

Rapport annuel

Histoires d'habitat 2024



Sommaire

03 **L'essentiel 2024**

04 **Edito**

05 **CDC Habitat
Outre-mer**

06 **Temps Forts**

08 **Proximité &
cohésion sociale**

09 **Les dégâts
causés par le
cyclone Chido**

10 **Développer &
construire**

12 **La gestion
locative**

14 **Le GIE TOI**

16 **CDC Habitat
dans l'océan Indien**

18 **Entretenir &
réhabiliter**

20 **Les ressources
humaines**

21 **Informations
financières**





PATRIMOINE

3 007

logements
gérés

77

logements
mis en
chantier

74

logements
livrés

3

cessions

Près de **26 M€**
d'investissements



DEVELOPPEMENT

1 541 logements en
cours de construction

dont **509** logements
prévus en livraison en
2025



NOS CLIENTS

25 M€

de loyers collectés



RESSOURCES HUMAINES

132 collaborateurs au
31.12.2024

dont **125** CDI

2 CDD

5 alternants



« L'année 2024 aura mis à l'épreuve notre organisation, notre réactivité et notre engagement collectif. Marquée par des événements climatiques d'une rare intensité, elle a révélé avec force les défis auxquels Mayotte est confrontée, et l'importance de notre mission.

Le passage du cyclone Chido a fortement impacté notre patrimoine immobilier, nos chantiers en cours et les conditions de vie de nombreux

Mahorais. Face à cette situation, la SIM s'est mobilisée immédiatement : sécurisation des sites, accompagnement des locataires, relance des opérations... Nos équipes ont su faire preuve d'une grande disponibilité et d'une solidarité sans faille.

Dans ces circonstances exceptionnelles, nous saluons l'engagement du Groupe CDC Habitat, ainsi que celui de nos collègues de la Réunion, qui ont été pleinement investis après le passage du cyclone. Ils ont su réagir avec efficacité, et ensemble, nous avons pu mettre en place des actions rapides pour sécuriser le patrimoine, et poursuivre ensemble notre mission.

Malgré ce contexte difficile, 2024 a aussi été une année de consolidation. Nous avons franchi un cap symbolique avec plus de 3 000 logements gérés, poursuivi la livraison de programmes ambitieux et engagé des actions concrètes pour améliorer la qualité de notre parc.

Nous abordons 2025 avec lucidité et détermination. Produire plus de logements, accélérer la réhabilitation, renforcer notre présence de proximité, et surtout, continuer à anticiper les enjeux climatiques seront au cœur de notre feuille de route. Grâce au soutien de nos partenaires et à l'engagement de nos équipes, nous continuerons à agir pour un logement digne, durable et accessible à Mayotte. »

Ahmed Ali MONDROHA
DIRECTEUR GÉNÉRAL

« Le groupe CDC Habitat a poursuivi en 2024 son soutien à la SIM pour faire face aux conséquences du cyclone Chido et accompagner ses projets de développement à Mayotte. Je tiens à saluer l'engagement du directeur général Ahmed Ali MONDROHA et des équipes, qui ont su maintenir un haut niveau de mobilisation tout au long de cette période.



Grâce à leur travail, les opérations de remise en état du patrimoine sinistré ont pu être engagées rapidement, tout en poursuivant la gestion quotidienne et le développement de l'offre de logements sur le territoire. Au moment du passage de Chido, la SIM avait 1 600 logements en chantier, illustrant un très fort niveau de développement et un engagement constant en faveur du territoire. Ce dynamisme n'a pas faibli malgré les circonstances exceptionnelles.

Plus largement sur l'année, la SIM a conforté son rôle d'acteur majeur du logement à Mayotte, en consolidant un parc de plus de 3 000 logements et en lançant de nouveaux projets adaptés aux besoins du territoire.

CDC Habitat reste pleinement mobilisé aux côtés de la SIM pour accompagner la rénovation du parc, accélérer la production et continuer à répondre aux enjeux d'un habitat durable, accessible et de qualité pour les Mahorais. »

Anne-Sophie GRAVE
PRÉSIDENTE DU DIRECTOIRE
DE CDC HABITAT



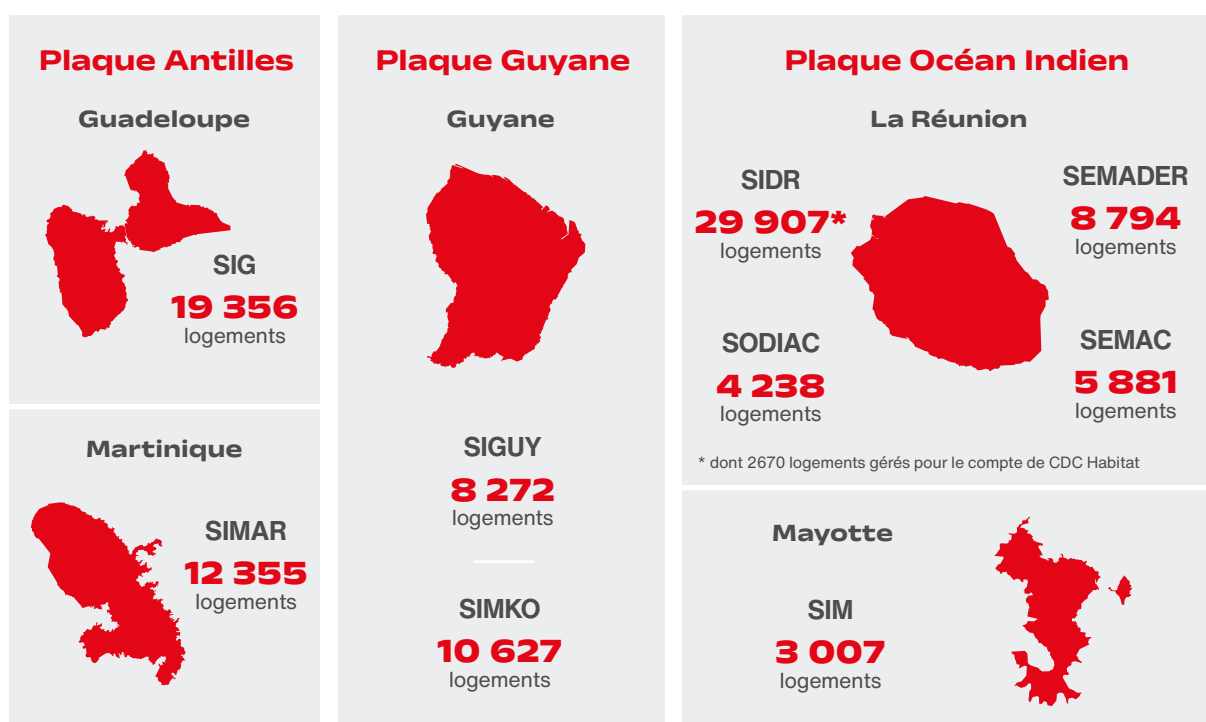
CDC HABITAT

en Outre-mer



CDC Habitat soutient ses filiales d'outre-mer

CDC Habitat est actionnaire de référence de 9 sociétés immobilières d'outre-mer dont 5 situées dans l'océan Indien (4 à La Réunion et une à Mayotte). Au total, ce sont 102 437 logements et commerces gérés à fin 2024 par les SIDOM dont 48 820 sur la plaque Océan Indien.



CDC Habitat soutient ses filiales dans leur développement et leurs programmes de réhabilitation pour répondre aux enjeux du territoire : rareté du foncier, risques climatiques, précarité, très forts besoins en logements...

En 2024, le Groupe a poursuivi sa stratégie d'investissement en faveur de l'amélioration du patrimoine existant et du développement de l'offre d'habitat :

- **598 M€ d'investissements engagés**
- **10 500 logements neufs en chantier**

FAIT MARQUANT 2024

Le 14 décembre 2024, le cyclone Chido frappait l'île de Mayotte avec une intensité exceptionnelle. Environ 50% des 3000 logements ont subi des dommages dont 17% avec des dégradations lourdes.

Le groupe CDC Habitat s'est mobilisé aux côtés de la SIM pour faire face à l'urgence et contribuer à la reconstruction de Mayotte. Un bateau a été affrété en lien avec la SIDR pour apporter les équipements nécessaires pour traiter toutes les 1^{ères} urgences sur le parc de logements et des denrées alimentaires essentielles pour les collaborateurs.

Des réunions entre l'Etat et la SIM se sont tenues pour aborder les questions de fonciers disponibles et les problématiques de reconstruction.

Un groupe de travail a été mis en place par le Ministère du Logement avec CDC Habitat et la SIM pour définir les dispositions à prendre pour accélérer la construction de logements durables et adaptés au territoire de Mayotte.

TEMPS FORTS 2024



Les Frimousses - École privée - Résidence « Vili Vili Manga ».

Renouvellement du mandat du Directeur Général de la SIM

Le conseil d'administration du vendredi 19 avril 2024 de la Société Immobilière de Mayotte (SIM) a renouvelé le mandat de son directeur général, Ahmed Ali MONDROHA, pour une durée de 5 ans. Un vote à l'unanimité de tous les membres qui témoigne ainsi d'une grande confiance et d'une volonté de continuer la politique mise en place ces dernières années.

Innovation numérique et service aux locataires

En février 2024, la SIM a déployé son portail extranet (disponible sur PC) ainsi que deux applications mobiles sous Android et IOS pour répondre à une clientèle connectée. Ces systèmes permettent au locataire de rentrer en contact directement avec son chargé de gestion locative, de compléter seul son dossier (envoi de l'attestation d'assurance habitation obligatoire), de se voir délivrer immédiatement sa quittance de loyer ou encore de déposer une réclamation technique ou administrative.

Valorisation du personnel et dynamique interne

Dans une logique de montée en compétence et de reconnaissance du travail quotidien, les gardiens d'immeubles de la SIM ont reçu leurs diplômes lors d'une cérémonie officielle. De plus, au cours de l'année, la société a honoré 52 de ses collaborateurs à travers une cérémonie de remise de médailles du travail, valorisant l'engagement et la longévité professionnelle.

Tout au long de l'année 2024, la société a été représentée lors de nombreux salons et forums.

Développement éducatif et accompagnement scolaire

- Dans le cadre de son soutien à l'éducation à Mayotte, la SIM a signé un bail avec l'école privée Frimousses, facilitant ainsi l'implantation de structures éducatives sur le territoire.

- Depuis septembre 2024, la SIM accompagne ses locataires pour la réussite scolaire de leurs enfants, en leur offrant gratuitement un accès à une plateforme de soutien scolaire en ligne. Cette première édition s'adresse à 500 enfants, du CP à la Terminale, et l'offre peut évoluer en fonction du nombre d'inscriptions sur la plateforme.



Signature de la convention avec Cerqual.

Croissance du patrimoine et nouveaux projets à venir

- La SIM a franchi le cap des 3 000 logements gérés, au cours de l'année 2024.

- L'année a également été marquée par l'inauguration de l'opération Dzou Mwessi et par la pose de la première pierre de la future résidence Les Plantins, symbolisant la dynamique de construction et de développement de nouveaux logements. Pour rappel, la résidence les Plantins comprendra à terme 72 logements et 536 m² de commerces dans le village de Dzoumogné.

- Le Domaine de Khristal est devenu la première opération de la SIM à obtenir la certification NF Habitat HQE, un gage de qualité environnementale et de confort pour les habitants.



Partenariat stratégique et institutionnel

La SIM a renouvelé son partenariat avec EDM permettant de favoriser la mise en œuvre d'actions concertées en faveur de la maîtrise de l'énergie et de l'amélioration des équipements électriques des résidences.

En 2024, 4 nouvelles conventions de partenariats ont été signées avec les communes de Bandrélé, Kani-Kéli, Ouangani et Tsingoni. Ces accords visent à mutualiser les efforts du Groupe, de la SIM et des collectivités locales pour améliorer la qualité de vie des Mahorais, tout en accélérant la production et la réhabilitation de logements.

CDC Habitat

La société a reçu les 17, 18 et 19 avril 2024, la visite de la présidente du directoire du groupe CDC Habitat, Anne-Sophie Grave, accompagnée de Philippe Pourcel, Directeur Général Adjoint en charge du réseau Outre-mer. Le déplacement annuel permet à la délégation de rencontrer les élus, les partenaires, et les acteurs dans l'aménagement et la production de logements à Mayotte.



En 2024, la SIM a poursuivi sa dynamique de modernisation, de développement et de proximité. L'année a été marquée par des avancées majeures dans la digitalisation des services aux locataires, par une forte implication en faveur de l'amélioration de la qualité de vie, de l'accompagnement scolaire et du soutien aux projets éducatifs. La SIM a également franchi un cap symbolique dans la gestion de son patrimoine, tout en renforçant ses engagements environnementaux et ses partenariats institutionnels.

En interne, la valorisation des équipes a été au cœur des priorités, dans une démarche de reconnaissance et d'accompagnement.

À travers sa présence sur le territoire et sa participation à de nombreux événements, la Société Immobilière de Mayotte a affirmé son rôle moteur au service du logement social et du développement de Mayotte.

PROXIMITÉ & COHÉSION SOCIALE



La SIM engagée aux côtés des familles

La Société Immobilière de Mayotte s'engage activement à l'accompagnement social des familles, en étant à l'écoute de leurs besoins et préoccupations. Cet engagement permet non seulement d'améliorer la qualité de service aux locataires, mais également de favoriser les liens sociaux au sein des résidences.

En 2024, des initiatives ont été déployées pour renforcer cette démarche :

La Fresque de Tamarins les bas

Dans le cadre d'un projet artistique participatif, une fresque murale a été réalisée sur le mur extérieur de la résidence "Tamarins les Bas" à Cavani. Ce projet, mené en collaboration avec un artiste local, a réuni les habitants autour d'un

moment créatif et fédérateur. Les enfants du quartier ont notamment été au cœur de cette initiative, apportant leur touche personnelle à l'œuvre et contribuant à embellir leur cadre de vie tout en renforçant leur sentiment d'appartenance à la résidence.



Soutenir la réussite scolaire en collaboration avec ACADOMIA – Plateforme d'aide aux devoirs

Soucieuse de répondre aux besoins des familles, la SIM a lancé à la rentrée 2024 un partenariat avec la plateforme ACADOMIA pour offrir un accompagnement scolaire en ligne aux enfants des locataires. Cette initiative, totalement gratuite pour les résidents, concerne actuellement 500 enfants, du CP à la Terminale. Elle vise à faciliter l'accès à un soutien pédagogique de qualité, tout en réduisant les inégalités face à la réussite éducative. Ce dispositif est amené à évoluer pour répondre au mieux aux attentes des familles.

D'autres projets sont en préparation afin d'enrichir cette offre d'accompagnement social et de poursuivre notre mission de proximité auprès des résidents.



Fresque murale à Tamarins les Bas.

LES DÉGÂTS DU CYCLONE CHIDO



Impact Chido - Résidence SIM.

Le cyclone CHIDO, survenu le 14 décembre 2024, reconnu en état de calamité naturelle exceptionnelle par arrêté du 19 décembre 2024, a provoqué des dégâts considérables sur le patrimoine immobilier de la Société Immobilière de Mayotte (SIM).

Les dommages affectent aussi bien les structures des bâtiments (toitures, charpentes, murs, plafonds) que les éléments de second œuvre (électricité, plomberie, menuiseries, climatisation, etc.). Environ 50 % des 3007 logements ont été endommagés, dont 17 % avec des dégradations lourdes.

Les chantiers en cours ont également été affectés : parmi les 1 600 logements en construction, plusieurs ont subi des détériorations matérielles, et trois grues ont été renversées sur les sites de la SIM. Ces incidents ont provoqué l'arrêt momentané de nombreux travaux, reportant ainsi plusieurs livraisons initialement prévues fin 2024. La reprise des chantiers a dû être conditionnée à l'évaluation précise des dommages et à la mobilisation des entreprises locales, elles-mêmes confrontées à l'urgence.

Sur le plan opérationnel, ces événements climatiques ont fortement perturbé le fonctionnement de la SIM. Les services administratifs ont connu des retards importants dans le traitement des dossiers,

tandis que certaines équipes ont été temporairement relocalisées afin d'assurer la continuité des activités et de maintenir un lien de proximité avec les locataires. Malgré ces difficultés, la mobilisation de l'ensemble des collaborateurs a permis de préserver un haut niveau de réactivité face à la crise.

Par ailleurs, sept opérations de construction, représentant 207 logements, n'ont pas pu être lancées comme prévu avant la fin de l'année. Finalement, seuls 76 logements ont pu entrer en phase de construction sur les 515 initialement programmés, pour un montant d'investissement estimé à 23 millions d'euros.

Dans ce contexte d'urgence, la SIM a pu compter sur le soutien rapide et concret du groupe CDC Habitat. Dès janvier 2025, en partenariat avec la SIDR (filiale de CDC Habitat à La Réunion), deux containers d'urgence ont été envoyés à

Mayotte, contenant du matériel de sécurisation pour les logements et des produits de première nécessité pour le personnel de la SIM.

En parallèle, des concertations ont été engagées avec les services de l'État pour identifier des solutions adaptées et définir les contours d'un plan de reconstruction ambitieux. Un groupe de travail piloté par le ministère du Logement, en collaboration avec la SIM et CDC Habitat, œuvre activement à la mise en œuvre d'une stratégie de relance, avec 1 200 logements en cours d'étude pour la période 2026-2027.

Cet épisode dramatique met en lumière la vulnérabilité de Mayotte face aux aléas climatiques et souligne l'urgence d'adopter une approche résiliente et durable pour le développement du parc immobilier local.

NOTRE PATRIMOINE

Construire,
développer,
entretenir.



Perspective - Vili Vili Manga.

OPERATIONS EN ETUDES

Square Papaye

Le programme Square Papaye est situé en plein centre de Mamoudzou et prévoit la construction de 58 logements mixtes.

Cette opération vise une certification NF Habitat HQE + le label GIEP délivré par le Groupe QUALITEL.

Caractéristiques de l'opération :

- Haute qualité d'usage : espaces de rencontres extérieurs (farés), passages couverts, déposes minutes, bornes de recharge de véhicules électriques, résidentialisation, sécurisation...
- Qualité architecturale : conception bioclimatique, ventilation traversante, confort hygrothermique, construction bois, îlot de fraîcheur...
- Circuit court de production des matériaux (BTC) – Choix MOA dans le programme (25%)
- Réemploi de matériaux issus de la déconstruction des habitats vétuste
- Mises en place de dispositifs en faveur de la sobriété énergétique : eau chaude solaire, coupures de veille, robinets et WC à faible débit, vanne d'arrêt d'urgence

individualisée pour limiter l'impact des dégâts des eaux

- Sensibilisation des locataires et monitoring sur le suivi de la consommation d'eau et d'électricité pendant l'année de parfait achèvement.

Le verger de Dembéni

Le programme Le verger de Dembéni est situé à Dembéni et s'inscrit dans le cadre du projet de la ZAC de Dembéni. Le programme prévoit la construction de 103 logements locatifs mixtes (56 LLS, 16 PLS, 31 LLL et 1 087m² de commerces avec 133 places de stationnement), et vise une certification NF HABITAT HQE + le label GIEP délivré par le Groupe QUALITEL.

Caractéristiques de l'opération :

- Des blocs de bâtiments en R+3
- 2 espaces de jardins partagés
- Au moins 15% des façades seront traitées avec la brique de terre compressée (BTC)
- 2 farés sont attendus dans les espaces jardins afin de permettre aux résidents d'avoir une vie extérieure et un espace de détente.

VENTES

Les cessions effectuées par la SIM ont permis de générer une plus-value de 683 K€. La société a procédé à la vente d'1 logement, 2 commerces et 3 terrains.

AMENAGEMENT

Le pôle aménagement a bien fonctionné avec trois projets majeurs : CARIBUS, CAROBOLE et la ZAC SOLEIL LEVANT. Ces opérations ont permis de générer une rémunération dépassant les 500 000€.

Pour l'année 2025, la SIM se donne pour objectif de ramener de nouveaux projets afin de maintenir la dynamique de croissance et poursuivre le développement.

OPERATIONS LIVREES

Lukida avec 12 logements sociaux à 3 Vallées Mamoudzou

Ce projet, réalisé en VEFA (Vente en l'Etat Futur d'Achèvement), a été pensé pour répondre aux besoins et aux attentes en matière de logements des Mahorais. L'utilisation de matériaux et de couleurs en accord avec le quartier, l'aménagement

d'espaces extérieurs favorisant la convivialité, et le respect des principes de développement durable ont permis à l'opération de s'intégrer harmonieusement dans l'environnement urbain de Mamoudzou.



Makasis avec 12 logements locatifs libres à Mamoudzou

L'opération est composée de 12 logements locatifs libres, dont 3 T2 et 9 T3 répartis sur une surface totale de 734.32 m²shab INT, regroupés en 3 bâtiments et 12 places de stationnement.



OPERATIONS LANCES EN TRAVAUX

Flamboyants de coconi avec 46 logements mixtes

L'opération située dans le village de Coconi, est composée de 22 logements locatifs intermédiaires, 14 logements locatifs très sociaux, 10 logements locatifs sociaux répartis sur 3 bâtiments de R+4. Elle compte

également 46 places de parking. Le programme prévoit un parking aérien, ainsi qu'au sous-sol, un traitement de l'eau pluvial, ainsi qu'une certification NF Habitat HQE. Le coût prévisionnel des travaux est de 13 941 290€.

La parcelle du projet présente une pente importante. Le but de notre programme, c'est de densifier la zone par la démolition de 7 logements pour construire 46 logements.

Les Cannelles du virage avec 30 logements mixtes

L'opération située dans la commune de Mamoudzou, est composée de 12 logements locatifs intermédiaires et de 18 logements locatifs très sociaux, ainsi que 30 places de stationnement.

La parcelle du projet présente une pente importante. Le but de notre programme, c'est de densifier la zone par la démolition de huit logements pour construire 30 logements.

Le coût prévisionnel des travaux est de 8 821 052€.

LA GESTION LOCATIVE

Chiffres-clés

- Le parc immobilier social a progressé en 2024 de 75 logements pour s'établir à **1349** logements collectifs.
- En 2024 la CALEOL s'est réunie à **9** reprises.
- La commission d'attribution a travaillé sur la mise à disposition de **291** logements présentés : **120** logements locatifs très sociaux, **80** logements locatifs sociaux et **91** logements de prêts locatifs sociaux.
- **638** demandes de logement ont été présentées au cours de l'année.

Enquête de satisfaction clients

Notre dernière enquête de satisfaction fait état d'une progression notable, avec une augmentation de 3,3 points, portant le taux global de satisfaction à 60,1 % pour l'année 2024.



60,1 %

des locataires se disent satisfaits ou très satisfaits de la SIM en 2024

Nos axes d'amélioration



- Le fonctionnement des équipements de la résidence
- La propreté des parties communes
- La qualité des relations avec la SIM

Les locataires sont satisfaits de...



86%

le logement



72%

la résidence



70%

la qualité de vie du quartier

Bien que cette progression témoigne des premiers effets concrets de notre transformation, une marge de progression significative subsiste. Ce résultat doit donc être perçu comme une étape importante et non comme une finalité.

Pour rappel, voici les chantiers engagés depuis 2021 :

- Revalorisation des acomptes de charges suite à la mise en place et l'application de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, automatisation et rattrapage des régularisations de charge, décomposition des postes budgétaires
- Mise en place d'un Centre Relation Clients pour capter toutes les réclamations, les enregistrer et tracer leur suivi
- Déploiement des gardiens diplômés
- Unification des loyers pour chaque résidence : un loyer unique au M2, plus juste et équitable
- Réorganisation et suivie de la régie espaces verts au moyen de nouveaux outils de gestion et constitution de petites équipes plus mobiles et réactives.
- Mise en ligne d'un portail extranet et des applications mobiles au service des clients personnes physiques.

Des gardiens formés, au plus près des résidents

Depuis 2021, la SIM a engagé un plan ambitieux de professionnalisation du métier de gardien, dans l'objectif de renforcer la proximité avec les résidents et d'améliorer la qualité du service rendu.

Véritables relais de terrain, les gardiens assurent aujourd'hui une double mission : veiller à la propreté des résidences et de leurs abords, tout en intervenant sur des aspects de gestion locative. Grâce à une formation spécifique, ils sont également en mesure de réaliser

des états des lieux et de jouer un rôle clé dans la relation de confiance avec les locataires. En 2024, ce dispositif a franchi une étape importante. À l'issue de leur parcours de formation entamé en 2021, 6 gardiens d'immeuble non longés ont été formés et ont obtenu leur certification professionnelle à la fin de l'année.



Cette reconnaissance valorise leur expertise et témoigne de la volonté de la SIM d'assurer un service de proximité renforcé et de placer la satisfaction des résidents au cœur de ses priorités.

Déploiement d'une solution de contrôle des espaces communs des résidences

Parallèlement au renouvellement du marché d'entretien des résidences, la SIM contractualisait avec une startup pour développer leur solution sur son patrimoine.

C'est une application mobile qui permet au gardien et autres personnels de proximité de contrôler et d'apprécier l'état d'une résidence sur plusieurs critères : la propreté après le passage du prestataire de nettoyage, la qualité de l'éclairage, le bon fonctionnement des ascenseurs, la présence et le fonctionnement des contrôles d'accès.

Cette solution moderne permet de transmettre un rapport complet et immédiat dès la fin effective du contrôle grâce à l'appui de photos, commentaires écrits ou vocaux. Le responsable de la SIM reçoit le rapport sans délai tout comme l'entreprise concernée, si sa prestation est jugée non conforme.

La rotation des logements (entrées et sorties de locataires)

La SIM a vécu un exercice d'entrées et sorties de locataires (habitation) équivalent à un taux de rotation global de 16,11%.

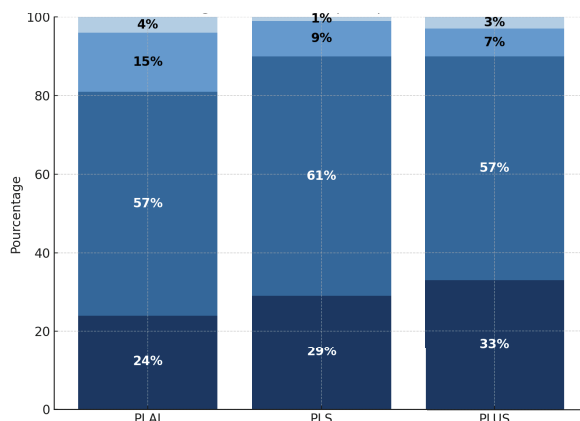
Ce taux global masque deux réalités bien différentes. D'un côté les logements sociaux qui ont un taux de 4,89%. Quand on obtient un logement social on le garde. A l'inverse, les logements en dehors du parc social voient leur rotation boostée à 27,45% avec une concentration des sorties et des entrées sur une période trimestrielle établie entre mi-juin et mi-septembre. Les équipes sont soumises à une forte pression dans une période qui rime aussi pour elle avec les vacances.

Focus sur l'attribution des logements sociaux

La Commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements (CALEOL) est seule compétente pour attribuer nominativement les logements sociaux gérés et détenus par la Société Immobilière de Mayotte.

S'agissant de logements aidés, la quasi-totalité de ceux-ci sont réservés par les partenaires qui concourent à leur financement par l'obtention de prêts ou de subventions, tels que l'Etat, le Département, Action Logement Services.

Age du demandeur principal (en %)



GIE TOI

Le GIE Territoire Océan Indien



Créé en 2020, le GIE Territoire Océan Indien regroupe aujourd'hui 4 filiales de CDC Habitat : la SEMADER, la SIDR et la SODIAC à La Réunion ainsi que la SIM à Mayotte.

Il se positionne comme l'opérateur de référence pour tout porteur de projet d'aménagement et de mandat sur la zone Océan Indien grâce à la mutualisation des équipes et des compétences des structures membres. Le GIE TOI regroupe 41 collaborateurs pour 43 opérations d'aménagement et de mandat confiés.

Mandats



Après 3 ans de chantier, **l'aéroport Roland Garros a ouvert en mars sa nouvelle aérogare dédiée aux arrivées.** En tant qu'AMO du projet sur les volets technique, administratif et financier, la SODIAC a accompagné l'aéroport tout au long du projet. Elle a coordonné l'ensemble des intervenants pour garantir la cohérence et la qualité des études. Elle a assuré également le suivi de la conformité réglementaire et environnementale du projet tout en participant à la gestion des budgets et des délais. Aujourd'hui, l'équipe mandat de la SODIAC continue d'intervenir sur la réhabilitation de l'aéroport existant.



Engagée depuis 2011 dans la réhabilitation progressive du CHU de Saint-Pierre en site occupé, la SODIAC pilote, en tant qu'AMO, un chantier complexe visant à moderniser durablement les infrastructures du CHU tout en garantissant la continuité des soins. En juillet, la SODIAC a livré les nouveaux locaux du service des urgences. **Ces espaces modernisés représentent plus de 1360 m² supplémentaires,** incluant de nouveaux box de soins et une zone de surveillance renforcée. La prochaine livraison portera sur 3 niveaux de l'hôpital en 2025. Elle actera la réception définitive de l'opération après 9 ans de chantier.

Aménagement urbain

ZAC DU MAIL DE L'Océan (LE PORT)



La SIDR a inauguré en juillet le Square de Lyon, un nouvel espace vert de 600 m² situé en plein cœur de l'écoquartier de la ZAC du Mail de l'Océan de la ville du Port. Avec une approche durable et pédagogique, le square est doté de jeux pour enfants de 1 à 12 ans et de jardinières de tisanes, cultivées par les résidents de La Palmeraie. Ce projet s'inscrit dans le cadre plus large de l'aménagement de la ZAC Mail de l'Océan, comprenant 450 logements, des bureaux, et des services, visant à renforcer la mixité sociale et le dynamisme du centre-ville.

ZAC LA SALINE (SAINT-PAUL)



Secteur d'aménagement majeur où la SIDR agit pour le compte de la commune de Saint-Paul, la ZAC Saline s'étend sur 65 hectares et comprend 3 secteurs distincts: Tournan Karly, le Centre Bourg et l'Ermitage. Il s'agit d'un projet prioritaire qui permettra de renforcer l'attractivité d'un bourg des mi-pentes de l'Ouest. En décembre, s'est tenue la pose de la 1^{ère} pierre de 3 opérations immobilières comprenant au total 82 logements sociaux dont 22 seront réservés à des personnes en situation sociale difficile. La SIDR a également inauguré la passerelle qui relie le quartier de Tournan Karly à celui de Prisami/ Centre Bourg. Elle assure un lien direct entre les nouveaux logements créés et le pôle d'échange de la gare routière favorisant ainsi l'utilisation des transports collectifs.

CAROBOLÉ (MAYOTTE)



Le premier coup de pelle sur le nouveau quartier de Carobolé, au cœur de Koungou à Mayotte s'est déroulé le 03 décembre 2024. Il acte la construction de 420 logements sur près de 5 hectares. La livraison du quartier, inscrit dans une démarche d'écoquartier, est prévue pour 2029. Des commerces, une crèche, le siège de la police municipale, un groupe scolaire et un parc urbain viendront compléter le quartier. En parallèle, le CAUE (Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement) accompagne la Ville de Koungou et la SIM dans leur démarche de concertation et de pédagogie auprès des habitants afin de les associer et les faire participer à l'aménagement de ce nouveau quartier.

Habitat insalubre



Le service Amélioration de l'Habitat de la SEMADER apporte son expertise et ses outils pour lutter contre l'habitat indigne sur les opérations d'aménagement du GIE TOI. Il propose un accompagnement individualisé en fonction du projet défini et des financements identifiés. Sur 2024, ce sont 20 mandats qui ont été suivis par l'équipe, pour un montant d'investissement de 1.9 M€. Sept chantiers ont également été ouverts sur les différentes opérations du GIE TOI. Fin 2024, le service a organisé une visite de leurs projets sur la commune de Saint-Paul avec leurs principaux interlocuteurs et financeurs (DEAL, ANAH, Ville de Saint-Paul, Réunion Habitat – Action Logement). Les rencontres et les échanges avec les familles des 4 maisons visitées ont permis de mesurer l'ampleur des travaux et le temps nécessaire à l'aboutissement de chaque projet.

CDC HABITAT

dans l'océan Indien



CDC Habitat soutient ses filiales d'outre-mer

Le Groupe CDC Habitat est présent dans l'océan Indien, à La Réunion et à Mayotte, à travers cinq sociétés dont il est actionnaire : la SIDR, la SEMADER, la SODIAC, la SEMAC et la SIM.

L'adossement de ces structures au Groupe s'est fait progressivement : la SIDR en 2017, la SEMADER et la SIM en 2019, la SODIAC en 2020, et la SEMAC en 2024.

Filiales de CDC Habitat, les 5 structures conservent leur ancrage local tout en développant des synergies. Elles collaborent aujourd'hui sur plusieurs actions communes, portées par une volonté partagée de répondre aux enjeux de l'habitat, de l'aménagement et du développement durable dans les territoires.



Première Matinée Economique

Renforcer le lien avec les entreprises locales : le 5 juillet 2024, la SODIAC, la SEMADER, la SIDR et la SEMAC ont organisé leur première matinée économique à destination des entreprises locales. Cet événement inédit avait pour objectif de partager leurs perspectives d'investissement, renforcer la transparence de la commande publique et soutenir la structuration de la filière immobilière réunionnaise. Avec près de 50 000 logements gérés sur l'île, les quatre bailleurs ont annoncé un programme d'investissements ambitieux de 300 à 320 millions d'euros pour l'année 2024, soit une hausse de

15 à 20 % par rapport à 2023. Cette enveloppe a couvert la construction de logements neufs, la réhabilitation, la maintenance, l'acquisition de logements et divers services associés. Dans un contexte économique tendu, les bailleurs ont accompagné les surcoûts d'investissement en mobilisant des financements complémentaires, des fonds propres, et en activant la révision des prix lorsque le marché le permettait, afin de soutenir l'activité du secteur. Cette rencontre a également permis aux professionnels du BTP, des services et de la maintenance d'échanger directement avec les équipes opérationnelles, de poser leurs questions et de participer à

des ateliers thématiques, créant un espace de dialogue constructif autour des besoins et opportunités à venir. En 2024, plus de 200 appels d'offres ont été lancés, représentant 500 à 600 lots, à destination de plus de 300 entreprises, dont 96 % étaient des TPE/PME locales. Une attention particulière a été portée à l'insertion professionnelle, intégrée dans les marchés publics, ainsi qu'à des consultations restreintes, contribuant également à la dynamique économique locale.

Le CRC OI

Centre de relation Client : la qualité de service au cœur d'une année de transformation

En 2024, le Centre de Relation Client Océan Indien (CRC OI) déjà composé de la SIDR et de la SIM s'est élargi avec l'arrivée de deux nouveaux bailleurs sociaux : la SODIAC et la SEMADER. Une mutualisation inédite, pensée pour renforcer l'efficacité du service et améliorer l'expérience des locataires.

Pour ce démarrage avec 4 structures, plus de 350 000 appels ont été traités sur l'année 2024, soit une moyenne de plus de 10 000 appels par mois. Une performance rendue possible grâce à une organisation renforcée et à l'engagement des équipes.

Mais au-delà des chiffres, c'est la qualité de service qui a été placée au cœur des priorités. Réduction des délais de traitement, meilleure gestion des réclamations, montée en compétence des agents : tout a été mis en œuvre pour répondre plus vite et mieux aux demandes des usagers.

Pour 2025, le CRC OI affiche des ambitions claires : atteindre 80 % de qualité de service, ramener la durée moyenne de traitement à 3 minutes 10, et assurer 50 appels traités par jour et par agent. Une dynamique d'amélioration continue, au service de la satisfaction des locataires.

Visite de la présidente du Directoire de CDC Habitat



À La Réunion, une visite de terrain pour renforcer les liens entre CDC Habitat, ses filiales et les acteurs locaux

En septembre 2024, les 4 structures réunionnaises du Groupe CDC Habitat ont eu le plaisir d'accueillir Anne-Sophie Grave, Présidente du Directoire de CDC Habitat, accompagnée de Philippe Pourcel, Directeur général adjoint en charge des Outre-mer, et d'Anne Frémont, Directrice des Affaires Publiques.

Cette visite de terrain, placée sous le signe de l'écoute et du dialogue, a permis de mettre en lumière l'engagement du Groupe CDC Habitat à La Réunion. À travers des rencontres avec les équipes locales, des échanges avec les élus et partenaires institutionnels, et la découverte d'opérations emblématiques, le Groupe a réaffirmé sa volonté d'agir au plus près des besoins du territoire.

Projet de territoire

A La Réunion, les filiales de CDC Habitat s'engagent dans un projet de territoire commun

En 2024, la SEMADER, la SIDR, la SEMAC et la SODIAC ont lancé une démarche conjointe : la construction d'un projet de territoire, pensé pour mieux répondre aux enjeux actuels du logement social sur l'île.

Fruit de neuf mois de travail collectif, cette initiative a mobilisé près de 120 collaborateurs autour d'un objectif clair : unir les compétences pour faire face aux défis croissants en matière d'habitat. Ateliers participatifs, diagnostics partagés, séminaires thématiques : autant d'étapes qui ont permis d'élaborer une feuille de route commune, tout en respectant l'identité et les spécificités de chaque filiale.

Le projet fixe des priorités concrètes : développer une offre de logement adaptée à la diversité des besoins, améliorer la qualité de service, accompagner les publics les plus fragiles, intégrer les enjeux environnementaux et contribuer au développement harmonieux des territoires.

Cette démarche collective se traduit par des plans d'action coordonnés dans plusieurs domaines clés : gestion locative, développement immobilier, entretien du patrimoine, ressources humaines, immobilier tertiaire, aménagement, ou encore responsabilité sociétale.

Sans remettre en cause leur gouvernance ni leurs champs d'intervention respectifs, les quatre filiales affirment, à travers ce projet, une volonté commune de mieux agir face aux urgences du territoire. Une manière concrète de renforcer leur efficacité et leur impact, au service des Réunionnais.

ENTREtenir & REHABILITER le patrimoine



La SIM met en œuvre une politique active de valorisation de son patrimoine immobilier ancien dans le cadre de son Plan Stratégique de Patrimoine, accompagné de près par le groupe CDC Habitat.

Evolution du nombre de logements (sous 5 ans)

2020	2021	2022	2023	2024
2107	2433	2633	2940	3007
4%	15%	8%	12%	2,2%

Entre 2020 et 2024, le parc immobilier de la SIM a poursuivi sa croissance régulière, passant de 2 107 à 3 007 logements, soit une progression de plus de 42 % en cinq ans.

L'année 2024 enregistre elle, une hausse plus modérée de 2,2%. Cette faible évolution s'explique notamment par le ralentissement imposé par le passage du cyclone Chido, ainsi que les mouvements sociaux du début d'année sur le territoire, qui ont décalé la livraison de plusieurs opérations initialement prévues en livraison au cours de l'année 2024.

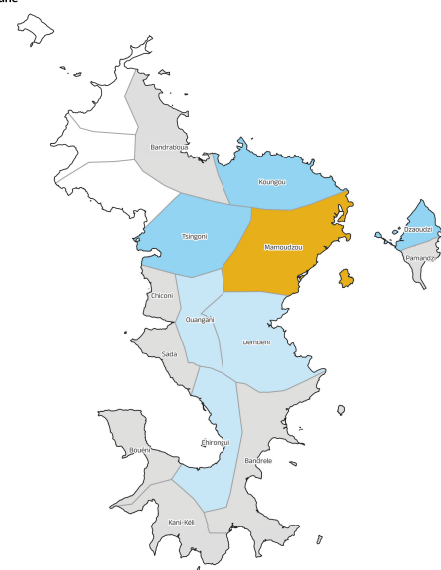
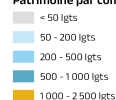
Malgré cette situation de repli, la SIM maintient ses objectifs ambitieux pour les années à venir. Elle prévoit un rythme soutenu de production avec la livraison de 500 logements par an.

Patrimoine par commune

La commune de Mamoudzou concentre aujourd'hui la part la plus importante du patrimoine, avec plus de 1 000 logements, reflet de son rôle central dans l'activité économique et administrative de Mayotte. D'autres communes comme Koungou et Dombéni présentent également un volume significatif, avec 500 à 1 000 logements, traduisant l'élargissement de l'offre vers les zones en développement. À l'inverse, certaines communes disposent encore d'un nombre plus limité de logements. Ces secteurs font partie des priorités à moyen terme, dans le cadre de la stratégie d'extension territoriale de la société.

L'objectif de la SIM reste inchangé : assurer une présence équilibrée sur l'ensemble des communes de Mayotte, afin de contribuer activement au développement harmonieux du territoire et à la réduction des inégalités d'accès au logement.

Patrimoine par commune



Acquisition

La SIM a acquis en 2023, 14 logements dans une copropriété qui en compte 16. En 2024, elle acquit un logement supplémentaire dans ce même bâtiment pour 377 000 euros.

Dans le cadre du plan de relance VEFA 40 000, la société n'a livré que la VEFA LUKIDA située dans la commune de Mamoudzou.

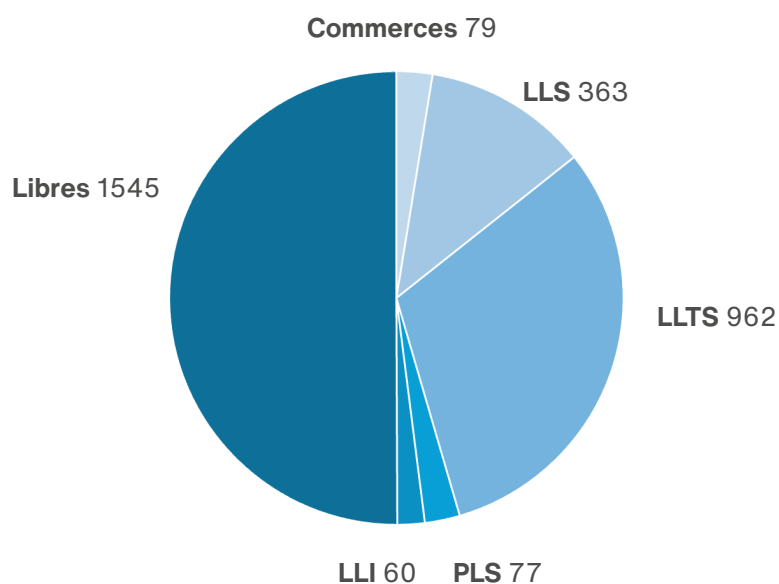
Réhabilitations

En 2024, 5 opérations de réhabilitations concernant 39 logements ont été lancées.

Chiffres clés

- 3 007 nombres de logements au 31/12/2024
- 17 ans (âge moyen du parc par logement)
- 18,8 ans (âge moyen du parc par ensemble immobiliers)
- 31,5% individuel
- 68,5% de collectif
- 25 logements taille moyenne par ensemble immobiliers

Au 31.12.2024, le parc de la SIM est constitué de 3 007 logements et 79 commerces



Le Golf

LES RESSOURCES HUMAINES



Cérémonie de remise de médailles du travail.

Formation professionnelle continue

Le plan de formation pluriannuel 2024 - 2026 répond aux orientations stratégiques RH suivantes :

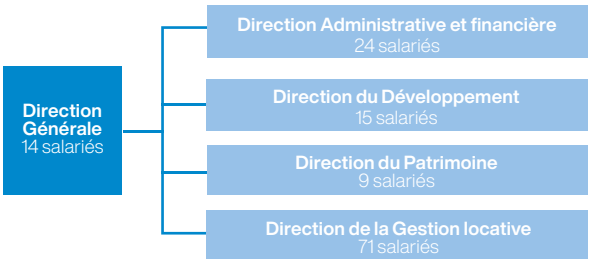
- Renforcer les compétences des collaborateurs
- Faire face aux évolutions techniques, réglementaires en adaptant les compétences des collaborateurs au poste de travail ;
- Répondre aux obligations en matière de sécurité au travail

Afin de remplir les objectifs organisationnels et dans le cadre du développement de compétences des collaborateurs, un budget prévisionnel de 180 000 euros sera alloué au plan de formation 2024 – 2026 soit 2,67% de la masse salariale prévisionnelle 2024.

Evolution des effectifs 2022-2024

	RÉPARTITION DES EFFECTIFS PAR CSP				
	EFFECTIF INSCRIT				
	Cadre de direction	Cadres	Agent de maîtrise	Employés	Total
2022	5	28	27	60	120
2023	5	31	30	54	120
2024	5	42	26	52	125
2024	4%	33%	21%	42%	100%

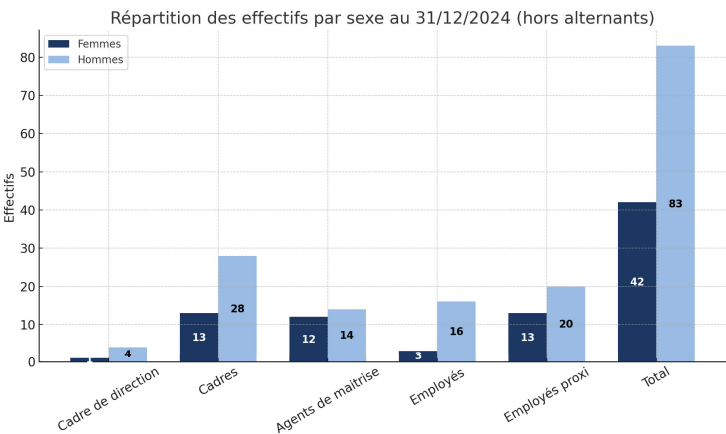
Organigramme



Index égalité Hommes / Femmes

La SIM s'engage pour atteindre **l'égalité professionnelle entre femmes et hommes. 92 sur 100**, c'est la note obtenue pour l'année 2024.

- Dans le détail, les notes obtenues par la SIM aux quatre indicateurs sont les suivantes :
- écart de rémunération femmes-hommes : 37/40
 - écart de répartition des augmentations individuelles : 35/35
 - nombre de salariées augmentées à leur retour de congé de maternité : 15/15
 - nombre de personnes du sexe sous-représenté parmi les dix plus hautes rémunérations : 5/10



INFORMATIONS FINANCIÈRES



Les Hawas - Labattoir.

Le chiffre d'affaires de la SIM s'élève à 30 671 K€ sur l'année 2024, dont environ 75% de revenus locatifs bruts. Ces derniers sont en légère augmentation par rapport à l'année 2023.

Cependant, malgré cette reprise du chiffre d'affaires, l'année 2024 reste marquée par un contexte économique tendu qui a impacté la performance globale de la SIM. Ce contexte difficile de 2024 explique également en partie la dégradation des vacants et des impayés qui ont pesé sur l'EBE ainsi que la hausse des charges directes et indirectes

et la baisse de la production immobilisée, du fait des retards sur les livraisons d'opérations. Avec la croissance du patrimoine on constate une hausse des amortissements des immeubles et une hausse des frais financiers, qui sont également impactés par la hausse des taux des prêts du livret A. Par conséquent, le résultat courant et le résultat net sont déficitaires, ce qui n'est pas commun pour la SIM sur ces dernières années.

Des perspectives de hausse des produits à court terme sont très

élevées avec 1 600 logements en chantiers.

D'une autre part, la Capacité d'Autofinancement dégagée couvre le remboursement de l'emprunt (le service de la dette) et permet de dégager un autofinancement brut de 4,3 M €, qui couvre l'investissement sur le parc existant.

L'autofinancement net, quant à lui, est en constante amélioration depuis 3 ans. Il est même passé positif en 2024.

Compte de Résultat

EN K€	2022	2023	2024
CHIFFRES D'AFFAIRES	32571	26978	30671
REVENUS LOCATIFS BRUTS	20486	21702	22959
RESULTAT D'EXPLOITATION	5663	4976	3937
RESULTAT NET	2594	1818	-707

* Produits nets = produits locatifs + hors locatifs

Bilan

EN K€	2022	2023	2024
CAPITAUX PROPRES	207673	235044	246828
INVESTISSEMENTS NEUFS ET PATRIMOINE	396222	456319	491863
SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENTS	168328	196759	209959
ENDETTEMENT EMPRUNTS CONTRACTÉS	259019	283969	317517
STOCKS	2539	3401	3807
TRESORERIE NETTE	14240	9492	6391

Autofinancement

M€	2022	2023	2024
CAPACITÉ D'AUTO FINANCEMENT	9430	10284	10498
REMBOURSEMENT (HORS RA)	-8431	-7538	-6154
AUTOFINANCEMENT BRUT	999	2746	4344
RÉ-INVESTISSEMENT SUR LE PATRIMOINE	-754	-2420	-2033
VENTES - TRÉSORERIE DE CESSION (PRIX - KRd)	89	1520	752
FONDS PROPRES INVESTIS DANS LE DÉVELOPPEMENT	-868	-2380	-1209
FONDS PROPRES DANS LES INVESTISSEMENTS DE LA STRUCTURE	-417	-353	-371
AUTOFINANCEMENT NET	-951	-887	1482



SIM

Tél : 02 69 61 11 13

Fax 02 69 61 14 95

Siège social :

Place Zakia Madi

97600 Mamoudzou

