MINISTÈRES ÉCONOMIQUES ET FINANCIERS
Liberté
Égalité
Fraternité

Secrétariat général

CREATION DE L'HOTEL DES FINANCES DE BOBOKA

MAMOUDZOU - MAYOTTE

PROGRAMME DE L'OPERATION

Sur 25 pages (sans les annexes)

État – Ministères Économiques et Financiers

Secrétariat général des ministères économiques et financiers

Service de l'Immobilier et de l'Environnement Professionnel

Bureau Immobilier et Maîtrise d'Ouvrage

Antenne immobilière Nord-Est

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

SOMMAIRE

1 PRÉSENTATION DE L'OPÉRATION 4

1.1 CONTEXTE DE L'OPÉRATION 4

1.1.1 PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE L'OPÉRATION 4

1.1.2 ACTEURS DU PROJET 5

1.2 ENJEUX, OBJECTIFS, CONTRAINTES 5

1.2.1 ENJEUX 5

1.2.2 OBJECTIFS 6

1.3 ORGANISATION DU PROGRAMME 7

1.3.1 PROGRAMME GÉNÉRAL DE L'OPÉRATION 7

1.3.2 PARTIE 1 : PROGRAMME FONCTIONNEL 7

1.3.3 PARTIE 2 : PROGRAMME ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTAL 7

1.3.4 PARTIE 3 : PROGRAMME TECHNIQUE ET ARCHITECTURAL 7

1.3.5 PARTIE 4 : PRESCRIPTIONS EXPLOITATION MAINTENANCE 7

1.3.6 PARTIE 5 : PLAN MESURE & VÉRIFICATION 7

1.4 DOCUMENTATION DU SITE 8

2 ANALYSE DU SITE 8

2.1 PRÉSENTATION GÉNÉRALE 8

2.1.1 IMPLANTATION DU SITE 8

2.1.2 ANALYSE PARCELLAIRE 11

2.2 INSERTION URBAINE 12

2.2.1 REPÉRAGE DU BÂTIMENT EXISTANT 12

2.2.2 ENVIRONNEMENT BÂTI 12

2.2.3 INFRASTRUCTURES ET TRANSPORTS 13

2.3 MILIEU PHYSIQUE 13

2.3.1 NATURE DU SOL 13

2.3.2 BIODIVERSITÉ 13

2.4 ASPECT SANITAIRE 14

2.4.1 AIR 14

2.4.2 EAU - ASSAINISSEMENT 16

2.5 PLAN LOCAL D'URBANISME 16

2.6 RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES 16

3 PÉRIMÈTRE DU MARCHE 20
3.1 TYPE DE MARCHÉ 20
3.2 PÉRIMÈTRE DES PRESTATIONS 20
3.3 PÉRIMÈTRE DES TRAVAUX 21
3.4 PÉRIMÈTRE DE L'EXPLOITATION - MAINTENANCE 22
3.5 PLANNING 22
3.6 BUDGET DE L'OPÉRATION 22
4 PERFORMANCES ET GARANTIE DE RESULTAT ENERGETIQUE 22
4.1 DÉMARCHE HQE 22
4.2 GARANTIE DE RÉSULTAT ÉNERGÉTIQUE 23
4.2.1 OBJECTIFS DE PERFORMANCE 23
4.2.2 PÉRIMÈTRE DE LA GARANTIE DE RÉSULTAT ÉNERGÉTIQUE 24
4.3 DÉMARCHE DE COMMISSIONEMENT 24
5 PARTIES ANNEXÉES 25
5.1 PROGRAMME FONCTIONNEL 25
5.2 PROGRAMME ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTAL 25
5.3 PROGRAMME TECHNIQUE ET ARCHITECTURAL 25
5.4 PRESCRIPTIONS EXPLOITATION MAINTENANCE 25
5.5 PLAN MESURE ET VÉRIFICATION (PMV) 25
5.6 DOCUMENTATION ANNEXE 25

1 PRÉSENTATION DE L'OPÉRATION

1.1 CONTEXTE DE L'OPÉRATION

1.1.1 PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE L'OPÉRATION

La présente opération porte sur le site de Boboka, situé à Mamoudzou, dans lequel sont installés des services de la Direction Régionale des Finances Publiques de Mayotte ainsi que la parcelle limitrophe dans le cadre d'un projet de construction appelé Boboka 2.

Ce projet de construction, initialement engagé en 2024 mais non concrétisé par la suite, a servi de base de réflexion initiale.

Le passage du cyclone Chido et la dégradation importante des installations des deux directions initialement impactées par cette construction ont réactivé cette réflexion.

Les travaux objet de la présente opération concernent ceux afférents au bâtiment existant de Boboka et la construction d'un bâtiment sur le terrain jouxtant Boboka.

Ce nouveau projet global appelé Boboka 2 prend en compte l'installation sur un même site de l'ensemble des agents de la Direction Régionale des Finances Publiques (DRFIP) de Mayotte, présents dans le bâtiment Boboka existant, ainsi que le centre des finances publiques de Kawéni, la Direction Régionale des Douanes et Droits Indirects (DRDDI) de Mayotte, située à Dzaoudzi et trois logements de fonction, affectés aux deux directions.

En complément de ces besoins de bureaux et de logements, il est prévu la construction d'une salle multi-activités, modulable, dimensionnée et adaptée pour l'entrainement des agents douaniers aux Techniques Professionnelles de Contrôle et d'Intervention (TPCI).

Un stand de tir, pouvant être également mutualisé, sera par ailleurs à créer.

Enfin, une surface allouée à des logements réservés aux agents douaniers et gérés par la Masse des Douanes devra être aménagée.

L'opération consiste en synthèse **à construire un immeuble neuf sur la parcelle vierge et à rénover l'immeuble existant** de l'ensemble Boboka 1 et Boboka 2 dans le but d'y intégrer des agents actuellement installés dans Boboka 1 et dans des bâtiments locatifs ou propriétés de l'État, situés à Mayotte.

Le nouvel hôtel des finances comprendra donc :

- **le bâtiment existant, après rénovation,**
- **et le nouveau bâtiment construit,**
- **en regroupant sur un site unique différents services des ministères économiques et financiers.**

Les aménagements mutualisables intra-ministère (salle TPCI) et extra-ministère (stand de tir), la mise en place d'espaces de travail prenant en considération les nouveaux fonctionnements des services et la création d'offres de logements pour les agents douaniers permettent également le développement d'un pôle administratif important, la prise en compte de conditions sociales difficiles et une réelle volonté d'espaces mutualisés pour différentes entités sur site et en dehors du site.

1.1.2 ACTEURS DU PROJET

L'opération relève du programme 156 de la Direction Générale des Finances Publiques (DGFIP) et du programme 302 de la Direction Générale des Douanes et Droits Indirects (DGDDI).

Ces programmes contribuent aux travaux de remise en état des bâtiments dépendant de ces deux directions. Ils sont en cohérence avec les objectifs de la politique immobilière de l'État.

Les maîtres d'ouvrage de l'opération sont :

- la Direction Générale des Douanes et Droits Indirects (DGDDI),
- la Direction Générale des Finances Publiques (DGFIP).

La maîtrise d'ouvrage mandatée pour cette opération de travaux est assurée par le Secrétariat Général des ministères économiques et financiers, Service de l'Immobilier et de l'Environnement Professionnel – Bureau de l'Immobilier et Maîtrise d'Ouvrage (SIEP-BIMO), antenne immobilière Nord-Est, basée à Strasbourg. **Il est désigné dans le présent document comme le « maître d'ouvrage ».**

Le maître d'ouvrage mandaté s'est entouré de prestataires pour l'assister durant l'exécution de ce projet, à savoir :

- un assistant à maîtrise d'ouvrage pour la performance énergétique et environnementale,
- un assistant à maîtrise d'ouvrage pour les aspects contractuels et juridiques,
- un Contrôleur Technique,
- un Coordonnateur Sécurité et Protection de la Santé.

Il se réserve la possibilité de faire appel à d'autres acteurs et organismes pendant l'exécution du contrat :

- tout autre assistant, notamment « maître d'usage »,
- la Ville de Mamoudzou pour l'obtention des autorisations administratives, l'assainissement...,
- Électricité de Mayotte, pour les raccordements au réseau d'électricité,
- Orange Mayotte et autres opérateurs pour les réseaux fibre,
- Société Mixte d'Assainissement et d'Eau (SMAE) – Mahoraise des eaux, pour les raccordements au réseau d'eau.

Dans le cadre de la présente consultation, les opérateurs économiques admis à participer au dialogue compétitif sont dénommés ci-après « les soumissionnaires » ; le ou les lauréats choisis après consultation sont désignés comme suit : le « titulaire » du marché.

1.2 ENJEUX, OBJECTIFS, CONTRAINTES

1.2.1 ENJEUX

Les enjeux principaux de cette opération sont :

- une rationalisation énergétique notable puisque seuls deux bâtiments (un neuf et un rénové) sont concernés,
- la constitution d'un véritable pôle administratif relevant des ministères économiques et financiers,
- la valorisation d'une parcelle appartenant à l'État et aujourd'hui en friche.

Le potentiel global de densification des deux bâtiments, après réhabilitation et construction, atteint 160 résidents, 3 logements T3 pour les directions utilisatrices, 1 salle TPCI, 1 stand de tir à 10 mètres équipé de 3 pistes et des logements pour les agents douaniers.

Le programme fonctionnel de cette opération porte sur environ **3 800 m² de Surface Utile Brute.**

1.2.2 OBJECTIFS

Le projet porte principalement sur les attentes et les exigences suivantes :

- **la constitution d'un ensemble immobilier administratif** offrant toutes les fonctionnalités d'accueil des usagers et de confort des agents publics,

- **la livraison de plateaux adaptés** aux besoins des services identifiés, offrant des postures de travail variées propres aux nouveaux modes de travail et présentant une grande modularité pour permettre d'accueillir sur le long terme toutes les évolutions possibles des services,

- **une qualité énergétique et environnementale** des bâtiments avec pour objectif **l'amélioration du bâti existant et une conception bioclimatique du bâtiment neuf** : les performances environnementales et énergétiques du programme sont précisées à l'article 4.2.1 ci-après,

- **la prise en compte d'une démarche Haute Qualité Environnementale (HQE)** offrant un grand confort aux utilisateurs tout en étant exemplaire sur l'impact écologique pour répondre aux crises de l'énergie et de l'eau et en facilitant l'exploitation et la maintenance des installations,

- **l'intégration de locaux spécifiques pouvant être modulables et mutualisables** comme la salle TPCI, le stand de tir ou les logements pour les agents douaniers,

- **la qualité d'usage** (confort, qualité de vie et de travail, qualité de l'air...),

- **l'aménagement du reste de la parcelle pour tenir compte de la biodiversité présente,** mais aussi des places de stationnement nécessaires à aménager et de la gestion des flux piétonniers,

- **la mise en œuvre d'un chantier visant à minimiser l'impact des nuisances** sonores, des poussières et des désagréments sur l'environnement immédiat.

Le projet fait l'objet d'un **marché public global de performance (au sens de l'article L. 2171-3 du code de la commande publique) d'une durée totale de 82 mois.**

Le recours à ce type de marché se justifie par le niveau élevé envisagé des **objectifs de performances environnementales et énergétiques.**

Pour atteindre les objectifs annoncés, le titulaire du marché pourra mettre en œuvre des solutions innovantes.

La mise en place d'une **démarche de commissionnement** devra être incluse sur l'ensemble de la durée du marché.

Le marché porte sur ainsi sur :

- **des missions de conception et de réalisation (d'une durée de 22 mois),**
- **associées à des prestations d'exploitation – maintenance des équipements (d'une durée de 60 mois à compter de la réception des travaux),**

soit une durée totale de 82 mois.

Les prestations d'exploitation – maintenance permettront de vérifier l'atteinte des objectifs de performance annoncés.

1.3 ORGANISATION DU PROGRAMME

1.3.1 PROGRAMME GÉNÉRAL DE L'OPÉRATION

Le présent programme général de l'opération a pour objet de présenter le projet dans sa globalité, le fonctionnement actuel du site et les objectifs de performance recherchés par l'opération, d'un point de vue énergétique et environnemental. Un objectif de performance immobilière est également défini en lien avec les axes de rationalisation de la politique immobilière de l'État.

1.3.2 PARTIE 1 : PROGRAMME FONCTIONNEL

Cette partie détaille les besoins fonctionnels du maître d'ouvrage, qui devront être pris en compte dans la conception des espaces de travail. Une circulaire définissant les surfaces de l'État, à titre informatif, est également annexée à ce volet programmatique.

De plus, un guide méthodologique permettant d'appréhender la notion de nouveaux espaces de travail, recherchée pour ce type de restructuration, est annexé à ce volet du programme.

1.3.3 PARTIE 2 : PROGRAMME ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTAL

Dans ce document sont précisées les attentes du maître d'ouvrage pour les aspects énergétiques et environnementaux.

Sont notamment abordés les objectifs de performance à atteindre ainsi que les priorisations des cibles dans le cadre de la démarche Haute Qualité Environnementale (HQE), avec notamment l'indépendance énergétique et hydrique compte tenu des tensions concernant ces ressources sur l'archipel.

1.3.4 PARTIE 3 : PROGRAMME TECHNIQUE ET ARCHITECTURAL

Cette partie détaille les orientations architecturales à prendre en considération pour la phase conception, notamment en lien avec le Plan Local d'Urbanisme concernant la parcelle à aménager.

Il contient également l'ensemble des prescriptions techniques, pour la réalisation des travaux, que le titulaire du marché devra respecter.

1.3.5 PARTIE 4 : PRESCRIPTIONS EXPLOITATION MAINTENANCE

Cette partie précise les prestations à mettre en œuvre en ce qui concerne l'exploitation et la maintenance des équipements pendant les cinq années (60 mois) d'utilisation des bâtiments à l'issue de la phase travaux.

Seront notamment précisées les limites de l'exploitation et de la maintenance à la charge du titulaire par rapport aux prestations qui seront assumées par le propriétaire.

1.3.6 PARTIE 5 : PLAN MESURE & VÉRIFICATION

Dans cette partie est abordée la méthodologie d'évaluation de la Garantie de Résultat Énergétique à respecter par le titulaire du marché.

Un Plan de Mesure et Vérification préliminaire est proposé avec cette partie de programme, afin de pouvoir mesurer les engagements de performance (en vertu de l'article L. 2171-3 du code de la commande publique).

1.4 DOCUMENTATION DU SITE

Le maître d'ouvrage a réalisé et fait réaliser des études, analyses et diagnostics du sol, des équipements et matériaux du bâti existant.

Les résultats de ces études, analyses et diagnostics sont annexés au présent programme général, dont le titulaire doit prendre connaissance pendant la phase de consultation (dialogue compétitif) et qu'il est ainsi censé parfaitement connaître et appréhender.

Lors de la procédure de passation du marché, en procédure de consultation dite « dialogue compétitif », les soumissionnaires doivent vérifier entièrement et précisément cette documentation, **à ce titre, les soumissionnaires, en leur qualité de professionnel avisé et au titre de leur devoir de conseil,** doivent :

- d'une part, alerter le maître d'ouvrage sur d'éventuelles omissions, insuffisances, contradictions ou toutes réserves décelées dans cette documentation,
- d'autre part, informer le maître d'ouvrage, pendant la consultation et au plus tard avant la remise de leur offre finale, sur la nécessité, selon eux, de réaliser ou de faire réaliser d'autres diagnostics et/ou investigations et/ou études supplémentaires (notamment études géotechniques), et de faire réaliser des compléments et/ou modifications et/ou corrections de la documentation transmise et de manière générale des éléments et annexes du programme.

Les documents suivants sont mis à disposition des soumissionnaires (la « documentation ») :

- Plans du bâtiment existant,
- Livrets sur les nouveaux espaces de travail,
- Analyse d'eau du bâtiment existant (cf art. 1.4.6 partie 3 du programme) ,
- Inspection caméra des réseaux d'eaux pluviales et d'eaux usées du bâtiment existant,
- Diagnostic amiante avant travaux sur le bâtiment existant et rapport analyse enrobés (cf. art. 1.4.1 partie 3 du programme),
- Diagnostic plomb avant travaux sur le bâtiment existant (cf. art. 1.4.2 partie 3 du programme),
- Diagnostic radon avant travaux sur le bâtiment existant (cf. art. 1.4.4 partie 3 du programme),
- Diagnostic PEMD sur le bâtiment existant,
- Diagnostic insectes xylophages sur le bâtiment existant (cf. art. 1.4.3 partie 3 du programme),
- Diagnostic structure sur les portances des planchers et de la toiture du bâtiment existant,
- Diagnostics géotechniques et études de sol sur la parcelle à construire (cf. art. 2.3.1 ci-après),
- L'étude écologique en cours d'exécution visée à l'article 2.3.2 ci-après,
- Diagnostic pollution, visé à l'article 2.6 ci-après,
- Rapport de mission et plan d'actions de la société Intégrale (cf. art. 1.2 partie 3 du programme),
- Chartes d'aménagement spécifiques (cf. partie 3 du programme).

2 ANALYSE DU SITE

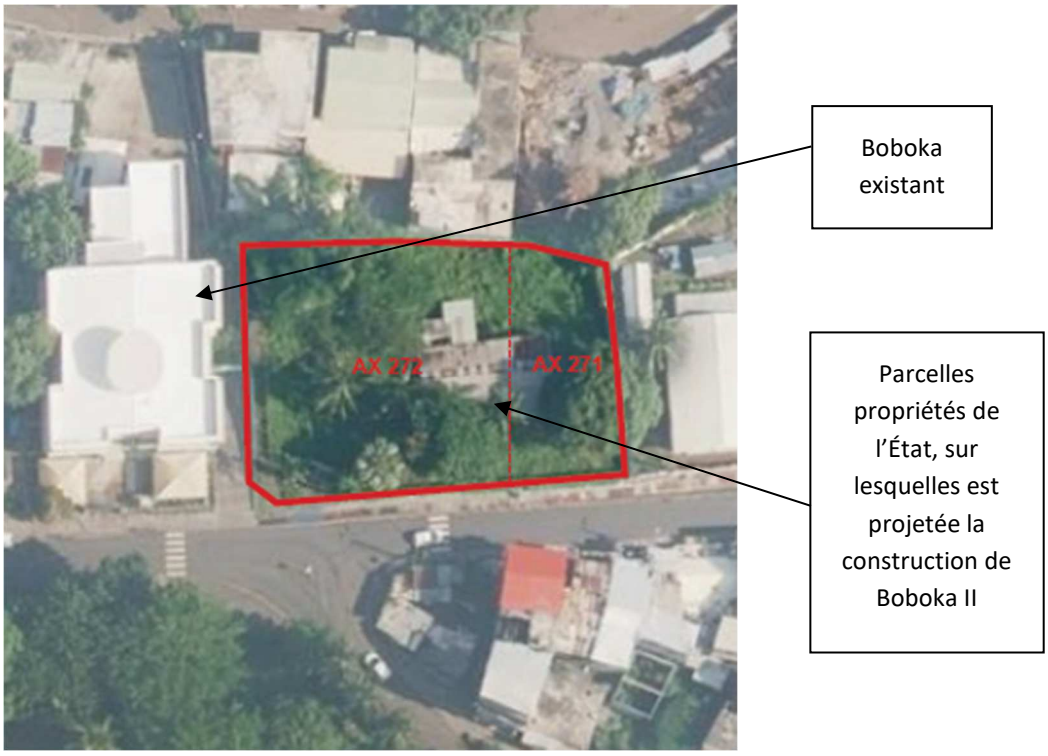
2.1 PRÉSENTATION GÉNÉRALE

2.1.1 IMPLANTATION DU SITE

L'opération porte sur la construction d'un nouveau bâtiment et la réhabilitation du centre des finances publiques de Boboka, situés Boulevard Halidi Selemani à Mamoudzou (97600), département de Mayotte.



Le **site de Boboka** est composé de deux parcelles qui jouxtent le site actuel. L'État est propriétaire de l'ensemble.





Centre des Finances Publiques – 126, Boulevard Halidi Selemani



Centre des Finances Publiques depuis l'impasse de la Pompe



Parcelles à construire – 124, Boulevard Halidi Selemani

2.1.2 ANALYSE PARCELLAIRE

Parcelles à construire

Les deux parcelles à construire sont numérotées 271 et 272, section AX.

Elles représentent une surface globale au sol de 1 377 m², répartie de la manière suivante :

- Parcelle 271 : 347 m²
- Parcelle 272 : 1 030 m²

Parcelle Centre des finances publiques

Bâtiment administratif de bureaux, le centre des finances publiques est actuellement occupé par 70 agents environ. Il est classé en ERP de type W de 5ème catégorie et en ERT.

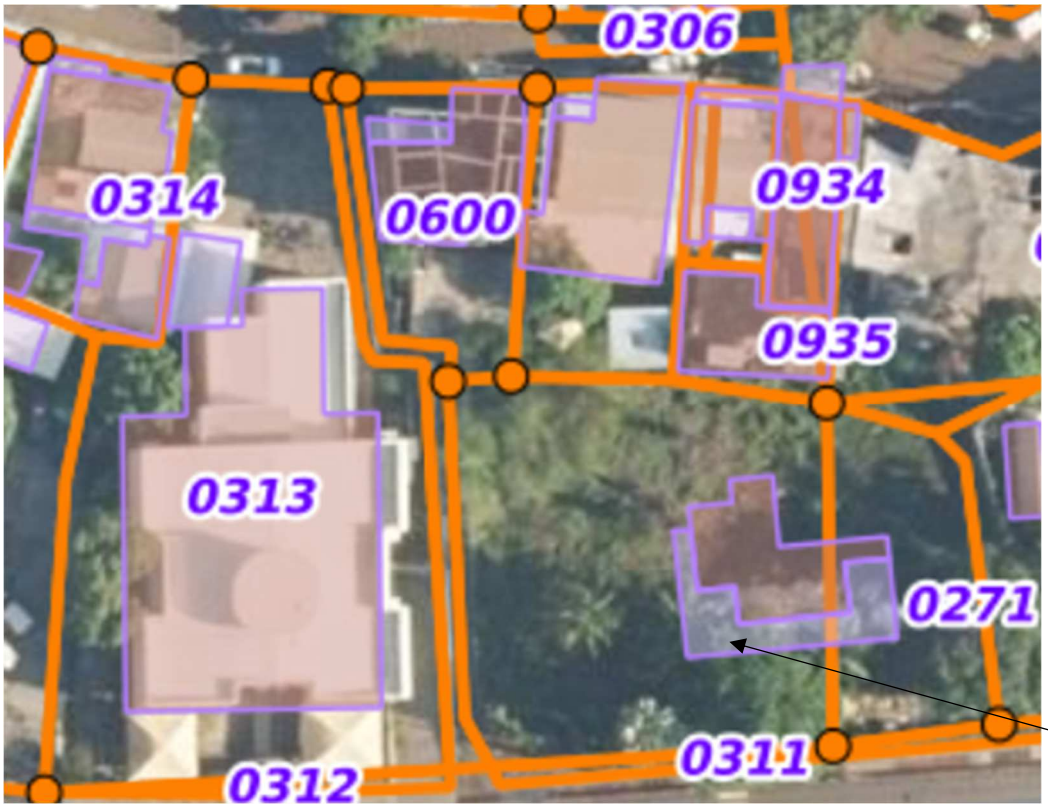
Le bâtiment est construit sur la parcelle 313 de la section AX, de surface totale de 1 541 m².

Le bâtiment représente une surface globale de 1 995 m² S.U.B, sur trois niveaux :

- un sous-sol composé d'espaces de stationnement et de bureaux à l'arrière,
- un rez-de-chaussée complet,
- un étage partiel, uniquement sur l'avant.

La surface utile brute (S.U.B) correspond à la surface horizontale des différents niveaux, située à l'intérieur des locaux et dégagée de toute emprise. Ont été déduits les éléments structuraux (poteaux, murs extérieurs, refends, gaines techniques, circulations verticales…).

NOTA : L'ensemble des surfaces sont données à titre purement indicatif et doivent être vérifiées par le soumissionnaire sur la base des indications du programme et notamment des plans fournis.



2.2 INSERTION URBAINE

2.2.1 REPÉRAGE DU BÂTIMENT EXISTANT

Le site de Boboka est situé en centre-ville de Mamoudzou, à proximité immédiate du centre hospitalier de Mamoudzou.

Ce bâtiment est accessible par la rue de l'hôpital en façade avant et par l'impasse de la pompe en façade arrière. Les parcelles à construire sont uniquement accessibles par la rue de l'hôpital. Une liaison piétonne, hors propriété de l'État, sépare le site actuel de Boboka des deux parcelles à construire.



2.2.2 ENVIRONNEMENT BÂTI

Le bâtiment existant de Boboka, à savoir le centre des finances publiques, est occupé actuellement par des services des ministères économiques et financiers.

Le futur ensemble Boboka 1 et Boboka 2 est destiné à être occupé par des services de l'État (Direction Générale des Finances Publiques, Direction Générale des Douanes et Droits Indirects et Secrétariat Général des Ministères Économiques et Financiers). Ce nouvel hôtel des finances sera situé en centre-ville, à proximité de la Direction Régionale des Finances Publiques de Mayotte et de la Préfecture de Mayotte.

En conséquence, cette opération permettra de renforcer le pôle administratif sur Mayotte, en réunissant dans une même zone la plupart des services des ministères économiques et financiers.

Le projet s'inscrit également dans la volonté de doter les services douaniers de locaux spécifiques et nécessaires à leurs missions, comme une salle équipée pour les TPCI (Techniques Professionnelles de Contrôle et d'Intervention), un stand de tir et des logements réservés au personnel douanier.

2.2.3 INFRASTRUCTURES ET TRANSPORTS

Les chemins piétonniers devant le centre des finances publiques et les parcelles à construire sont assurés par des trottoirs permettant le passage dans les deux sens.

Le site actuel de Boboka est accessible pour les personnes à mobilité réduite car l'accueil se fait sans pénétrer dans le bâtiment.

Il existe à ce jour un parking (31 places de stationnement) à l'intérieur du site existant, qui se fait via une rampe en bordure de parcelle. Dans le cadre du projet, il conviendra de conserver ces aménagements de parking existants et d'en créer d'autres sur la nouvelle parcelle, en priorisant les installations en intérieur et principalement en sous-sol.

Devant la nécessité d'aménager en priorité les espaces de stationnement des véhicules de service, il est prévu de conserver un principe de stationnement sur le site existant et sur le site futur, prioritairement en sous-sol, **à hauteur de 45 places pour les véhicules légers et 45 places pour les deux-roues au total.**

2.3 MILIEU PHYSIQUE

2.3.1 NATURE DU SOL

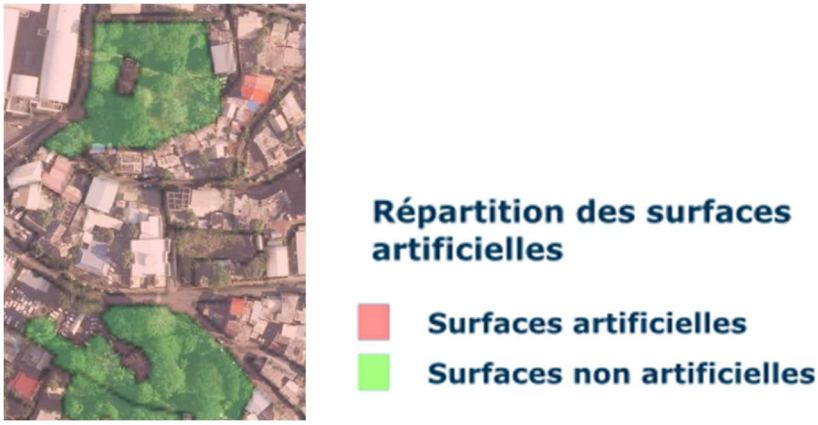
Des études de sol sont menées actuellement. Le détail des études géotechniques en cours d'exécution est le suivant :

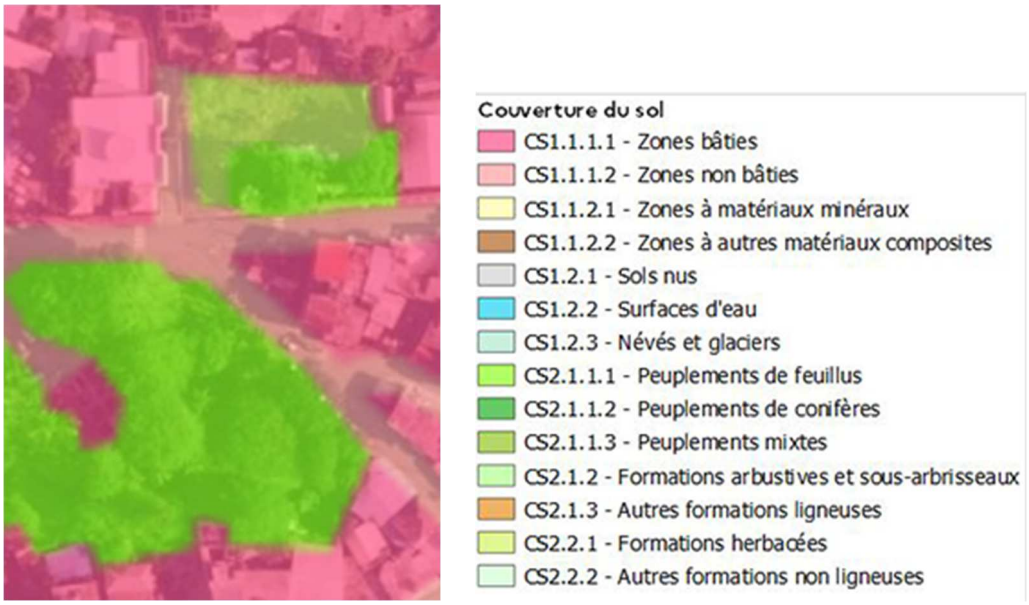
- Étude Géotechnique Préalable (G2AVP),
- Diagnostic Géotechnique (G5), portant sur la construction existante,
- Diagnostic Pollution (missions A110 et A200), portant sur les parcelles à construire,
- Test d'imperméabilité des parcelles à construire,
- Étude hydrogéologique sur les parcelles à construire.

Les résultats de ces études seront fournis aux soumissionnaires au fur et à mesure de leur réception par la maîtrise d'ouvrage.

2.3.2 BIODIVERSITÉ

Le site Géoportail indique les surfaces artificielles et non artificielles pour les parcelles objet du présent programme et leur environnement immédiat.





Ces données, issues de cartes datées d'avant Chido, ne reflètent plus forcément la situation actuelle de la végétation présente au niveau des parcelles et de leurs abords.

Toutefois, compte tenu des éléments à disposition, une étude écologique est en cours d'exécution, portant sur l'ensemble du futur hôtel des finances, à savoir les 3 parcelles impactées par le projet. Elle sera fournie aux soumissionnaires dès sa réception par la maîtrise d'ouvrage.

2.4 ASPECT SANITAIRE

2.4.1 AIR

Les données suivantes sont issues de l'Observatoire de la Qualité de l'Air à Mayotte, association agréée pour la surveillance de la qualité de l'air de l'île.

Les données extraites sont les bilans de l'année 2025, permettant d'avoir une vision globale sur une année pleine. Elles sont issues de la station de surveillance de la qualité de l'air située à Convalescence, Cavani, la plus proche du site objet de l'opération.

Les cartes ci-après montrent les moyennes annuelles des particules fines (PM10 et PM2,5) mesurées pour l'année 2025.

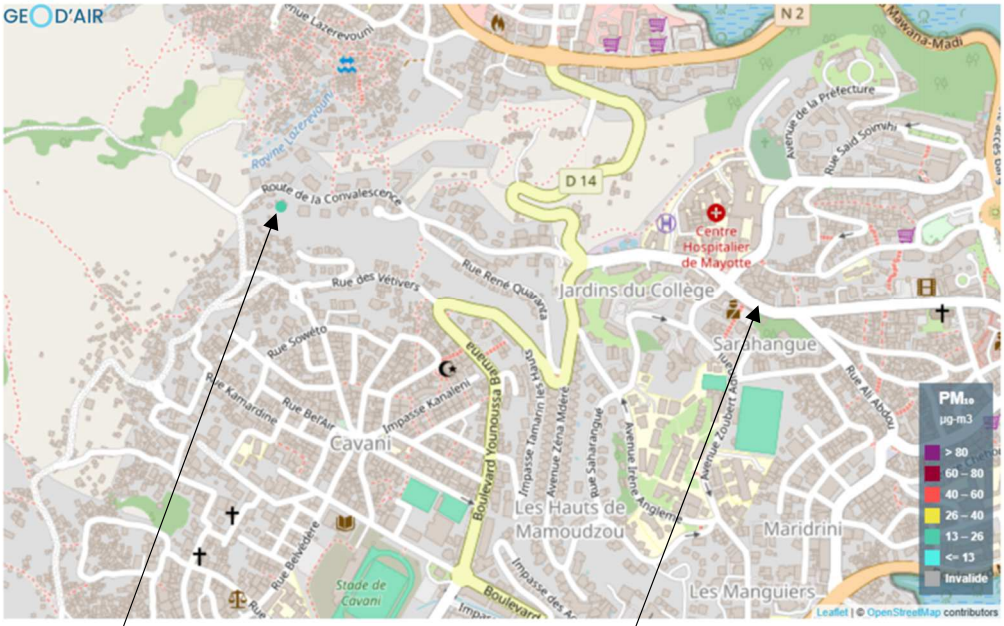
Les valeurs de PM10 sont comprises entre 13 et 26 µg/m3 d'air.

Les valeurs de PM2,5 sont inférieures à 8 µg/m3 d'air.

Le seuil réglementaire pour les PM10 (particules fines de diamètre inférieur ou égal à 10µm) est de 40µg/m3 en moyenne annuelle. L'objectif recherché à Mayotte est plus contraignant avec un seuil limite de 30 µg/m3 d'air.

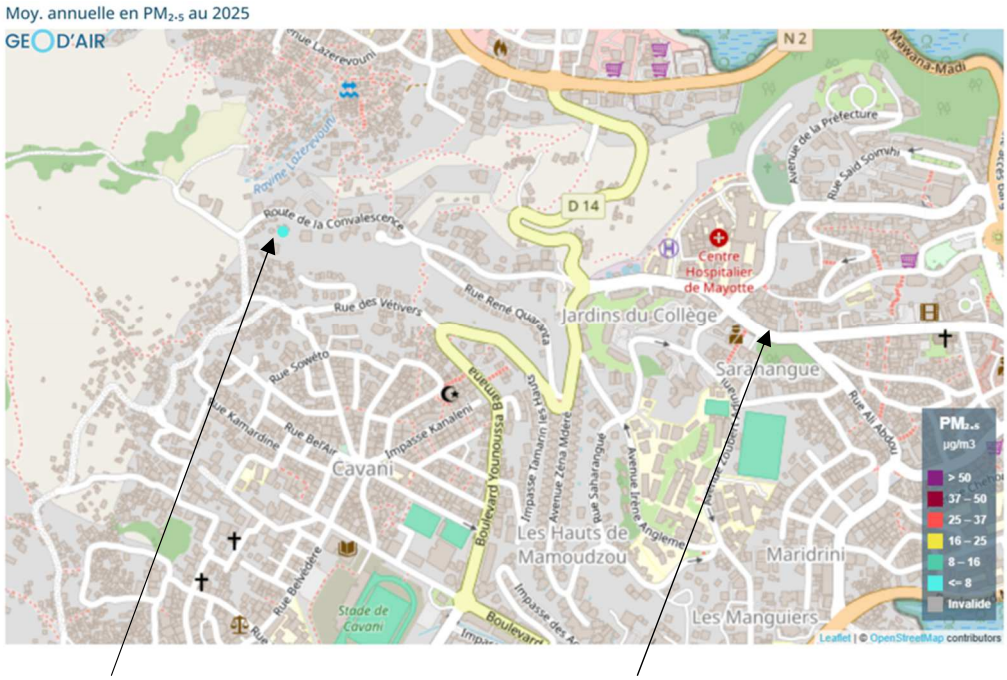
Le seuil réglementaire pour les PM2,5 (particules fines de diamètre inférieur ou égal à 2,5µm est de 25 µg/m3 en moyenne annuelle. Là aussi, l'objectif recherché à Mayotte est plus ambitieux avec un seuil limité de 10µg/m3.

Moy. annuelle en PM_{10} au 2025



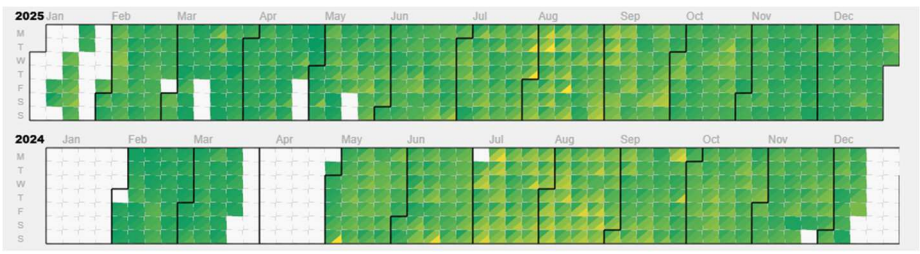
Station de surveillance Site de l'opération

Moy. annuelle en $PM_{2.5}$ au 2025



Station de surveillance Site de l'opération

Les épisodes de pollution les plus marqués ont lieu de juillet à octobre. L'évolution de ces niveaux (ci-dessous les PM10) depuis Chido montre une diminution de ces émissions en 2025 par rapport à l'année 2024.



2.4.2 EAU - ASSAINISSEMENT

La production de l'eau potable à Mayotte est assurée à partir de ressources superficielles, de ressources profondes ainsi que de dessalement.

L'eau distribuée au robinet des bâtiments de la ville de Mamoudzou provient des ressources superficielles prélevées par captage au Nord-Est, à savoir des eaux de surface des rivières et des retenues collinaires, ainsi que des ressources profondes issues des forages du Nord-Est.

Une demande de raccordement sera nécessaire pour le bâtiment neuf. La gestion de l'eau est un point spécifique de ce programme, avec pour objectif un maximum de récupération des eaux pluviales et un minimum de consommation de la ressource pour l'utilisation de l'eau ne pouvant pas être récupérée.

En ce qui concerne les eaux usées, le branchement sur le réseau de collecte des eaux usées est obligatoire pour toute construction ou installation. Les eaux usées doivent être évacuées sans stagnation ni traitement préalable, dans le respect des caractéristiques du réseau d'assainissement.

Le projet devra en tout état de cause répondre aux règlements d'assainissement en vigueur et à la réglementation applicable de manière générale.

2.5 PLAN LOCAL D'URBANISME

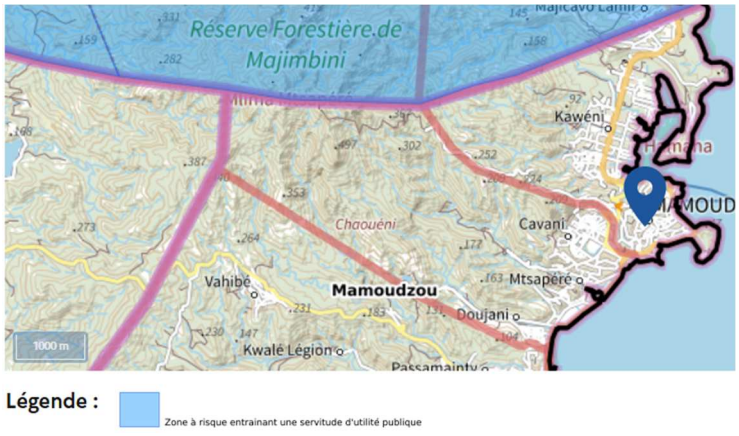
De manière générale, le Titulaire est censé parfaitement connaître les contraintes urbanistiques (locales et nationales) applicables au projet, pour les avoir intégrées à ses études et travaux. Le Titulaire fait notamment son affaire d'éventuelles évolutions de la réglementation applicable, nationale et locale, en cours de projet, sans pouvoir se retourner contre le maître d'ouvrage à ce titre.

2.6 RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

La ville de Mamoudzou est soumise aux risques naturels et technologiques suivants :

<u>Risques naturels</u>

- Inondation : Non concerné pour le site du futur hôtel des finances

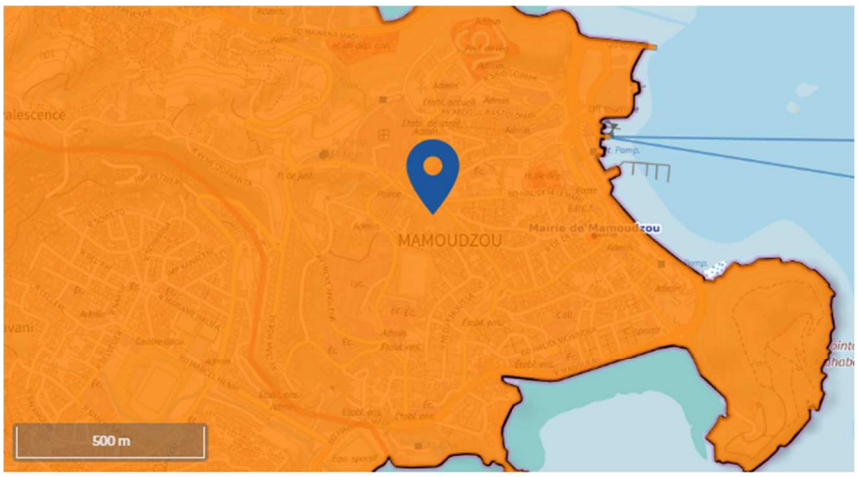


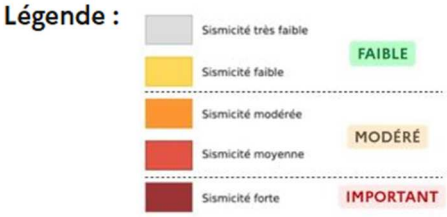
- Submersion marine, tsunami : Non concerné pour le site du futur hôtel des finances



Site Boboka

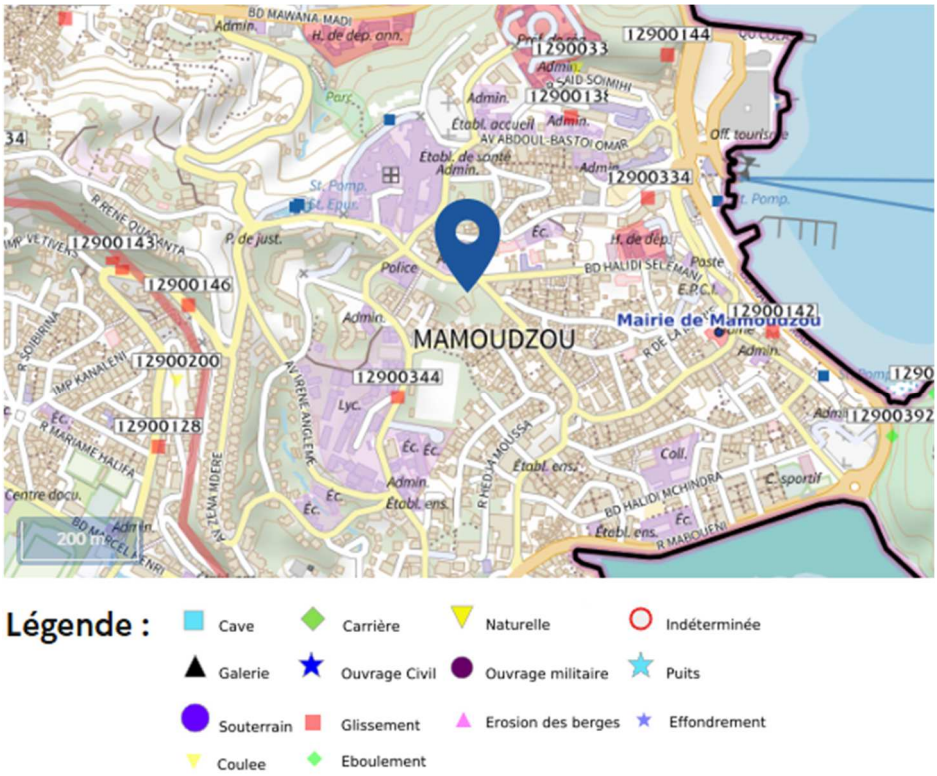
- Séisme : Concerné pour le site du futur hôtel des finances



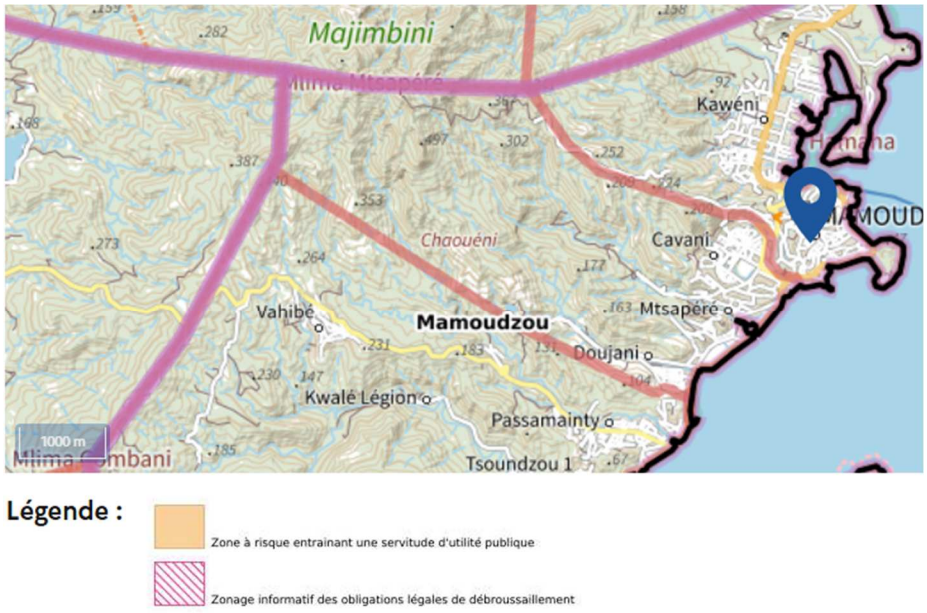


Sur l'échelle réglementaire, le risque sismique est de 3/5. Des obligations en cas de construction et de travaux sont liées à la prévention du risque sismique, avec l'obligation notamment d'appliquer les règles de l'Eurocode 8.

- Mouvements de terrain : Concerné pour le site du futur hôtel des finances

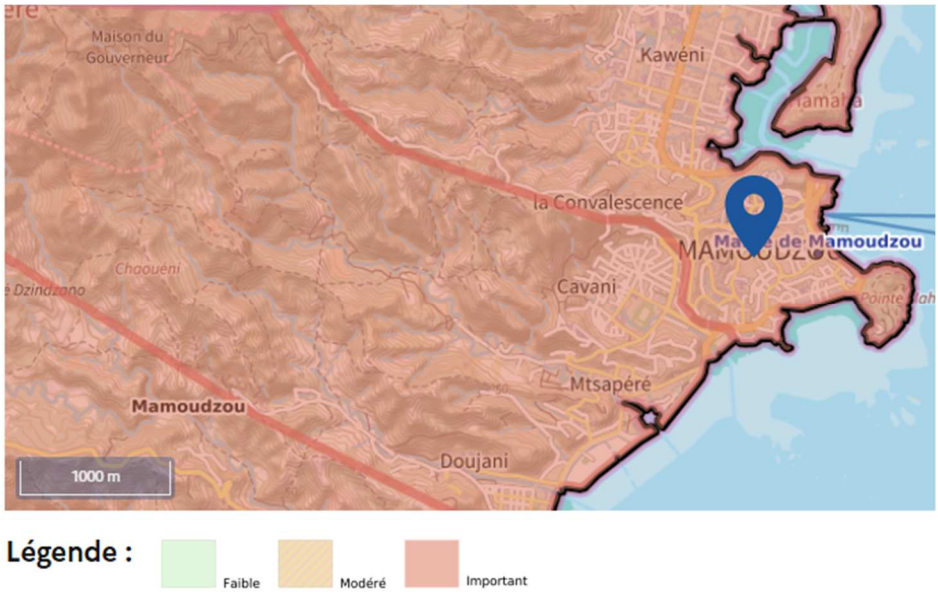


- Feux de forêt : Non concerné pour le site du futur hôtel des finances



- Vents violents et risques cycloniques : Concerné pour le site du futur hôtel des finances.
  Des obligations en cas de construction et de travaux sont liées à la prévention du risque cyclonique, avec l'obligation d'appliquer des règles para-cycloniques, notamment sur les débords de toiture, les ancrages des charpentes…

- Radon : Concerné pour le site du futur hôtel des finances



Sur l'échelle réglementaire, le risque radon est de 3/3. Des obligations en cas de construction et de travaux sont liées à la prévention du risque radon, avec notamment l'assurance d'une bonne ventilation des locaux en sous-sol ou des vide-sanitaire.

<u>Risque technologique</u>

- Pollution des sols : concerné pour le site du futur hôtel des finances
  Il est prévu un diagnostic pollution (missions A110 et A200) pour déterminer le risque.



3 PÉRIMÈTRE DU MARCHE

3.1 TYPE DE MARCHÉ

L'opération est réalisée via un **Marché Public Global de Performance (MPGP)**, conformément aux dispositions du code de la commande publique en vigueur (notamment ses articles L. 2171-3, L. 2171-7, et R. 2171-2 et suivants).

Le Titulaire du marché, désigné après la consultation menée sous la forme d'un **dialogue compétitif** (articles L. 2124-4, R. 2124-5 et R. 2161-24 et suivants du code de la commande publique), aura à sa charge la conception et les études, la réalisation des travaux afférents, ainsi que l'exploitation et la maintenance du bâtiment neuf et du bâtiment existant objets du présent programme.

Le titulaire du marché aura donc à sa charge la conception et les études, la réalisation des travaux afférents, ainsi que l'exploitation et la maintenance du bâtiment neuf et du bâtiment existant objets du présent programme.

La phase d'exploitation/maintenance de l'ouvrage est prévue pour une durée de 60 mois (5ans), à compter de la réception des travaux.

Le titulaire du marché s'engage contractuellement sur des objectifs mesurables de performance. Les soumissionnaires devront ainsi proposer des solutions en vue de satisfaire tous les éléments du présent programme et ses annexes et les différents objectifs de performance assignés.

3.2 PÉRIMÈTRE DES PRESTATIONS

Le marché porte sur l'ensemble des prestations de conception, de réalisation, d'exploitation et de maintenance du bâtiment neuf et du bâtiment existant répondant aux besoins du maître d'ouvrage exprimés dans le présent programme et ses annexes.

Le titulaire du marché doit notamment réaliser l'intégralité des prestations relatives à :

- La conception des aménagements intérieurs des bâtiments de bureaux,
- La réalisation de toutes les études nécessaires à l'exécution du programme de travaux, conformément aux dispositions en vigueur du code de la commande publique (notamment ses articles D. 2171 et suivants),
- L'ordonnancement, le pilotage et la coordination,
- L'obtention de toutes les autorisations administratives nécessaires à la conception, la construction et l'exploitation – maintenance des ouvrages objets du présent programme, notamment celles requises en droit de l'urbanisme, en droit de la construction (ERP), en droit de l'énergie et de l'environnement,
- La préparation et l'organisation du chantier,
- La réalisation des ouvrages, jusqu'à complet achèvement dans les règles de l'art, incluant les garanties prévues au contrat et les garanties légales des constructeurs,
- La constitution des demandes de travaux auprès des concessionnaires et exploitants concernés et l'ensemble des interactions avec ces mêmes services,
- Le traitement et l'enlèvement des déchets pendant le chantier,
- Le suivi de la démarche HQE sans labellisation envisagée,
- Le nettoyage, la remise en état et la restitution des surfaces impactées par le chantier,
- La mise en place d'une démarche de commissionnement,

- Les formations et sensibilisations des occupants et gestionnaires de site,
- L'ensemble des relations avec la maîtrise d'ouvrage,
- L'exploitation des ouvrages,
- La maintenance des ouvrages,
- La mise en œuvre des garanties légales et celles attachées au contrat (dont : GPA, garanties constructeurs, garanties liées à l'exploitation et la maintenance),
- La mesure et la vérification de l'ensemble des engagements de performance du marché au vu du plan de mesures et de vérifications,
- la procédure permettant de percevoir les primes associées au programme Hodari d'Électricité de Mayotte.

NOTA Important : La fourniture d'énergie (P1) est hors marché. L'achat sera réalisé directement par la maîtrise d'ouvrage.

3.3 PÉRIMÈTRE DES TRAVAUX

Les bâtiments concernés par l'opération seront à usage de bureaux, avec certains services amenés à recevoir du public, ainsi que des logements pour nécessité absolue de service et pour des agents douaniers, gérés par l'établissement Masse des Douanes.

L'ensemble des besoins fonctionnels sont plus précisément définis dans la partie 1 annexée au présent programme.

Il est également à noter que **le bâtiment existant est occupé**. Une opération à tiroirs sera donc nécessaire pour la réalisation des travaux de réhabilitation de ce bâtiment **en milieu occupé**. En outre, le service occupant accueille aussi du public et **cet accueil du public devra être conservé pendant toute la durée des travaux**.

Le Titulaire devra proposer des solutions alternatives (au moins deux) permettant le maintien de l'activité des services occupants actuels tout en assurant la réhabilitation des locaux conformément aux objectifs du programme.

Une attention particulière sera apportée **à la gestion des espaces communs** (salles de réunion, locaux détente, locaux d'accueil du public...), ainsi que **des locaux spécifiques au métier des agents douaniers** (salle TPCI, stand de tir…).

De plus, le Titulaire du présent marché devra proposer **des aménagements intégrant les nouveaux espaces de travail.** À ce titre, des fascicules définissant les réflexions à prendre en compte sont annexés au présent programme. Ces documents doivent être vus comme des aides à la réflexion dans le cadre de l'aménagement de ces nouveaux espaces.

L'objectif est de tendre vers la satisfaction des besoins émis dans le programme fonctionnel tout en proposant des **locaux modulables** permettant des **évolutions** des services associés au projet si besoin. Le Titulaire doit donc répondre à un **objectif de 16m² S.U.B / poste de travail**, tout en respectant les liaisons fonctionnelles, les besoins propres à chaque occupant, les mutualisations de locaux, des accueils communs...

Les parties 2, 3 et 4 du programme détaillent les exigences techniques et architecturales à respecter ou à obtenir, les cibles prioritaires de la maîtrise d'ouvrage dans le cadre du suivi de la démarche HQE ainsi que les objectifs de performances énergétique et environnementale à atteindre.

3.4 PÉRIMÈTRE DE L'EXPLOITATION - MAINTENANCE

Les équipements concernés par les prestations relevant de l'exploitation et de la maintenance sont définis dans la partie 4.

Sont exclus du périmètre :

- Les éléments actifs informatiques,
- Le nettoyage des locaux.

La phase d'exploitation – maintenance débutera à l'issue de la réception des travaux, réception qui sera unique pour l'ensemble des deux bâtiments. En cas de livraison décalée d'un bâtiment par rapport à l'autre, le titulaire devra assurer uniquement la maintenance réglementaire du bâtiment livré en premier jusqu'à la livraison du second, qui servira alors de point de départ de la phase exploitation – maintenance.

3.5 PLANNING

La durée totale du contrat est de 82 mois, incluant une phase d'exploitation et de maintenance d'une durée de 60 mois.

Par conséquent, la durée estimée de la phase de conception et réalisation des travaux est de 22 mois (hors GPA).

Le titulaire devra inclure dans cette durée toutes les contraintes y compris celles de travaux en site occupé pour le bâtiment existant.

3.6 BUDGET DE L'OPÉRATION

Le montant de l'investissement relatif aux prestations de conception et de réalisation des travaux ne devra pas être supérieur à 12,950 M€ H.T (valeur juillet 2026).

L'offre du Titulaire devra obligatoirement distinguer les prix des prestations de conception, de réalisation et d'exploitation-maintenance (selon l'article R. 2171-2 du code de la commande publique).

4 PERFORMANCES ET GARANTIE DE RESULTAT ENERGETIQUE

4.1 DÉMARCHE HQE

L'opération sera réalisée en s'inspirant de la démarche Haute Qualité Environnementale mais sans recherche de la certification. Le référentiel pour la Qualité Environnementale des Bâtiments Construction, dans sa version la plus récente, sera suivi pour le bâtiment neuf.

Le projet devra respecter a minima les niveaux de performance suivant les cibles détaillées dans le programme énergétique environnemental.

La démarche Haute Qualité Environnementale portera uniquement sur le bâtiment neuf.

La rémunération des prestations d'exploitation et de maintenance est liée à l'atteinte des engagements de performance prévus au contrat (R. 2171-2 du code de la commande publique) : dès lors, les dépassements des engagements de performance seront valorisés, alors qu'à l'inverse seront pénalisés les résultats obtenus en-deçà de ces engagements.

D'une manière générale, le projet devra a minima respecter les livrables et prescriptions techniques issues du référentiel MAYENERGIE 2013 ainsi que les prescriptions techniques des équipements HODARI d'Électricité de Mayotte. Les primes associées viendront en moins-value dans l'offre proposée.

4.2 GARANTIE DE RÉSULTAT ÉNERGÉTIQUE

La Garantie de Résultat Énergétique (G.R.E) implique le suivi de la consommation énergétique pendant toute la durée du marché (82 mois).

Le titulaire du présent marché s'engage à atteindre les objectifs de consommations énergétiques définis dans la partie de programme correspondante. La référence pour prendre en compte la mesure de la performance et la méthodologie de calcul sont détaillées dans la partie de programme correspondante au plan de mesures et de vérifications (PMV).

Cette méthode de validation de la performance se doit d'être équitable pour les parties prenantes au projet et pérenne sur la durée du marché.

4.2.1 OBJECTIFS DE PERFORMANCE

<u>Les objectifs de performance sur le périmètre de la Garantie de Résultat Énergétique sont les suivants :</u>

- **Bâtiment neuf (hors énergies renouvelables) :**

  Consommation max. de 35 kWhef/m² SUB/an

- **Bâtiment existant (hors énergies renouvelables) :**

  Consommation max. de 50 kWhef/m² SUB/an

  Respect du décret tertiaire à horizon 2050

  Ces valeurs correspondent, pour la consommation énergétique, aux indicateurs énergétiques réels définis sur les postes précisés dans le Plan de Mesures et de Vérifications.

  L'unité énergétique prise en compte est le kWhef (Energie Finale).

  Les soumissionnaires pourront proposer dans leur offre des solutions permettant d'aller en-deçà de ces objectifs, ces gains supplémentaires devant ainsi être valorisés dans le cadre de l'analyse des offres, tout en ne détériorant pas les objectifs détaillés dans le cadre de la démarche Haute Qualité Environnementale.

  Les objectifs de consommation correspondent aux consommations totales facturées par les fournisseurs d'énergie et sont restreintes aux périmètres définis dans le paragraphe suivant.

  La mise en place de production d'énergie en autoconsommation par les apports solaires en toiture des bâtiments est obligatoire, ceci pour le bâtiment neuf comme pour l'existant.

4.2.2 PÉRIMÈTRE DE LA GARANTIE DE RÉSULTAT ÉNERGÉTIQUE

L'engagement du titulaire porte sur l'ensemble des usages du site exception faite des usages identifiés hors GRE, détaillés ci-après.

Usage	Périmètre
Rafraichissement/Climatisation	**GRE**
ECS	**GRE**
Climatisation des locaux serveurs	**GRE**
Auxiliaires de refroidissement et ECS	**GRE**
Auxiliaires de ventilation	**GRE**
Brasseurs d'air	**GRE**
Éclairage intérieur	**GRE**
Ascenseurs	**GRE**
Éclairage extérieur	**GRE**
Éléments automatiques, barrières, portes...	**GRE**
Équipements informatiques (serveurs, PC, onduleurs…)	**Hors GRE**
Usages desservis par les prises de courant accessibles aux usagers	**Hors GRE**
Logements	**Hors GRE**

Les usages hors GRE feront tout de même l'objet d'un suivi mensuel et d'un devoir de conseil (objectif de réduction de cette consommation) par le titulaire afin d'alerter la maîtrise d'ouvrage en cas de dérive des consommations énergétiques.

4.3 DÉMARCHE DE COMMISSIONEMENT

Le commissionnement permet de mener une installation à son terme afin qu'elle atteigne le niveau de performance contractuelle et les objectifs décrits précédemment.

Le Titulaire du marché désignera donc en son sein, dès la phase de préparation de son offre (à savoir dès l'engagement du dialogue compétitif), un **agent de commissionnement** permettant de réaliser la cohésion entre l'ensemble des intervenants : ses co-traitants et éventuels sous-traitants et fournisseurs, ainsi que la maîtrise d'ouvrage et tous les intervenants au projet, y compris les assistants au maître d'ouvrage, les exploitants et concessionnaires et le gestionnaire du site.

Cet agent de commissionnement devra contrôler l'atteinte des objectifs décrits et devra également assurer le relai entre chaque phase du projet.

5 PARTIES ANNEXÉES

5.1 PROGRAMME FONCTIONNEL

5.2 PROGRAMME ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTAL

5.3 PROGRAMME TECHNIQUE ET ARCHITECTURAL

5.4 PRESCRIPTIONS EXPLOITATION MAINTENANCE

5.5 PLAN MESURE ET VÉRIFICATION (PMV)

5.6 DOCUMENTATION ANNEXE