

AVIS DE PUBLICITÉ PRÉALABLE

Appel à manifestation d'intérêt – Prospection foncière et immobilière
en vue d'une prise en location et de la gestion de résidences
étudiantes à Dembeni (Mayotte)

Prise en location et gestion de résidences étudiantes à Dembeni (Mayotte)

Le présent avis est publié dans un objectif de transparence et de bonne administration, conformément aux principes issus du Code général de la propriété des personnes publiques (CGPPP) et du Code de la commande publique (exclusion des contrats de location immobilière). Il vise à s'assurer de l'absence d'alternative immobilière ou foncière concurrente susceptible de répondre aux besoins du Crous.

Le présent avis ne constitue ni un appel d'offres, ni une procédure de mise en concurrence au sens du Code de la commande publique. Il s'agit d'une mesure de publicité préalable et exploratoire destinée à identifier d'éventuelles alternatives foncières ou immobilières.

1. IDENTIFICATION DE L'ORGANISME

Crous de la Réunion et de Mayotte

- **Siège social** : 20 Rue H. Fouqué, 97400 Saint-Denis, Réunion
- **Point de contact** : Gianni BLARD
- **Courriel** : gianni.blard@crous-reunionmayotte.fr
- **Téléphone** : 0693 33 57 48

2. CONTEXTE ET OBJET DE LA PUBLICITÉ

Pour répondre aux besoins croissants de logement étudiant à Mayotte, le Crous envisage de conclure deux conventions de prise en location (Bail en l'État Futur d'Achèvement - BEFA - ou équivalent) pour des résidences situées sur la commune de Dembeni, à proximité immédiate de l'Université de Mayotte :

- **Secteur Iloni** : Résidence d'environ 150 logements (typologies T1, T2, T4), incluant environ 120 m² de bureaux et des locaux communs (salles de travail, autres locaux selon la définition du bailleur social...).
- **Secteur Tsararano (ZAC)** : Résidence d'environ 50 logements (typologies T1, T2) à vocation intergénérationnelle, incluant également des locaux communs (salles de travail, autres locaux selon la définition du bailleur social...).

Situation actuelle : La Société Immobilière de Mayotte (SIM), propriétaire de terrains dans ces secteurs, a manifesté son intérêt pour réaliser ces projets et en confier la gestion locative au Crous. Le présent avis vise à vérifier, par mesure de transparence, s'il existe d'autres offres immobilières alternatives (terrains disponibles ou projets en cours de développement) capables de répondre aux besoins du Crous dans ce même périmètre géographique.

3. EXIGENCES TECHNIQUES, ÉCONOMIQUES ET FINANCIÈRES

A. Localisation et normes techniques

- **Implantation :** Proximité immédiate de l'Université de Mayotte, accessible de manière sécurisée à pied ou via les réseaux de transports en commun existants.
- **Réglementations :** Les projets devront impérativement respecter les normes applicables à Mayotte en matière de sécurité incendie (ERP), d'accessibilité (PMR), de normes parasismiques et paracycloniques, de performance énergétique et de spécificités liées à l'exploitation-maintenance des résidences étudiantes.

B. Viabilité et soutenabilité financière

Le modèle économique de l'exploitation reposant sur l'autofinancement, le loyer facturé par l'opérateur au Crous doit être rigoureusement compatible avec les redevances modérées acquittées par les étudiants. Les propositions financières serviront à réaliser des comptes d'exploitation, tenant compte également du prix du loyer en tenant compte de l'encadrement du prix au mètre carré (selon les modalités de financement retenues) et du coût réel des charges récupérables facturées. L'analyse de la soutenabilité budgétaire des projets se fera sur la base des comptes d'exploitation.

C. Transparence de la redevance (Décomposition du coût)

Toute proposition devra présenter une transparence totale des coûts à travers une décomposition du loyer prévisionnel annuel selon les éléments suivants :

1. **Charges financières du Bailleur :** Amortissement et intérêts liés à la mobilisation des fonds propres et à la souscription de crédits (financement des dépenses de réalisation, d'amélioration, de réhabilitation et de mises aux normes). Il sera tenu compte des variations du taux du livret A à la hausse ou à la baisse.
2. **Frais généraux du Bailleur :** Montant forfaitaire annuel couvrant les frais de gestion, exprimé en pourcentage du Prix de Revient Définitif (PRD).
3. **PCRC (Participation pour Couverture du Renouvellement des Composants) :** Montant forfaitaire annuel dédié à la couverture des travaux de gros entretien, renouvellement des composants techniques et futures mises aux normes immobilières à la charge exclusive du Bailleur.

4. CAPACITÉS ATTENDUES DES CANDIDATS

Tout opérateur économique intéressé devra démontrer dans sa réponse :

- **Sa maîtrise foncière :** Justification d'un titre de propriété ou d'une promesse synallagmatique de vente en cours de validité sur la zone concernée.

- **Sa capacité technique et financière** : Aptitude à mener à bien une opération de construction d'envergure (références de moins de 5 ans pour des opérations similaires de logements sociaux collectifs ou de résidences gérées, compétences des équipes dédiées).
- **Sa solidité financière** : Communication du Chiffre d'Affaires global réalisé au cours des 5 derniers exercices clos.

5. MODALITÉS DE RÉPONSE ET CONTENU DU DOSSIER

A. Publicité et date limite de dépôt

Le présent avis fait l'objet d'une publication sur le site internet du Crous de la Réunion et de Mayotte, par voie d'affichage sur le campus de l'Université de Mayotte, ainsi que dans la presse locale de Mayotte et de la Réunion.

- **Délai de consultation** : 4 semaines à compter de la date de publication.
- **Date limite de réception des réponses** : lundi 29 juillet à 12h00 (heure locale de La Réunion).
- **Modalité d'envoi** : Uniquement par voie électronique à l'adresse suivante : AMI-RESIDENCES-ETUDIANTES-MAYOTTE@CROUS-REUNIONMAYOTTE.FR

B. Contenu attendu de la manifestation d'intérêt

Chaque candidat devra fournir un dossier comprenant une présentation de l'opérateur (capacités mentionnées à l'article 4) ainsi qu'une fiche descriptive du projet proposé utilisant la trame indicative suivante :

Trame de présentation du projet (Exemple de fiche descriptive) :

- **Adresse du projet et références cadastrales** : [A renseigner]
- **Caractéristiques capacitaires** : Nombre de bâtiments, nombre de niveaux (R+...), surface de plancher totale (m²).
- **Descriptif des logements** : Nombre total et répartition par typologies (T1, T2, T4).
- **Descriptif des locaux communs et techniques** : Espaces d'accueil, bureaux, locaux vélos, salles de travail, autres locaux selon la définition du bailleur social...
- **Aménagements extérieurs** : Espaces verts, stationnements (aériens ou sous-sol), clôtures, accès.
- **Proposition financière** : Estimation du loyer annuel décomposé selon la grille de l'article 3-C.
- **Pièces jointes (si disponibles)** : Plans de masse et plans architecturaux d'insertion.

6. SUITES DE L'AVIS ET CALENDRIER PRÉVISIONNEL

A. Calendrier indicatif

- **Phase d'analyse des propositions et échanges éventuels** : Durant les 4 semaines suivant la date limite de dépôt.
- **Objectif de contractualisation formelle** : Au plus tard le **31 décembre 2026**.

B. Issues de la prospection

- **Cas n°1** : Si aucune alternative foncière ou immobilière crédible et recevable n'est identifiée à l'issue du délai de 4 semaines, le Crous poursuivra les négociations exclusives avec la Société Immobilière de Mayotte (SIM) pour les sites d'Iloni et Tsararano.
- **Cas n°2** : Si des manifestations d'intérêt concurrentes, viables et répondant aux besoins du Crous sont reçues, le Crous engagera une procédure de mise en concurrence adéquate afin de sélectionner l'offre la plus avantageuse.

C. Réserve de droit

Le Crous se réserve la possibilité de ne pas donner suite à la présente consultation exploratoire si les conditions d'équilibre économique ou technique ne sont pas réunies. Le dépôt d'une manifestation d'intérêt ne confère aucun droit à attribution et aucun droit à indemnisation ne pourra être invoqué par les opérateurs ayant répondu.