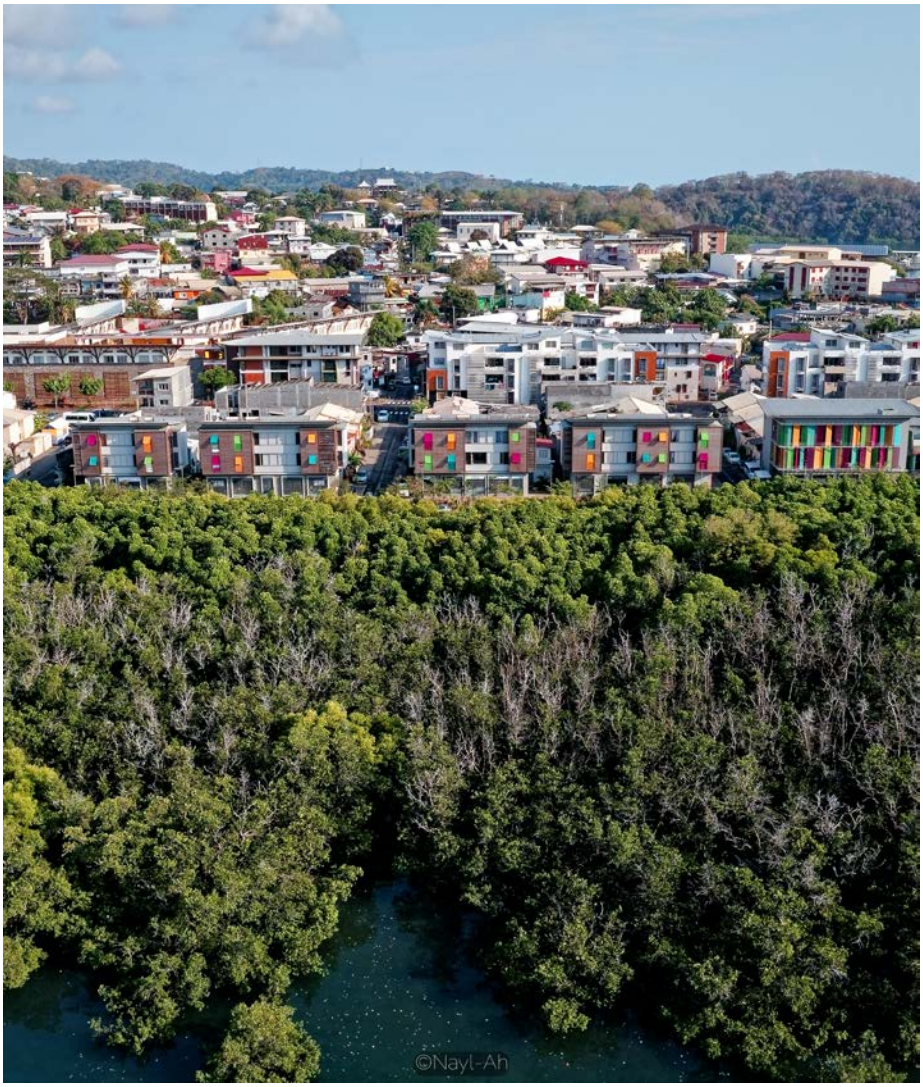
DOSSIER DE PRESSE

- 18 avril 2024 -



Le quartier de M'Gombani (Logements & Commerces SIM)

BILAN 2023 ET PERSPECTIVES

La SIM, avec le groupe CDC Habitat, confirme ses engagements en faveur de la production et l'accessibilité au logement

Les chiffres clés 2023 de la SIM

335 logements livrés	**291 logements mis en chantier**

près de 90 M€ d’investissements

dont 85 M€ dans la production neuve

et 5 M€ investis dans le parc existant

Avec un parc de 2 940 logements et 80 commerces gérés, la SIM, avec le groupe CDC Habitat, s'est de nouveau mobilisée en 2023 au service du territoire afin de répondre à l'ensemble des besoins en matière d'habitat.

Malgré une conjoncture économique tendue, la SIM, Société Immobilière de Mayotte, filiale du groupe CDC Habitat, poursuit pleinement ses engagements en faveur de la production et de l'accessibilité au logement.

La SIM, avec le groupe CDC Habitat, dresse le bilan de ses activités en 2023 et fait le point sur ses actions et les perspectives pour le territoire et l'habitat des mahorais.

« En dépit des multiples défis auxquels nous faisons face, la SIM poursuit résolument son dévouement envers la création et la facilitation de l'accès au logement. Soutenu par le groupe CDC Habitat, notre société reste déterminée à jouer un rôle clé dans le développement du territoire. Nous sommes fiers de partager les réalisations qui ont marqué notre année 2023, ainsi que nos perspectives à venir. »

Ahmed Ali Mondroha, directeur général de la SIM

« Le groupe CDC Habitat poursuit pleinement son engagement aux côtés de la SIM afin de soutenir la production de logements sur le territoire et ainsi répondre aux besoins des mahorais. En 2023, ce sont 335 logements qui ont été livrés et près de 300 mis en chantier, qui ont permis de répondre à cette demande. Le Groupe et la SIM ont à cœur de poursuivre cette dynamique, grâce à la signature de quatre nouvelles conventions avec les communes et la mise en place de projets de construction qui contribueront à proposer à un plus grand nombre de mahorais, des logements accessibles et respectueux de l'environnement. »

Anne-Sophie Grave, présidente du directoire de CDC Habitat

Développer et produire plus de logements (1/3)

Avec un parc de 2 940 logements et 80 commerces gérés, la SIM, avec le groupe CDC Habitat, s'est de nouveau mobilisée en 2023 au service du territoire afin de répondre à l'ensemble des besoins en matière d'habitat.

En 2023, 335 logements ont été livrés, avec par exemple :

La livraison dans leur intégralité des résidences

- *Le Golf* avec 70 logements intermédiaires **à Combani ;**
- *Miboukini* avec 92 logements sociaux **à Combani ;**
- *Dzou Mwessi* avec 18 logements sociaux **à Dzoumogné ;**
- *Les Mawas* avec 18 logements sociaux **à Labattoir ;**
- *Méméa* avec 10 logements sociaux et *Les Jasmins* avec 6 logements sociaux à **Mamoudzou ;**
- *Archipel* avec 14 logements libres **à Majicavo.**

La livraison par tranche des résidences

- *Tanamalaza,* avec 20 logements sociaux en 3ème livraison **à Passamainty**, et qui comprendra 60 logements dans son intégralité ;
- *Passamainty Collège* avec 36 logements sociaux en 1ère livraison **à Passamainty**, et qui comprendra 72 logements dans son intégralité ;
- *Les Terrasses* avec 24 logements sociaux en 1ère livraison **à Mamoudzou**, et qui comprendra 95 logements dans son intégralité
- *Calotropis* de 6 logements intermédiaires en 1ère livraison **à Mamoudzou**, et qui comprendra 18 logements dans son intégralité ;
- *Les Palmiers de Coconi* de 18 logements sociaux et 3 logements libres en 1ère livraison **à Coconi**, et qui comprendra 45 logements dans son intégralité.

Résidence Le Golf à Combani

Résidence Archipel à Majicavo

Développer et produire plus de logements (2/3)

Zoom sur l'inauguration de la résidence *Dzou Mwessi*

Livrée fin 2023, la résidence *Dzou Mwessi*, située à Dzoumogné dans la Commune de Bandraboua, comprend 18 logements sociaux.

La résidence *Dzou Mwessi* s'inscrit dans le cadre du large programme d'aménagement urbain, porté par la SIM en maîtrise d'ouvrage directe, qui cherche à combiner la mixité sociale et fonctionnelle, en accompagnant l'évolution de la commune sur les plans résidentiel et économique.

D'ici à 2026, **ce sont 284 logements mixtes qui seront construits** et tenant compte de l'usage et façonnés sur les bases d'une conception bioclimatique :

- La résidence *La source de l'or blanc*, avec 65 logements sociaux et 25 logements intermédiaires, prévue pour une livraison d'ici à 2025 ;
- La résidence *Canne à sucre*, avec 48 logements sociaux et 12 logements intermédiaires, prévue pour une livraison d'ici à 2025 ;
- La résidence *Les Plantins*, avec 58 logements sociaux, 14 logements intermédiaires et des commerces en pieds d'immeuble, prévue pour une livraison d'ici à 2026 ;
- La résidence *Les Tulipiers*, avec 24 logements sociaux, 8 logements intermédiaires, 12 logements libres et des commerces en pied de bâtiments, prévue pour une livraison d'ici à 2026.

Les Tulipiers

Développer et produire plus de logements (3/3)

Zoom sur l'opération d'aménagement *Carobolé*

L'aménagement de *Carobolé* est une opération proposée dans le cadre du développement du territoire de Koungou. Caractérisé par une forte insalubrité, ce quartier a fait l'objet en septembre 2021, d'une destruction intégrale par la ville et la préfecture dans le cadre de la loi Elan. **La SIM est membre du groupement retenu pour aménager ce site d'environ 5 hectares, en tant que concessionnaire.**

La ville a donc pour objectif de redéfinir le paysage urbain de la commune de Koungou, tout en répondant aux besoins croissants de la population en termes de logements. **Ce projet s'inscrit dans une démarche de création d'un environnement à la fois moderne et dynamique, avec une volonté de créer un quartier plus durable et attractif sur le plan économique.**

Avec un enjeu de plus de 400 logements, l'opération *Carobolé* se positionne comme un catalyseur de progrès, incarnant l'engagement continu de la SIM et de CDC Habitat envers le développement durable et l'amélioration de la qualité de vie des habitants de l'île.

La mise en œuvre de l'opération permettra de répondre aux enjeux suivants :

- Le relogement de tous les résidents actuels dans le nouveau quartier qui sera reconstruit sur le site ;
- Résorber l'insalubrité du quartier en proposant une nouvelle offre de logements dignes aux habitants ;
- Reconstruire au plus proche la même offre d'activité existant actuellement sur le quartier;
- Répondre aux forts besoins en logements à l'échelle de la commune de Koungou en diversifiant l'offre de logement.
- Assurer une mixité programmatique en plus des logements (des commerces et services, et des équipements publics) ;
- Réaliser des espaces de détente type places publiques, jardins / parcs à destination des habitants.

Le planning opérationnel prévoit une obtention d'un permis d'aménager en 2024, un démarrage des travaux d'aménagement à partir de fin 2024 et un démarrage des travaux de construction prévu en 2025 pour une durée totale d'opération de 6 ans.

Des engagements environnementaux toujours plus soutenus (1/2)

Depuis 2019, la SIM a déployé un programme en faveur de la qualité environnementale du parc immobilier, afin d'accompagner ses objectifs ambitieux en matière de nouvelles opérations et de réhabilitations énergétiques.

Des engagements que la SIM poursuit pleinement en 2024.

La conception bioclimatique, entre confort et respect de l'environnement

Le lancement des chantiers en 2024 des opérations *Flamboyants de Coconi, Fleur de Lys, Les Iris, Les citronnelles de Java*, va s'accompagner de la mise en place d'un dispositif de récupération et de réutilisation des eaux de pluie, tout en favorisant une gestion intelligente de l'eau. Les logements certifiés GIEP permettront à la SIM de s'inscrire dans une vision durable qui minimise l'impact des projets sur l'environnement et le milieu aquatique.

Dans le but de toujours améliorer le confort thermique, un accent sera mis dans les matériaux à bas carbone, notamment la brique de terre compressée. Plus de ***2 millions de briques*** peuvent être utilisées dans la construction des bâtiments en **récupérant les terres issues des terrassements.**

Parallèlement, la SIM s'engage pleinement dans l'économie circulaire adoptant des pratiques innovantes telles que l'utilisation de la Brique de Terre Compressée (BTC) dans les projets de construction, afin de minimiser les déchets et favoriser la réutilisation des matériaux, et elle encourage par ailleurs la création d'une briqueterie qui permettrait de récupérer l'ensemble des terres issues de ses terrassements. Cette vision écologique a pour but de guider chaque étape du processus immobilier, contribuant ainsi à la construction d'un environnement bâti plus durable et respectueux de la planète.

C'est dans cette perspective que la SIM a signé une convention avec DIPAK, société de production de briques.

Par ailleurs, la SIM expérimente déjà ce principe sur certaines de ses opérations en cours, notamment au sein des résidences L*es Tulipiers, Le Domaine de Khristal, Les Plantins, Les Avocatiers*, etc.

Des engagements environnementaux toujours plus soutenus (2/2)

Une collaboration continue entre la SIM et l'Electricité de Mayotte en faveur du développement durable

A l'occasion du déplacement d'Anne-Sophie Grave, présidente du directoire de CDC Habitat, la SIM a signé une nouvelle convention avec l'Electricité De Mayotte (EDM), visant à renforcer le partenariat initié sur la période 2018-2021.

Ce premier partenariat portait en faveur d'un développement durable et d'une transition énergétique réussie à Mayotte grâce à la mobilisation de l'EDM d'aides financières significatives, de plus de 1,3 M€, pour les programmes neufs de la SIM. La nouvelle convention vient prolonger cet engagement commun en portant sur 3 thèmes en particulier :

- un travail collaboratif sur la maîtrise de la demande de l'énergie et la construction durable, au travers du cadre des offres de conseils et de services pour accroître l'efficacité énergétique et le confort des bâtiments ;
- l'accompagnement et la mise en service des raccordements électriques des bâtiments et des compteurs des clients futurs locataires de la SIM;
- la transition écologique et énergétique, à travers des réalisations d'actions d'Energies renouvelables sur le patrimoine immobilier de la SIM.

Concrètement, cette convention vient notamment préciser les modalités pour les nouvelles opérations de construction neuve. Cela inclue les études de faisabilité, le lancement des études, les visites de chantiers, les opérations préalables à la réception, la réception des réseaux et la mise sous tension des bâtiments.

Cela garantit la réalisation efficace et réussie des opérations de la SIM, dans le respect des normes environnementales et énergétiques les plus élevées.

De plus, sont également défini les modalités d'ouverture des baux pour les nouveaux locataires ainsi que les formalités nécessaires en cas de départ d'un locataire. Ce qui assure une gestion transparente et efficace du patrimoine de la SIM, tout en préservant les intérêts des locataires et de la SIM.

Partenaire de confiance des acteurs locaux (1/2)

La SIM met sa stratégie au service de la politique publique de l'habitat, avec des partenariats signés avec des acteurs locaux.

Un avenant à la convention de partenariat avec l'EPFAM (*l'Etablissement Public Foncier et d'Aménagement de Mayotte*) pour détailler les objectifs concernant la production de logements sociaux

L'objectif de ce partenariat étant de collaborer ensemble en vue de favoriser la production de logements, l'avenant lui, consiste à superposer le Plan Stratégique de Développement de l'EPFAM et le Plan Moyen Terme de la SIM pour identifier les actions correctives à engager au plus vite pour gagner en efficacité. Dans le cadre de cet avenant, un volume de 1500 logements est visé sur la période 2023-2030.

Une convention de partenariat établie avec la Croix-Rouge

En 2023, la SIM et la Croix-Rouge décident d'associer leurs compétences respectives en vue d'améliorer leurs services et leurs offres sur le territoire de Mayotte.

Avec l'objectif commun de contribuer à l'amélioration des conditions d'hébergement des locataires de la SIM, au développement de l'offre de logements à destination des publics fragiles, la SIM s'engage à accompagner la Croix-Rouge française (CRf) dans ses besoins immobiliers, tant pour ses projets que pour le logement de ses salariés.

Ce partenariat vise donc à accélérer ce développement avec d'un côté des investissements portés par la SIM qui serait ainsi le bailleur et de l'autre, une exploitation opérationnelle réalisée par la CRf qui conclurait une convention de location longue durée en tant que preneur.

Des conventions de réservation de logements avec l'ALPAF (ministère des Finances), le Rectorat, et le ministère de la Justice visant à favoriser l'accès au parc

Ces administrations en partenariat avec le groupe CDC Habitat aident et soutiennent la production de logements neufs, qu'il s'agisse de logements sociaux ou de logements non conventionnés.

En outre, sur le parc immobilier existant, l'apport financier permet à la SIM d'investir dans des projets de réhabilitations inscrits dans son plan stratégique de patrimoine.

Partenaire de confiance des acteurs locaux (2/2)

A l'occasion du déplacement d'Anne-Sophie Grave, présidente du directoire de CDC Habitat, la SIM a signé des conventions de partenariats avec les communes de Bandrélé, Kani-Kéli, Ouangani et Tsingoni.

L'objectif : définir avec chacune de ces collectivités un plan de développement du parc de logements sur leur territoire afin de favoriser la production de logements au sein des collectivités mahoraises.

Le groupe CDC Habitat et la SIM apportent une réponse forte aux besoins de logement des Mahorais en s'engageant à **construire 5 000 logements d'ici à 2033, dont 2 077 logements sociaux d'ici à 2028**, et ce, en concertation avec les collectivités territoriales, acteur majeur du développement économique de l'île.

Dans cette perspective, le Groupe et la SIM signent de nouvelles conventions avec les communes de Bandrélé, Kani-Kéli, Ouangani et Tsingoni pour favoriser la production de logements sur ces territoires. Concrètement, sur les cinq prochaines années, ces conventions prévoient :

- A Bandrélé, la livraison d'au moins 30 logements sociaux par an, dont une première mise en chantier d'ici décembre 2024 avec l'opération *Brise du lagon*, composée de 21 logements intermédiaires ;
- A Kani-Kéli, la livraison d'au moins 30 logements sociaux par an, comprenant notamment sur l'année 2024, la mise en chantier de 20 logements locatifs social et locatifs très social, ainsi que 7 ABC (activités, bureaux et commerces) ;
- A Ouangani, la livraison d'au moins 50 logements sociaux par an, avec la programmation d'ici à fin 2024 de la mise en chantier de l'opération *Les avocatiers* comptabilisant 70 logements et 7 ABC (activités, bureaux et commerces), la mise en chantier de l'opération *Les Flamboyants de Coconi* avec un objectif de livraison de 46 logements, et enfin, de l'opération *Les Fromagers* de 24 logements ;
- A Tsingoni, la livraison d'au moins 100 logements sociaux par an sur les cinq prochaines années, avec dans un premier temps, la livraison de 116 logements sociaux prévue d'ici à fin 2024.

Ces conventions permettront au Groupe, à la SIM et aux collectivités de mutualiser leurs efforts au service de la qualité de vie des Mahorais ainsi que de gagner en rapidité et en efficacité.

Les quatre communes s'engagent ainsi concrètement à permettre à la SIM de construire plus :

- En facilitant l'instruction des dossiers de permis de construire ou de toute demande d'autorisation d'urbanisme nécessaire à la réalisation des constructions envisagées par la SIM,
- En proposant des opportunités foncières à la SIM,
- En engageant les opérations d'aménagement nécessaires pour produire du foncier exploitable,
- En organisant une communication concertée dans les quartiers sur les opérations les plus significatives.

Agir en faveur de l'insertion professionnelle, vecteur d'intégration

La SIM poursuit ses engagements en renforçant ses partenariats en faveur de l'insertion professionnelle des personnes sans emploi, en recrutant massivement sur les mises en chantier.

2023 a notamment été marquée par des partenariats signés avec la CRESS, pour inclure des clauses d'insertion sociale dans les marchés, ou encore avec la Fédération APAJH.

Avec la Fédération APAJH, promouvoir l'inclusion sociale

La Fédération APAJH promeut et favorise l'accès aux droits, à l'éducation, à la formation, à l'emploi et à l'autonomie des personnes handicapés.

Avec ce partenariat, la SIM vient contribuer à la création d'opportunités d'emploi pour les personnes en situation de handicap, tel que agent de nettoyage de véhicules de service de la SIM et agent d'entretien de certains immeubles et espaces verts de son patrimoine, inscrivant la SIM dans une vision plus large de responsabilité sociale.

Après un début prometteur mené au sein de la résidence Dzou Mwessi, pour l'entretien des immeubles, l'initiative va être étendue à d'autres résidences.

Avec la CRESS, l'insertion sociale par l'activité économique

Conscient du rôle du maitre d'ouvrage dans le développement économique et social du territoire, la SIM a signé, début 2023, un partenariat avec la CRESS, la Chambre Régionale de l'Économie Sociale et Solidaire. A travers ce nouveau partenariat, l'objectif commun est de développer l'offre d'insertion sociale et professionnelle grâce à l'incorporation de clauses sociales imposant l'emploi de personnes en insertion, dans le cadre de marché public spécifique.

Depuis cette signature, plus de 27 500 heures d'insertion professionnelle ont été attribuées pour la construction de 250 logements, avec le démarrage des chantiers en 2023.

Cela permet à 30 personnes de bénéficier d'un emploi sur une période de six mois avec une titularisation au sein de l'entreprise.

Pour 2024, l'ambition est de doubler ce volume, avec plus de 50 000 heures d'insertion professionnelle.

Accompagner les locataires grâce à une haute qualité de service

Au-delà de son rôle de gestionnaire, la SIM, bailleur socialement responsable, agit pour améliorer le quotidien et le cadre de vie de ses clients, avec par exemple :

Un accompagnement renforcé au bénéfice de la satisfaction clientèle

Après la création d'un Centre Relation Client en 2023, la SIM poursuit son évolution de services clients, avec le déploiement, début 2024, d'un portail extranet et d'une application mobile.

Grâce à ce dispositif, le locataire peut désormais consulter son compte, payer son loyer, télécharger ses quittances, solliciter une réclamation technique ou une demande administrative.

Par ailleurs, la SIM offre désormais à ses locataires l'accès à l'application KLARO, qui regroupe ainsi plus de 1 500 aides et les répertorie en fonction des situations individuelles : allocations familiales, aides aux étudiants, chèque énergie, passe numérique, prime d'activité, etc. En s'associant à KLARO, la SIM propose à ses locataires un avantage réel, en leur facilitant l'accès à l'ensemble des dispositifs d'aides auxquels ils peuvent prétendre au regard de leur situation personnelle et professionnelle.

Deux nouvelles antennes pour la SIM sur le territoire !

La SIM poursuit le développement de son service proximité avec l'ouverture de 2 premières antennes à Combani et à Hauts-Vallons.

Avec ces antennes, les locataires des communes de Combani et sur le quartier des Hauts-Vallons disposent désormais d'interlocuteurs administratifs et de personnels techniques pour les accompagner dans leurs démarches et répondre à leurs sollicitations, et ce au plus près de chez eux.

2024 concrétisera de grands projets d'habitat

En 2024, la SIM concrétise de grands projets majeurs d'aménagement, toujours dans l'objectif de façonner l'avenir de l'habitat à Mayotte.

Livraison de la première tranche des opérations du "Boulevard Marcel Henri" à Mamoudzou

Localisées au Carrefour de M'tsapéré et Cavani, les opérations du Boulevard Marcel Henri sont les programmes les plus attendus de l'année 2024. Avec leur approche environnementale de l'urbanisme, leur conception bioclimatique et leur volet commercial, ils comprennent une livraison totale de 138 logements et commerces. La construction portera sur une conception bioclimatique "Mayenergie plus" permettant la mise en place de chauffe-eau solaires, une végétalisation des abords, une ventilation traversante, etc. La finalité de l'opération étant d'assurer une harmonie tant au niveau fonctionnel qu'esthétique, et de créer un cadre de vie urbain attractif et dynamique dans le cœur de la ville.

Le Boulevard Marcel Henri représente un investissement total de 110 M€ sur l'ensemble des opérations du périmètre. Au total, 510 logements mixtes (sociaux, intermédiaires et libres), ainsi que 3 200 m² de commerces et bureaux, et une école privée sont attendues avec des livraisons successives prévues d'ici 2026.

Ce projet de la SIM a été établi sur un foncier lui appartenant, et la société intervient sur cette opération en qualité de maître d'ouvrage direct. Deux millions d'euros ont été mobilisés dans le cadre des appels à projets de l'Etat sur le Fonds friche et le Fonds Régional d'Aménagement Foncier et Urbain (FRAFU). L'Etat a également subventionné le logement social via la ligne budgétaire unique (LBU).

Pose de la première pierre de l'opération *Les Plantins*

La résidence *Les Plantins*, dont le chantier démarre en 2024, comprendra 72 logements et 536 m² de commerces dans le village de Dzoumogné.

La construction de ces bâtiments d'habitation collective s'inscrit dans une opération globale de densification du lotissement SIM de Dzoumogné. Il s'agira ici, de la troisième opération de la SIM dans le périmètre.

Des éléments de conception strictes seront mis en place pour apporter de la qualité au projet : conception bioclimatique et confort hygrothermique, conception environnementale, protection anti-intrusion, durabilité, protection contre les chocs... ainsi que la mise en place d'espaces verts ou d'alarmes de sécurité.

Objectif 2033 : 8 000 logements dont 6 000 logements sociaux

1 **milliard d'euros** seront investis d'ici 2033 par la SIM, appuyée financièrement par CDC Habitat, pour construire, aménager, rénover, entretenir et accompagner le développement d'une offre de logements sur le territoire mahorais.

8 000 **logements**, c'est la taille du patrimoine visée pour la SIM à horizon 10 ans, contre 2 940 aujourd'hui.

500 **logements** seront construits en moyenne chaque année jusqu'en 2033, pour atteindre l'objectif de 6 000 logements sociaux dont **60 % de logements très sociaux destinés aux Mahorais les plus fragiles**.

Un Groupe fortement implanté sur le territoire avec la SIM

Opérateur global de l'habitat d'intérêt public, filiale de la Caisse des Dépôts et opérateur de la Banque des Territoires, le groupe CDC Habitat est un acteur majeur de l'habitat en France avec plus de 554 000 logements gérés sur l'ensemble du territoire, dans l'Hexagone et en Outre-mer. Le Groupe s'attache à apporter à chacun une réponse adaptée à ses besoins et ce tout au long de sa vie, quelle que soit sa situation. Ses solutions d'habitat sont ainsi multiples et couvrent l'ensemble de l'offre immobilière résidentielle : logements sociaux ou très sociaux, logements intermédiaires et abordables, résidences étudiantes ou jeunes actifs, résidences pour seniors ou intergénérationnelles, accession sociale à la propriété, libre et à prix maîtrisé. Ancré dans les territoires à travers ses six directions interrégionales et ses filiales, CDC Habitat apporte des réponses sur mesure aux problématiques des collectivités locales.

En tant qu'opérateur global de l'habitat d'intérêt public, CDC Habitat exerce sa mission au service de l'intérêt général à travers une démarche de Responsabilité Sociétale d'Entreprise vis-à-vis de l'ensemble de ses parties prenantes, en lien avec sa raison d'être.

L'histoire de la SIM, c'est l'histoire de l'habitat à Mayotte commencée il y a 46 ans, en 1977. Etant le principal bailleur social de Mayotte et un acteur global de l'habitat et du renouvellement urbain au service de son Territoire, elle gère aujourd'hui, près de 3 000 logements au sein du département.

La société est structurée autour de 3 pôles d'activités : le pôle développement et construction, le pôle gestion locative et le pôle patrimoine. Elle gère un patrimoine sur toute l'île, pilote plusieurs opérations de construction afin de répondre à la demande croissante de logements. Elle conduit également de nombreuses opérations favorisant la mixité sociale et fonctionnelle.
Après 46 ans d'existence, la SIM se veut être une société moderne et marque sa volonté affichée de jouer pleinement son rôle de leader dans le concert des producteurs de logements à Mayotte.

Son affiliation au Groupe CDC Habitat depuis 2017, lui permet de bénéficier des synergies du Groupe. C'est ainsi que la société prévoit de produire en moyenne 500 logements par an sur les 10 prochaines années.

Contacts presse

CDC Habitat / Cabinet CLAI
Alexane Lirzin
07 72 45 78 41
cdchabitat@clai2.com

SIM
Fayza Mahamad
06 39 26 50 48
fmahamad@sim-mayotte.com