

# DUP Royal Key - Presqu'île de la Baie du Moule



## Synthèse Conseil Municipal du 29/10/2021

Oct 2021





UN AMENAGEMENT INTEGRE DANS  
LE PROJET DE TERRITOIRE DU  
MOULE

Enjeux touristiques et  
économiques



# La maîtrise foncière: un long parcours du combattant

## Un long parcours du combattant



### 2016 :

Les études conduisent la SEMSAMAR et la Ville du Moule à opter pour la création sur le site du premier centre de thalassothérapie & spa de la Caraïbe.

Un plan d'aménagement global du site est conçu sur la base de cette orientation. Il associe :

- Un espace dédié au logement
- Un espace dédié à de l'activité touristique autour d'un centre de thalassothérapie-spa

La SEMSAMAR recherche des partenaires sur le plan local, national et international pour apporter leur expertise, leur réseau et les financements nécessaires à la réussite du projet

### Entre 2011 et 2016 :

La SEMSAMAR lance des études pour déterminer le meilleur projet de réhabilitation du site. Elle entreprend, avec le soutien de la Ville du Moule, le rachat, une par une des autres parcelles.

### En 2011 :

La Ville du Moule demande à la SEMSAMAR de racheter le foncier qu'elle possède sur la presqu'île de la Baie du Moule et de concevoir un projet d'aménagement global du site.

### Avant 2011 :

Un invraisemblable imbroglio foncier interdit toute réhabilitation du site. Le foncier est morcelé entre la Ville du Moule, des copropriétaires pas toujours identifiés au sein de SCA dont plusieurs sont soit en liquidation, soit en redressement judiciaire, et des propriétaires privés. La presqu'île de la baie du Moule est un champ de ruines et de mauvaises herbes.



La presqu'île de la baie du Moule en 2011



La presqu'île de la baie du Moule aujourd'hui... Travaux en cours

**→ RESTENT 2 FONCIERS A MAITRISER (OBJET DES DUP)  
POUR SECURISER LA VOCATION TOURISTIQUE DU SITE**

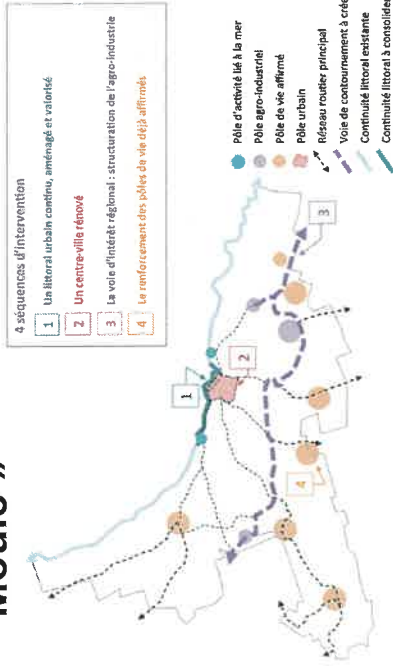




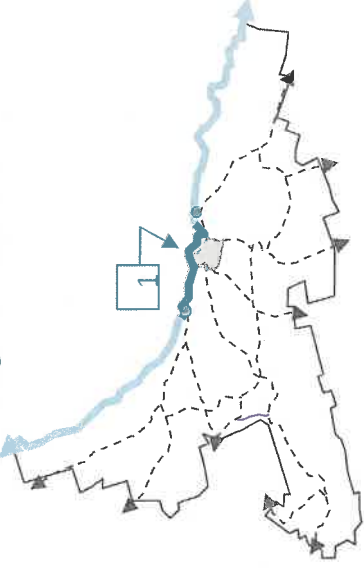
# Un projet intégré dans le PADD de la ville du Moule et dans la stratégie touristique de la Commune, soutenue par la Région Guadeloupe

## « Un projet intégré dans une vision globale d'aménagement portée par la Ville du

### Moule »



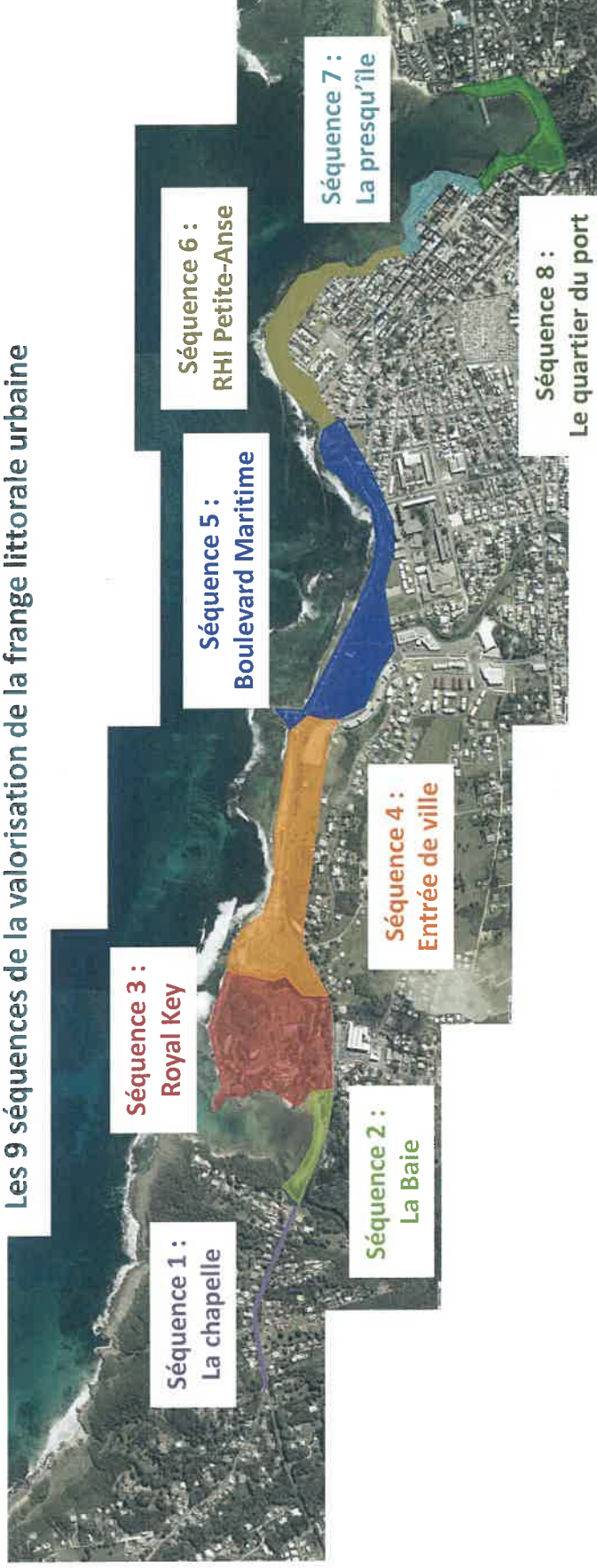
### 1 Un littoral urbain continu, aménagé et valorisé



#### OBJECTIFS :

- Ouvrir la ville vers la mer
- Renforcer l'identité maritime des habitants du Moule
- Prolonger la continuité littorale de manière séquencée
- Conforter le dynamisme économique du centre-ville (tourisme, activités nautiques, etc.)

## Les 9 séquences de la valorisation de la frange littorale urbaine



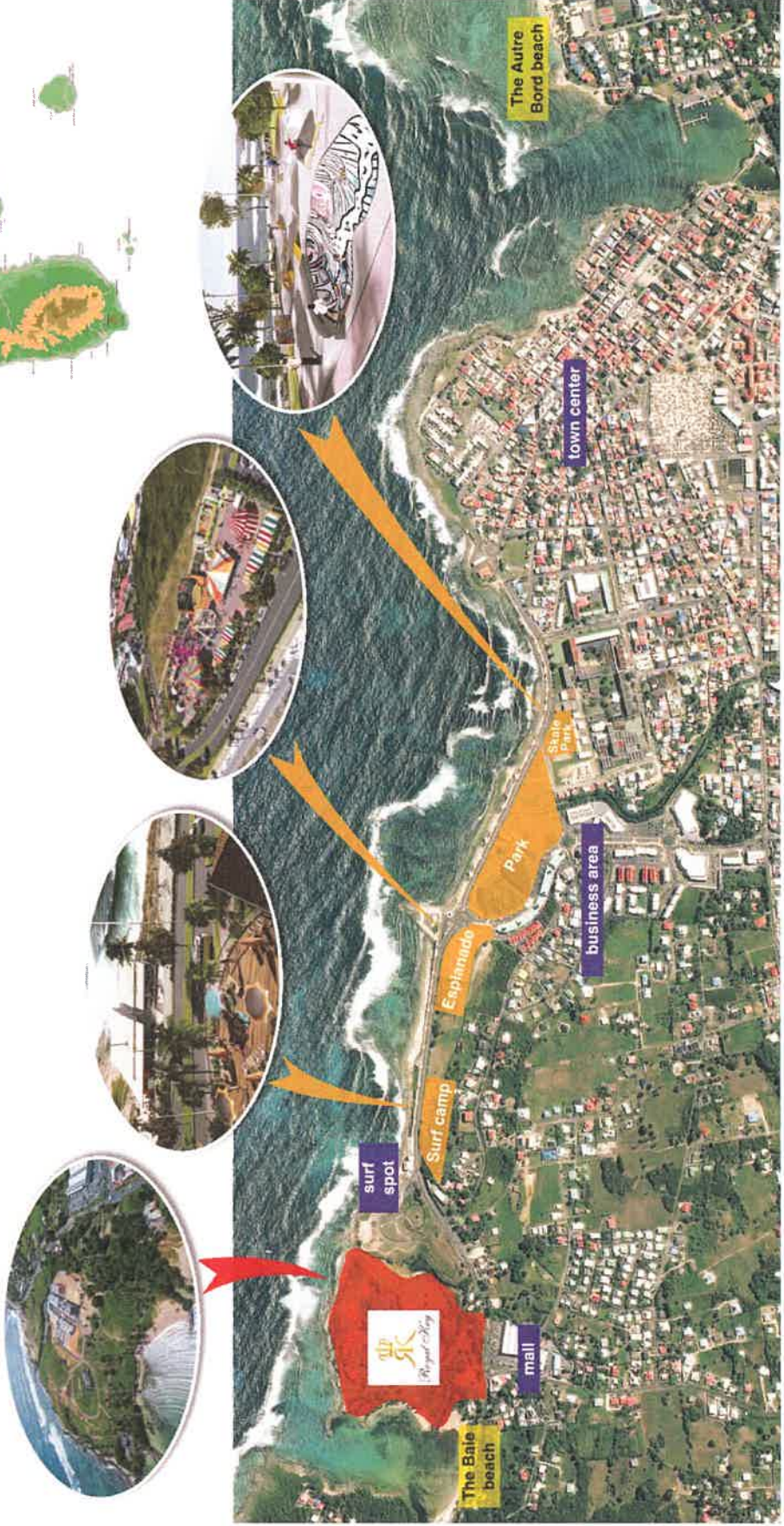
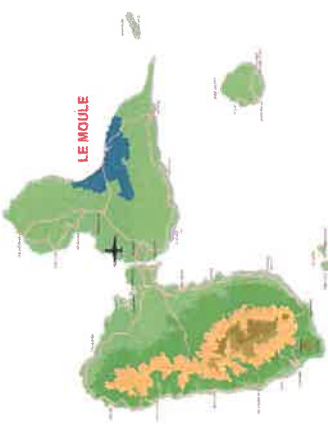


Un projet intégré dans le PADD de la ville du Moule et dans la stratégie touristique de la Commune, soutenue par la Région Guadeloupe



# *The location of the project*

## *Creating an attractive gateway to the city*





# Un projet intégré dans le PADD de la ville du Moule et dans la stratégie touristique de la Commune, soutenue par la Région Guadeloupe

## RECOUPEMENT Projet Royal Key vs SRDEII

Axe SRDEII visé par le projet RK	Objectif SRDEII visé par le Projet RK
Axe 1 – Favoriser la création, le développement et la croissance des entreprises guadeloupéennes	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Obj 1.1 – Structurer, fonctionnaliser et rendre plus lisible l’environnement d’appui aux entreprises</li> <li>✓ Obj 1.4 – Structurer, accompagner les filières stratégiques traditionnelles et les secteurs émergents à fort potentiel de développement et de création d’emplois</li> </ul>
Axe 2 – Renforcer et diffuser l’innovation et les usages du numérique dans les entreprises guadeloupéennes	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Obj 2.3 – Faire des TIC un moteur de compétitivité et d’innovation des entreprises du territoire</li> </ul>
Axe 3 – Valoriser les savoir faire des entreprises guadeloupéennes et favoriser leur internationalisation	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Obj 3.2 – Valoriser les savoir-faire pour renforcer l’attractivité de la Guadeloupe</li> </ul>
Axe 5 – Promouvoir et développer une économie bleue	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Obj 5.2 – Développer la transformation des produits de la mer</li> <li>✓ Obj 5.3 – Accompagner la diversification des activités autour de la mer et du littoral (économie littorale)</li> </ul>
Axe 7 – Faire du tourisme un vecteur de valeur ajoutée de l’économie guadeloupéenne	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Obj 7.1 – Faire du tourisme un levier de croissance économique et sociale</li> <li>✓ Obj 7.2 – Soutenir l’attractivité de la destination</li> <li>✓ Obj 7.3 – Garantir un développement touristique dans le respect du territoire</li> </ul>

SRDEII = Schémas Régionaux de Développement Économique d’Innovation et d’Internationalisation (déc-2016)



Objectifs "Feuille de Route Tourisme Région Guadeloupe" visés par RK
<p><b>1.1 : Obtenir un accroissement du nombre de visiteurs et allonger la saisonnalité</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Objectif 1 : conforter la position de la destination sur le marché français</li> <li>&gt; Objectif 2 : augmenter le nombre de touristes en provenance des marchés porteurs (USA, Canada, Suisse, Scandinavie, Allemagne, Belgique, Grande-Bretagne, la Caraïbe, Amérique du Sud)</li> <li>&gt; Objectif 4 : allonger la saison touristique et la saison de croisière</li> </ul> <p><b>1.2 Attirer des clientèles à plus fort revenu sur l'ensemble des marchés</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Objectif 1 : mieux valoriser l’offre touristique qualifiée</li> <li>&gt; Objectif 2 : identifier et développer les cibles de clientèle à fort potentiel</li> <li>&gt; Objectif 3 : augmenter le nombre de croisiéristes excursionnistes en adaptant l’offre</li> </ul> <p><b>1.3 : Valoriser la production locale</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Objectif 1 : faciliter la commercialisation et la consommation des produits (marketing)</li> <li>&gt; Objectif 2 : organiser la politique de communication et de distribution des produits locaux</li> <li>&gt; Objectif 3 : accompagner la professionnalisation des filières locales</li> <li>&gt; Objectif 2 : favoriser le développement d’événementiels de portée internationale</li> <li>&gt; Objectif 3 : accompagner la création d’activités touristiques de qualité et facteur d’innovation</li> </ul> <p><b>2.3 : Doter le territoire d'équipements touristiques structurants</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Objectif 2 : organiser le référencement de l’offre et le valoriser au travers du système d’information touristique</li> <li>&gt; Objectif 4 : développer l’usage des langues étrangères à titre professionnel (priorité : anglais, allemand)</li> <li>&gt; Objectif 1 : accompagner les acteurs (publics et privés) dans la création et l’utilisation d’outils numériques</li> </ul>
<p><b>Axe 4 : Garantir un développement touristique dans le respect du territoire</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Objectif 2 : accompagner l’aménagement touristique des territoires sur la base de leur stratégie territoriale</li> <li>&gt; Objectif 3 : promouvoir une marque territoriale et ses déclinaisons pour faciliter la commercialisation de ses produits</li> </ul> <p><b>4.2 : Développer une offre de tourisme valorisant le patrimoine naturel et culturel</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Objectif 3 : développer avec les gestionnaires d’espaces naturels qui le souhaite des partenariats visant à créer des activités touristiques</li> <li>&gt; Objectif 4 : organiser et mieux faire connaître les atouts de la destination en termes de développement durable</li> </ul>

# Un projet intégré dans le PADD de la ville du Moule et dans la stratégie touristique de la Commune, soutenue par la Région Guadeloupe

## Zone Touristique

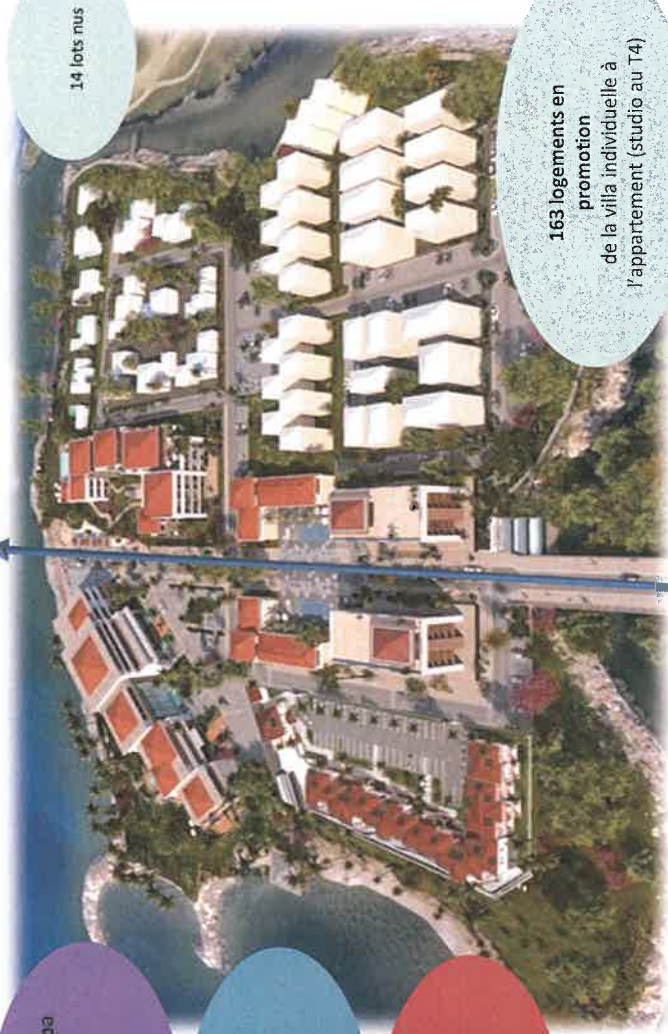
**Balnéothérapie & Spa**  
25 chalets  
Piscine  
Spa Wellness  
Salle Fitness  
Salle communale

**Résidence de  
Tourisme Corail**  
811 lots

**Résidence de  
Tourisme Or Bleu**  
33 lots

## Zone Résidentielle

## TOURISME



- 90% d'hébergement hôtelier para-hôtelier avec une gestion professionnelle sur le site assuré par l'Exploitant RKWR: qualité, fiscalité, montée en gamme
- Dont 130 lots de résidence de tourisme commercialisées sur Royal Key en package;
- Un belvédère et des services balnéaires pour l'animation du site

## COMMERCES, SERVICES DE PROXIMITE, SANTE

- 10% de commerces, services de proximité et services de santé (comité de validation des activités ciblées avec la commune)
- montée en gamme de l'offre de santé, développement d'un tourisme de santé: centre d'ophtalmologie, centre dentaire spécialisé ...

## OBJECTIFS D'AMENAGEMENT :

- Restituer au site son ouverture sur la mer
- Offrir une continuité littorale
- Apporter toutes les fonctionnalités d'un quartier de ville de 7ha à vocation touristique et résidentielle : mixité, sécurité, activités nautiques, respiration urbaine, restaurants, commerces, services de proximité et pôle santé, résidence sénior)
- Un éco-site: densité, paysage, circulations douces, ENR

## Une zone entièrement dédiée au développement économique et touristique de la ville du Moule (et du Nord Grande Terre)

- ✓ 36 000 m2 de foncier à aménager sur la zone touristique / service pour 16.000m2 de surface plancher à développer sur des activités structurantes pour la commune et à l'échelle du territoire
- ✓ une locomotive d'exception en matière de tourisme bien être: Un complexe balnéo spa **sous enseigne PULLMAN de 102 chambres**
- ✓ Le complexe Hotel – Balnéo- Spa et l'Esplanade occupent
  - 52% de la zone touristique
  - 17% de la Presqu'île

Equipement touristique / économique / résidentiel	Surf Plancher	Emprise foncière (source PA)
Hotel Balnéo Spa + Esplanade	10 808	11 652
<b>Total Zone touristique et économique</b>	<b>15 996</b>	<b>22 057</b>



## Un projet intégré dans le PADD de la ville du Moule et dans la stratégie touristique de la Commune, soutenue par la Région Guadeloupe

### Le Premier Wellness Resort Balnéo-Spa de la Caraïbes

- Depuis Septembre 2019, le projet Royal Key , porté par la Foncière de la Baie, est piloté par la SEM PATRIMONIALE, et se distingue désormais par :
  - L'adossement l'hôtel à un contrat de gestion ACCOR sous franchise PULLMAN, ce qui est inédit dans la Caraïbes Française
  - L'intégration d'un concept innovant de « Wellness Center », qui en fera un équipement particulièrement structurant pour la destination Guadeloupe / Nord Grande-Terre



Ce sera le (1er équipement de ce type dans les Antilles Françaises, et de la Caraïbe

→ Le « Wellness Center » et son concept , ainsi que l'adossement à la marque PULLMAN sous contrat de gestion du groupe ACCOR constituent donc l'élément différenciateur UNIQUE, vecteur d'image et de positionnement, pour le complexe Royal Key et le rayonnement touristique de la Commune



# Un projet intégré dans le PADD de la ville du Moule et dans la stratégie touristique de la Commune, soutenue par la Région Guadeloupe

## Le Premier Wellness Resort Balnéo-Spa de la Caraïbes

- Un Resort 4\* PULLMAN sous contrat de gestion avec le groupe Accor, proposant comme prestations :

- 102 chambres et suites d'environ 34 m<sup>2</sup> + 11m<sup>2</sup> de balcon, avec accès direct au Wellness Center
- 1 restaurant intérieur + 1 restaurant / bar de plage
- 1 bar lounge
- 1 salle fitness
- 1 salle séminaires



- Un Wellness Center offrant 2 expériences bien-être sur 20 activités :

- Zone Sensorial Wellness : 1 solarium, 11 cabines de soins (dont 2 cabines Spa avec hammam/jacuzzi), 1 Spa enfants, 1 hammam mixte
- Zone Emotional @abcSpa : 1 bassin animé de 140m<sup>2</sup>, 1 piscine extérieure, 1 sauna, 1 hammam, 1 parcours sensoriel, 1 bassin hydromassage
- 1 accueil Spa avec boutique et spa beauté
- 2 bassins de soin et de détente avec accès direct à l'hôtel mais aussi à l'extérieur



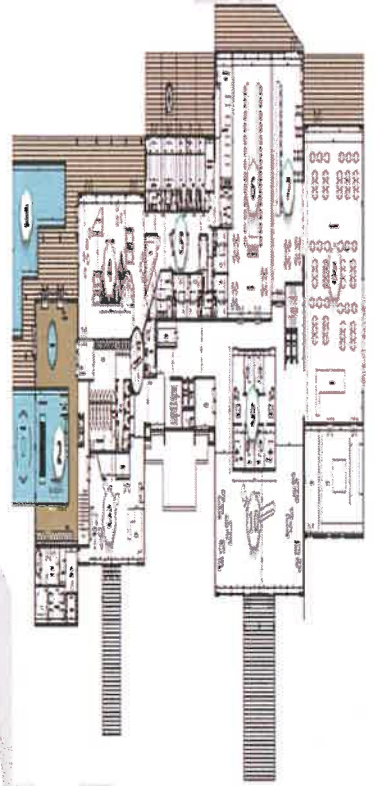
### Disposition des niveaux

- RDC**
  - Lobby et espaces communs
  - Bar / Restaurant (550 m<sup>2</sup>)
  - Salles de séminaire (280 m<sup>2</sup>)
  - Zone wellness (440 m<sup>2</sup>)
  - Zone Sea wellness (680 m<sup>2</sup>)
  - 11 cabines de soins dont deux duo
- R+1 et R+2**
  - 37 chambres dont 35 avec terrasse (1 200 m<sup>2</sup>)
  - Espace de fitness seulement au R+1 (160 m<sup>2</sup>)
- R+3**
  - 28 chambres dont 26 avec terrasse (925 m<sup>2</sup>)

Le projet hôtelier Royal Key sera réparti sur 4 niveaux :

- Le rez-de-chaussée concentrera une grande partie des activités et services proposés par l'établissement avec notamment 40% de la surface disponible dédiée au Wellness Center. La salle de fitness et de yoga / pilates sera quant à elle située au premier étage ;
- Après une zone Accueil Spa avec boutique et spa beauté, le Wellness Center s'organisera en deux grands espaces :
  - Zone Sensorial Wellness : 1 solarium, 11 cabines de soins (dont 2 cabines Spa avec hammam / jacuzzi), Spa des enfants, hammam mixte, bar à fitness ;
  - Zone Emotional Sea Wellness : bassin animé de 140 m<sup>2</sup>, piscine extérieure, sauna, hammam, parcours sensoriel, bassin d'hydromassage.
- Le pôle restauration se trouvera entièrement au rez-de-chaussée avec un bar et un restaurant sur plus de 550 m<sup>2</sup> ;
- Les 102 chambres seront réparties sur les trois étages supérieurs avec une configuration similaire pour le premier et le deuxième niveau. Seules six chambres ne disposeront pas de terrasse.

### Plan de coupe du Rez-de-Chaussée



#### Légende

- |                                                     |                       |
|-----------------------------------------------------|-----------------------|
| 1 Espace de bien-être extérieur (Bassin eau de mer) | 6 Espace de séminaire |
| 2 Espace de bien-être intérieur (Bassin eau de mer) | 7 Bar                 |
| 3 Accueil spa                                       | 8 Restaurant          |
| 4 Espace de détente + solarium                      | 9 Back Office         |
| 5 Cabines de soins                                  | 10 Lobby              |

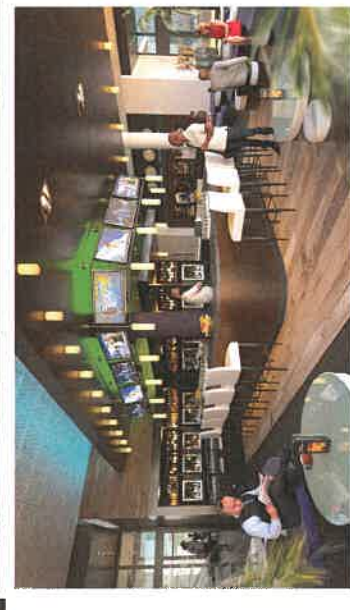




# Un projet intégré dans le PADD de la ville du Moule et dans la stratégie touristique de la Commune, soutenue par la Région Guadeloupe



Visuels de l'hotel



## Macro planning prévisionnel de réalisation du projet

- Aout 2021 : OS démarrage des travaux
- Mars 2023 : Livraison
- Sept 2022: Arrivée du Directeur Général
- 3ème trim 2023: Mise en service



# Un projet intégré dans le PADD de la ville du Moule et dans la stratégie touristique de la Commune, soutenue par la Région Guadeloupe

**Les autres équipements touristiques : résidences de tourisme et l'Esplanade**

## Autres équipements à vocation touristique

(exploité par RKWR, fonctionnement en synergie avec la BalnéoSpa Pullman portée par FBRK)

- Résidence l'Or Bleu :
  - Programmation: 10 villas de tourisme
  - Avancement: PC en cours
- Résidence Corail :
  - Programmation : 85 lots (dont 30 T1, 30 T2, 21 T3, 4 T4)
  - Avancement: PC obtenu et purgé
- Esplanade (vente à FBRK signée):
  - Programmation : programmation de 7 à 10 commerces divisibles, maîtrise de l'axe central et de la complémentarité des activités avec FBRK
  - Avancement: esquisses réalisées, pré-commercialisation faite, dimensionnement des espaces à finaliser en lien avec la mairie et le tissu agro-touristique et artisanal du Nord Grande Terre

• Visuels Esplanade : 7 à 10 commerces divisibles, maîtrise de l'axe central et de la complémentarité des activités avec FBRK



10 Villas de tourisme l'Or Bleu (Royal Key – Le Moule)

### MAX 10 VILLAS

80 lots=1493m²-SHOB

1050m² Emprise

Plan 002

Plan 001

Emprise 102m²

7x 14=98 M²

7x 2=14 M²

Plan 003

Emprise 112m²

14x 8=112 M²

3x 2=6 M²

Plan 004

Emprise 40m²

14x 3=42 M²

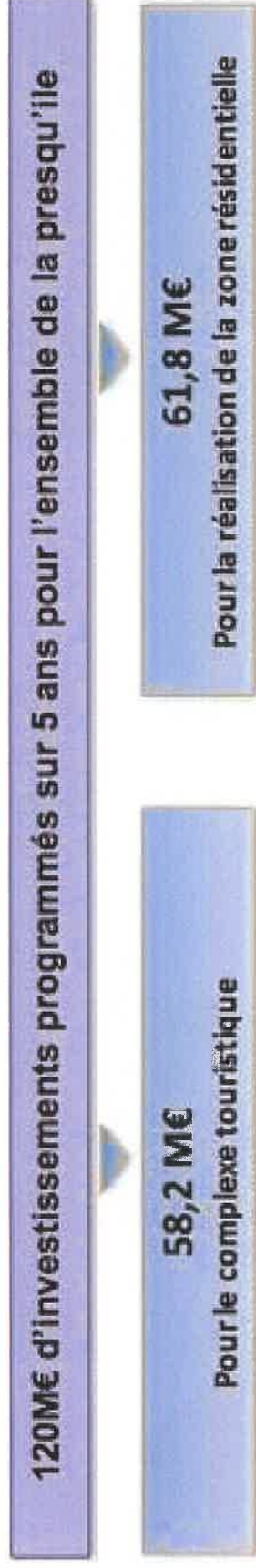
3x 2=6 M²

85 appartements en RT Corail (Royal Key – Le Moule)



	Corail (Résidence Tourisme)	Or Bleu (Villas Tourisme)	Sous-total	Esplanade	TOTAL
Surface terrain - m2	6 303	4 103	10 406	1 777	12 183
Nb lots - unités	85	10	95	10	105
Nb lits - hébergement touristique	338	80	418	0	418
Surface habitable - m2	4 289	1 494	5 783	175	5 958
Surface plancher PC - m2	4 158	1 030	5 188	175	5 363

## Presqu'île Royal Key: investissements & impacts économiques directs



### Qui auront un impact positif, fort, et durable sur Le Moule et le Nord Grande-Terre :



#### Offre de logements diversifiés:

- ✓ d'ici 2021, ce sont près de 500 lots qui seront créés.
- ✓ 250 lots résidentiels / commerces / services avec mixité maîtrisée: locatif, location – accession, promotion clé en main standing, lots à bâtir de luxe
- ✓ + 220 lots d'hébergements touristiques sous différentes formes: hôtel, résidence tourisme, villas

#### Relance économique / touristique:

- ✓ 150 à 200 clients / jour en thalasso/spa;
- ✓ 1 hôtel 4 étoiles de 102 clés;
- ✓ de nouveaux métiers liés à la thalasso

#### Retombées fiscales:

- ✓ 38 M€ en 15 ans soit (2,5M€ / an)
- ✓ 23M€ en 15 ans pour l'hôtel / thalasso
- ✓ 14,5M€ en 15 ans sur les autres activités

#### Emploi:

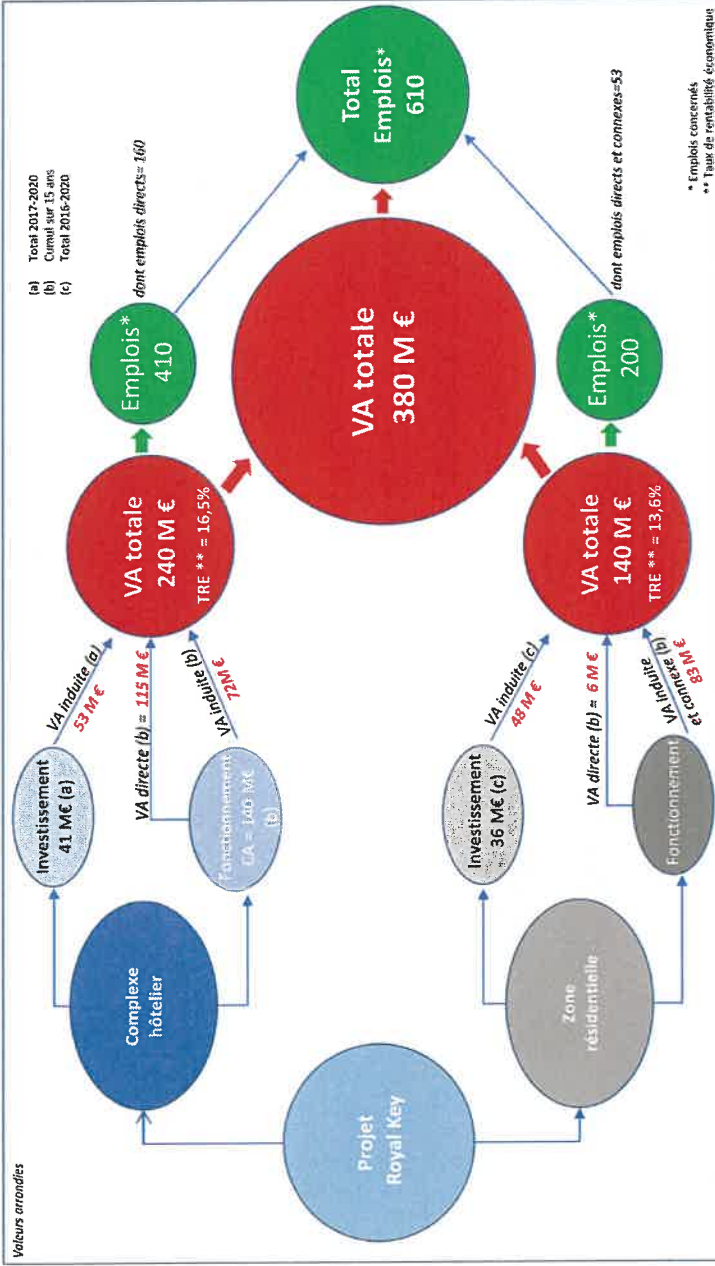
- ✓ 230 emplois nouveaux en phase construction
- ✓ + 160 emplois pérennes pour le volet hébergement/tourisme
- ✓ + 50 emplois pérennes pour les autres activités.



# Le projet Royal Caraïbes: impacts économiques directs 15 ans (DME)

## Le dividende économique des projets Royal Key

Synthèse des impacts macroéconomiques des projets hôtelier et de la zone résidentielle Royal Key sur la valeur ajoutée (VA) et l'emploi



1/2

3

Description sommaire du projet hôtelier

Le projet d'aménagement Royal Key présenté par la SEMSAMAR comprend la création d'un complexe hôtelier de 90 clés incluant un centre de thalassothérapie-spa.

Le coût total des investissements de ce complexe s'élève à 413 M€ (réalisés entre 2017 et 2020).

Le chiffre d'affaires généré par le complexe en année de croisière (à partir de 2025) est de 9,3 M€. La valeur ajoutée du complexe s'élève à 4,5 M€ par an.

Le complexe emploiera directement 160 actifs.

Description sommaire du projet zone résidentielle

Le projet d'aménagement Royal Key présenté par la SEMSAMAR comprend la création d'une zone résidentielle constituée de 141 logements et de 14 lots aménagés :

- Coconut Groove (17 villas) ;
- Ocean Front (24 logements) ;
- Coral Bay (18 logements) ;
- Centre Presqu'île (12 logements) ;
- Atlantis Bay (18 logements) ;
- Tours Bay Towers (52 logements) ;
- Lotissement Atlantis Wave (14 lots).

Le coût total des investissements du projet s'élève à 35,6 M€ (réalisés entre 2016 et 2020).

Cette étude a été réalisée par le cabinet DME à la demande de la SEMSAMAR. Créé en 1986, DME est un cabinet d'études spécialisé dans l'analyse des économies ultramarines. DME réalise notamment des études d'impacts socio-économiques de politiques publiques, de programmes et de projets de développement portés tant par des opérateurs publics que privés. Cette étude a été dirigée par Olivier Sudrie, économiste principal, Béatrice Bernou, associée, avec la collaboration de Thomas Poitelon (économiste junior). En strict respect de la charte de la société française d'évaluation, ce document n'a pas fait l'objet d'une mise au point rédactionnelle de la part de la SEMSAMAR. Les propos et contenus de ce document n'engagent en aucune façon la société d'économie mixte de Saint-Martin. [www.cabinetedme.fr](http://www.cabinetedme.fr) Version au 21/07/17

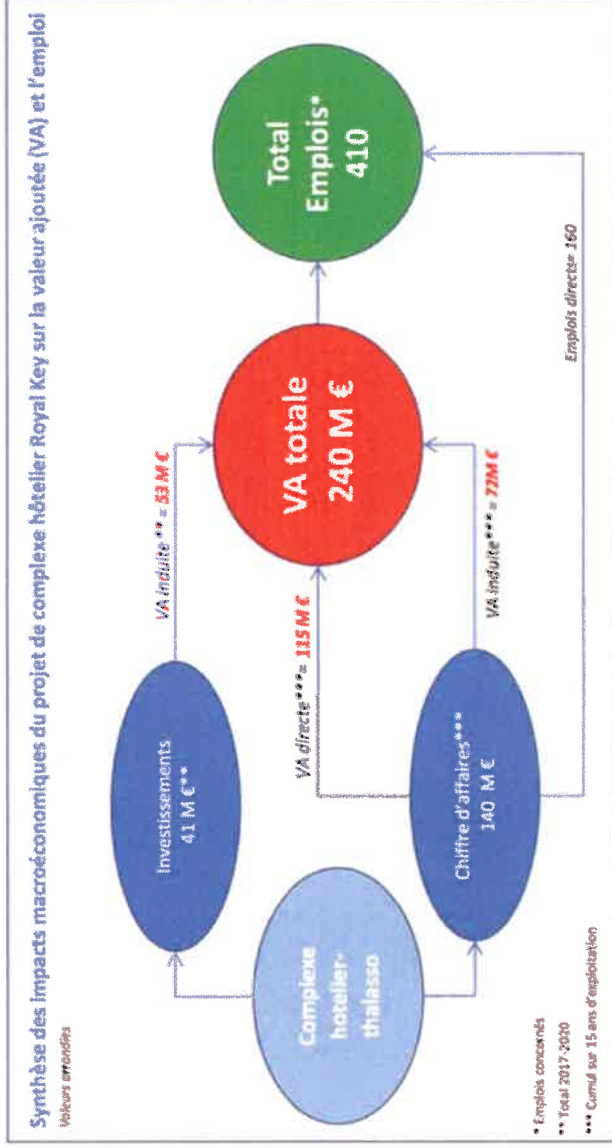
## Synthèse des deux projets

## Synthèse des deux projets

Valeur ajoutée totale (M€)	Total des effets des projets phase d'investissement et d'exploitation (sur 15 ans)	
	Hôtel-Thalasso	Zones résidentielles
-VA induite par l'investissement	240	136
-VA directe et induite par l'exploitation	53	47
Consommation des ménages (M€)	187	89
-Consommation des ménages induite par l'investissement	137	43
-Consommation des ménages induite par l'exploitation	38	34
	100	109
<b>Emplois concernés (nombre)</b>	<b>412</b>	<b>198</b>
-Emplois induits par l'investissement	185	131
-Emplois directs et induits par l'exploitation	227	67
<b>Taux de rentabilité économique:</b>	<b>16,5%</b>	<b>13,6%</b>
		<b>15,3%</b>

# Complexe thalassothérapie: impacts économiques directs 15 ans (DME)

## Le dividende économique du complexe hôtelier Royal Key



**240**  
millions €

C'est le montant total du dividende économique que le projet apportera à l'économie guadeloupéenne au cours des 15 premières années d'exploitation.

**1,3**

Ce sont les effets multiplicateurs du projet sur la création de richesse (1€ d'investissement ou de CA génère 1,3 € de valeur ajoutée en Guadeloupe).

**16,5**  
%

C'est le taux de rentabilité économique du projet, soit quatre fois plus que la norme requise pour les investissements collectifs.

Le taux de rentabilité économique du projet (16,5%) est quatre fois plus élevé que la norme minimale recommandée pour les investissements publics (4% selon des préconisations du rapport Lebegue de janvier 2005).

En utilisant cette norme, les investissements du projet seraient rentabilisés du point de vue de la collectivité en 6 ans environ. On entend ici par « collectivité » l'ensemble l'économie guadeloupéenne.

Au total, la collectivité retirera des investissements réalisés dans le complexe hôtelier Royal Key un bénéfice économique actualisé de 30 M€ sur 15 ans\*.

(\*) Ce montant de 30 M€ représente le bénéfice économique procuré à la collectivité par les investissements dans le complexe hôtelier si la collectivité exigeait de ces investissements une rentabilité économique minimale de 4%.



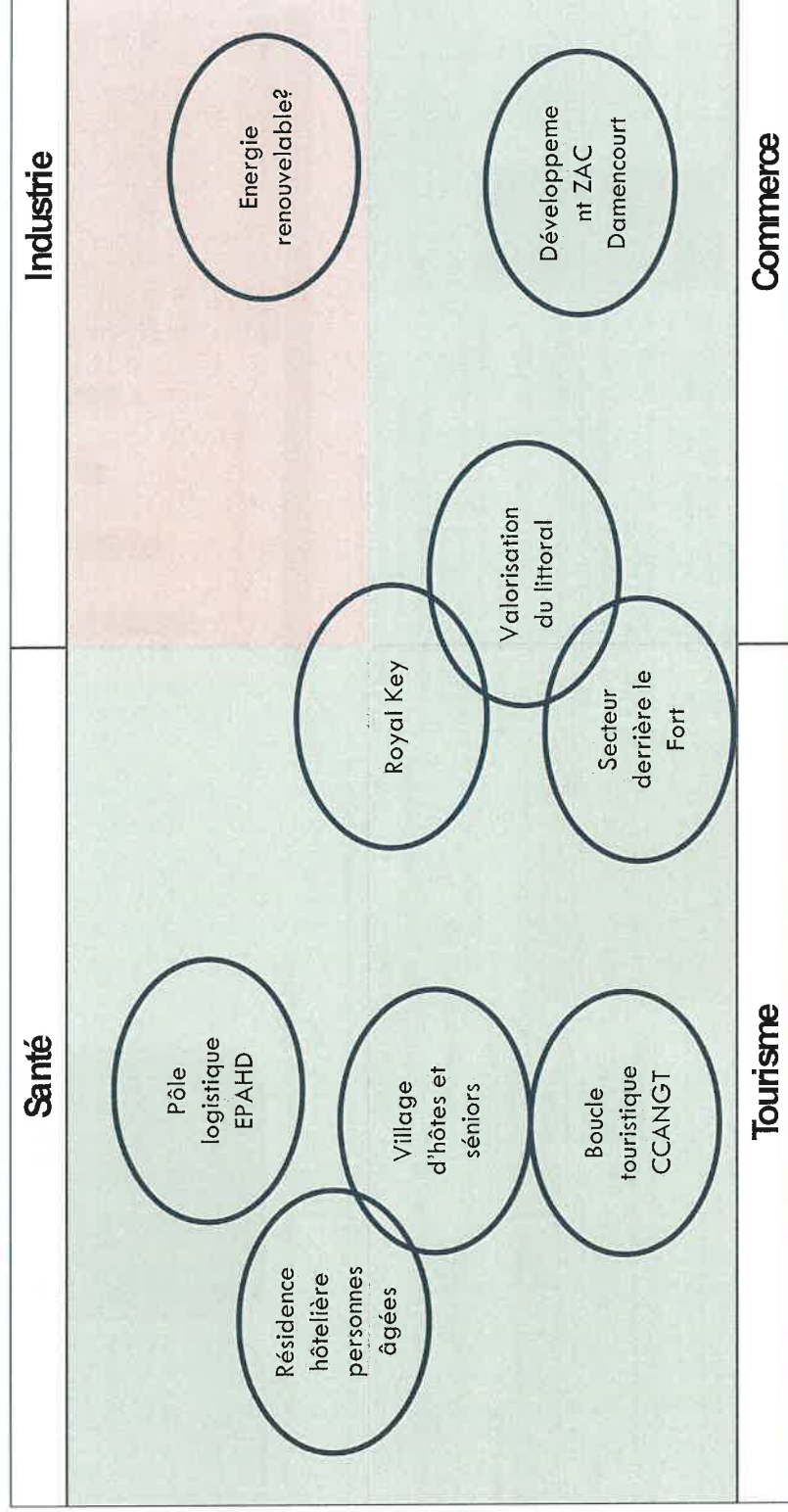
Annexes :  
Rapport DME



Projet d'ensemble Royal Key: un projet structurant, véritable locomotive de développement économique et touristique pour la Commune, le Nord Grande Terre et la Guadeloupe (Rapport AID commandité par la ville du Moule)

## Royal Carâibes : Un projet au cœur des 4 piliers de projet majeurs de la Commune

### Les projets majeurs du Moule au filtre des 4 grands piliers de développement économique



# Projet d'ensemble Royal Key: un projet structurant, véritable locomotive de développement économique et touristique pour la Commune, le Nord Grande Terre et la Guadeloupe (Rapport AID commandité par la ville du Moule)

## Conclusions de la prospective

**Le Tourisme :** Conclusions de la prospective

### QUE RETENIR ?

Le développement des structures d'accueil touristiques sur la commune va pousser à une mise en tourisme très rapide du Moule :

- Hors lots et les logements en promotion dédiés aux résidents (bien qu'une partie deviendra certainement touristique dans les faits), le Royal Key à lui seul attirera au Moule **+10 000 touristes/année par rapport à aujourd'hui**. Si l'on ajoute à ce chiffre ceux des projets de Tropical Management, et les projets complémentaires moins impactants (surf comp, gîtes) : **Le Moule devra accueillir près de 15 000 touristes supplémentaires pour maintenir un taux de remplissage à 60 %.**

- Un développement trop ambitieux ? Trop rapide ?
- S'en donner les moyens ?
- Quelle offre complémentaire pour retenir/faire venir les touristes (offre touristique, de loisirs ?)

	Lits marchands uniquement		TOTAL
	Royal Key	Tropical Management	
Nombre de nuitées potentielles	1 44 540	60 862	205 442
Suit touristes potentiels supplémentaires à attendre	9 636	4 059	13 695

**Les chiffres clés**  
Selon les projets actuels

**+ 65 % de touristes en 5 ans**

**Une captation qui passe de 4 % à 6,4% de touristes à l'échelle de la Guadeloupe**

**Le commerce :** Conclusion de la prospective

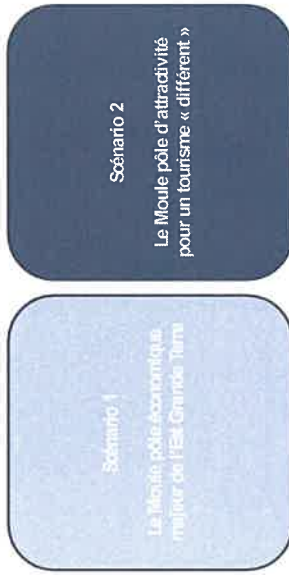
### QUE RETENIR ?

- Un potentiel existant pour développer des activités commerciales au sein du projet Royal Key, sous condition de maintenir pour moitié des activités de services/complémentaires, et pour accueillir une grande surface d'équipement de la maison sur la ZAC de Damencourt.
- Un potentiel existant pour le développement d'activités commerciales complémentaires à horizon 5 ans, en lien avec le développement résidentiel et touristique attendu, mais des choix à opérer :
  - en termes de typologies d'activités : grandes surfaces / boutiques / marché
  - en termes d'implantations géographiques : un potentiel qui semble trop restreint pour développer l'ensemble des projets commerciaux envisagés :
    - Quelle programmation Derrière le Fort ?
    - Quelle programmation d'entrée de ville ?
    - Quelle programmation secteur gare routière ?
    - Quel développement du marché ?

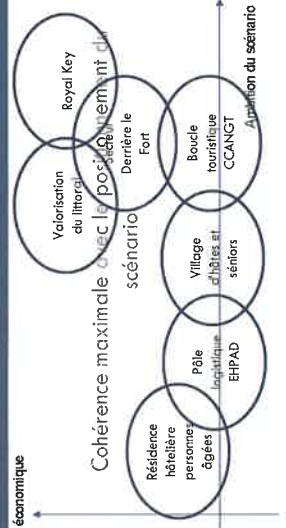
	MF développables	Superficie des surfaces en compte	Poids potentiel en m²
Alimentaire	2 400 à 2 500	400	2 000 à 2 100 Més attraction Marché
Prêt-à-porter chaussures	200 à 300		200 à 300
Parfums, cosmétiques	200 à 300		200 à 300
Mobilier	200 à 300		
Bains-Bun Gris	500 à 600	2 400	
Enrobage lindage	700 à 800		
Spot	100 à 200	130	800 à 900 Més attraction Marché
Coutures	900 à 1 000	30	
Autres		440	
<b>TOTAL Le Moule</b>	<b>5 200 à 6 000 M²</b>	<b>3 000 m² hors « autres »</b>	<b>3 200 à 3 600 m² Més attraction Marché</b>



## Scénarii de développement, projets, piliers et perspectives

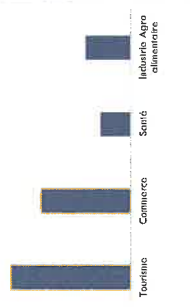


### Les projets face au scénario 2



### Evaluation du scénario 2

Sur quels piliers le scénario se base-t-il ?



Evaluation multi critères du scénario 2 - financements			
Totaux importants	Importants	Limités	Traite limités
Moyens financiers	X		
Moyens humains / Ingénierie	X		
Evaluation multi critères du scénario 2 - impacts			
Compatibilité du scénario avec les projets			X
Faisabilité économique	X		
Impact sur l'emploi			X

### Exemples de développements envisagés dans des secteurs en lien avec le scénario 2



## Projet d'ensemble Royal Key: un projet structurant, véritable locomotive de développement économique et touristique pour la Commune, le Nord Grande Terre et la Guadeloupe (ZOOM TOURISTIQUE)

Impact touristique et économique à l'échelle du Projet d'ensemble Royal Key		
Equipement touristique / économique / résidentiel	Emplois	Investissement K€ HT
Hotel Thalasso & Spa	160	44 300
		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Murs portés par une Foncière: 39,7M€</li> <li>&gt; aides publiques = subventions Feder/Région</li> <li>- Aménagements &amp; FFNI portés par l'Exploitant (Serge Bianco Guadeloupe): 4,6M€</li> <li>&gt; aides publiques = subventions Feder/Région + CIDOM</li> </ul>
Residences de tourismses & Lots à bâtir à vocation d'hébergement saisonnier	15	42 898
	72	3 578
Mangrove Gallery (pole services & santé) Réhabilitation plage de la Baie		
Rond point d'entrée, parking et équipements ENR		
Zone résidentielle mixte	47	29 448
		<ul style="list-style-type: none"> <li>Promotion immobilière à vocation d'hébergement saisonnier (Girardin industrielle) en package incluant location saisonnière par WIH</li> <li>Promotion : pole services &amp; santé</li> <li>Projets sous maîtrise d'ouvrage publique</li> <li>Mode de gestion à définir en partenariat avec la Commune et la CTM</li> <li>Locatif social, intermédiaire en PSLA, promotion de standing</li> </ul>
Bilan touristique et économique	294	120 224
		<ul style="list-style-type: none"> <li>- 120M€ d'investissement à l'échelle de la Presqu'île</li> <li>- près de 300 emplois créés</li> <li>- La moitié de l'aménagement est entièrement dédiée au développement économique et touristique de la ville du Moule (et du Nord Grande Terre):</li> <li>&gt; rapport DME: impacts économiques directes de la Presqu'île et du complexe hotel / Thalasso sur 15 ans : 380M€ de VA et 610 emplois dont 294 pérennes</li> <li>&gt; rapport AID: projection du développement de la ville par la locomotive touristique et économique</li> <li>&gt; filières induites thalasso: soin, santé, agro transformation, maintenance hydraulique et fluide...</li> <li>&gt; montée en gamme de l'offre de santé, développement d'un tourisme de santé: centre de chirurgie réfractive</li> <li>&gt; 37 000 m2 de foncier à aménager sur la zone touristique / service pour 27 000m2 de surface plancher à développer sur des activités structurantes pour la commune et à l'échelle du territoire</li> <li>&gt; 90% d'hébergement hôtelier parahotelier</li> <li>&gt; 10% de commerces, services de proximité et services de santé (comité de validation des activités ciblées avec la commune)</li> <li>&gt; une locomotive d'exception en matière de tourisme bien être: le centre de thalassothérapie Serge Blanco</li> <li>&gt; une gestion saisonnière professionnelle sur le site (WIH-Oceanis Hollidays) : qualité, fiscalité, montée en gamme</li> </ul>

UN AMENAGEMENT INTEGRE DANS  
LE PROJET DE TERRITOIRE DU  
MOULE

DUP AL 549

