

Rapport Annuel 2023

Histoires d'habitat

©Nayl-An



03 Chiffres clés 2023

04 Edito

05 CDC Habitat en outre-mer

06 Les temps forts

07 Innovation sociale

08-09 Développer et construire

10-11 La gestion locative

12-13 Le GIE Territoire océan indien

14-15 Entretien et réhabiliter le patrimoine

16 Ressources humaines

17 Résultats financiers

Chiffres clés 2023



2 940

LOGEMENTS GÉRÉS
FIN 2023

23,4 M€

DE LOYERS COLLECTÉS
EN 2023



RESSOURCES FINANCIÈRES

2,6 M€

DE RÉSULTAT AVANT IMPÔT

1,8 M€

DE RÉSULTAT NET

90 M€

D'INVESTISSEMENTS



127

COLLABORATEURS
DONT 35 PERSONNELS
DE PROXIMITÉ



291

LOGEMENTS MIS EN
CHANTIER OU ACQUIS EN
2023, DONT 12 AU TITRE DU
PLAN DE RELANCE



LOGEMENTS VENDUS EN
2023, GÉNÉRANT

1,2 M€

DE PLUS-VALUES
(INCLUANT LES VENTES DE
TERRAINS)



335

LOGEMENTS LIVRÉS OU
ACQUIS EN 2023, DONT 70 AU
TITRE DU PLAN DE RELANCE

Edito



Zaounaki SAINDOU,
PRÉSIDENTE DU CONSEIL
D'ADMINISTRATION



Ahmed Ali MONDROHA,
DIRECTEUR GÉNÉRAL

L'année 2023 a été marquée par de nombreux défis, mais également par des réalisations significatives pour la Société Immobilière de Mayotte.

Notre engagement envers la production et la facilitation de l'accès au logement n'a jamais été aussi fort, et encore plus dans un contexte où la demande de logements reste élevée. Grâce au soutien du groupe CDC Habitat, nous poursuivons chaque jour nos efforts, pour jouer un rôle central dans le développement de notre territoire.

En 2023, le territoire a traversé une crise de l'eau sans précédent, avec des pénuries sévères et des restrictions impactant directement notre quotidien et nos opérations. Nous avons également dû faire face à un accroissement de l'insécurité sur l'ensemble du territoire, y compris sur nos chantiers. Nous avons donc dû adapter nos méthodes de construction et de gestion pour garantir la continuité de nos services malgré ces conditions difficiles. Mais grâce à une résilience collective et l'engagement de l'ensemble de nos équipes, nous avons pu maintenir le cap.

Depuis l'avènement de la crise sanitaire consécutive au COVID-19 et les événements géopolitiques en Ukraine, les prix des matériaux de construction n'ont cessé de croître de façon significative. Cette situation conjuguée aux difficultés d'approvisionnement, ont directement impactés les coûts de construction qui ont augmenté globalement de près de 40% en l'espace de 4 ans.

De plus, pratiquement tous les appels d'offres lancés au cours de l'année 2023 se sont avérés infructueux dans un premier temps, nécessitant ainsi de longues périodes de négociations et d'optimisation dans le but de parvenir à des coûts de travaux acceptables permettant d'entamer les chantiers. Par conséquent, il était difficile de respecter les objectifs de mise en chantier fixés.

Cependant, face à ces challenges, nous avons fait preuve de solidité et d'adaptabilité, et notre société a réussi à **mettre en chantier 291 logements, soit environ 50% de l'objectif annuel et à livrer 335 nouveaux logements.**

En tant que principal acteur du logement à Mayotte, la SIM reste résolue à améliorer la qualité de vie des Mahorais en offrant des logements accessibles, durables et en phase avec les aspirations de la population.

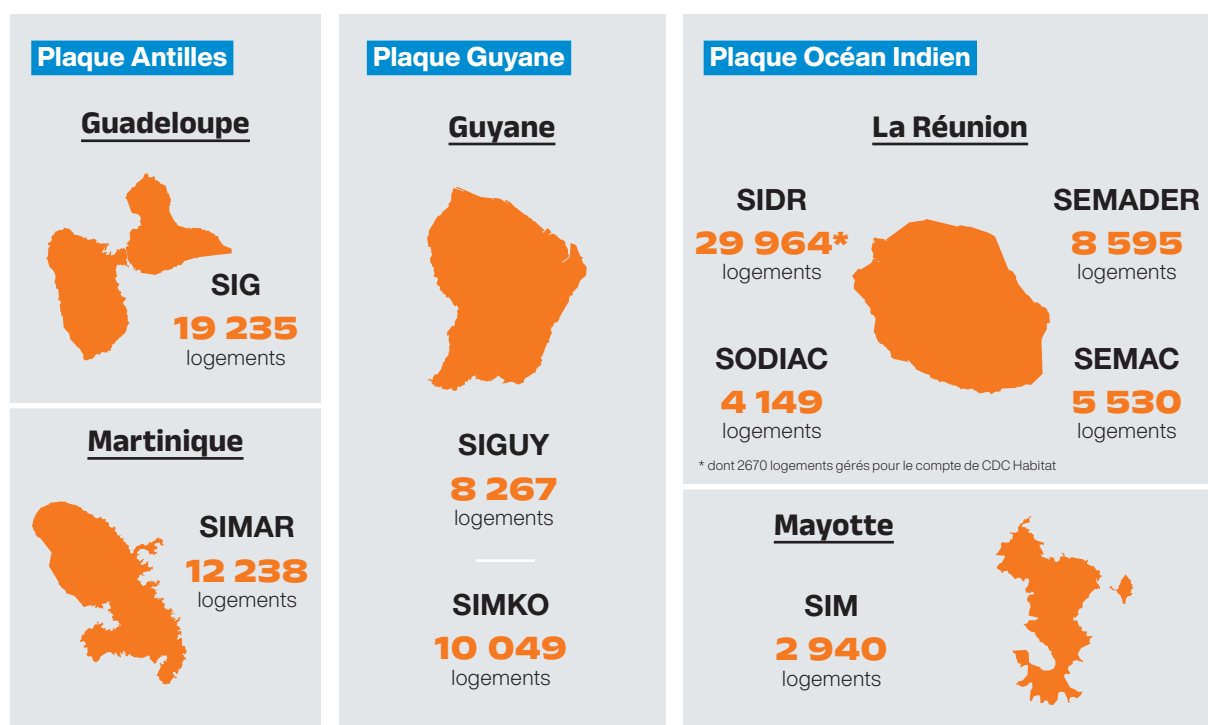
Accompagnée de près par les GIE CDC Habitat Outremer et Territoire Océan Indien, la SIM poursuit avec détermination le déploiement de projets innovants et structurants. Le déploiement de nouveaux outils, la mutualisation des moyens et des compétences avec les sociétés du groupe CDC Habitat de la plaque Océan Indien ont permis de maintenir notre rythme de croissance, malgré une conjoncture économique tendue.

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 (SIDOM) dont 4 sont situées à La Réunion. Au total, ce sont 103 000 logements et commerces gérés à fin 2023 par les SIDOM dont 51 179 logements sur la plaque Océan Indien.



En 2023, le Groupe a poursuivi sa stratégie d'investissement en faveur de l'amélioration du patrimoine existant et du développement de l'offre d'habitat :

* **609 M€** d'investissements engagés en 2023

* **10 250 logements neufs en cours de chantier**

FAIT MARQUANT 2023

Le groupe CDC Habitat est devenu actionnaire de référence de la SEMAC à La Réunion, à hauteur de 32,91 %, aux côtés de la Caisse des Dépôts et des collectivités territoriales. Cette opération permet d'engager une nouvelle dynamique à la SEMAC, de conforter son développement et de lui apporter un support financier et opérationnel dans toutes ses opérations de construction et de rénovation.

Les temps forts



- **Première opération sociale dans le nord :** Livraison de la résidence Dzou Mwessi à Dzoumogné, dans la commune de Bandraboua, composée de 18 logements.
- **Livraison de 2 VEFA situées dans la commune de Tsingoni :** le Golf de 70 logements intermédiaires et Miboukini de 92 logements sociaux
- **Mise en place d'un Centre Relation Client pour améliorer le service client**
- **Lancement de l'opération d'aménagement de Carobolé avec un enjeu de 400 logements :** une opération qui incarne 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.
- **Une convention de partenariat a été établie avec la Croix-Rouge** visant à accélérer le développement de l'offre à destination des publics fragiles
- **Une convention a été signée avec la CRESS** pour favoriser l'insertion professionnelle des personnes sans emploi, et le recrutement sur les chantiers
- **Collaboration avec l'APAJH** (Association Pour Adultes et Jeunes Handicapés) pour l'entretien régulier de la résidence Dzou Mwessi
- **L'année 2023 a été marquée par les élections professionnelles et l'arrivée d'un nouveau bureau du CSE**
- **Parcours de formation et déploiement du personnel de proximité vers les fonctions de gardien d'immeuble non logé.** Objectif : atteindre un nombre de 12 gardiens d'ici 2026.

L'année 2023

a été marquée par de nombreux événements significatifs pour la SIM.

L'innovation a également été au cœur des actions de la SIM, avec des initiatives en matière de développement durable et d'économie circulaire.

Le renforcement des services aux clients et des partenariats stratégiques a permis d'améliorer l'offre et de soutenir les populations les plus fragiles. Enfin, des efforts considérables ont été déployés pour promouvoir l'insertion professionnelle et développer les compétences du personnel, assurant ainsi une gestion efficace et pérenne de la société.



Innovation sociale



La Société Immobilière de Mayotte s'engage activement dans l'innovation sociale, visant à améliorer la qualité de vie des locataires et à favoriser une meilleure intégration sociale et économique des populations locales.

La collaboration avec des associations locales et des institutions publiques a été renforcée, permettant ainsi

L'insertion sociale par l'activité économique

Reconnaissant le rôle crucial du maître d'ouvrage dans le développement économique et social de Mayotte, la Société Immobilière de Mayotte (SIM) a conclu, début 2023, un partenariat stratégique avec la Chambre Régionale de l'Économie Sociale et Solidaire (CRESS).

Ce partenariat permet de répondre aux enjeux locaux en matière d'emploi et de cohésion sociale, en offrant des opportunités professionnelles à des personnes en difficulté. Les clauses sociales imposées dans les contrats de construction visent non seulement à favoriser l'emploi, mais aussi à garantir une formation continue et un accompagnement personnalisé pour les personnes recrutées.

Depuis la signature de cet accord, plus de **27 500 heures d'insertion professionnelle ont été attribuées pour la construction de 250 logements**. Les chantiers, qui ont démarré en 2023, ont permis à 30 personnes d'accéder à un emploi pendant une période de six mois. Ces emplois ne sont pas seulement temporaires ; ils incluent une phase de formation et de tutorat, augmentant ainsi les chances de titularisation au sein des entreprises partenaires. Les bénéficiaires de ce programme acquièrent des compétences techniques et professionnelles reconnues, facilitant leur intégration durable sur le marché du travail.

L'impact de ces initiatives se mesure également en termes de cohésion sociale et de dynamisme local. Les personnes en insertion participent activement à la vie de la communauté, et leur succès professionnel contribue à la réduction des inégalités et à l'amélioration du tissu social. Les entreprises locales, de leur côté, tirent profit de cette collaboration en enrichissant leur main-d'œuvre avec des employés motivés et formés.

Pour l'année 2024, la SIM prévoit d'amplifier ces efforts en doublant le nombre d'heures d'insertion professionnelle, **visant ainsi plus de 50 000 heures**. Cet objectif ambitieux est soutenu par une stratégie renforcée de partenariats avec des acteurs locaux et régionaux.

La promotion de l'inclusion sociale

Promouvoir l'inclusion sociale à travers un partenariat fructueux avec l'APAJH, a été une des missions principales de la SIM en 2023. L'APAJH (association pour adultes et Jeunes Handicapés) est une organisation dédiée à l'accès aux droits, à l'éducation, à la formation, à l'emploi et à l'autonomie des personnes handicapées. **Cette collaboration vise à créer des opportunités d'emploi pour les personnes en situation de handicap, renforçant ainsi l'engagement de la SIM envers une responsabilité sociale étendue et inclusive.**

Depuis le lancement de ce partenariat, la résidence Dzou Mwessi a été le terrain d'expérimentation de ce programme. Les résultats sont très prometteurs : la résidence bénéficie désormais d'un entretien régulier, tandis que les agents recrutés trouvent une source de revenu stable et une reconnaissance sociale.

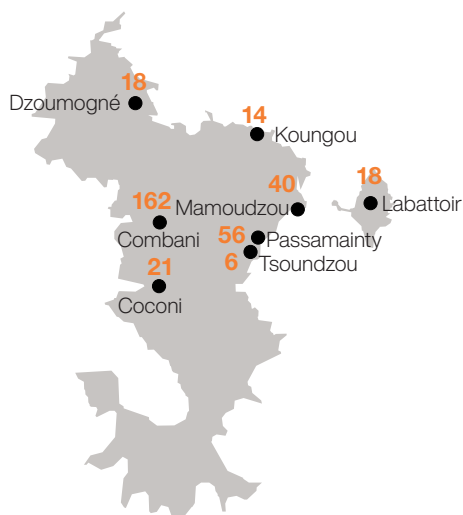
Fort de ce succès initial, la SIM prévoit d'étendre cette initiative à d'autres résidences de son patrimoine. L'objectif est de multiplier les opportunités d'emploi pour les personnes en situation de handicap à travers tout le territoire de Mayotte.

Développer et construire

BILAN 2023

- Permis de construire : **509** logements
- Mise en chantier : **291** logements
- Livraison : **335** logements

335 logements ont été livrés en 2023



EXEMPLES D'OPÉRATIONS

LE CARRE DE LONGONI

130 logements mixtes et des locaux d'activités
Koungou - Opération NF HABITAT HQE

Caractéristiques de l'opération

- Haute qualité d'usage : LCR, espace "lavoir", jardins partagés, espaces de rencontres extérieurs (farés), résidentialisation, sécurisation...
- Volet paysager très important
- Gestion intégrée des eaux pluviales
- Utilisation des eaux grises pour les WC
- Circuit court de production des matériaux (BTC) – Choix MOA dans le programme (25%)
- Mixité sociale et fonctionnelle
- Intégration d'un lot location de toiture dès la conception pour la conception pour la production d'énergie solaire photovoltaïque (revente) avec éclairage des communs (réduction des charges) – calepinage et optimisation des toitures en amont



La SIM a poursuivi l'année 2023 avec une dynamique renouvelée. De nombreuses opérations sont en cours de travaux et avancent malgré les contraintes du territoire. Dans le même temps, plusieurs opérations sont en étude, promettant une année 2024 intense, en termes de production.

2023, UN GRAND PAS DANS LA CONTINUITE DES ENGAGEMENTS ENVERS LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE

La SIM a initié diverses opérations pour l'année 2023 qui se verront attribuer la certification NF-HABITAT HQE, en pleine continuité de son engagement résolu en faveur de la réduction de son empreinte environnementale. En plus de la recherche des certifications, cet engagement va au-delà en incluant la préservation de la biodiversité, la gestion de la ressource en eau, ainsi que l'incorporation systématique de matériaux biosourcés, privilégiant les circuits courts et promouvant l'économie circulaire.

LES AVOCATIERES DE COCONI

70 logements mixtes, une école privée et des locaux d'activités
Ouangani - Opération NF Habitat HQE

Caractéristiques de l'opération :

- Haute qualité d'usage : LCR, espace "lavoir", jardins partagés, espaces de rencontres extérieurs (farés), résidentialisation, sécurisation...
- Volet paysager très important
- Gestion intégrée des eaux pluviales
- Utilisation des eaux grises pour les WC
- Circuit court de production des matériaux (BTC) – Choix MOA dans le programme (25%)
- Mixité sociale et fonctionnelle
- Intégration d'un lot location de toiture dès la conception pour la conception pour la production d'énergie solaire photovoltaïque (revente) avec éclairage des communs (réduction des charges) – calepinage et optimisation des toitures en amont
- Béton bas carbone sur les ouvrages relatifs à l'extension de l'école (sur l'existant)
- Mini jardin botanique éducatif pour l'école



Deux opérations livrées en 2023

Les Mawas avec 18 logements sociaux à Labattoir

Dans un contexte de densification urbaine, le programme consiste en la construction neuve de 18 logements locatifs très sociaux (LLTS), répartis de la manière suivante : 2 logements t2, 4 t3 et 12 T4. L'opération comprend également l'aménagement de 18 places de stationnement en extérieur, et de jardins privatifs pour les 4 logements en rez-de-chaussée.

Les spécificités de l'opération : le premier étage est en remplissage de bloc compressée (BTC). Le deuxième et le troisième étage sont bardage bois, pour alléger la structure. Les façades en BTC sont traitées avec un vernis mat, tout comme les façades en bois, pour mettre en évidence le caractère naturel des matériaux. La couleur typique de la terre extraite localement en Petite-Terre est ainsi mise en valeur. Le choix d'exposer le caractère brut du matériau fait de l'immeuble un signal dans un environnement bâti où le béton prédomine.



Acquisition

La société a acquis un bâtiment de 14 logements libres au sein d'une copropriété pour un montant de 3 millions d'euros (travaux qualitatifs compris).

Résidence Archipel

Dzou Mwessi avec 18 logements sociaux à Dzoumogné

Située à Dzoumogné, dans la commune de Bandraboua, la résidence Dzou Mwessi est composée de 18 logements locatifs très sociaux. L'opération est localisée dans un secteur urbain en pleine mutation, et est la première opération de logement social de la SIM dans le secteur nord de Mayotte. Lancée en OS travaux en novembre 2020, Dzou Mwessi a été livrée en septembre 2023.

A proximité de cette résidence se trouvent des opérations en cours de construction, à savoir :

- Source de l'Or blanc (44 LLTS, 21 LLS et 25 LLI), prévue pour une livraison d'ici à 2025
- Canne à Sucre (12 LLI, 12 LLS, 36 LLTS), prévue pour une livraison d'ici à 2025



La gestion locative



Enquête de satisfaction

Avec 56.8 % de satisfaction globale de ses locataires en 2023, la SIM dispose d'une marge de manœuvre pour améliorer sensiblement ce taux à l'avenir grâce au déploiement de plusieurs nouveaux services. Parmi ceux-ci, des services de proximité efficaces et une gestion attentive des résidences.

La mise en place d'un centre de relations clients

Le CRC a pour vocation de répondre à toutes les sollicitations téléphoniques plus rapidement. Il enregistre immédiatement toutes les réclamations d'ordre technique ou administratif et assure une prise en charge plus rapide et une réponse efficace aux problèmes rencontrés. Opérationnel depuis février 2023, le CRC a traité 290 appels sur l'année, avec des pics d'activité en avril, mai et juillet.

LE CENTRE DE RELATIONS CLIENTS

12,3%

Taux d'appels annuel par rapport aux logements occupés

3 mn

Durée moyenne de traitement

10%

Sollicitations règlement du loyer et prospect



Le déploiement de gardiens pour favoriser la proximité

Le métier de gardien est en constante évolution. Celui-ci est le garant de la propreté des bâtiments et de ses abords et il réalise également des actes de gestion locative. Bien formé, il est également apte à réaliser des états des lieux.

Raison pour laquelle la SIM a lancé dès 2021 un plan de gardiennage ambitieux visant à recruter 15 gardiens d'ici 10 ans, l'occasion de promouvoir certains personnels qui aspirent à travailler au contact direct des clients.

En formant des professionnels de la proximité, la SIM s'engage pour la satisfaction clientèle en assurant une gestion responsable et plus économe. Les parcours de formation débutés en 2021, se sont poursuivis tout au long de l'année 2022 et 2023, et se termineront en 2024 avec l'octroi d'une certification reconnue.

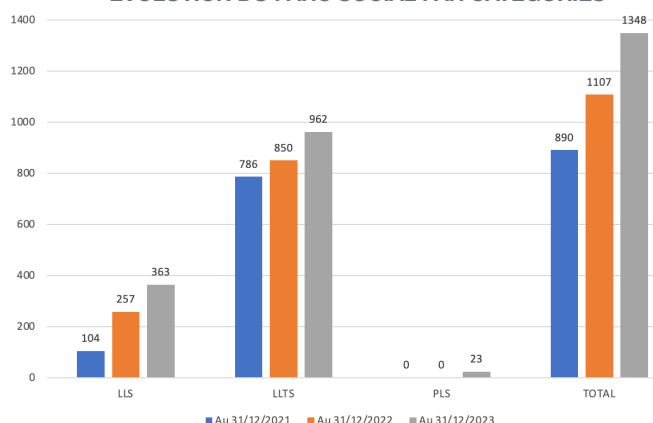
La rotation des logements (entrées et sorties de locataires)

Avec un taux de rotation global de près de 25% sur son parc libre (hors logements sociaux), concentré entre les mois de juin et septembre, la Direction de la Gestion Locative a fort à faire pour suivre le rythme estival. Les équipes optimisent leur temps pour clôturer les comptes clients, programmer les états des lieux, libérer les dépôts de garantie, organiser les travaux de remise en état, répondre aux demandeurs, organiser les visites et procéder à la signature des nouveaux baux.

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.

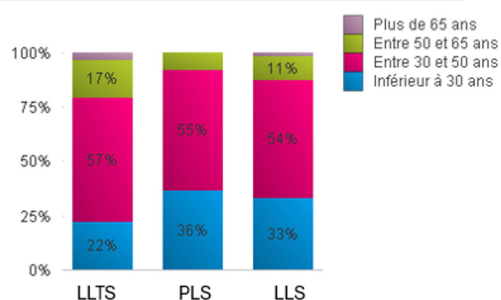
EVOLUTION DU PARC SOCIAL PAR CATEGORIES



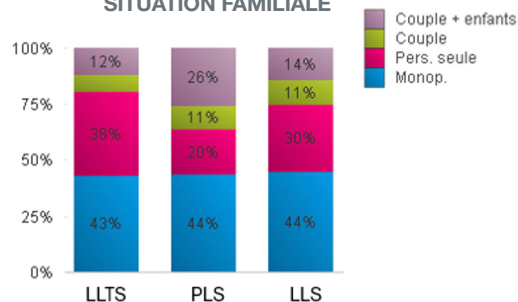
Chiffres clés

- Le parc immobilier social a progressé entre fin 2022 et 2023 de 1107 à 1348 logements soit + 241 logements, tous collectifs. (+21,77%)
- En 2023 la CALEOL s'est réunie à 11 reprises.
- La commission d'attribution a travaillé sur la mise à disposition de 224 logements présentés : 91 logements locatifs très sociaux et 133 logements locatifs sociaux.
- 381 demandes de logement ont été présentées lors des six commissions d'attribution.
- La CALEOL a rendu 488 décisions en 2023 (un dossier pouvant être présenté plusieurs fois).

AGE DU DEMANDEUR PRINCIPAL



SITUATION FAMILIALE

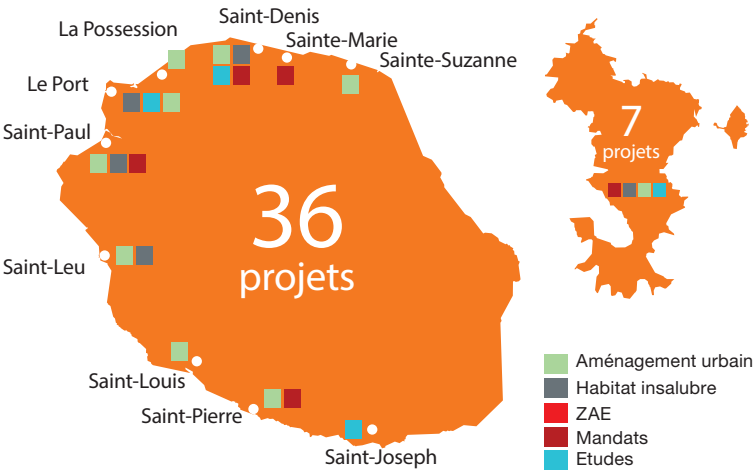


Le GIE Territoire Océan Indien



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.

Portefeuille de projets



Expertises du GIE TOI

AMENAGEMENT			ETUDES	MANDATS
AMENAGEMENT URBAIN Conduite et prise en charge globale de tout type de projet d’aménagement : réaliser un écoquartier, requalifier un centre-ville, aménager l’espace public...tout en informant et accompagnant les habitants à chaque étape du projet.	L’HABITAT INSALUBRE Permettre l’accès à la pleine propriété, rénover les cases existantes, moderniser et aménager un quartier... Le GIE dispose d’une forte expertise pour lutter contre l’habitat indigne tout en préservant l’identité d’un quartier et en privilégiant une concertation avec les habitants.	ZONE D’ACTIVITE ECONOMIQUE A l’origine des opérations de développement économique les plus importantes de l’île, l’expérience du GIE lui permet aujourd’hui de faire coïncider au mieux les besoins des entrepreneurs avec les attentes des collectivités locales dans des projets d’aménagement de zones à vocation économique de qualité et dans une logique financière maîtrisée.	Etudier le potentiel d’un projet ou d’un site, sa faisabilité technique, économique et administrative, son montage juridique, les modalités de réalisation.... Le GIE accompagne les collectivités dans cette étape préalable et primordiale qui permet de sécuriser un projet dès sa conception.	Le GIE construit et réhabilite les équipements public et privé (aéroport, CHU, établissements scolaires, touristiques, culturels, équipements sportifs...). Les collectivités locales nous confient ainsi, dans le cadre de mandats, la gestion opérationnelle des projets, tout en gardant la main sur les décisions stratégiques et le financement.

Quelques projets emblématiques

Mandat



Nouvelle aérogare Ouest de La Réunion

- 1^{ère} aérogare bioclimatique en milieu tropical
- 13 200 m² de planchers créés
- 65 M€ de travaux dont 19 lots
- 3 900 m² d'espaces existants restructurés
- Ouverture : 26 mars 2024

Aménagement



ZAC de Sans-Souci à Saint-Paul

- 85 hectares d'aménagement et 412 familles recensées
- Réalisation de voiries, réseaux et ouvrages (réservoirs d'eau potable, ouvrage de franchissement, aire de loisirs)
- Résorption de l'habitat insalubre : 33% des familles recensées relogées et une trentaine de démolitions effectuée)
- 97 M€ d'investissement global dont 33 M€ réalisés
- A terme 865 logements aidés (LLS-LLTS-AAH) neufs dont 60 déjà livrés



Aménagement de Tournan Karly sur la ZAC la Saline

- Plus de 8 M€ engagés en seconde phase de travaux d'aménagement sur le quartier dont 50 % des VRD réalisés en 2023
- Aménagement d'ouvrages hydrauliques et d'une coulée verte favorisant les déplacements doux
- Plus d'1 M€ d'aménagements paysagers engagés avec replantation d'espèces endémiques dans une zone de renaturation écologique
- Fin des travaux d'aménagement prévue mi 2025
- 260 nouveaux logements attendus à moyen terme dans le quartier dont 162 déjà en projet en 2023



Carobolé à Mayotte

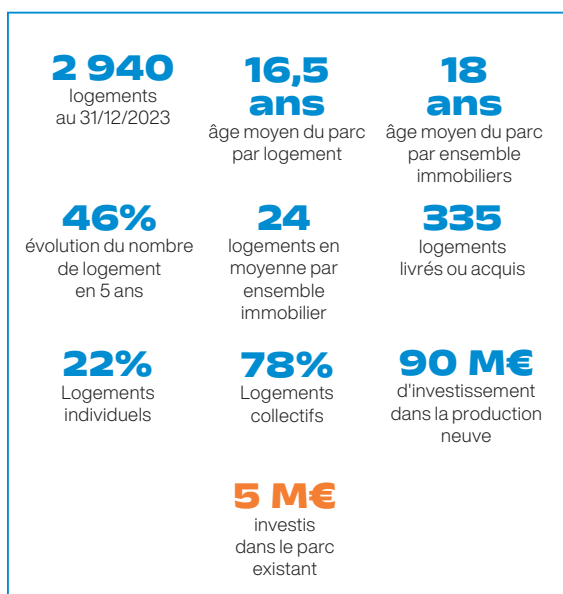
- Contrat de concession signé en juin 2023 en groupement SIM et COLAS
- Emprise libérée de 5 hectares
- Démarche Ecoquartier
- Construction de 420 logements sociaux dont 100 logements libres
- Création de commerces, d'une crèche, d'une police municipale, d'un groupe scolaire et d'un parc urbain d'une superficie d'environ 1,5 hectare
- Démarrage des travaux fin 2024 et achèvement en 2028
- Investissement de 21 M€

Entretenir et réhabiliter le patrimoine



La SIM met en œuvre une politique active de valorisation de son patrimoine immobilier ancien, avec un investissement prévu d'environ 50 millions d'euros sur 10 ans dans le cadre de son Plan Stratégique de Patrimoine, accompagné de près par le groupe CDC Habitat. Ce plan ambitieux vise à moderniser les bâtiments en améliorant leur confort, sécurité, et performance énergétique, tout en respectant les normes environnementales. Ces initiatives visent à transformer le parc immobilier de la SIM en augmentant sa valeur, en réduisant les coûts énergétiques, et en contribuant à la transition écologique, tout en améliorant la qualité de vie des résidents.

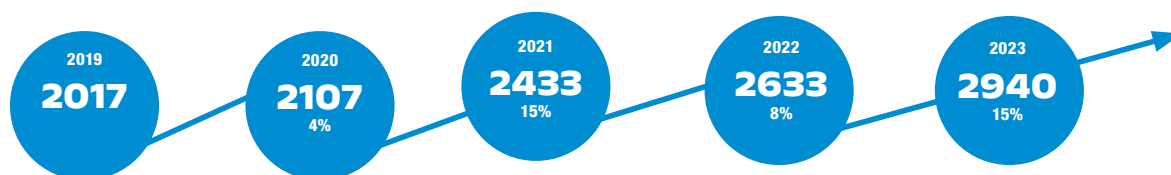
Chiffres clés



Zoom sur l'attractivité

L'augmentation du parc de 307 logements, soit une croissance de 12% par rapport à l'année précédente, contribue significativement à renforcer l'attractivité globale de la SIM. Cependant, la société ne se contente pas de cette expansion quantitative. Consciente de l'importance de la qualité de vie pour ses résidents, elle poursuit activement des travaux d'embellissement et de modernisation de ses ensembles immobiliers. Ces initiatives visent à répondre aux attentes élevées en matière de confort, d'esthétique et de fonctionnalité, garantissant ainsi un cadre de vie agréable et répondant aux besoins de ses habitants.

EVOLUTION DU NOMBRE DE LOGEMENTS (SOUS 5 ANS)



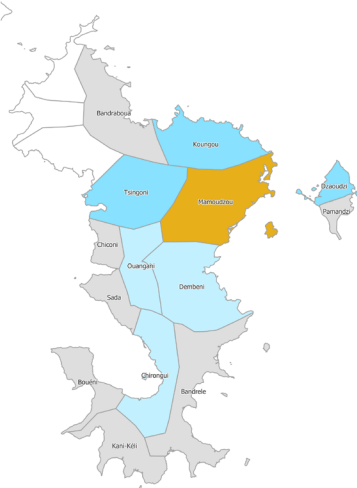
Entre 2019 et 2023, le parc immobilier de la SIM a connu une croissance significative. Le nombre de logements est passé de 2 107 en 2019 à 2 940 en 2023, marquant ainsi une augmentation globale de plus de 46%. Cette progression soutenue témoigne de l'engagement de la structure à développer son offre tout en maintenant des standards élevés de qualité et de confort pour ses résidents.

CDC Habitat - SIDOM - SIM

31/12/2023 : 2 940 lgts

Patrimoine par commune

< 50 lgts
 50 - 200 lgts
 200 - 500 lgts
 500 - 1 000 lgts
 1 000 - 2 500 lgts



Patrimoine par commune

Cette répartition montre des variations significatives dans la densité de logements à travers les différentes communes du territoire. Depuis plusieurs années, la SIM s'engage à construire des logements sur l'ensemble du territoire. Ce processus se fait de manière progressive pour répondre aux besoins spécifiques de chaque zone. Actuellement, certaines communes ont déjà vu la construction de nombreux logements, notamment dans la commune de Mamoudzou, tandis que d'autres verront leur nombre augmenter dans les années à venir. L'objectif final de la SIM est d'assurer une présence dans toutes les communes, contribuant ainsi au développement de l'ensemble du territoire. Cette progression soutenue témoigne de l'engagement de la structure à développer son offre tout en maintenant des standards élevés de qualité et de confort pour ses résidents.

Réhabilitations

En 2023, 22 logements ont été intégralement réhabilités pour un montant total de 1,3 M€, soit un investissement moyen de 60 k€ par logement.

Pour 2024, l'objectif est de réhabiliter 39 logements pour un coût total d'environ 2,2 M€. Maintenir ce rythme permettra non seulement de finaliser les programmes de réhabilitation et de rénovation entamés, mais aussi de concentrer les efforts de la société sur les ensembles immobiliers les plus nécessiteux pour les 10 prochaines années. Grâce à cette approche stratégique et rigoureuse, la SIM garantit une amélioration continue de son parc immobilier, répondant ainsi aux attentes de ses clients et aux exigences du marché.

Les travaux d'entretien courant et de maintenance du patrimoine

En 2023, en plus des travaux de réhabilitations, la SIM a investi 2,4 millions d'euros dans des travaux d'entretien courant et de maintenance de son patrimoine immobilier. Cet engagement financier souligne l'importance accordée à la préservation et à l'amélioration continue des bâtiments existants. Les interventions ont couvert divers aspects, notamment la mise aux normes de sécurité et l'entretien des espaces communs. Ces efforts visent à garantir un cadre de vie de qualité pour les résidents et à prolonger la durée de vie des actifs immobiliers, tout en s'assurant que le parc immobilier répond aux exigences réglementaires et aux attentes des locataires.

Des stratégies patrimoniales innovantes

▪ **ECS Solaire Thermique** : la SIM a progressivement équipé la totalité du parc de logements anciens et antérieurs à 2010 en eau chaude solaire, installant environ 710 unités entre 2010 et 2014. Cette stratégie a été étendue progressivement aux nouveaux logements, couvrant ainsi 95% du parc immobilier fin 2023. Cette approche proactive assure une performance optimale à long terme et permet d'optimiser l'efficacité énergétique des bâtiments, contribuant à une gestion plus durable du parc immobilier.

▪ **Photovoltaïque** : En fin 2023, la SIM a lancé un Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) pour l'installation de dispositifs de production d'énergie durable sur les toitures de ses bâtiments, incluant l'auto-consommation pour les parties communes et la création d'ombrières sur les parkings. Cette initiative reflète l'engagement de la SIM envers la transition énergétique à Mayotte, visant à renforcer la souveraineté énergétique locale tout en offrant des avantages économiques et environnementaux durables. La production d'électricité renouvelable en auto-consommation pourra réduire les charges des bâtiments, notamment pour le public social, contribuant ainsi à des économies substantielles pour les résidents.

En somme, la Société Immobilière de Mayotte ne se contente pas de gérer et de développer son parc immobilier ; elle adopte également des stratégies patrimoniales novatrices pour améliorer la performance énergétique de ses bâtiments et promouvoir la durabilité. Ces initiatives témoignent de son engagement à fournir des logements de qualité tout en respectant l'environnement et en répondant aux enjeux énergétiques actuels.

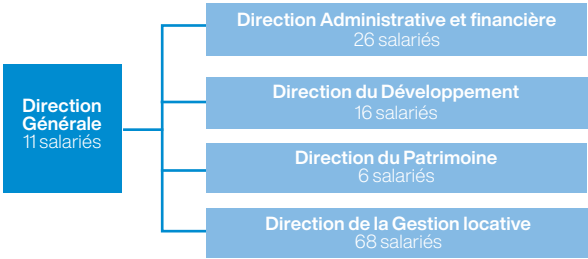
Ressources humaines



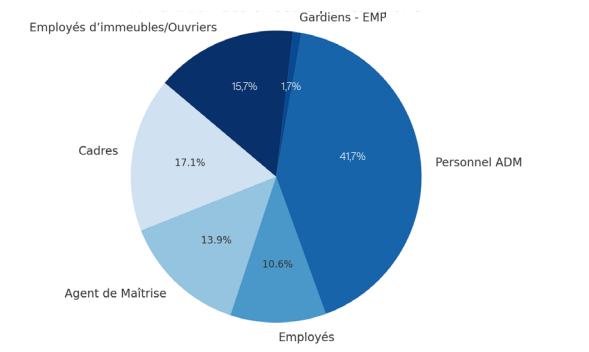
Evolution des effectifs 2020-2023

	RÉPARTITION DES EFFECTIFS PAR CSP				
	EFFECTIF INSCRIT				
	Cadre de direction	Cadres	Agent de maitrise	Employés	Total
2020	4,0	27	29	66	126
2021	4,0	25	29	64	122
2022	5,0	28	27	60	120
2023	5	33	30	59	127

Organigramme



Répartition des effectifs par catégories



Faits marquants RH

- Elections professionnelles (nouveau bureau du CSE)
- Accord relatif à l'emploi des seniors
- Accord garantie protection sociale
- Mise en place de la prévoyance (2ème semestre 2023)
- Organisation cible de la gestion locative (Parcours gardiens d'immeuble non logé)
- Contexte social et économique du territoire compliqué (crise de l'eau / Barrage de route / opération wuambushu)
- Changement d'assureur frais de santé

Index égalité Hommes / Femmes

La SIM s'engage pour atteindre **l'égalité professionnelle entre femmes et hommes. 94 sur 100**, c'est la note obtenue pour l'année 2023.

Dans le détail, les notes obtenues par la SIM aux quatre indicateurs sont les suivantes :

- écart de rémunération femmes-hommes : 39/40
- 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

Résultats financiers



Le chiffre d'affaires de la SIM s'élève à 27 M€ sur l'année 2023, et les résultats restent satisfaisants avec un bénéfice net de 1,8 M€.

La capacité d'autofinancement continue de croître au rythme de l'agrandissement du parc locatif.

Résultat

EN M€	2021	2022	2023
CHIFFRES D'AFFAIRES	22,4	32,6	27
REVENUS LOCATIFS BRUTS	18,3	20,5	21,7
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	4,6	5,7	5
RÉSULTAT NET	1,7	2,6	1,8

Bilan

EN M€	2021	2022	2023
CAPITAUX PROPRES	160,91	207,67	235,04
INVESTISSEMENTS NEUFS ET PATRIMOINE	325,48	396,22	456,32
SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENTS	124,16	168,33	196,76
ENDETTEMENT - EMPRUNTS CONTRACTÉS	210,87	259,02	283,97
STOCKS	6,64	2,54	3,40
TRESORERIE NETTE	10,16	14,24	9,49

Autofinancement

M€	2021	2022	2023
CAPACITÉ D'AUTO FINANCEMENT	8,1	9,4	10,3
REMBOURSEMENT (HORS RA)	-9,2	-8,4	-7,5
AUTOFINANCEMENT BRUT	-1,1	1,0	2,7
RÉ-INVESTISSEMENT SUR LE PATRIMOINE	-1,8	-0,8	-2,4
VENTES - TRÉSORERIE DE CESSIION (PRIX - KRd)	0,5	0,1	1,5
FONDS PROPRES INVESTIS DANS LE DÉVELOPPEMENT	-0,4	-0,9	-2,4
FONDS PROPRES DANS LES INVESTISSEMENTS DE LA STRUCTURE	-0,6	-0,4	-0,4
AUTRES REMBOURSEMENTS ANTICIPÉS	-0,2	0	0
AUTOFINANCEMENT NET	3,6	-1,6	-0,9

SIM

Tél : 02 69 61 11 13
Fax 02 69 61 14 95

www.sim-mayotte.com

Siège social :
Place Zakia Madi
97600 Mamoudzou

