
3.2.3 Pointe du Tremblet

Coupe technique



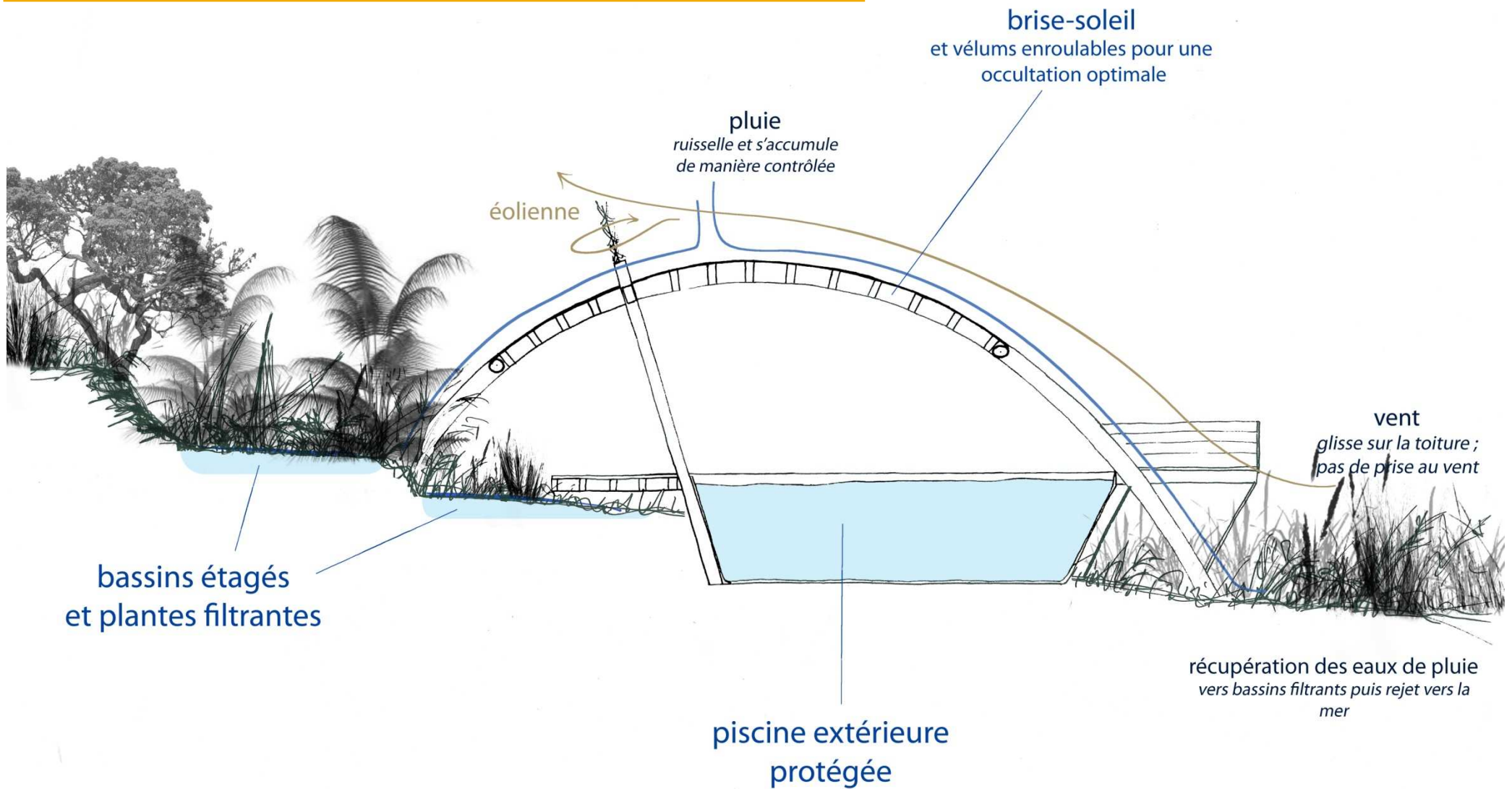
3.2.3 Pointe du Tremblet

Coupe ambiances physiques



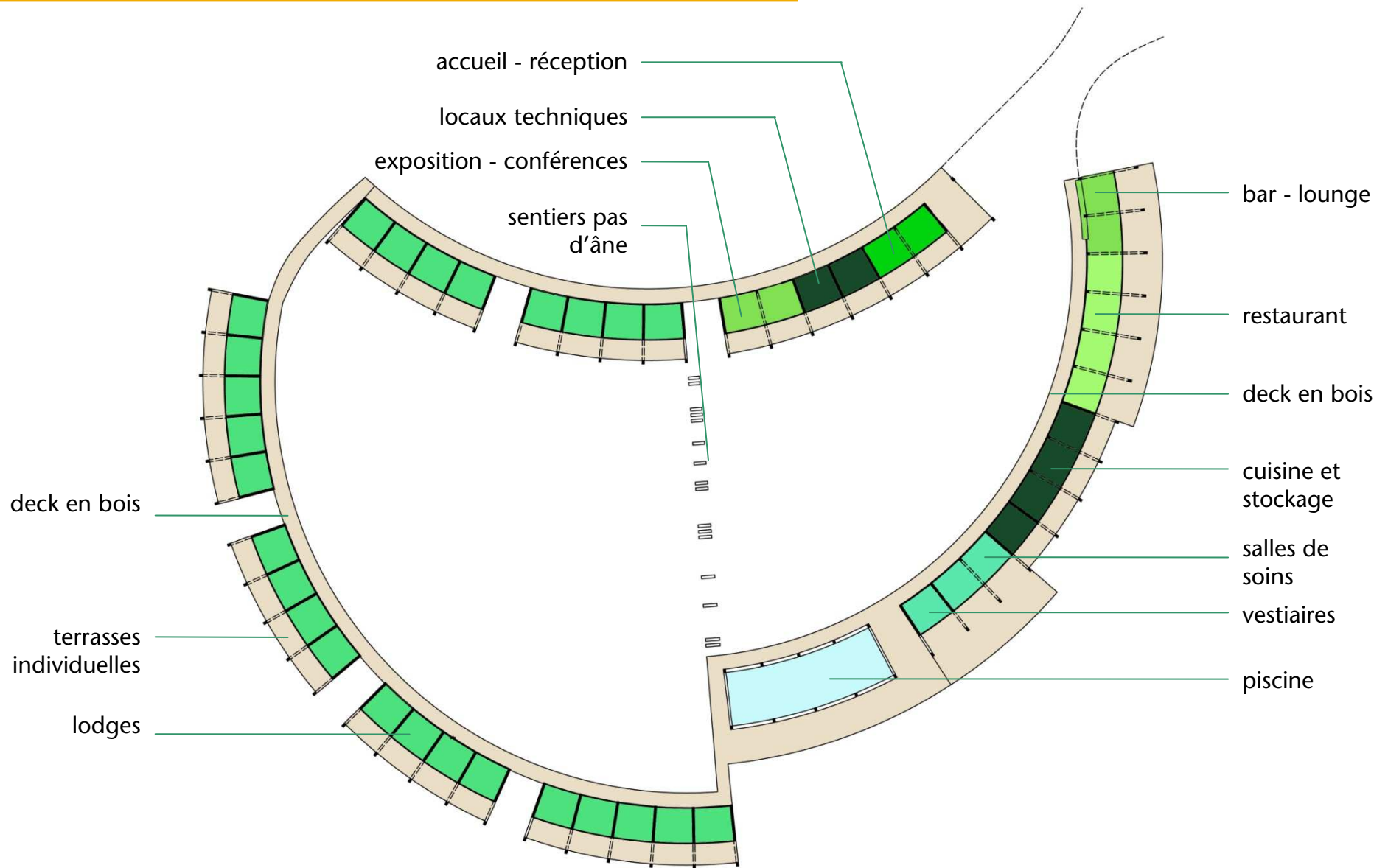
3.2.3 Pointe du Tremblet

Coupe sur la piscine



3.2.3 Pointe du Tremblet

Plan d'organisation fonctionnelle



Conclusion

Les trois projets d'éco-lodges, conçus par l'Agence INCA, en partenariat avec KANOPPE, et présentés dans ce dossier sont définis au niveau esquisse et **ne constituent en aucune manière des projets définitifs figés**.

Leur affinement passera par le calibrage définitif du programme, la définition très précise des sites d'implantation, à partir de relevés géométriques et d'une étude de sol, la validation des principes constructifs et des systèmes bio-climatiques à partir d'une étude technique environnementale poussée. Ces éléments n'ont pu être envisagés à ce stade que sur les **grands principes**.

Sur les bases présentées dans ce dossier, le passage en phase étude d'impact, à un niveau de définition **d'Avant Projet Sommaire** est désormais possible.

IV – APPROCHE ECONOMIQUE ET FINANCIERE



4.1 Estimation du montant d'investissement

Nous avons retenu les hypothèses suivantes concernant le chiffrage de l'investissement :

- ⇒ Un loyer foncier versé sous forme de redevance domaniale.
- ⇒ Le ratio de coût de construction normatif est de 1500€ / m² que nous avons majorés de 25% pour tenir compte des difficultés des sites et des exigences environnementales.
- ⇒ A ceci, nous avons ajouté 15% de coûts d'honoraires et d'aléas.
- ⇒ Le mobilier et les équipements représentent 300€ /m².
- ⇒ Au global, le coût de construction des unités (hors FF & E) est estimé à 2460€/m²
- ⇒ Le montant global de l'investissement est de 13,4 millions d'euros pour les trois unités tel que présenté dans le tableau ci-contre

	<i>Surface</i>	<i>Coût m²</i>	<i>Investissement en K€</i>	<i>Coût par chambre en K€</i>
<i>Volcan</i>	<i>1 650</i>	<i>2 460</i>	<i>4 059</i>	<i>135</i>
<i>Bélouve</i>	<i>2 200</i>	<i>2 460</i>	<i>5 412</i>	<i>155</i>
<i>Tremblet</i>	<i>1 600</i>	<i>2 460</i>	<i>3 936</i>	<i>157</i>
<i>Global</i>	<i>5 450</i>		<i>13 407</i>	<i>149</i>

4.2 Présentation des prévisionnels d'exploitation : préalables

- ⇒ Au regard de l'étude de marché et du market mix des structures hôtelières de l'île, nous avons retenu une hypothèse de segmentation de clientèle à dominante loisirs individuels (70%) complétées par de la clientèle groupe TO sur les trois sites, en phase avec le marché
- ⇒ Les tarifs publics estimés pour les projets ont été approchés en cohérence avec la moyenne des prix pratiqués par les hôtels de la zone d'étude de catégorie 4* et de benchmarkings comparables
- ⇒ L'appartenance du produit à une marque, la nouveauté ainsi que l'état actuel de la concurrence permettent aux deux produits hôteliers de se positionner sur le haut de chaque segment
- ⇒ Nous avons retenu un taux d'inflation de 2,5% et une ouverture (théorique) en année 2011

4.2 Présentation des prévisionnels d'exploitation : Volcan

- ⇒ La segmentation des hôtels sera en phase avec le marché et constituée à 70% d'une clientèle individuelle et 30% de clientèle groupe en année croisière
- ⇒ Les tarifs publics estimés pour le projet ont été approchés en cohérence avec la moyenne des prix pratiqués par les hôtels de la zone d'étude en catégorie 4* avec un positionnement sur le haut du segment. Le tarif maximum correspond au prix public (rack rate) affiché. Le tarif médian et minimum correspond à divers niveaux de remise (Internet notamment).
- ⇒ Dans la perspective d'un positionnement pertinent 4*, nous recommandons d'avoir une politique tarifaire tenant compte des divers segments de demande. Nos hypothèses de discount applicables à chaque segment de clientèle représentent un discount moyen de 22%.

Segments	Discount
Individuels loisirs	-20%
Groupes/IT	-25%
Ensemble	-22%

- ⇒ Sur la base de la demande prévisionnelle estimée pour la quatrième année d'exploitation et des discounts applicables à chaque segment, nous avons déterminé le prix moyen correspondant en valeur actuelle tel que présenté dans le tableau suivant ainsi que le scénario d'évolution des taux d'occupation suivants sur 4 années :

Capacité	2011	2012	2013	2014
Chambres disponibles	10 950	10 950	10 950	10 950
Chambres louées	4 928	6 023	6 351	6 899
Taux d'occupation	45%	55%	58%	63%
ADR	158 €	158 €	158 €	158 €
RevPAR	71 €	87 €	92 €	100 €

⇒ Prix publics TTC retenus :

	€
Minimum	150
Médian	220
Maximum	300

4.2 Présentation des prévisionnels d'exploitation : Volcan

⇒ Recettes

- ◆ Hébergement : le chiffre d'affaires s'établit à 1089,6 K € HT en valeur actuelle pour l'année de croisière.
- ◆ Restauration : La restauration génère ainsi 710 K€ HT en année croisière . Nous avons retenu une hypothèse de taux de captage petit déjeuner de 90% avec un prix moyen de 15 € et une hypothèse de captage de 70% pour le dîner avec un prix moyen de 45€ (70% nourriture et 30% boissons
- ◆ Des recettes diverses ont été calculées sur la base de 0,5% du chiffre d'affaires hébergement.

Au global, sur la base d'un chiffre d'affaires hébergement représentant 60,4% du chiffre d'affaires total, le chiffre d'affaires total HT du projet devrait atteindre 1805 K€ HT en valeur actuelle et en année de croisière

⇒ Charges d'exploitation :

- ◆ Coût des ventes : 11% du chiffre d'affaires
- ◆ Personnel : un ratio de 0,71 employés par chambre soit 25 équivalent temps plein représentant 41,9% du chiffre d'affaires sur la base d'un coût moyen par employé estimé à 35 800 € charges comprises en année de croisière et en valeur actuelle
- ◆ Autres dépenses :
 - Administration et gestion générale : Les coûts de gestion administrative de l'hôtel ont été déterminés sur la base de 3,9% du chiffre d'affaires HT de l'hôtel.
 - Marketing : La commercialisation de l'hôtel est estimée représenter un effort récurrent de 1,9% sur le chiffre d'affaires HT du lodge.
 - Entretien : Les dépenses d'entretien ont été calculées sur la base de 4% du chiffre d'affaires HT.
 - Energie : Ce poste de charge regroupe l'électricité, l'eau et le gaz. Il a été calculé sur la base de 4,8% du chiffre d'affaires HT.

⇒ Résultat Brut d'Exploitation : au total le résultat brut d'exploitation avant Frais de Management (Incentive Fee), assurances immeuble, taxes professionnelle, municipales et frais de renouvellement représente 25,1% du chiffre d'affaires hors taxe.

⇒ Sur la base des hypothèses de travail détaillées en sections précédentes, le compte d'exploitation prévisionnel du lodge du Volcan est présenté en pages suivantes en valeurs constantes

4.2 Présentation des prévisionnels d'exploitation : Volcan

Capacité 30 chambres
En milliers d' Euros constants (valeur 2009)

11/11/2009

	2011		2012		2013		2014	
Taux d'occupation	45,0%		55,0%		58,0%		63,0%	
Repar	71		87		92		100	
RECETTES								
Hébergement	778,3	60,4%	951,2	60,4%	1003,1	60,4%	1089,6	60,4%
Restauration	507,1	39,3%	619,8	39,3%	653,6	39,3%	710,0	39,3%
Nourriture	383,6	75,6%	468,8	75,6%	494,4	75,6%	537,0	75,6%
Boissons	123,6	24,4%	151,0	24,4%	159,3	24,4%	173,0	24,4%
Locations	0,0	0,0%	0,0	0,0%	0,0	0,0%	0,0	0,0%
Téléphone/Fax	0,0	0,0%	0,0	0,0%	0,0	0,0%	0,0	0,0%
Autres recettes	3,9	0,3%	4,8	0,3%	5,0	0,3%	5,4	0,3%
Loyers/Concessions	0,0	0,0%	0,0	0,0%	0,0	0,0%	0,0	0,0%
TOTAL RECETTES	1289,3	100,0%	1575,8	100,0%	1661,7	100,0%	1805,0	100,0%
COUT DES VENTES								
Restauration	144,2	28,4%	176,3	28,4%	185,9	28,4%	201,9	28,4%
Téléphone/Fax	0,0	30,0%	0,0	30,0%	0,0	30,0%	0,0	30,0%
TOTAL COUT DES VENTES	144,2	11,2%	176,3	11,2%	185,9	11,2%	201,9	11,2%
FRAIS DE PERSONNEL								
Hébergement	243,6	31,3%	243,6	25,6%	271,4	27,1%	271,4	24,9%
Restauration	292,3	57,6%	320,2	51,7%	320,2	49,0%	320,2	45,1%
Téléphone/Telex	0,0	0,0%	0,0	0,0%	0,0	0,0%	0,0	0,0%
Autres recettes	0,0		0,0		0,0		0,0	
TOTAL FRAIS DE PERSONNEL	535,9	41,6%	563,8	35,8%	591,6	35,6%	591,6	32,8%
AUTRES DEPENSES								
Hébergement	62,3	8,0%	74,2	7,8%	75,2	7,5%	76,3	7,0%
Restauration	41,8	8,3%	49,6	8,0%	50,7	7,8%	53,2	7,5%
Téléphone/Telex	0,0	40,0%	0,0	40,0%	0,0	40,0%	0,0	40,0%
Autres recettes	0,0	0,0%	0,0	0,0%	0,0	0,0%	0,0	0,0%
TOTAL AUTRES DEPENSES	104,1	8,1%	123,8	7,9%	125,9	7,6%	129,5	7,2%

4.2 Présentation des prévisionnels d'exploitation : Volcan

	2011		2012		2013		2014	
MARGE DES DEPARTEMENTS								
Hébergement	472,4	60,7%	633,4	66,6%	656,4	65,4%	741,8	68,1%
Restauration	28,8	5,7%	73,8	11,9%	96,9	14,8%	134,7	19,0%
Téléphone/Telex	0,0	0,0%	0,0	0,0%	0,0	0,0%	0,0	0,0%
Autres recettes	3,9		4,8		5,0		5,4	
Loyers/Concessions	0,0		0,0		0,0		0,0	
TOTAL MARGES DEPTS.	505,0	39,2%	712,0	45,2%	758,4	45,6%	882,0	48,9%
CHARGES NON REPARTIES								
FRAIS DE PERSONNEL								
Administ & Gest	60,9	4,7%	60,9	3,9%	60,9	3,7%	60,9	3,4%
Marketing	0,0	0,0%	0,0	0,0%	0,0	0,0%	0,0	0,0%
Entretien et Travaux	69,6	5,4%	69,6	4,4%	69,6	4,2%	104,4	5,8%
TOTAL FRAIS DE PERSONNEL	130,5	10,1%	130,5	8,3%	130,5	7,9%	165,3	9,2%
AUTRES DEPENSES								
Administ & Gest	56,7	4,4%	66,2	4,2%	66,5	4,0%	70,4	3,9%
Marketing	28,4	2,2%	33,1	2,1%	33,2	2,0%	34,3	1,9%
Entretien et Travaux	56,7	4,4%	67,8	4,3%	69,8	4,2%	72,2	4,0%
Energie	67,0	5,2%	78,8	5,0%	81,4	4,9%	86,6	4,8%
Basic Fee	0,0	0,0%	0,0	0,0%	0,0	0,0%	0,0	0,0%
TOTAL AUTRES DEPENSES	208,9	16,2%	245,8	15,6%	250,9	15,1%	263,5	14,6%
R.B.E. (après redevances de gestion)	165,7	12,9%	335,7	21,3%	377,0	22,7%	453,1	25,1%
TOTAL FRAIS DE PERSONNEL	666,4	51,7%	694,3	44,1%	722,1	43,5%	756,9	41,9%

4.2 Présentation des prévisionnels d'exploitation : Bélouve

- La segmentation des hôtels sera en phase avec le marché et constituée à 70% d'une clientèle individuelle, à 25% d'une clientèle groupe et de 5% de clientèle affaires réunion en année croisière
- Les tarifs publics estimés pour le projet ont été approchés en cohérence avec la moyenne des prix pratiqués par les hôtels de la zone d'étude en catégorie 4* avec un positionnement sur le haut du segment. Le tarif maximum correspond au prix public (rack rate) affiché. Le tarif médian et minimum correspond à divers niveaux de remise (Internet notamment).
- Dans la perspective d'un positionnement pertinent 4*, nous recommandons d'avoir une politique tarifaire tenant compte des divers segments de demande. Nos hypothèses de discount applicables à chaque segment de clientèle représentent un discount moyen de 22%.

Segments	Discount
Réunions	-30%
Individuels loisirs	-15%
Groupes/IT	-40%
Ensemble	-22%

- Sur la base de la demande prévisionnelle estimée pour la quatrième année d'exploitation et des discounts applicables à chaque segment, nous avons déterminé le prix moyen correspondant en valeur actuelle tel que présenté dans le tableau suivant ainsi que le scénario d'évolution des taux d'occupation suivants sur 4 années :

Capacité	2011	2012	2013	2014
Chambres disponibles	12 775	12 775	12 775	12 775
Chambres louées	6 388	7 282	7 921	8 304
Taux d'occupation	50%	57%	62%	65%
ADR	158 €	158 €	158 €	158 €
RevPAR	79 €	90 €	98 €	102 €

- Prix publics TTC retenus :

Prix publics	€
Minimum	160
Médian	200
Maximum	320

4.2 Présentation des prévisionnels d'exploitation : Bélouve

⇒ Recettes :

- ◆ Hébergement : le chiffre d'affaires s'établit à 1308 K € HT en valeur actuelle pour l'année de croisière.
- ◆ Restauration : La restauration génère ainsi 840,7 K€ HT en année croisière. Nous avons retenu une hypothèse de taux de captage petit déjeuner de 90% avec un prix moyen de 15 € et une hypothèse de captage de 70% pour le dîner avec un prix moyen de 40€ (70% nourriture et 30% boissons)
- ◆ Des recettes diverses ont été calculées sur la base de 0,5% du chiffre d'affaires hébergement.

Au global, sur la base d'un chiffre d'affaires hébergement représentant 60,7% du chiffre d'affaires total, le chiffre d'affaires total HT du projet devrait atteindre 2155,3 K€ HT en valeur actuelle et en année de croisière

⇒ Charges d'exploitation :

- ◆ Coût des ventes : 11% du chiffre d'affaires
- ◆ Personnel : un ratio de 0,71 employés par chambre soit 25 équivalent temps plein représentant 38,3% du chiffre d'affaires sur la base d'un coût moyen par employé estimé à 33 600 € charges comprises en année de croisière et en valeur actuelle
- ◆ Autres dépenses :
 - Administration et gestion générale : Les coûts de gestion administrative de l'hôtel ont été déterminés sur la base de 4% du chiffre d'affaires HT de l'hôtel.
 - Marketing : La commercialisation de l'hôtel est estimée représenter un effort récurrent de 1,9% sur le chiffre d'affaires HT du lodge.
 - Entretien : Les dépenses d'entretien ont été calculées sur la base de 4% du chiffre d'affaires HT.
 - Energie : Ce poste de charge regroupe l'électricité, l'eau et le gaz. Il a été calculé sur la base de 4,4% du chiffre d'affaires HT.

⇒ **Résultat Brut d'Exploitation** : au total le résultat brut d'exploitation avant Frais de Management (Incentive Fee), assurances immeuble, taxes professionnelle, municipales et frais de renouvellement représente 29,2% du chiffre d'affaires hors taxe.

⇒ Sur la base des hypothèses de travail détaillées en sections précédentes, le compte d'exploitation prévisionnel du lodge de Bélouve est présenté en pages suivantes en valeurs constantes

4.2 Présentation des prévisionnels d'exploitation : Bélouve

Capacité 35 chambres
En milliers d' Euros constants (valeur 2009)

11/11/2009

	2011		2012		2013		2014	
Taux d'occupation	50,0%		57,0%		62,0%		65,0%	
Revpap	79		90		98		102	
RECETTES								
Hébergement	1006,2	60,7%	1147,1	60,7%	1247,7	60,7%	1308,0	60,7%
Restauration	646,7	39,0%	737,3	39,0%	801,9	39,0%	840,7	39,0%
Nourriture	504,8	78,1%	575,4	78,1%	625,9	78,1%	656,2	78,1%
Boissons	141,9	21,9%	161,8	21,9%	176,0	21,9%	184,5	21,9%
Locations	0,0	0,0%	0,0	0,0%	0,0	0,0%	0,0	0,0%
Téléphone/Fax	0,0	0,0%	0,0	0,0%	0,0	0,0%	0,0	0,0%
Autres recettes	5,0	0,3%	5,7	0,3%	6,2	0,3%	6,5	0,3%
Loyers/Concessions	0,0	0,0%	0,0	0,0%	0,0	0,0%	0,0	0,0%
TOTAL RECETTES	1657,9	100,0%	1890,0	100,0%	2055,8	100,0%	2155,3	100,0%
COUT DES VENTES								
Restauration	182,3	28,2%	207,9	28,2%	226,1	28,2%	237,0	28,2%
Téléphone/Fax	0,0	30,0%	0,0	30,0%	0,0	30,0%	0,0	30,0%
TOTAL COUT DES VENTES	182,3	11,0%	207,9	11,0%	226,1	11,0%	237,0	11,0%
FRAIS DE PERSONNEL								
Hébergement	276,7	27,5%	276,7	24,1%	304,5	24,4%	304,5	23,3%
Restauration	341,0	52,7%	341,0	46,3%	341,0	42,5%	341,0	40,6%
Téléphone/Telex	0,0	0,0%	0,0	0,0%	0,0	0,0%	0,0	0,0%
Autres recettes	0,0		0,0		0,0		0,0	
TOTAL FRAIS DE PERSONNEL	617,7	37,3%	617,7	32,7%	645,5	31,4%	645,5	30,0%
AUTRES DEPENSES								
Hébergement	80,5	8,0%	89,5	7,8%	93,6	7,5%	91,6	7,0%
Restauration	53,4	8,3%	59,0	8,0%	62,1	7,8%	63,1	7,5%
Téléphone/Telex	0,0	40,0%	0,0	40,0%	0,0	40,0%	0,0	40,0%
Autres recettes	0,0	0,0%	0,0	0,0%	0,0	0,0%	0,0	0,0%
TOTAL AUTRES DEPENSES	133,8	8,1%	148,5	7,9%	155,7	7,6%	154,6	7,2%

4.2 Présentation des prévisionnels d'exploitation : Bélouve

Capacité 35 chambres
En milliers d' Euros constants (valeur 2009)

11/11/2009

	2011		2012		2013		2014	
MARGE DES DEPARTEMENTS								
Hébergement	649,0	64,5%	780,9	68,1%	849,6	68,1%	912,0	69,7%
Restauration	70,0	10,8%	129,4	17,5%	172,6	21,5%	199,6	23,7%
Téléphone/Telex	0,0	0,0%	0,0	0,0%	0,0	0,0%	0,0	0,0%
Autres recettes	5,0		5,7		6,2		6,5	
Loyers/Concessions	0,0		0,0		0,0		0,0	
TOTAL MARGES DEPTS.	724,0	43,7%	916,0	48,5%	1028,5	50,0%	1118,1	51,9%
CHARGES NON REPARTIES								
FRAIS DE PERSONNEL								
Administ & Gest	104,4	6,3%	104,4	5,5%	104,4	5,1%	104,4	4,8%
Marketing	0,0	0,0%	0,0	0,0%	0,0	0,0%	0,0	0,0%
Entretien et Travaux	76,6	4,6%	76,6	4,1%	76,6	3,7%	76,6	3,6%
TOTAL FRAIS DE PERSONNEL	181,0	10,9%	181,0	9,6%	181,0	8,8%	181,0	8,4%
AUTRES DEPENSES								
Administ & Gest	72,9	4,4%	81,3	4,3%	84,3	4,1%	86,2	4,0%
Marketing	36,5	2,2%	39,7	2,1%	41,1	2,0%	41,0	1,9%
Entretien et Travaux	72,9	4,4%	81,3	4,3%	86,3	4,2%	86,2	4,0%
Energie	79,6	4,8%	86,9	4,6%	92,5	4,5%	94,8	4,4%
Basic Fee	0,0	0,0%	0,0	0,0%	0,0	0,0%	0,0	0,0%
TOTAL AUTRES DEPENSES	262,0	15,8%	289,2	15,3%	304,3	14,8%	308,2	14,3%
R.B.E. (après redevances de gestion)	281,1	17,0%	445,9	23,6%	543,2	26,4%	628,9	29,2%
TOTAL FRAIS DE PERSONNEL	798,7	48,2%	798,7	42,3%	826,5	40,2%	826,5	38,3%

4.2 Présentation des prévisionnels d'exploitation : Tremblet

- La segmentation des hôtels sera en phase avec le marché et constituée en année croisière avec une dominante de clientèle loisirs

SEGMENTS	Mix
Individuels affaires	5%
Réunions	10%
Individuels loisirs	70%
Groupes/IT	15%
TOTAL	100%

- Prix publics TTC retenus :

Prix publics	€
Minimum	120
Médian	150
Maximum	260

- Les tarifs publics estimés pour le projet ont été approchés en cohérence avec la moyenne des prix pratiqués par les hôtels de la zone d'étude en catégorie 4* avec un positionnement sur le haut du segment. Le tarif maximum correspond au prix public (rack rate) affiché. Le tarif médian et minimum correspond à divers niveaux de remise (Internet notamment).
- Dans la perspective d'un positionnement pertinent 4*, nous recommandons d'avoir une politique tarifaire tenant compte des divers segments de demande. Nos hypothèses de discount applicables à chaque segment de clientèle représentent un discount moyen de 23%.

Segments	Discount
Individuels affaires	-5%
Réunions	-30%
Individuels loisirs	-20%
Groupes/IT	-40%
Ensemble	-23%

- Sur la base de la demande prévisionnelle estimée pour la quatrième année d'exploitation et des discounts applicables à chaque segment, nous avons déterminé le prix moyen correspondant en valeur actuelle tel que présenté dans le tableau suivant ainsi que le scénario d'évolution des taux d'occupation suivants sur 4 années :

Capacité	2011	2012	2013	2014
Chambres disponibles	10 950	10 950	10 950	10 950
Chambres louées	4 161	4 818	5 147	5 475
Taux d'occupation	38%	44%	47%	50%
ADR	120 €	120 €	120 €	120 €
RevPAR	46 €	53 €	56 €	60 €

4.2 Présentation des prévisionnels d'exploitation : Tremblet

⇒ Recettes :

- ◆ Hébergement : le chiffre d'affaires s'établit à 657,6 K € HT en valeur actuelle pour l'année de croisière.
- ◆ Restauration : La restauration génère ainsi 549 K€ HT en année croisière. Nous avons retenu une hypothèse de taux de captage petit déjeuner de 90% avec un prix moyen de 12 € et une hypothèse de captage de 70% pour le dîner avec un prix moyen de 40€ (70% nourriture et 30% boissons)
- ◆ Des recettes diverses ont été calculées sur la base de 0,5% du chiffre d'affaires hébergement.

Au global, sur la base d'un chiffre d'affaires hébergement représentant 54,4% du chiffre d'affaires total, le chiffre d'affaires total HT du projet devrait atteindre 1210 K€ HT en valeur actuelle et en année de croisière

⇒ Charges d'exploitation :

- ◆ Coût des ventes : 13% du chiffre d'affaires
- ◆ Personnel : un ratio de 0,65 employés par chambre soit 16 équivalent temps plein représentant 43,3% du chiffre d'affaires sur la base d'un coût moyen par employé estimé à 32 700 € charges comprises en année de croisière et en valeur actuelle
- ◆ Autres dépenses :
 - Administration et gestion générale : Les coûts de gestion administrative de l'hôtel ont été déterminés sur la base de 4% du chiffre d'affaires HT de l'hôtel.
 - Marketing : La commercialisation de l'hôtel est estimée représenter un effort récurrent de 1,9% sur le chiffre d'affaires HT du lodge.
 - Entretien : Les dépenses d'entretien ont été calculées sur la base de 4% du chiffre d'affaires HT.
 - Energie : Ce poste de charge regroupe l'électricité, l'eau et le gaz. Il a été calculé sur la base de 4,4% du chiffre d'affaires HT.

⇒ Résultat Brut d'Exploitation : au total le résultat brut d'exploitation avant Frais de Management (Incentive Fee), assurances immeuble, taxes professionnelle, municipales et frais de renouvellement représente 22,3% du chiffre d'affaires hors taxe.

⇒ Sur la base des hypothèses de travail détaillées en sections précédentes, le compte d'exploitation prévisionnel du lodge de Tremblet est présenté en pages suivantes en valeurs constantes

4.2 Présentation des prévisionnels d'exploitation : Tremblet

Capacité 30 chambres
En milliers d' Euros constants (valeur 2009)

11/11/2009

	2011		2012		2013		2014	
Taux d'occupation	38,0%		44,0%		47,0%		50,0%	
Revspar	46		53		56		60	
RECETTES								
Hébergement	499,8	54,4%	578,7	54,4%	618,2	54,4%	657,6	54,4%
Restauration	417,3	45,4%	483,2	45,4%	516,1	45,4%	549,0	45,4%
Nourriture	317,4	76,1%	367,5	76,1%	392,5	76,1%	417,6	76,1%
Boissons	99,9	23,9%	115,7	23,9%	123,6	23,9%	131,5	23,9%
Locations	0,0	0,0%	0,0	0,0%	0,0	0,0%	0,0	0,0%
Téléphone/Fax	0,0	0,0%	0,0	0,0%	0,0	0,0%	0,0	0,0%
Autres recettes	2,5	0,3%	2,9	0,3%	3,1	0,3%	3,3	0,3%
Loyers/Concessions	0,0	0,0%	0,0	0,0%	0,0	0,0%	0,0	0,0%
TOTAL RECETTES	919,6	100,0%	1064,8	100,0%	1137,4	100,0%	1210,0	100,0%
COUT DES VENTES								
Restauration	118,5	28,4%	137,2	28,4%	146,5	28,4%	155,9	28,4%
Téléphone/Fax	0,0	30,0%	0,0	30,0%	0,0	30,0%	0,0	30,0%
TOTAL COUT DES VENTES	118,5	12,9%	137,2	12,9%	146,5	12,9%	155,9	12,9%
FRAIS DE PERSONNEL								
Hébergement	149,6	29,9%	177,5	30,7%	177,5	28,7%	177,5	27,0%
Restauration	184,4	44,2%	184,4	38,2%	215,8	41,8%	215,8	39,3%
Téléphone/Telex	0,0	0,0%	0,0	0,0%	0,0	0,0%	0,0	0,0%
Autres recettes	0,0		0,0		0,0		0,0	
TOTAL FRAIS DE PERSONNEL	334,1	36,3%	361,9	34,0%	393,2	34,6%	393,2	32,5%
AUTRES DEPENSES								
Hébergement	40,0	8,0%	45,1	7,8%	46,4	7,5%	46,0	7,0%
Restauration	34,4	8,3%	38,7	8,0%	40,0	7,8%	41,2	7,5%
Téléphone/Telex	0,0	40,0%	0,0	40,0%	0,0	40,0%	0,0	40,0%
Autres recettes	0,0	0,0%	0,0	0,0%	0,0	0,0%	0,0	0,0%
TOTAL AUTRES DEPENSES	74,4	8,1%	83,8	7,9%	86,4	7,6%	87,2	7,2%

4.2 Présentation des prévisionnels d'exploitation : Tremblet

Capacité 30 chambres
En milliers d' Euros constants (valeur 2009)

11/11/2009

	2011		2012		2013		2014	
MARGE DES DEPARTEMENTS								
Hébergement	310,2	62,1%	356,1	61,5%	394,3	63,8%	434,1	66,0%
Restauration	79,9	19,2%	122,9	25,4%	113,8	22,0%	136,2	24,8%
Téléphone/Telex	0,0	0,0%	0,0	0,0%	0,0	0,0%	0,0	0,0%
Autres recettes	2,5		2,9		3,1		3,3	
Loyers/Concessions	0,0		0,0		0,0		0,0	
TOTAL MARGES DEPTS.	392,6	42,7%	481,9	45,3%	511,2	44,9%	573,6	47,4%
CHARGES NON REPARTIES								
FRAIS DE PERSONNEL								
Administ & Gest	60,9	6,6%	60,9	5,7%	60,9	5,4%	60,9	5,0%
Marketing	0,0	0,0%	0,0	0,0%	0,0	0,0%	0,0	0,0%
Entretien et Travaux	34,8	3,8%	34,8	3,3%	69,6	6,1%	69,6	5,8%
TOTAL FRAIS DE PERSONNEL	95,7	10,4%	95,7	9,0%	130,5	11,5%	130,5	10,8%
AUTRES DEPENSES								
Administ & Gest	40,5	4,4%	45,8	4,3%	46,6	4,1%	48,4	4,0%
Marketing	20,2	2,2%	22,4	2,1%	22,7	2,0%	23,0	1,9%
Entretien et Travaux	40,5	4,4%	45,8	4,3%	47,8	4,2%	48,4	4,0%
Energie	44,1	4,8%	49,0	4,6%	51,2	4,5%	53,2	4,4%
Basic Fee	0,0	0,0%	0,0	0,0%	0,0	0,0%	0,0	0,0%
TOTAL AUTRES DEPENSES	145,3	15,8%	162,9	15,3%	168,3	14,8%	173,0	14,3%
R.B.E. (après redevances de gestion)	151,6	16,5%	223,3	21,0%	212,4	18,7%	270,1	22,3%
TOTAL FRAIS DE PERSONNEL	429,8	46,7%	457,6	43,0%	523,7	46,0%	523,7	43,3%

4.3 Présentation des cash flows disponibles : Volcan

CASH FLOW DISPONIBLES AVANT FINANCEMENT ET IMPOTS ECOLOGGE VOLCAN

En milliers d' Euros courants (inflation 2,5%)

ANNEES	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Taux d'occupation	45,0%	55,0%	58,0%	63,0%	63,0%	63,0%	63,0%	63,0%	63,0%	63,0%
Prix Moyen / Chambre louée	170,1 €	174,3 €	178,7 €	183,2 €	187,7 €	192,4 €	197,2 €	202,2 €	207,2 €	212,4 €
RevPAR	76,5 €	95,9 €	103,6 €	115,4 €	118,3 €	121,2 €	124,3 €	127,4 €	130,6 €	133,8 €
TOTAL RECETTES	1388,4	1739,4	1880,1	2093,2	2145,6	2199,2	2254,2	2310,5	2368,3	2427,5
R.B.E %	12,9%	21,3%	22,7%	25,1%	25,1%	25,1%	25,1%	25,1%	25,1%	25,1%
R.B.E.	178,4	370,5	426,5	525,5	538,7	552,1	565,9	580,1	594,6	609,4
Redevance de Gestion	8,0%	111,1	139,1	150,4	167,5	171,6	175,9	180,3	184,8	189,5
Assurance et taxes foncières	1,0%	13,9	17,4	18,8	20,9	21,5	22,0	22,5	23,1	23,7
Loyer foncier	3,0%	41,7	52,2	56,4	62,8	64,4	66,0	67,6	69,3	71,0
Résultat opérationnel (EBITDAR)	11,8	161,8	200,9	274,3	281,2	288,2	295,4	302,8	310,4	318,1
Taux de renouvellement	1%	2%	3%	4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%
Renouvellement	13,9	34,8	56,4	83,7	85,8	88,0	90,2	92,4	94,7	97,1
Surplus disponible avt Fint & Impot	-2,1	127,0	144,5	190,6	195,4	200,2	205,2	210,4	215,6	221,0
Surplus cumulé	-2,1	124,9	269,4	460,0	655,4	855,6	1060,9	1271,2	1486,9	1707,9

- ⇒ Au regard d'un investissement de 4059 K€, dans une perspective de financement reposant sur 40% de fonds propres (1624 K€) le retour de l'opération sur fonds propres s'effectue entre la 9^{ème} et la 10^{ème} année.

4.3 Présentation des cash flows disponibles : Bélouve

CASH FLOW DISPONIBLES AVANT FINANCEMENT ET IMPOTS ECOLOGDE BELOUVE

En milliers d' Euros courants (inflation 2,5%)

ANNEES		2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Taux d'occupation		50,0%	57,0%	62,0%	65,0%	65,0%	65,0%	65,0%	65,0%	65,0%	65,0%
Prix Moyen / Chambre louée		169,6 €	173,9 €	178,2 €	182,7 €	187,2 €	191,9 €	196,7 €	201,6 €	206,7 €	211,9 €
RevPAR		84,8 €	99,1 €	110,5 €	118,7 €	121,7 €	124,8 €	127,9 €	131,1 €	134,3 €	137,7 €
TOTAL RECETTES		1785,4	2086,3	2326,0	2499,5	2562,0	2626,0	2691,7	2759,0	2828,0	2898,7
R.B.E %		17,0%	23,6%	26,4%	29,2%	29,2%	29,2%	29,2%	29,2%	29,2%	29,2%
R.B.E.		302,7	492,2	614,6	729,4	747,6	766,3	785,5	805,1	825,2	845,9
Redevance de Gestion	8,0%	142,8	166,9	186,1	200,0	205,0	210,1	215,3	220,7	226,2	231,9
Assurances et taxes foncières	1,0%	17,9	20,9	23,3	25,0	25,6	26,3	26,9	27,6	28,3	29,0
Loyer foncier	3,0%	53,6	62,6	69,8	75,0	76,9	78,8	80,8	82,8	84,8	87,0
Résultat opérationnel (EBITDAR)		88,5	241,8	335,5	429,4	440,2	451,2	462,5	474,0	485,9	498,0
Taux de renouvellement		1%	2%	3%	4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%
Renouvellement		17,9	41,7	69,8	100,0	102,5	105,0	107,7	110,4	113,1	115,9
Surplus disponible avt Fint & Impot		70,6	200,1	265,7	329,5	337,7	346,1	354,8	363,7	372,8	382,1
Surplus cumulé		70,6	270,7	536,5	865,9	1203,6	1549,8	1904,6	2268,2	2641,0	3023,1

- Au regard d'un investissement de 5412 K€, dans une perspective de financement reposant sur 40% de fonds propres (2165 K€) le retour de l'opération sur fonds propres s'effectue entre la 7^{ème} et la 8^{ème} année.

4.3 Présentation des cash flows disponibles : Tremblet

CASH FLOW DISPONIBLES AVANT FINANCEMENT ET IMPOTS ECOLOGE TREMBLET

En milliers d' Euros courants (inflation 2,5%)

ANNEES	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Taux d'occupation	38,0%	44,0%	47,0%	50,0%	50,0%	50,0%	50,0%	50,0%	50,0%	50,0%
Prix Moyen / Chambre louée	129,4 €	132,6 €	135,9 €	139,3 €	142,8 €	146,3 €	150,0 €	153,8 €	157,6 €	161,5 €
RevPAR	49,2 €	58,3 €	63,9 €	69,6 €	71,4 €	73,2 €	75,0 €	76,9 €	78,8 €	80,8 €
TOTAL RECETTES	990,3	1175,3	1286,8	1403,2	1438,3	1474,2	1511,1	1548,8	1587,6	1627,3
R.B.E %	16,5%	21,0%	18,7%	22,3%	22,3%	22,3%	22,3%	22,3%	22,3%	22,3%
R.B.E.	163,3	246,4	240,3	313,2	321,0	329,1	337,3	345,7	354,4	363,2
Redevance de Gestion	8,0%	79,2	94,0	102,9	112,3	115,1	117,9	120,9	123,9	127,0
Assurance et taxes foncières	1,0%	9,9	11,8	12,9	14,0	14,4	14,7	15,1	15,5	16,3
Loyer foncier	3,0%	29,7	35,3	38,6	42,1	43,1	44,2	45,3	46,5	48,8
Résultat opérationnel (EBITDAR)	44,4	105,4	85,9	144,8	148,5	152,2	156,0	159,9	163,9	168,0
Taux de renouvellement	1%	2%	3%	4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%
Renouvellement	9,9	23,5	38,6	56,1	57,5	59,0	60,4	62,0	63,5	65,1
Surplus disponible avt Fint & Impot	34,5	81,9	47,3	88,7	90,9	93,2	95,5	97,9	100,4	102,9
Surplus cumulé	34,5	116,4	163,7	252,4	343,3	436,5	532,1	630,0	730,3	833,2

- ⇒ Au regard d'un investissement de 3936 K€, dans une perspective de financement reposant sur 40% de fonds propres (1574 K€) le retour de l'opération sur fonds propres ne s'effectue pas sur les 10 premières années.

4.4. Conclusions

Economie du projet

Le positionnement

Le montage de l'opération

- ⇒ **Un positionnement défini en perspective avec les opportunités investisseurs :**
 - ◆ Un positionnement haut de gamme
 - ◆ Des lieux uniques et un caractère privatif
- ⇒ **Un intérêt de principe de la part des opérateurs** sous couvert de :
 - ◆ Une marge de manœuvre concernant l'élaboration du produit et le cahier des charges
 - ◆ Une intervention publique concernant la viabilisation du foncier
- ⇒ **Importance d'une gestion professionnelle pour la rentabilité du produit** : capacité à remplir le produit et à assurer un positionnement prix rentable

- ⇒ **Une hypothèse haute et volontariste** pour correspondre aux enjeux d'image voulus pour le projet :
 - ◆ Bonnes performances d'occupation en raison de l'attractivité du produit et des sites
 - ◆ Niveau de prix supérieurs à ceux de la gamme en raison du caractère neuf du produit et de la capacité d'attraction de l'opérateur
- ⇒ Un positionnement des unités dans une perspective compatible avec des produits gérés par des opérateurs en présence sur l'Océan Indien et/ou l'Ile : possibilité de couplage Maurice/Afrique du Sud
- ⇒ Développement de plusieurs unités : effet réseau opérationnel et commercial

- ⇒ **Porteur de projet** : un investisseur/opérateur unique serait à privilégier
- ⇒ Mise en place d'un système de bail entre le porteur de projet et l'Etat sur une durée de 30 ans concernant le foncier : redevance domaniale
- ⇒ Le montant de la redevance acceptable est estimé à **3% du chiffre d'affaires**.

4.4. Conclusions

Le montage financier

- Des dispositifs d'aide cumulés associant Etat/Région/Europe (PO Feder Convergence 2007-2013, subventions par chambre) permettraient de réduire l'apport en fonds propre et d'améliorer les délais de récupération (500 000 € -> 2 ans)
- Il est entendu que les dispositifs d'aide des DOM TOM et la loi Girardin peuvent faciliter l'investissement du projet avec une récupération sous forme de crédit d'impôt d'une partie de l'investissement consenti.

Un montage typique comprend un pourcentage de l'hôtel par unité de chambre proposée à la vente à des particuliers souhaitant diminuer leur taux d'imposition.

- Les dispositions de la loi sur les zones franches faciliteraient les premières années d'exploitation.