

Agir pour l'habitat... S'engager durablement.

RAPPORT ANNUEL
20
25
RAPPORT ANNUEL



SOMMAIRE

03

Édito d'Ahmed Ali Mondroha,
directeur général

04

Chiffres-clés

05

**CDC Habitat soutient
ses filiales d'Outre mer**

06

Notre patrimoine :
développement et construction

10

Notre patrimoine :
entretien et réhabilitation

12

**CDC Habitat renforce
son engagement dans
l'océan Indien**

14

La gestion locative

15

Améliorer le cadre de vie
de nos locataires

16

GIE Territoire Océan Indien : aménager
durablement les territoires

18

Les ressources humaines

21

Les résultats financiers





Après le passage dévastateur du cyclone Chido survenu en décembre 2024, l'année 2025 a marqué une étape essentielle dans la reconstruction et la stabilisation du patrimoine de la Société Immobilière de Mayotte. Notre entreprise a poursuivi sa mission essentielle dans un contexte exigeant, parfois éprouvant, mais aussi porteur de transformations structurantes pour l'avenir de notre territoire.

Édito d'Ahmed Ali Mondroha, directeur général

En 2025, la SIM a engagé un vaste plan de reconstruction sur deux ans, mobilisant des moyens humains, techniques et financiers importants. Au cours de cette année, l'objectif était clair : remettre rapidement les logements impactés en état, renforcer leur qualité et leur durabilité, tout en maintenant une dynamique de construction neuve. Sur l'année écoulée, 1 131 logements à réhabiliter ont ainsi été mis en chantier, dont 574 livrés, auxquels s'ajoutent la livraison de 388 logements neufs.

Le soutien déterminant du groupe CDC Habitat et de la Caisse des Dépôts et des Consignations, à travers une augmentation de capital de 10,6 millions d'euros constitue un signal fort de confiance envers la SIM. Cet apport de fonds propres nous permet de relancer notre dynamique de production de logements neufs, essentielle pour continuer à répondre aux besoins

croissants de la population.

Enfin, la livraison de nouveaux logements et la préparation de nombreux chantiers traduisent notre volonté de nous projeter dans l'avenir et de continuer à proposer des logements adaptés, accessibles et toujours plus résilients.

Je tiens à saluer l'engagement remarquable de l'ensemble des équipes de la SIM, renforcées par le soutien du groupe CDC Habitat, notamment par l'envoi de collaborateurs du groupe pour nous aider à mener les chantiers de reconstruction. Je remercie également nos partenaires, les collectivités, l'État, ainsi que l'ensemble des acteurs locaux, pour leur mobilisation à nos côtés. Notre ambition reste intacte : accompagner durablement les parcours résidentiels, améliorer les conditions de vie, et continuer à bâtir un habitat plus sûr et plus durable pour tous

CHIFFRES CLÉS



135

COLLABORATEURS AU 31/12/2025

92%

index égalité homme – femme



21,3 M€

DE LOYERS COLLECTÉS EN 2025

122 M€

D'INVESTISSEMENTS



3 354

LOGEMENTS GÉRÉS À FIN 2025

DONT

91

COMMERCES

133

ENSEMBLES D'IMMOBILIERS



321

LOGEMENTS MIS EN CHANTIER EN 2025

388

LOGEMENTS LIVRÉS EN 2025

1 131

LOGEMENTS IMPACTÉS PAR CHIDO MIS EN
CHANTIER DONT 574 LOGEMENTS RÉHABILITÉS
LIVRÉS

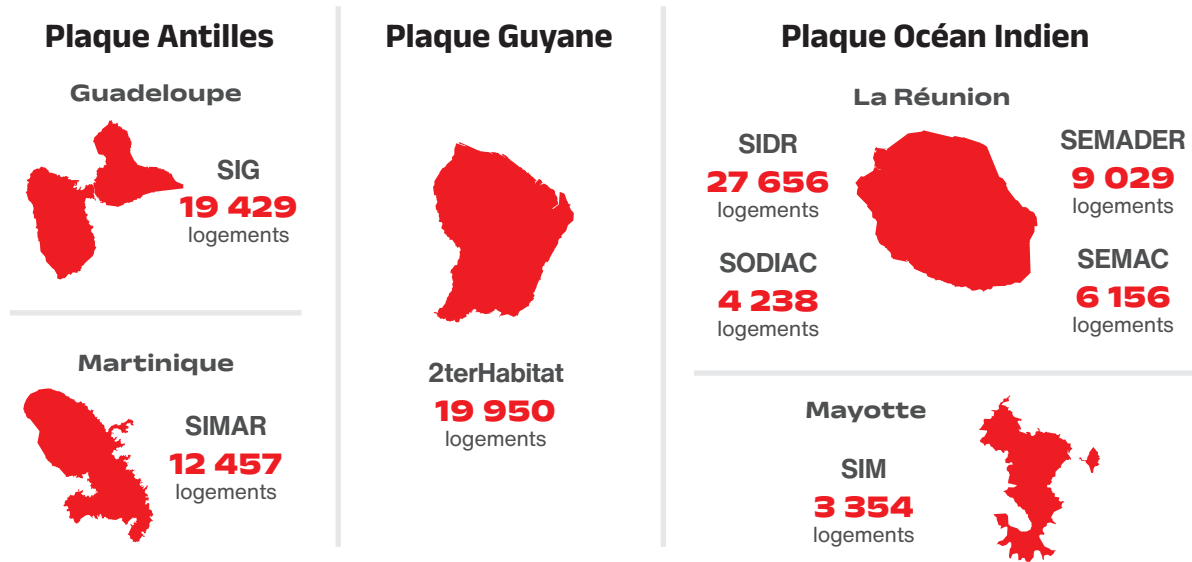


13 584

PERSONNES LOGÉES (APPROXIMATIF)

CDC Habitat soutient ses filiales d'Outre-mer

Le groupe CDC Habitat accompagne ses huit Sociétés Immobilières d'Outre-mer (SIDOM) dans leur développement et leurs programmes de réhabilitation pour répondre aux enjeux de chaque territoire : rareté du foncier, risques climatiques, précarité, besoins croissants en logements liés à la démographie.



Outre-mer : une activité en forte croissance

■ Un investissement soutenu

Le Groupe poursuit sa stratégie d'investissement pour développer l'offre d'habitat et améliorer son patrimoine, avec 837 M€ engagés, 3 000 logements neufs livrés et 10 100 logements en chantier, dont 3 000 lancés en 2025.

■ 2terHabitat : un nouvel acteur en Guyane

Née de la fusion de la SIGUY et de la SIMKO au 1^{er} janvier 2026, 2terHabitat devient un acteur majeur de l'habitat social en Guyane. Avec 20 000 logements gérés et 250 collaborateurs, la nouvelle société renforce sa capacité

d'investissement et sa proximité au service des territoires. Son ambition : produire entre 900 et 1 200 logements neufs par an.

■ La reconstruction après les cyclones

À Mayotte et à La Réunion, la reconstruction du patrimoine se poursuit à un rythme soutenu. À Mayotte, 40 M€ de travaux ont été mobilisés et 724 logements ont déjà été remis en état. À La Réunion, 12,5 M€ de travaux ont été engagés sur près de 3 000 logements touchés, avec près de la moitié des interventions réalisées fin mars 2026.

■ Réinventons Lapwent se concrétise

À Pointe-à-Pitre, le projet de renouvellement urbain prévoit la construction ou la réhabilitation de 1 676 logements d'ici 2035. En 2025, la SIG a poursuivi le relogement des occupants de 333 logements concernés par les démolitions prévues en 2026.

8

sociétés
immobilières
(SIDOM)

102 300

logements
gérés
fin 2025

56 %

du parc
social
d'Outre-mer

1

logement social
sur 2 construit
dans les 5 DOM

12 %

de la population
d'Outre-mer
logée par les SIDOM



Notre patrimoine développement et construction

En 2025, l'activité de développement de la SIM est restée soutenue avec plusieurs opérations arrivant à leur terme sur différentes communes du territoire. Ces programmes traduisent la continuité de l'effort de production, malgré un contexte encore marqué par les conséquences du cyclone Chido.

chiffres

Permis de construire :

517

logements

321

logements neufs
mis en chantier

388

logements neufs livrés

Exemples d'opérations livrées en 2025



MONT-BLANC À COMBANI

La résidence Mont-Blanc a été livrée en décembre 2025. Située dans la commune de Tsingoni, cette opération a été conduite sur deux années de travaux. Réalisé exclusivement avec des PME, ce programme de 20 logements PLS témoigne ainsi de notre engagement en faveur du tissu économique du territoire.



LES TERRASSES À MAMOUDZOU

Ce programme comprend 95 logements au total, répartis entre PLS, LLS et LLTS.

La tranche 1 a été livrée en 2023, suivie de la tranche 2 en 2024. Les tranches 3 et 4 ont été intégralement livrées en 2025, tandis que la tranche 5 présente un taux d'avancement proche de 100%.

Exemples d'opérations réalisées en VEFA et livrés en 2025



HAJANGOUA DANS LA COMMUNE DE DEMBÉNI

L'année 2025 a été marquée par la livraison progressive des tranches 1 à 4, représentant 115 logements sociaux au total. Avec 4 locaux d'activité, pour une surface globale de 636 m² et 123 places de stationnement en extérieur, cette livraison s'inscrit dans la continuité des actions menées par la SIM pour répondre aux besoins en logements, dans un contexte post-cyclonique exigeant.



PARC DES COMBAVAS - TSINGONI

Cette opération d'envergure de 96 logements a été livrée en 2025. Les travaux sont terminés, quelques ajustements techniques ayant accompagné la phase de réception.

Exemple d'opération lancée en travaux



LES CACTUS

Située dans la commune de Mamoudzou, l'opération « Les cactus » comprend 20 logements locatifs libres. L'opération a nécessité un désamiantage préalable pour un montant de 85 000 €, avant le lancement des travaux en 2025. Elle prévoit la démolition de trois maisons existantes, remplacées par un ensemble de 20 logements développant une surface globale de 1 484 m².

Ce projet s'inscrit dans la continuité des opérations de construction menées dans le secteur de Cavani, à proximité des Terrasses, Carafou, et Singuiziou, s'inscrivant ainsi dans une démarche de requalification urbaine du quartier des Agaves.

Les temps forts de l'année 2025



INAUGURATION DE LA PREMIÈRE PHASE DES RÉSIDENCES VILI VILI MANGA ET LES TERRASSES

Ces deux projets structurants incarnent la volonté commune de proposer une offre de logements diversifiée et adaptée aux besoins du territoire : à terme, 95 logements sociaux pour la résidence Les Terrasses et 60 logements mixtes (sociaux, intermédiaires, libres) pour Vili Vili Manga.



POSE DE LA PREMIÈRE PIERRE DE L'OPÉRATION « LA SADOISE » À SADA

La Ville de Sada et la Société Immobilière de Mayotte ont officiellement lancé le chantier de l'opération "La Sadoise". Ce projet ambitieux prévoit la construction de 24 logements intermédiaires et d'un local commercial, répondant ainsi aux besoins croissants en logements sur le territoire tout en participant activement au développement urbain et économique de la commune.

La SIM et le CROUS La Réunion-Mayotte s'unissent en faveur du logement étudiant à Mayotte

En avril 2025, la Société Immobilière de Mayotte et le CROUS La Réunion-Mayotte ont officiellement signé une convention de partenariat stratégique. Objectif : accompagner le développement du logement étudiant sur le territoire mahorais, en réponse à un besoin croissant.

Cette convention de partenariat stratégique repose sur quatre axes majeurs :

- **Proposer des logements adaptés aux besoins étudiants**, en concevant des résidences à la fois abordables, bien situées et pensées pour faciliter le quotidien des jeunes en formation.
- **Co-construire les projets**, dès leur phase de conception, afin de garantir leur qualité, leur accessibilité et leur adéquation avec les attentes locales.
- **Assurer un suivi régulier**, en mettant en place une coordination continue pour suivre l'évolution des projets et anticiper les besoins futurs.
- **Intégrer l'innovation**, en explorant des solutions techniques, sociales et environnementales en phase avec les enjeux contemporains.



Signature d'une convention avec le GIP – Commission d'urgence foncière de Mayotte

En septembre 2025, la SIM et le GIP-CUF, ont signé une convention de partenariat visant à régulariser une partie du patrimoine foncier de la SIM, en cours de sécurisation.

Grâce à cette collaboration, la SIM s'engage à mettre à disposition toutes les informations nécessaires sur son foncier, tandis que le GIP-CUF apporte son expertise juridique et technique afin de faciliter l'aboutissement des procédures de titrement.

Ce partenariat constitue une étape majeure pour :

- Valoriser durablement le patrimoine de la SIM
- Sécuriser les biens occupés depuis plusieurs décennies
- Cœuvrer ensemble au bénéfice des habitants de Mayotte



Aménagement

En 2025, le pôle aménagement a poursuivi son activité dans un contexte particulièrement contraint, marqué par les conséquences du cyclone Chido survenu en fin d'année 2024. Cet événement a fortement déstabilisé l'activité au cours du premier trimestre 2025, avec des dégâts constatés sur plusieurs opérations en cours de travaux. Les premières actions ont donc consisté à sécuriser les sites, évaluer les impacts, traiter les urgences opérationnelles, puis reprendre progressivement les opérations là où elles avaient été interrompues.

Malgré ce contexte, l'année 2025 a été marquée par plusieurs avancées importantes sur les opérations majeures du pôle : CARIBUS, CAROBOLE

et la ZAC Soleil levant. Le pôle Aménagement, en groupement avec Transamo, a notamment obtenu un nouveau mandat pour l'opération CARIBUS, à la suite de la réponse au marché lancé par la CADEMA, s'inscrivant ainsi dans la continuité du premier mandat. L'opération CAROBOLE a également poursuivi son avancement, dans la continuité du travail engagé sur le suivi opérationnel, administratif et financier. Sur la ZAC Soleil Levant, l'année a été marquée par la poursuite des travaux de voirie primaire, permettant de conforter l'avancement opérationnel de cette opération structurante.

Ces opérations ont permis de maintenir un niveau d'activité significatif, avec une

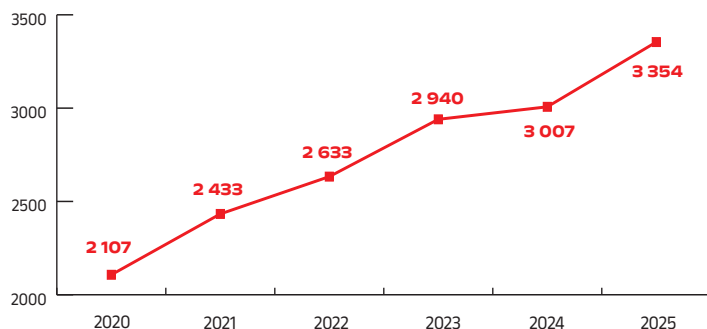
rémunération du pôle estimée à environ 600 000 € sur l'année 2025.

Ce résultat confirme la capacité du pôle à préserver sa dynamique malgré un contexte territorial fortement perturbé.

Pour l'année 2026, l'objectif sera de poursuivre la continuité des opérations engagées, de consolider leur avancement opérationnel et financier, tout en recherchant de nouvelles opportunités de développement pour le pôle aménagement. Cette dynamique passera notamment par le démarchage de nouveaux marchés et de nouvelles opérations d'aménagement, ainsi que par la réponse à de nouvelles consultations, afin de maintenir la croissance du pôle.

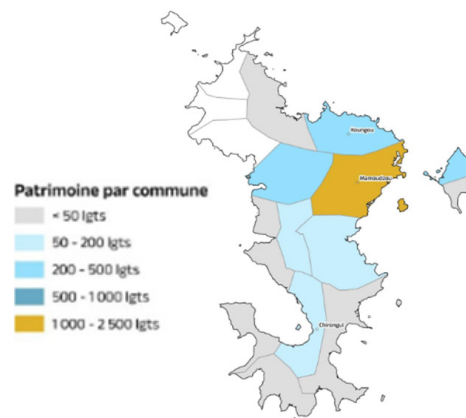
Notre patrimoine entretien et réhabilitation

Évolution du parc SIM



En 2025, le parc de logements a atteint 3 354 logements et 91 commerces. Il a progressé de 347 logements par rapport à 2024 (3 007), soit une hausse de 11,5% sur une année.

Patrimoine par commune



Source : CDC Habitat - Direction Financière
Réalisation : CDC Habitat - Service Cartographie (02/2026)

Temps fort 2025

Un partenariat entre la SIM et SOLIHA Mayotte pour l'économie circulaire

En septembre 2025, la Société Immobilière de Mayotte et SOLIHA Mayotte ont signé une convention visant à développer le réemploi des matériaux de construction issus des chantiers de réhabilitation menés par la SIM. Menuiseries, sanitaires, revêtements, matériaux de couverture... autant de ressources qui, plutôt que d'être jetées, connaissent désormais une seconde vie utile :

- Dans des chantiers d'amélioration de logements destinés aux ménages les plus précaires,
- Ou être proposées à la revente à prix solidaire.

Concernant les différents composants récupérés par Soliha Mayotte sur les différents chantiers de réhabilitation ou de démolition de la SIM, nous pouvons retrouver des nacos en verre, grilles métalliques, robinets mitigeurs, prises électriques, interrupteurs, plafonniers, etc...

POUR L'ANNÉE 2025, LE BILAN CARBONE ÉVITÉ CORRESPOND À 530 KG DE CO₂, SOIT :

670 km en avion
trajet long

548 km en voiture
thermique

16,4 allers/retours
Paris - Berlin en TGV

2 090 heures de
visioconférence

2,1 robes en coton

1,49 table en bois

372 litres d'eau
en bouteille

357 kg de bonbons
gélifiés



La réhabilitation

En 2025, les opérations de réhabilitation de la SIM ont porté exclusivement sur les travaux dits “Chido”. Les programmes de réhabilitations classiques ont été volontairement mis en pause au cours de l’année afin de concentrer les moyens humains, techniques et financiers sur les interventions post Chido. Dans ce cadre, des opérations de réhabilitation concernant 1 131 logements ont été lancées.

Chiffres

574

logements
réhabilités au
31/12/2025

32 M€

investis dans
les travaux de
réhabilitations Chido

1 131

logements mis
en chantier au
31/12/2025

Près de

30 000€

de travaux en moyenne par
logement réhabilité

CHIFFRES CLÉS

3 354

logements gérés
au 31/12/2025

13 584

personnes logées
(estimation)

16 ans

(âge moyen du
parc par logement)

25%

de logements
individuels

75%

de logements
collectifs

Zoom sur une opération de réhabilitation post-chido



Démolition

Dans le cadre des opérations Coconi 1, Coconi 2 et Sarahangue, la SIM a procédé à la démolition de 23 logements individuels, permettant de libérer du foncier en vue de la production de nouveaux logements collectifs afin de répondre à une forte demande.

Rivière des manguiers II

Suite au passage du cyclone Chido survenu le 14 décembre 2024, la Société Immobilière de Mayotte a engagé une opération de reconstruction dans le village de Passamainty, commune de Mamoudzou, portant sur 5 bâtiments fortement dégradés.

Le montant d’investissement global pour cette opération s’élève à 1 559 000€. La SIM confirme son ambition : achever la totalité des reconstructions et remises en état d’ici la fin de l’année 2026.

L’avancement actuel, combiné au rythme des livraisons, permet de maintenir une trajectoire compatible avec cet objectif, sous réserve du maintien des conditions opérationnelles, ainsi que de la disponibilité des entreprises.

Le cyclone CHIDO a profondément touché le patrimoine immobilier de la SIM, entraînant d’importants coûts de reconstruction, des pertes d’exploitation et des besoins financiers majeurs. Face à ces enjeux, la SIM

a déployé une mobilisation exceptionnelle de ses équipes, engagées quotidiennement pour piloter les opérations, accompagner les locataires et garantir la progression des chantiers.

La stratégie financière post-cyclone repose sur une combinaison équilibrée entre emprunts, fonds propres et indemnisations, permettant de mener la reconstruction tout en préservant autant que possible les équilibres économiques de la société.



CDC Habitat renforce son engagement dans l'océan Indien

CDC Habitat devient actionnaire majoritaire de la SEMAC

L'adossement de la SEMAC au Groupe CDC Habitat s'inscrit dans une dynamique de coopération renforcée entre les filiales de l'océan Indien. À La Réunion, la SEMAC intervient aux côtés de la SIDR, de la SEMADER et de la SODIAC, aux besoins urgents en matière de logement, améliorer la qualité de service, intégrer les enjeux environnementaux et accompagner le développement équilibré des territoires.

Le capital social de la SEMAC s'élève à 13 205 870 €. À la clôture de l'exercice, il est réparti entre des actionnaires privés à hauteur de 63,72 % et des actionnaires publics à hauteur de 36,28 %. CDC Habitat détient 56,45 % du capital à la suite de la cession de 18,37 % des parts précédemment détenues par la Caisse des Dépôts et Consignations, opération approuvée par le Conseil d'administration du 10 octobre 2025.

LA RÉUNION

1 réunionnais sur 7 logé

50 000

logements

100 000 m²

d'immobilier d'entreprise

MAYOTTE

Principal bailleur de l'île

3 354

logements



Rivière des Manguiers 1 - Passamaity. Après le passage du cyclone et après rénovation.

Après Chido, la SIM maintient le cap et renforce ses capacités d'investissement

Malgré un ralentissement temporaire de son activité de développement consécutif au passage du cyclone Chido, la SIM a maintenu la continuité de ses opérations. Si les objectifs initiaux ont dû être réajustés, les résultats obtenus demeurent globalement

satisfaisants dans ce contexte exceptionnel. Afin de soutenir cette dynamique et de préparer les perspectives de développement, le groupe CDC Habitat a procédé à une augmentation de capital de 10 M€, complétée par un apport de 0,6 M€ de la Caisse

des Dépôts et Consignations au bénéfice de la SIM.

Cette décision stratégique vise à renforcer les capacités d'investissement de la société, et à préparer les livraisons et mises en chantier prévues à l'horizon 2026.



Des visites de terrain pour accompagner les territoires ultramarins

En 2025, Anne-Sophie Grave, Présidente du directoire de CDC Habitat, s'est rendue à Mayotte puis à La Réunion, dans le cadre de déplacements inscrits au cœur de la stratégie territoriale du Groupe.

À Mayotte, en avril, cette visite est intervenue dans un contexte de reconstruction après le cyclone Chido. Aux côtés des équipes de

la Société Immobilière de Mayotte, elle a permis de constater l'avancement des opérations, d'échanger avec les partenaires locaux et de soutenir la relance des projets de logement.

À La Réunion, en septembre, ce déplacement a réuni les quatre filiales locales autour d'un programme mêlant visites d'opérations, rencontres

institutionnelles et échanges avec les équipes.

Ces visites jouent un rôle essentiel. Elles permettent d'ancrer l'action du Groupe dans les réalités locales, de renforcer le dialogue avec les partenaires et d'accompagner, au plus près du terrain, les besoins en logement des populations.

2^e matinée économique du territoire - 28 mars 2025

La 2^e matinée économique du territoire, organisée par la SEMADER, la SODIAC, la SIDR et la SEMAC, a réuni près de 200 entreprises locales autour d'un objectif simple : leur permettre d'avoir, en un seul rendez-vous, une vision globale de l'activité des quatre bailleurs sociaux.

En se mobilisant collectivement, les filiales de CDC Habitat offrent aux acteurs économiques un accès direct aux projets et marchés à venir. Cette démarche permet aux entreprises, notamment du BTP et de l'ingénierie, d'identifier plus tôt les opportunités, d'anticiper leur charge de travail, d'organiser leurs ressources et de préparer leurs réponses aux futures consultations.

Ce rendez-vous facilite également les échanges avec les équipes opérationnelles et l'accès à une information claire et centralisée. Dans un contexte économique exigeant, cette visibilité constitue un véritable atout pour sécuriser l'activité des entreprises et accompagner leur développement.



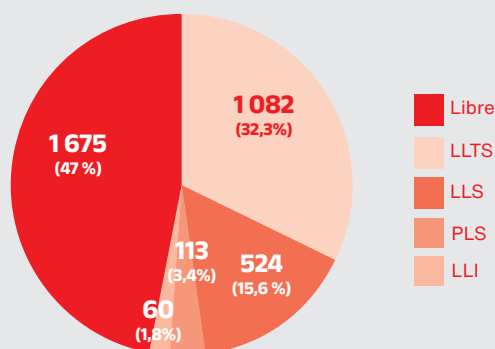


La gestion locative

Attribution des logements

En 2025, la CALEOL s'est réunie à 9 reprises. La commission d'attribution a travaillé sur la mise à disposition de 255 logements présentés : 126 logements très sociaux, 112 logements locatifs sociaux et 17 logements de prêts locatifs sociaux. 685 demandes de logements ont été présentées au cours de l'année.

Notre patrimoine



Les loyers et risques locatifs

Le stock d'impayés s'est fortement dégradé (+1 M € par rapport à 2024). En 2025, le cyclone CHIDO a fortement perturbé le parc locatif, entraînant relogements d'urgence et fragilisation financière de nombreux locataires. Pour faire face à cette situation, la SIM a renforcé la gestion des impayés grâce à des relances accélérées,

des contacts directs, des visites ciblées et un accompagnement individualisé. La société a également travaillé étroitement avec les partenaires sociaux (CAF, travailleurs sociaux, FSL) pour sécuriser les aides et adapter les plans d'apurement. Malgré une hausse attendue des impayés sortie liée aux nombreux

mouvements de locataires après CHIDO, les impayés des locataires présents restent maîtrisés, grâce notamment au renforcement du service contentieux. Au final, les actions menées ont permis de limiter la progression des impayés dans un contexte particulièrement complexe.

Améliorer le cadre de vie de nos locataires

Soutenir la réussite scolaire en collaboration avec ACADOMIA – Reconduction de la plateforme d'aide aux devoirs

Dans le cadre de son engagement en faveur de la réussite éducative, la Société Immobilière de Mayotte a renouvelé son partenariat avec ACADOMIA à travers la reconduction de la plateforme d'aide aux devoirs. Ce dispositif

permet aux élèves de bénéficier d'un accompagnement scolaire structuré, accessible et adapté à leurs besoins, favorisant ainsi l'égalité des chances et la lutte contre le décrochage scolaire. En soutenant cette initiative,

la SIM réaffirme son rôle d'acteur social engagé aux côtés des familles et des partenaires éducatifs du territoire, convaincue que l'éducation constitue un levier essentiel de développement et d'insertion durable.

Accélérer la transition numérique à Mayotte : la SIM s'engage !

En juin 2025, la SIM et Mayotte THD, opérateur du réseau public fibre, mandaté par le département de Mayotte, ont signé une convention cadre stratégique pour le déploiement de la fibre optique dans l'ensemble du parc immobilier de la SIM. Ce programme prévoit le raccordement progressif pour les logements existants, ainsi que des futures livraisons, selon un calendrier

défini conjointement par les deux partenaires.

Cette convention marque une étape majeure pour :

- Renforcer l'accès au très haut débit à Mayotte
- Réduire concrètement la fracture numérique
- Offrir à nos locataires une connectivité fiable, adaptée aux

usages d'aujourd'hui : enseignement à distance, télétravail, télé-médecine, accès à l'information ou au divertissement numérique.

En facilitant l'accès au très haut débit, la société accompagne ses locataires dans leurs usages quotidiens liés aux technologies et contribue à réduire la fracture numérique à Mayotte.





Quartier de Sans-Souci à Saint-Paul

GIE Territoire Océan Indien : aménager durablement les territoires

Fédérer pour bâtir l'avenir de l'océan Indien : c'est la mission du GIE TOI (Territoire Océan Indien) depuis sa création en 2020. En regroupant la SEMADER, la SIDR, la SODIAC et la SIM, le GIE mutualise les savoir-faire des équipes aménagement et mandat des quatre filiales de CDC Habitat.

Ce sont 44 collaborateurs qui mettent leur expertise au service de 48 projets d'aménagement et de mandat en cours, affirmant le rôle du GIE comme opérateur de référence sur le territoire.

ZAC du Soleil Levant à Mayotte : un projet qui prend forme

Située à Mamoudzou, dans le secteur de Hamaha / Hauts-Vallons, la ZAC du Soleil Levant constitue une opération structurante pour le développement urbain de Mayotte. Elle vise à créer un quartier mixte, organisé et durable, associant logements, équipements publics, activités économiques et espaces de vie, afin de répondre aux besoins croissants du territoire.

Porté en lien étroit avec la Ville de Mamoudzou et avec le soutien de l'État, notamment à travers des financements complémentaires mobilisés aux côtés des partenaires publics, le projet s'inscrit dans une dynamique collective au service de l'intérêt général.

L'année 2025 marque une avancée significative dans la concrétisation du projet, avec une mise en œuvre désormais



pleinement engagée sur le terrain.

Le lancement des travaux de voirie primaire constitue une étape majeure, posant les fondations du futur quartier et permettant d'accompagner l'arrivée progressive des projets. Cette dynamique se traduit également par l'attractivité croissante de la ZAC, illustrée par la commercialisation de plusieurs parcelles.

En parallèle, les premiers équipements structurants viennent donner corps au projet et préfigurent le cadre de vie

des futurs habitants. L'ouverture partielle du groupe scolaire dès la rentrée 2025 représente un jalon essentiel pour l'accueil des familles, tandis que l'inauguration du city stade contribue à l'animation du site et au développement des usages.

À travers ces réalisations concrètes, la ZAC du Soleil Levant entre dans une phase visible et active, témoignant de l'engagement des acteurs publics et de sa contribution au développement équilibré et durable de Mamoudzou.



Construction d'un pôle d'enseignement supérieur à Saint-Pierre

Située sur le campus de Terre-Sainte, cette nouvelle opération d'envergure répond à la croissance des effectifs et aux nouvelles ambitions pédagogiques de l'Université de La Réunion (maître d'ouvrage), qui a confié la conduite d'opérations à la SODIAC.

Le projet consiste en la création d'un bâtiment d'enseignement supérieur de pointe, conçu pour offrir un cadre de travail optimal aux étudiants, enseignants et intervenants extérieurs.

Les infrastructures intègrent :

- Un grand amphithéâtre de 600 places.
- Un second amphithéâtre de 200 places.
- Deux salles de travaux dirigés (TD) d'une capacité de 50 places chacune.
- Des locaux annexes essentiels : zones d'accueil, vestiaires, sanitaires, espaces de stockage et locaux techniques.

Parfaitement adapté à son territoire, le bâtiment se distingue par une conception écoresponsable. Le projet privilégie un fonctionnement passif bioclimatique basé sur la ventilation naturelle, limitant ainsi l'empreinte écologique tout en garantissant un confort thermique optimal.

Cœur de ville de La Possession : un projet urbain qui se poursuit

En 2025, le projet Cœur de ville de La Possession a franchi de nouvelles étapes avec la livraison de plusieurs programmes structurants dont l'ensemble immobilier La Kanopée comprenant 242 logements (dont 191 pour la SIDR en locatif social et intermédiaire), 4 000 m² de commerces/bureaux et un parking de 400 places.

Les travaux de VRD (Voirie et Réseaux Divers) de la tranche 2 se sont achevés avec la réalisation des aménagements aux abords de la Kanopée : voiries, plantations, trottoirs et éclairage urbain.

Six actions ont été menées par l'équipe de la Dynamique Sociale et d'Inclusion de la SEMADER auprès des habitants autour des thématiques de l'écoquartier, de l'environnement et de l'insertion.



Lutte contre l'habitat indigne : un accompagnement renforcé

Opérateur agréé par l'État, la SEMADER mobilise des aides publiques pour accompagner les familles dans la rénovation de leur logement et financer leurs travaux.

En 2025, 18 ménages ont été accompagnés dans leurs démarches administratives afin de démarrer les travaux de rénovation au plus vite et 11 familles ont pu réaménager leur logement entièrement rénové.

La SEMADER a également renforcé sa mobilisation en développant de nouveaux partenariats avec les intercommunalités et les équipes des PILHI (Plans Intercommunaux de Lutte contre l'Habitat Indigne). Objectif : développer son activité pour pouvoir aider davantage de familles à améliorer leur cadre de vie. Les premiers résultats concrets de ces collaborations verront le jour dès 2026.

▶ **La Saline se réinvente** : revivez en vidéo les ambitions et les étapes de ce projet urbain porté par la SIDR pour la Ville de Saint-Paul.





Les ressources humaines

Effectifs globaux

	Cadres	Agents de maîtrise	Employés	Personnel ADM	Gardiens - AM	Gardiens - EMP	Employés d'immeubles / Ouvriers	Total personnel de proximité	Total	2024
Effectif Total	51	27	17	95	1	3	36	40	135	132
Hommes	34	13	13	60	1	3	23	27	87	86
Femmes	17	14	4	35	0	0	13	13	48	46
Part des femmes	33,3%	51,9%	23,5%	36,8%	0,0%	0,0%	36,1%	32,5%	35,6%	34,8%

Effectifs globaux

- Effectif total : 135 salariés (contre 132 en 2024, soit +3)
- Dont 95 personnels administratifs et 40 personnels de proximité

Répartition par catégories

- Cadres : 51 (33,3% de femmes)
- Agents de maîtrise : 27 (majorité féminine : 51,9%)
- Employés : 17 (23,5% de femmes)

Répartition hommes / femmes

- Hommes : 87 (64,4%)
- Femmes : 48 (35,6%)
- 👉 Part des femmes en légère hausse par rapport à l'année 2024 (34,8% → 35,6%)

Personnel de proximité (40 salariés)

- Majoritairement des employés d'immeubles / ouvriers (36)
- Faible présence féminine (32,5%)
- Aucune femme parmi les gardiens

Parité Femmes / Hommes

	Indicateur calculable (1=oui, 0=non)	Résultat final obtenu	Nombre de points obtenus	Nombre de points maximum de l'indicateur	Nombre de points maximum des indicateurs calculables
1 - Écart de rémunération (en %)	1	3	37	40	40
2 - Écart de taux d'augmentations individuelles (en % de nombre équivalent de salariés)	1	1,5	35	35	35
3 - Pourcentage de salariés ayant bénéficié d'une augmentation dans l'année suivant leur retour de congé maternité	1	100	15	15	15
4 - Nombre de salariés du sexe sous-représenté parmi les 10 plus hautes rémunérations	1	2	5	10	10
Total des indicateurs calculables			92		100
INDEX (sur 100 points)			92		100

L'index égalité professionnelle atteint un score global de 92 points sur 100, traduisant une situation globalement satisfaisante en matière d'égalité entre les femmes et les hommes. L'indicateur relatif à l'écart de rémunération obtient un score élevé (37/40), témoignant d'un niveau de maîtrise global, bien qu'un écart subsiste.

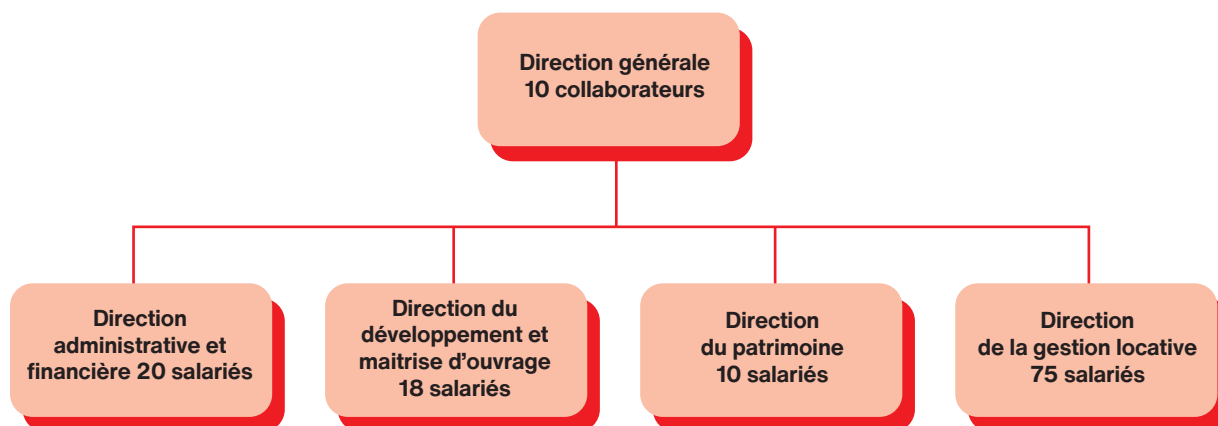
Concernant les augmentations individuelles, l'entreprise atteint le maximum de points (35/35), ce qui reflète une parfaite équité dans l'attribution des augmentations. L'indicateur lié au retour de congé maternité obtient également la totalité des points (15/15), garantissant le respect des

obligations en matière d'évolution salariale. En revanche, l'indicateur portant sur la représentation des femmes parmi les plus hautes rémunérations reste perfectible (5/10), mettant en évidence un déséquilibre dans l'accès aux plus hauts niveaux de rémunération.



Organigramme

Au 31/12/2025, la Société Immobilière de Mayotte comptabilise 135 collaborateurs.



Plan d'actions QVCT

Le plan d'actions QVCT 2025 présente un niveau d'avancement global satisfaisant, avec

- 14 actions réalisées
- 3 actions en cours
- Plusieurs actions encore non renseignées ou à finaliser

Principales actions réalisées

Les actions mises en œuvre portent principalement sur :

- L'équilibre vie professionnelle / vie personnelle
→ Diffusion de la charte du droit à la déconnexion
→ Rappels réguliers des bonnes pratiques

- La prévention des risques psychosociaux
→ Actions de sensibilisation
→ Formations liées à la gestion du stress
- L'amélioration de l'organisation du travail
→ Actions de communication interne
→ Clarification de certaines pratiques (ex : usage du matériel)

Actions en cours

Certaines démarches sont encore en déploiement, notamment :

- La formation des managers
- Le renforcement des actions de prévention QVCT

Points clés

- Une dynamique engagée et concrète sur les sujets QVCT
- Une priorité donnée à la qualité de vie au travail et à la prévention
- Des actions structurantes déjà mises en place, mais un suivi à renforcer sur certaines lignes

Le plan d'actions 2025 montre une bonne avancée globale, avec une majorité d'actions engagées ou réalisées. Un effort reste à poursuivre sur le pilotage et le suivi des actions non finalisées afin d'assurer une mise en œuvre complète.

Les résultats financiers

L'année 2025 a été marquée par un contexte très compliqué, ce qui se traduit dans le compte de résultat. En raison de l'impact du cyclone CHIDO, des retards et reports des livraisons, ainsi que des difficultés de mise en location, les produits locatifs sont en baisse par rapport à 2024 (-2M €) et également très en deçà de l'objectif budgétaire (-7M €). Les coûts directs ont significativement baissé (-33,7%). Cette évolution s'explique, d'une part par la diminution des dépenses de maintenance, une grande partie des travaux ayant été absorbés par les opérations CHIDO, et d'autre part, par l'exonération de la TFPB (taxe foncière).

Mécaniquement, l'Excédent Brut d'Exploitation (EBE) est en forte diminution par rapport à N-1 (- 1,1 M€, soit -9,1%). Malgré le report de plusieurs livraisons, les dotations aux amortissement (DAP) sont en progression par rapport au réalisé N-1, ce qui génère un recul du Résultat Brut d'Exploitation (RBE), désormais établi à 2 M€ (-1,9 M€/ soit -48,3%). L'impact de la baisse des loyers y contribue fortement. Les charges financières diminuent par rapport à 2024 (-5,7%) et les produits financiers augmentent, ce qui génère une amélioration du résultat financier, bien qu'il demeure structurellement négatif (-3,8 M€ contre -4,5 M€ en 2024).

Les éléments exceptionnels, notamment le remboursement de la TFPB 2024, ont permis d'améliorer significativement le résultat avant impôt, qui atteint 1,3 M€ (contre -0,13 M€ en 2024), malgré la baisse significative du chiffre d'affaires. Des perspectives de hausse des produits à court terme sont très élevées avec 1 500 logements en chantiers. La CAF dégagée couvre le service de la dette, et permet de dégager un autofinancement brut de 12 M€, qui couvre l'investissement sur le parc existant. L'autofinancement net, quant à lui, est en constante amélioration depuis 3 ans.

Résultat (en K€)	2023	2024	2025
Chiffre d'affaires	26 978	30 671	30 646
Revenus locatifs bruts	21 702	22 959	20 967
Résultat net	4 976	3 937	2 036
Résultat d'exploitation	1 818	707	1 067

Bilan (en K€)	2023	2024	2025
Capitaux propres	235 044	246 828	254 925
Investissements neuf et patrimoine	456 319	491 863	549 935
Subventions d'investissement	196 759	209 959	205 673
Endettement-Emprunts contractés	283 969	317 517	377 320
Stocks	3 401	3 807	4 261
Trésorerie	9 492	6 391	44 472

Autofinancement (en K€)	2023	2024	2025
Capacité d'autofinancement	10 284	10 498	18 249
Remboursements (hors RA)	-7 538	-6 154	-6 198
Autofinancement brut	2 746	4 344	12 052
Ré-investissement sur notre patrimoine	-2 420	-2 033	-511
Ventes - Trésorerie de cession (prix - KRD)	1 520	752	31
Fonds propres investis dans le développement	-2 380	-1 209	-1 648
Fonds propres dans les investissements de structure	-353	-371	-1 054
Autres remboursements anticipés	-	-	-
Autofinancement net	-887	1 482	8 870



SIM

Siège social :
Place Zakia Madi
97600 Mamoudzou

Tél : 02 69 61 11 13

www.sim-mayotte.com