

Établissement Public de Reconstruction et de Développement de Mayotte / Société Immobilière de Mayotte / AL'MA Action Logement

Appel à manifestation d'intérêt – Référencement d'opérateurs immobiliers

1. Contexte et objectifs de la démarche

La commercialisation est une étape clé dans la finalisation des opérations d'aménagement portées par l'Établissement Public de Reconstruction et de Développement (EPRD), et mises en œuvre dans le cadre d'une stratégie coconçue entre l'État et les collectivités pour répondre à plusieurs défis : accélérer la production de logements abordables, durables et adaptés au territoire mahorais pour répondre à la croissance démographique de la population, résorber l'habitat insalubre et favoriser le développement de l'attractivité économique du territoire.

La politique commerciale de l'EPRD exige des acquéreurs de charges foncières (promoteurs immobiliers, bailleurs sociaux, investisseurs, particuliers et entreprises) un niveau de qualité et de commercialité des opérations élevé, adapté au contexte, qui soutienne le développement et la qualification d'un territoire sans encourager l'enchérissement des prix de son habitat, de ses activités et de ses services. Elle s'attache à favoriser un urbanisme de projet, négocié, qui favorise ces objectifs.

Elle veille à la diversité du choix de ses acquéreurs de charges foncières, dans un souci d'ouverture au marché et d'équité concurrentielle, tout en tenant compte de la structure particulière du marché mahorais.

L'EPRD ne procède pas à des mises aux enchères de charges foncières. Il conduit en conséquence ses opérations de cession à prix de terrain ou à charge foncière unitaire fixe. En contrepartie, le recours aux clauses de retour à meilleure fortune indexées sur le prix de vente des biens, ainsi que la sanction, au travers de pénalités financières, du non-respect des engagements pris sont intégrés dans la documentation type.

L'EPRD s'oblige à commercialiser son foncier selon des principes de collégialité, de traçabilité et de transparence.

Par ailleurs, les opérations de logement collectif sont développées de manière très majoritaire avec les deux grands bailleurs du territoire, que sont la SIM et AL'MA.

Ces deux bailleurs interviennent sur les lots commercialisés par l'EPRD dans le cadre de ses opérations d'aménagement. La programmation immobilière de ces lots fait l'objet d'une planification et d'une répartition établies de manière collégiales entre l'EPRD, la SIM et AL'MA, afin d'identifier précisément, lot par lot, les opérations qui seront portées par les bailleurs en maîtrise d'ouvrage direct et celles qui seront cédées à des opérateurs privés en Vente en l'Etat Futur D'Achèvement (VEFA).

Dans le but de donner une visibilité plus importante aux opérations immobilières qui seront conduites à Mayotte dans les prochaines années, **l'EPRD, la SIM et AL'MA se sont rapprochées pour préparer ensemble cet appel à manifestation (AMI) visant au référencement d'opérateurs immobiliers.**

2. Objet de l'AMI

Le présent AMI a pour objectif de constituer une liste d'opérateurs présentant les compétences techniques et financières nécessaires au développement d'opérations immobilières structurantes à Mayotte. Il s'agit d'une démarche de référencement préalable à toute commercialisation : elle ne comporte ni prix de cession, ni engagement contractuel, et ne préjuge pas des conditions des consultations restreintes ultérieures.

Il a aussi pour ambition de donner de la visibilité aux opérateurs privés sur la planification des programmes de l'EPRD et des bailleurs sociaux.

Le processus aboutira à la définition d'une liste d'opérateurs pouvant être sélectionnés pour répondre aux consultations restreintes mises en œuvre par l'EPRD pour la cession d'un lot à vocation résidentielle.

L'EPRD se réserve la possibilité de mettre à jour cette liste à intervalle régulier dans le but de tenir compte de l'évolution du tissu d'opérateurs en mesure de porter les opérations sur le territoire.

Les critères d'analyse sont précisés au paragraphe 8 du présent AMI.

3. Nature des opérations concernées

Cet AMI cible prioritairement les opérateurs de logements mais doit aussi permettre de mesurer l'intérêt pour le territoire d'opérateurs d'immobilier tertiaire et d'entreprises aujourd'hui peu présents à Mayotte.

Cet AMI a pour vocation principale d'identifier les opérateurs immobiliers mobilisables pour les opérations développées sur du foncier aménagé par l'EPRD et destinées à être portées en vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) en lien avec les bailleurs sociaux du territoire.

Il s'inscrit dans le cadre de la doctrine de commercialisation approuvée par le Conseil d'administration de l'établissement.

4. Statut de l'AMI pour les bailleurs

Cette démarche est conduite en lien étroit avec les principaux bailleurs du territoire mahorais que sont la SIM et AL'MA.

La SIM et AL'MA pourront ainsi bénéficier des résultats de l'AMI, notamment dans le cadre d'opérations en VEFA proposées par les opérateurs.

5. Volume d'affaire

Le volume d'affaires prévisionnel est présenté de manière indicative dans l'annexe au présent appel à manifestation d'intérêt.

Il se concentre principalement sur les opérations de Tsararano-Dembéni et de Doujani pour les fonciers commercialisés par l'EPRD, étant précisé que le plan de stratégie de développement 2027-

2031 en cours d'élaboration permettra de finaliser les prévisions de cessions sur les autres opérations de l'établissement.

6. Contenu du dossier de candidature

Le dossier de candidature est structuré en cinq parties :

I – Données administratives

II – Présentation de l'opérateur

III – Capacités techniques, opérationnelles et financières

IV – Références

V – Motivations et positionnement à Mayotte

Les candidats sont invités à transmettre le dossier de candidature complété avec ses annexes.

7. Modalités de remise des candidatures

Les dossiers de candidature devront être transmis au plus tard le **vendredi 16 octobre 2026** à l'adresse suivante : ami.promoteurs@eprdm.fr

Toute question relative au présent AMI peut être adressée à cette même adresse.

8. Analyse des candidatures

I - Le critère d'éligibilité du dossier de candidature

La candidature est ouverte à tous les opérateurs justifiant d'une expérience en matière de production immobilière sur des lots de plus de 1 500 m² SDP quelle que soit leur programmation.

II - Les critères d'analyse des dossiers déposés

Les critères d'analyse pris en compte seront notamment les suivants :

- La connaissance du tissu local d'entreprises, ou a minima, la démonstration d'une démarche structurée pour mobiliser les entreprises capables de réaliser des opérations à Mayotte ;
- La capacité à réaliser et à mobiliser les moyens financiers, humains et matériels dans le contexte spécifique de Mayotte ;
- La capacité à construire un habitat adapté aux aléas naturels (cyclone, séisme etc.) ;
- La solidité financière de la structure, permettant de porter les projets dans la durée ;

- La capacité à innover et expérimenter en cohérence avec une stratégie globale d'entreprise, par exemple en matière d'usage des matériaux locaux ou de construction hors site ;
- La capacité à mettre en œuvre des démarches d'insertion professionnelle ;
- La capacité à produire des logements cohérents avec les prix d'achat envisageables par les bailleurs pour les opérations vendues en bloc à Mayotte ;