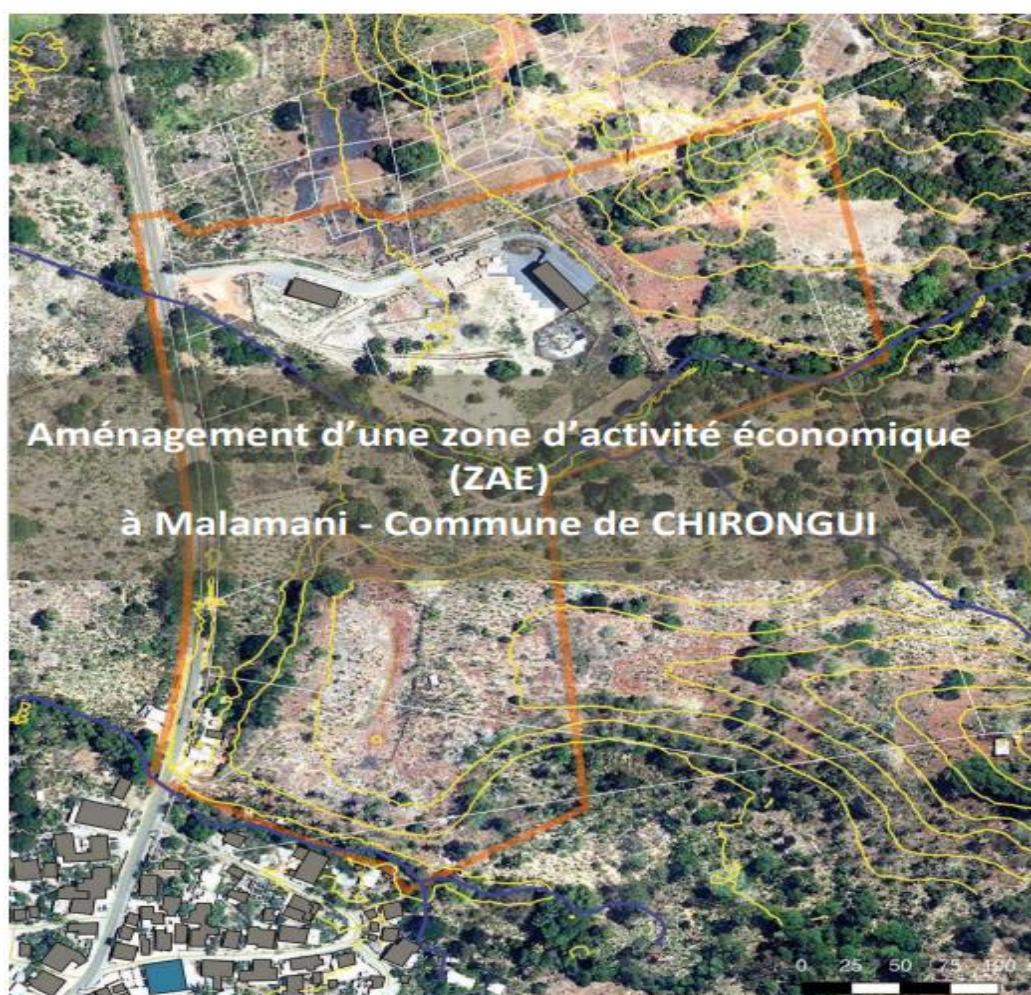


APPEL À MANIFESTATION D'INTÉRÊTS / **ZAE MALAMANI (Chirongui)**

Présélection des entreprises souhaitant s'implanter dans la
Zone d'Activités Économique.

NOTE EXPLICATIVE





I- OBJET DE L'APPEL À MANIFESTATION D'INTÉRÊTS.....	3
II- CONTEXTE.....	3
III - PRÉSENTATION DE L'APPEL À MANIFESTATION D'INTÉRÊTS.....	5
IV- MODALITÉS DE RÉPONSES À L'APPEL À MANIFESTATION D'INTÉRÊTS	7
V - EXAMEN DES CANDIDATURES.....	9
VI - SÉLECTION DES ENTREPRISES.....	10

I- OBJET DE L'APPEL À MANIFESTATION D'INTÉRÊTS

La Communauté de Communes du Sud et l'Établissement Public de Reconstruction et de Développement de Mayotte (EPRDM) lancent un Appel à Manifestation d'Intérêts pour la commercialisation des parcelles au sein de la Zone d'Activités Économiques de Malamani située dans la commune de Chirongui.

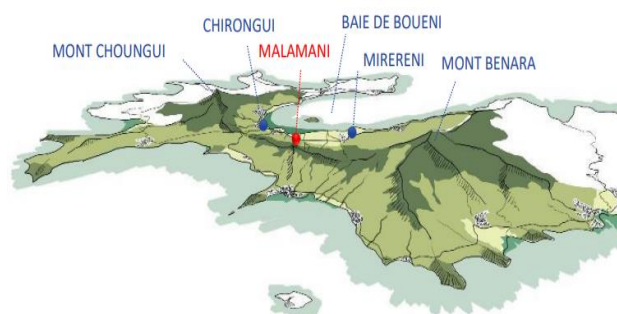
Cet Appel à Manifestation d'Intérêts s'adresse aux entreprises, porteurs de projets et investisseurs souhaitant s'implanter sur ce site stratégique bénéficiant d'une localisation privilégiée et d'un environnement propice au développement économique durable.

II- CONTEXTE

Le diagnostic de l'activité économique du Sud de l'île met en évidence :

- ▶ Des tensions sur le foncier et le bâti dédié à l'économie,
- ▶ Une volonté de coordination des différents secteurs d'activités économiques,
- ▶ Un manque de diversité de l'activité économique en réponse à un besoin existant à l'échelle du territoire.

La réalisation d'une Zone d'Activités Économiques (ZAE) à Malamani vise à développer le tissu économique et l'emploi du Sud de l'île en offrant les conditions pour l'implantation ou la relocalisation d'entreprises variées (industrielles, artisanales ou commerciales) et équipements variés. Dans la perspective de contribuer au rééquilibrage de l'activité économique de l'île, à ce jour concentrée dans le chef-lieu, Mamoudzou. La Zone d'Activités Économiques (ZAE) de Malamani est ainsi la première des 5 ZAE prioritaires identifiées à l'échelle du Département.





1. Apporter les conditions d'un développement fonctionnel et sécurisé

Mayotte est un territoire à la géographie contraignante. Les espaces disponibles et accessibles sont limités par la présence de pentes, de cours d'eau, de zones submersibles... La situation foncière est par ailleurs complexe : près de 60% des terrains sont publics, le reste, privé, est largement régi par le droit coutumier local, non formalisé par écrit. La croissance de la population, et les besoins en logements, équipements, productions agricoles et activités professionnelles diverses qui en découlent, se traduisent en conséquence par une tendance à l'installation non planifiée, au gré des opportunités, sur des terrains non maîtrisés (occupés de façon informelle) et insuffisamment aménagés. Les occupants sont alors potentiellement en situation de risque, qu'il soit physique ou juridique.

Les opérations d'aménagement comme celle de la ZAE de Malamani cherchent à répondre à ces enjeux : les terrains à céder sont viabilisés (routes, raccordements sécurisés à tous les réseaux, conformité au PLU, etc.) pour assurer la sécurité et le bon fonctionnement des activités qui s'y implanteront dans le respect de leur environnement.

La Communauté de Communes du Sud regroupe les communes de Bandrélé, Bouéni, Chirongui et Kani-kéli et représente environ 31 000 habitants. Créée le 31 décembre 2015, elle exerce des missions spécifiques que les communes membres lui ont déléguées telles que l'aménagement du territoire, le développement économique et touristique ou encore la protection de l'environnement. À travers des projets de Zones d'Activités Économiques, de pôles agricoles, de pôles touristiques ou encore d'équipements structurants, la Communauté de Communes du Sud entend participer activement à l'amélioration du tissu économique du sud de Mayotte et à la valorisation des différentes filières qui le constituent.

2. Présentation de l'opération de la « ZAE de MALAMANI »

Face aux besoins considérables engendrés par l'évolution très rapide de Mayotte, la Zone d'Activités Économiques de Malamani s'inscrit dans une démarche de frugalité et de résilience.

Implantée sur le territoire de la Communautés de Communes du Sud, ce projet figure parmi les plus structurants pour le Sud des Mayotte. Il a pour objectif de contribuer à un meilleur équilibre du territoire Mahorais en créant dans le secteur Sud, les conditions d'un développement économique durable.

Les ambitions portées par ce projet se définissent comme suit :

- ▶ Positionner l'espace communautaire comme pôle secondaire de Mayotte
- ▶ Développer l'offre commerciale et d'activités
- ▶ Développer l'offre d'emplois sur le périmètre de la communauté.

La Communauté de Communes du Sud et ses partenaires souhaitent profiter de l'implantation de ces nouvelles structures afin d'y développer des projets dans une logique d'économie circulaire, et créer une complémentarité et une optimisation d'utilisation du site.

L'Établissement Public de Reconstruction et de Développement de Mayotte (EPRDM), en charge de la maîtrise d'ouvrage de l'aménagement de la ZAE de MALAMANI, a synthétisé toutes ces demandes. L'orientation et les

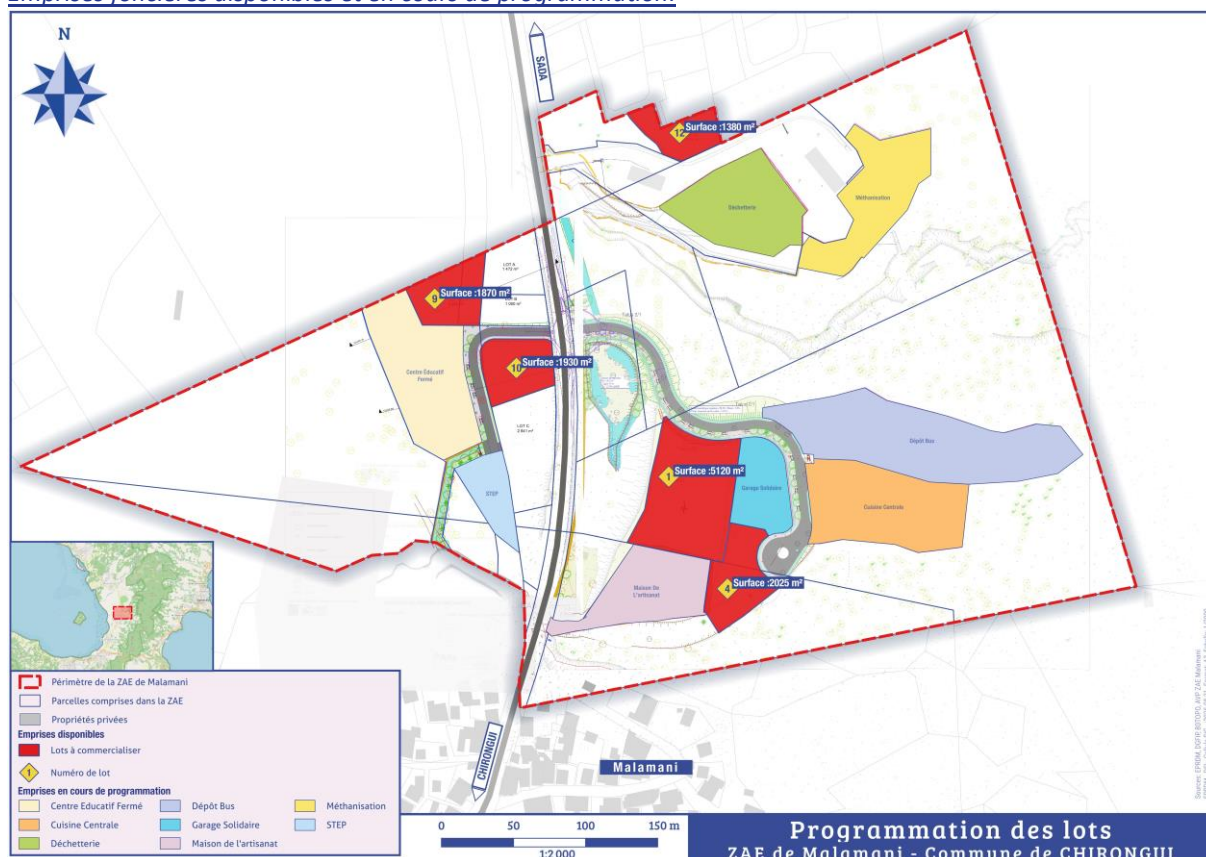
conclusions des premières études ont orienté le projet vers la création d'une Zone d'activités mixte, facilitatrice de synergies entre acteurs.

Les premiers travaux d'aménagement devraient démarrer en septembre 2025. Dans cette perspective, la Communauté de Communes du Sud et L'Établissement Public de Reconstruction et de Développement de Mayotte (EPRDM), souhaitent recueillir l'expression des besoins et identifier les projets en cours portés par les acteurs économiques et institutionnels du territoire.

III - PRÉSENTATION DE L'APPEL À MANIFESTATION D'INTÉRÊTS

Compte tenu de l'exiguïté du territoire, la zone de la Zone d'Activités Économiques de Malamani doit également faire converger d'autres enjeux d'aménagement, au-delà de la fonction dédiée à l'économie. Le projet a ainsi pour vocation de mettre à disposition du foncier afin de permettre la réalisation des équipements en cohérences avec les objectifs de la ZAE :

Emprises foncières disponibles et en cours de programmation.





La Zone d'Activités Économiques de MALAMANI prévoit à terme, l'aménagement de 13 lots.

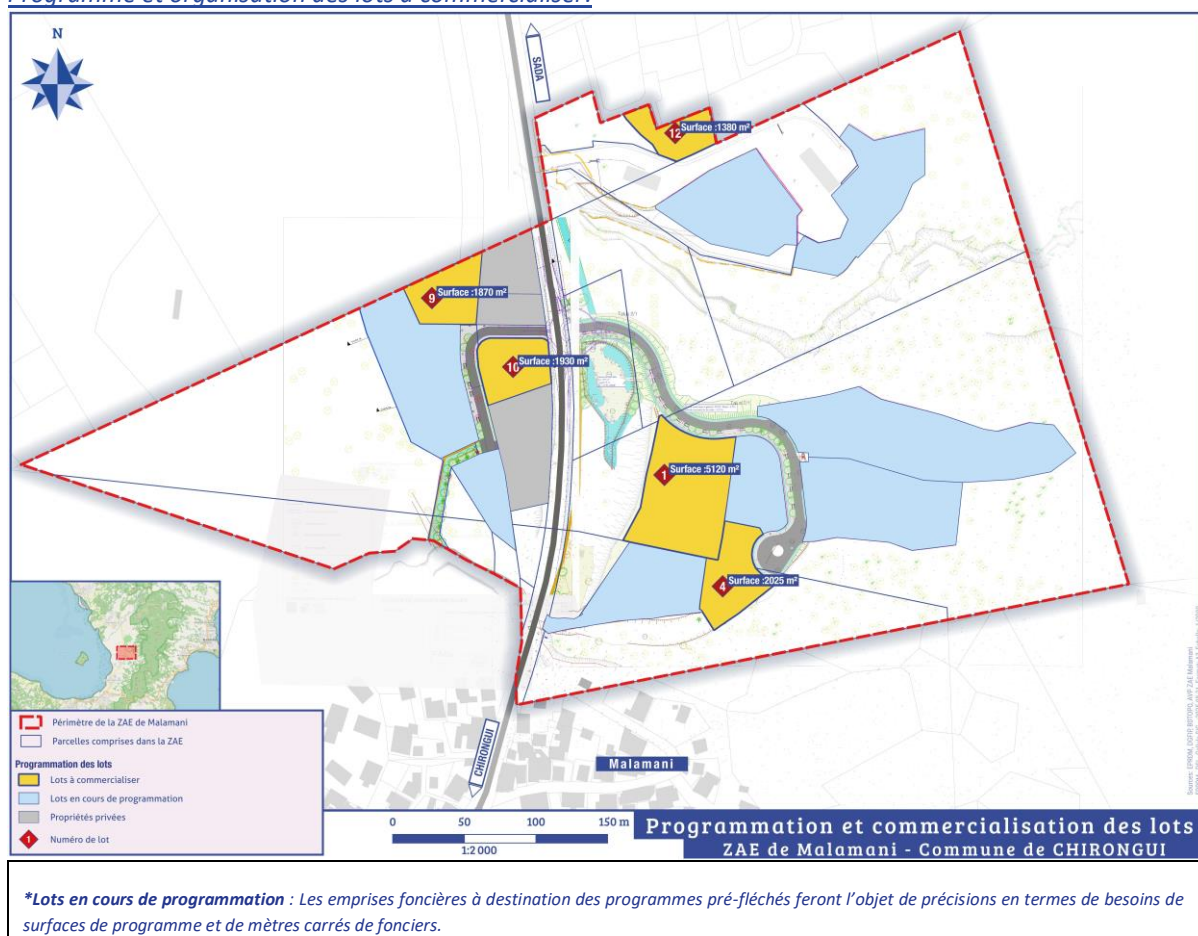
Tableau des emprises foncières disponibles et en cours de programmation :

Emprises foncières disponibles (m ²)	
Lots	Surfaces
Lot 1	5120
Lot 4	2025
Lot 9	1870
Lot 10	1930
Lot 12	1380
Emprises foncières (en cours de programmation)	
Garage solidaire	
Maison de l'artisanat	
Dépôt de Bus	
Cuisine centrale	
STEP	
Centre éducatif fermé	
Méthanisation	
Déchetterie	

L'appel à manifestation d'intérêts permettra d'affiner les besoins et attentes des activités intéressées afin de faciliter leur implantation et fonctionnement futur.

Au total, 8 ha environ restent disponibles pour une pratique agro forestière responsable.

Programme et organisation des lots à commercialiser.



IV- MODALITÉS DE RÉPONSES À L'APPEL À MANIFESTATION D'INTÉRÊTS

1. Objet de la consultation

Le présent appel à manifestation d'intérêts porte sur l'identification et le choix des entreprises souhaitant s'implanter dans la ZAE de Malamani.

Cette consultation porte les objectifs suivants :

1. Identifier les secteurs d'activités porteurs qui pourront s'appuyer sur le tissu local.
2. Cerner les besoins spécifiques des entreprises cibles.
3. Identifier les prestations qualitatives attendues, les conditions d'approvisionnement, les besoins en services associés, en desserte, réseaux (alimentation en eau en particulier), ainsi que la question du traitement des eaux usées, et des déchets industriels.

L'appel à manifestation d'intérêts concourt donc à faire émerger des projets économiques en lien avec les ambitions de la ZAE de Malamani.



Les premiers lots devraient être disponibles à l'horizon **2026-2027**. Le dimensionnement des lots sera adapté en fonction des orientations programmatiques retenues à l'issue de l'appel à manifestation.

À l'issue de l'appel à manifestation d'intérêts, les entreprises présélectionnées seront consultées de nouveau en phase de pré-commercialisation pour procéder à la réservation effective des lots.

2. Modalités de remise des dossiers

Les candidats devront remettre leur dossier complet tel que stipulé dans l'article 2 **avant le vendredi 26 septembre 2025 par mail** à l'adresse suivante immobilier@epfam.fr.

Mettre en copie du mail les adresses suivantes :

- ▶ Moinamaoulida.mcolo@epfam.fr
- ▶ Jean-david.kuola@epfam.fr
- ▶ Saidat.subra@epfam.fr
- ▶ Hydayat.omar@ccsud.yt

(En objet du mail, indiquer : **AMI ZAE Malamani – Candidature**).

3. Jalons et calendrier

Le calendrier prévisionnel est le suivant :

	Étapes 2	Calendrier prévisionnel
1	Lancement de l'AMI	Le jeudi 21 août 2025
2	Date limite des questions	Le mardi 9 septembre 2025 [15 jours calendaires avant réception]
3	Date limite de réponse	Le jeudi 18 septembre 2025 [7 jours avant réception]
4	Date limite de réception des candidatures	Le vendredi 26 septembre 2025
5	Analyse des projets	Fin septembre début octobre 2025
6	Notification aux candidats	Deuxième quinzaine d'octobre 2025

Les candidats devront produire un dossier de présentation de leur projet (modèle en annexe), comprenant :

Candidature

- ▶ Une présentation de l'entreprise (organigramme, références, etc.),
- ▶ Kbis,
- ▶ Congés payés,
- ▶ Attestation fiscale,

Projet - volet technique

- ▶ Les objectifs et l'ambition du projet d'implantation dans la ZAE de Malamani,
- ▶ Les besoins et caractéristiques du programme envisagé (surfaces en fonciers bâtis, etc.),
- ▶ Les modalités de mise en œuvre et compatibilité avec les exigences environnementales,



Projet - volet financier

- ▶ Compte financier
- ▶ Résultats économiques attendus
- ▶ Le plan de financement avec les investissements envisagés et les sources de financement
- ▶ Nombre d'emploi existant
- ▶ Nombre d'emploi créé

V - EXAMEN DES CANDIDATURES

Avant de procéder à l'examen des candidatures, s'il apparaît que des pièces du dossier de candidature sont manquantes ou incomplètes, L'Établissement Public de Reconstruction et de Développement de Mayotte (EPRDM), peut décider de demander à tous les candidats concernés de produire ou compléter ces pièces dans un délai maximum de 10 jours.

Les candidatures conformes et recevables seront examinées, à partir des seuls renseignements et documents exigés dans le cadre de cet appel à manifestation d'intérêts, pour évaluer leur situation juridique ainsi que leurs capacités professionnelles, techniques et financières ainsi que la valeur ajoutée d'une implantation dans la ZAE de Malamani.

Tout projet incomplet à l'issue de l'éventuelle demande de compléments pourra être éliminé.

Les critères retenus pour le jugement des projets sont pondérés de la manière suivante :

Critères	Attendus
Viabilité du modèle économique (40 %)	▶ Adéquation entre les investissements envisagés et le projet proposé ▶ Perspectives de développement sur le site et contribution au développement économique du secteur ▶ Maturité du projet (immatriculation, calendrier prévisionnel...) ▶ Compétences et expériences du porteur de projet, etc.
Prise en compte des enjeux innovants et industriels (30 %)	<u>À titre d'exemple :</u> ▶ Niveau d'intégration des solutions innovantes dans le processus industriel ▶ Capacités démontrée à collaborer avec l'écosystème industriel et technologique ▶ Plan de déploiement d'outils ou de processus de production avancés ▶ Stratégie de contribution au développement industriel local et à l'essor d'innovations de filière ▶ Qualité et cohérence de la démarche Recherche et développement au service d'innovations industrielles ▶ Création d'emploi
Adéquation avec les objectifs de l'appel à projet et	▶ Cohérence entre les ambitions du projet du candidat et le contexte et les objectifs du présent document. ▶ Visibilité sur le critère Social



de performance durable ESG (Environnementaux Social et Gouvernance) (30 %)	► Visibilité sur le critère Gouvernance
---	---

VI - SÉLECTION DES ENTREPRISES

La sélection des entreprises/projets sera réalisée conjointement par L'Établissement Public de Reconstruction et de Développement de Mayotte (EPRDM) et la CCSUD. L'Établissement Public de Reconstruction et de Développement de Mayotte (EPRDM) et la CCSUD se réservent le droit d'auditionner les candidats.

L'Établissement Public de Reconstruction et de Développement de Mayotte (EPRDM) et la CCSUD se réservent le droit de ne pas donner suite aux dossiers de candidature et de projet reçus, sans avoir à en justifier et sans que les candidats puissent demander une indemnisation en contrepartie.

Aucune indemnité et aucun remboursement ne seront alloués aux candidats au titre des dépenses de déplacement, des frais d'étude et d'élaboration des projets engagés en vue de répondre à la présente consultation, quelle que soit la suite donnée à leur proposition.