



**MAYOTTE**

**APPEL A PROJETS**

**PRODUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX 2022-2023**

**PROMOTEURS**

## 1 CONTEXTE

Bailleur social à Mayotte, gérant plus de plus de 2 400 logements, la Société Immobilière de Mayotte (S.I.M), filiale du groupe CDC HABITAT entend contribuer à la fois à la relance et à l'émergence de projets innovants, ayant vocation sociale et solidaire, visant des objectifs environnementaux.

L'objectif pour la Société Immobilière de Mayotte est :

- D'acquérir environ 300 logements par an en VEFA pour contribuer aux objectifs généraux de mixité sociale et développer une offre diversifiée de logements sociaux et intermédiaire.
- De porter une réponse à la demande toujours importante de logements sur le territoire de Mayotte, en diversifiant les produits proposés,
- De poursuivre sa contribution au soutien de l'activité du BTP tout en favorisant les démarches innovantes, tant sur le volet technique des logements que sur la qualité et la diversité des usages des logements produits.

A cet effet, en respect de l'article L 433-2 du C.C.H., la S.I.M lance un appel à projets destiné aux promoteurs-constructeurs réalisant des programmes de logements sur le territoire de Mayotte.

## 2 OBJET

Réalisation en VEFA ou dans le cadre de cession de terrains avec études et permis de construire obtenus ou déposés, d'environ 300 logements en secteur social ou intermédiaire pour des programmes dont les travaux n'ont pas encore débuté. Différentes solutions de financement ou de montage permettant l'acquisition par la S.I.M pourront être mises en place.

### 2.1 PRODUITS CIBLES

Les opérations concernent :

- Des Résidences locatives familiales ;
- Des résidences étudiantes (selon la demande du CROUS) ;

### 2.2 CARACTERISTIQUES TECHNIQUES

La SIM visera en priorité les opérations respectant l'intégralité de son référentiel ; le guide de performance technique et environnementale joint en annexe de ce présent appel à projets [confer. annexe 01].

Une attention particulière sera portée aux opérations :

- Présentant une conception bioclimatique avec une qualité environnement du bâti et des espaces extérieurs.
- assurant la sécurisation des logements et des espaces communs résidentialisés :
  - Sécurisation des ouvertures du rez-de-chaussée (sécurisation par grilles métalliques ou équivalent) pour tout type le logement,
  - Volet roulant pour les baies des varangues aux étages pour les LLI-LLL,
  - Résidentialisation (clôture rigide) avec un portail d'entrée avec contrôle d'accès.
- Présentant une durabilité des matériaux :
  - Les équipements et matériaux d'un parc immobilier étant très sollicités par la rotation des locataires, il convient d'être très vigilant sur leur qualité.

- Les matériaux et équipements choisis seront robustes et résisteront aux dégradations naturelles, à l'usure, à la corrosion et au vieillissement.
- Les produits et marques utilisés feront appel à des gammes d'usage courant sur le marché, dont la durée d'existence sera la plus longue possible.

Les projets devront respecter les normes de construction en vigueur actuellement, notamment parasismique, anticyclonique, RTAA DOM, et exigences environnementales applicables sur le logement social à Mayotte.

Une attention particulière sera également portée aux aspects suivants :

▪ **La fiabilité de l'assurance dommages-ouvrages**

La souscription de cette assurance doit être faite auprès d'une compagnie d'assurance européenne notoirement solvable et ayant un établissement stable en France, présentant une notation financière minimale A+, et répondant aux conditions suivantes :

- L'assurance dommage ouvrage doit prévoir outre les garanties obligatoires, les garanties complémentaires suivantes :
  - garantie de bon fonctionnement de deux (2) ans sans franchise avec un montant plafond d'au moins 5% du montant total du coût de construction,
  - garantie des dommages immatériels,
- Le justificatif ne devra comporter aucune mention restrictive sur sa durée de validité
- Il devra viser l'article L 242-1 du Code des assurances et indiquer le numéro de la police
- Enfin il devra mentionner le montant de la garantie obligatoire.

▪ **L'assurance GFA**

La solidité financière des candidats est un critère particulièrement important dans le cadre de cette consultation.

Il est donc exigé des candidats les capacités minimales suivantes :

- Présentation des ratios Solvabilité 2 :
  - MCR (Capital Minimum Requis) minimum de 320%
  - Et un SCR (Capital de Solvabilité Requis) minimum de 140 %.

Ces conditions de solvabilité sont cumulatives.

De plus, le porteur du risque GFA devra être notoirement solvable et justifier d'une notation financière délivrée par Standard & Poor's, Moody's ou Fitch Ratings allant de AAA+ à B -.

- **La qualité de réalisation de l'ouvrage** notamment avec les attestations des professionnels (rapport géotechnique relatif aux fondations, le rapport du contrôle technique sur les ouvrages, les essais de mis en eau des étanchéités...)
- **La transparence sur les entreprises** retenues avant la signature des contrats
- **Un planning détaillé** des travaux

### 2.3 TYPOLOGIE

Les typologies recherchées sont décrites dans le guide de performance technique et environnementale joint en annexe de ce présent appel à projets [confer. annexe 01]. Cependant, selon la tendance actuelle des demandes de logements sociaux, il est important de noter l'orientation suivante pour les LLTS :

Typologie	T2	T3	T4	T5
LLTS	0 – 5 %	20-40%	20-40%	10-15%

Pour les autres types de logements, la tendance à retenir est la suivante :

Typologie	T1	T2	T3	T4	T5
LLS-PLS-LLI-LLL	0-5%	20-25%	40-50%	20-25%	0-5%

## 3 REPARTITION GEOGRAPHIQUE

Les projets proposés se situent sur l'ensemble du territoire de Mayotte.

### 3.1 TERRITOIRE CIBLES

Les secteurs prioritaires d'implantations de ces programmes sont prioritairement :

- Mamoudzou
- Dzaoudzi-Labattoir
- Dembéli
- Bandraboua
- Koungou
- Pamandzi
- Bandrélé
- Chirongui
- Sada
- Chiconi
- Tsingoni
- Mtsangamouji
- Acoua
- Bouéni
- Mtsamboro

## 4 CALENDRIER

Date prévisionnelle de démarrage des opérations : à partir de l'année 2023, sous réserve de l'obtention des financements et des garanties des collectivités.

## 5 ECHEANCIER DE PAIEMENT

Il est précisé que le CPR sera signé par le Directeur Général de la SIM. Il contiendra les conditions suspensives nécessaires et se conformera à l'échéancier de paiement des acquisitions ci-dessous :

- 10 % à la déclaration d'ouverture de chantier et de l'obtention de l'ordre de services (OS) démarrage des travaux, sous réserve de la signature de l'acte de vente
- 10 % à l'achèvement des terrassements,
- 15 % à l'achèvement des fondations, sous réserve de la remise de l'attestation de fond de fouille du géotechnicien ainsi que les rapports du BET structures et du contrôle technique sur les ouvrages
- 30 % à l'achèvement du gros œuvre, sous réserve de justification de l'exactitude des surfaces construites par la remise du carnet des cellules recalé, établi et signé par le maître d'œuvre de l'opération. Ce pourcentage pourra être réparti suivant l'élévation des murs. Le Bureau d'études structure et le contrôleur technique établiront un avis sur la solidité des ouvrages pour chaque appel de fonds (respect de la réglementation, qualité du béton, ...),
- 5 % à la mise hors d'eau,
- 5 % à la mise hors d'air,
- 10 % à l'achèvement des cloisonnements,
- 10 % à l'achèvement de l'immeuble sous réserve de la remise d'une attestation d'achèvement et d'une attestation contradictoire de réalisation des essais de mise en eau des salles d'eau. Concernant l'attestation d'achèvement, elle devra être établie par le Maître d'œuvre en application de l'article R 261-24 du Code de la construction et de l'habitation conformément à l'arrêté du 17 mai 2016, entré en vigueur le 1er juillet 2016 et définissant le modèle d'attestation d'achèvement d'un immeuble vendu en l'état futur d'achèvement,
- 2,5% à la livraison et remise des clefs (achèvement + 1 mois maximum),
- 2,5 % à la levée des réserves de livraison (livraison + 1 mois maximum). Cette somme sera ainsi séquestrée jusqu'à la fin de l'année de la garantie conventionnelle de levée des désordres (GPAC : Garantie de Parfait Achèvement Contractuelle), soit 12 mois à compter de la livraison.

**Important :** Chaque appel de fonds devra être accompagné des justificatifs attestant de la bonne exécution des ouvrages tels que :

- Rapport géotechnicien sur les fondations,
- Rapport du BET structure et du contrôleur technique sur la solidité des ouvrages et sur la qualité du béton,
- Les essais de mise en eau des salles d'eau,
- Rapport du BET Fluides sur la conformité des ouvrages (plomberie, électricité, eau chaude solaire et ascenseur),
- Les essais de potabilité,
- Les essais d'étanchéité et caméras des réseaux.

## 6 MODALITES DE L'APPEL A PROJETS

### 6.1 PIECES A FOURNIR

Chaque opérateur peut présenter autant de projets qu'il le souhaite.

Les opérateurs fourniront à l'appui de chacun des projets proposés, un dossier technique comprenant les pièces suivantes :

- ✓ Une note de synthèse du programme précisant : la localisation précise, le nombre de logements, la typologie, les surfaces, les places de stationnement, le calendrier prévisionnel et le prix de vente suivant modèle joint au présent appel à projet.
- ✓ Une notice descriptive technique du programme respectant les exigences demandées,
- ✓ Une vue aérienne du site et des abords avec géolocalisation du projet,
- ✓ Le dossier de PC si celui-ci est déposé ou en cours de dépôt,
- ✓ Les plans des cellules types, de coupe, de façades et de distribution à l'échelle 1/100ème,
- ✓ Une axonométrie avec intégration dans le site,
- ✓ Les certifications et les critères de performance visés
- ✓ Tout document que le candidat estimerait de nature à appuyer son projet (impact de la construction sur l'environnement, la maîtrise des dépenses énergétiques...).

### 6.2 CRITERES DE SELECTION DES PROJETS

- Les références et les capacités financières du promoteur,
- L'offre de prix,
- La qualité architecturale, urbaine et d'usage,
- Les performances techniques et environnementales.

#### **Autres points importants dans la conception :**

*Face à l'adaptation des modes de vie sur le territoire, un local LCR sera prévu en rez-de-chaussée de toute ensemble accueillant du logement locatif très social (LLTS). Ce local aura une surface minimum de 9 m<sup>2</sup>, avec un siphon au sol et un point d'eau type borne fontaine (avec une carte prépayée) pour le lavage des vêtements afin d'éviter les lavages dans les salles de bain.*

*Ce local sera financé par la LBU.*

*Il est également important de prévoir une zone de vie extérieure dans chaque résidence afin d'avoir une qualité d'usage notable (faré, espaces verts partagés).*

Les projets seront analysés par les équipes de maîtrise d'ouvrage de la SIM assistées selon besoin par des experts ou conseillers extérieurs selon besoins.

Après analyse des offres, une négociation pourra être engagée de gré à gré avec chacun des promoteurs ayant fait une offre intéressante afin d'arrêter le prix d'acquisition compatible avec les critères d'équilibre d'exploitation en vigueur à la SIM.

Le présent appel à projets ne constitue en aucun cas de la part de la SIM un engagement à contracter. La SIM sera libre du choix des programmes. Les projets pourront être écartés sans qu'il soit besoin de justifier cette décision.

Les dossiers seront présentés préalablement pour avis au comité d'engagement et ils ne seront considérés comme retenus définitivement qu'après validation par le Conseil d'Administration de la SIM sur avis du CE et sous réserve de l'obtention des

financements (L.B.U., crédit d'impôt, prêt CDC, ...) et des garanties d'emprunt des collectivités (Région, Département et commune concernée)

La SIM peut décider de mettre fin au présent appel à projets, sans qu'il soit besoin de justifier sa décision, et/ou d'indemniser les candidats ayant remis un ou des projets.

### 6.3 REMISE DES PROJETS

Les soumissionnaires devront déposer **avant le 31 août 2023** leurs dossiers complets par voie électronique (par courriel en format PDF uniquement) à l'adresse suivante :

[vefa@sim-mayotte.com](mailto:vefa@sim-mayotte.com)

L'objet du courriel devra être :

**« APPEL A PROJETS PROMOTEURS-CONSTRUCTEUR DE AOUT 2022 »**

**La transmission par voie papier n'est pas autorisée.**

Les candidats peuvent obtenir toutes les informations sur le déroulement de l'appel à projets auprès de :

**M. Moussa ATTOUMANI**  
Directeur du Développement  
Place Zakia MADI  
BP91  
97600 Mamoudzou  
Tél : 02 69 61 20 51

Email : [moussa.attoumani@sim-mayotte.com](mailto:moussa.attoumani@sim-mayotte.com)

**Mamoudzou, le 01 août 2022**

**Le Directeur Général de la S.I.M**

