

DOSSIER DE PRESSE



Résidence Marzoukou – Labattoir (Logements SIM, après l'impact CHIDO)

BILAN 2024 ET PERSPECTIVES 2025

La SIM poursuit son engagement pour un habitat durable et résilient à Mayotte, malgré les défis climatiques

14 avril 2025

Mayotte, fragilisée par le cyclone Chido

Le 14 décembre 2024, le cyclone Chido frappait l'île de Mayotte avec une intensité exceptionnelle causant des dégâts majeurs sur les infrastructures et les habitations, et affectant durement la population.



L'année 2024 a été une année de transformation et de défis pour la SIM. En milieu d'année, nous avons franchi une étape importante en atteignant les 3 000 logements gérés, consolidant ainsi notre rôle d'acteur majeur du logement à Mayotte. Nos équipes ont travaillé sans relâche pour développer et livrer de nouveaux projets, améliorer la qualité des logements existants et renforcer notre engagement en faveur d'un habitat accessible et durable.

Le 14 décembre 2024, le cyclone Chido, d'une intensité exceptionnelle, a frappé Mayotte, causant d'importants dégâts. Moins d'un mois plus tard, la tempête tropicale Dikeledi a à son tour balayé l'île, rappelant notre vulnérabilité face aux aléas climatiques.

Ces événements ont eu un impact considérable sur notre patrimoine et nos chantiers, ralentissant nos avancées mais renforçant notre détermination à reconstruire et à innover. Grâce au soutien du groupe CDC Habitat et à la mobilisation de nos partenaires, nous avons su réagir avec efficacité et mettre en place des actions rapides pour sécuriser, réhabiliter et poursuivre notre mission.

Alors que nous tournons la page de 2024, nous restons résolument tournés vers l'avenir avec de nouveaux projets ambitieux pour 2025. Cette année sera celle de la consolidation de nos acquis, de l'accélération de la production de logements et du renforcement de nos actions pour un habitat plus résilient face aux défis climatiques. Ensemble, nous continuerons à construire Mayotte.

Ahmed Ali Mondroha, directeur général de la SIM



“

Le groupe CDC Habitat est particulièrement mobilisé en soutien à la SIM et ses équipes pour faire face aux conséquences du cyclone Chido, et contribuer au développement d'un habitat durable à Mayotte.

Je salue la mobilisation du directeur général Ahmed Ali MONDROHA et des équipes de la SIM, qui ont su réagir rapidement pour sécuriser le patrimoine, relancer les chantiers et accompagner les locataires.

La SIM a franchi en 2024 le cap des 3 000 logements gérés. En 2025, nous continuerons à renforcer notre action avec la rénovation du parc touché par le cyclone et la production de logements adaptés au territoire, dans l'objectif d'offrir aux habitants de Mayotte des logements de qualité, accessibles et durables.

Anne-Sophie GRAVE, présidente du directoire de CDC Habitat

”

Un effort de production maintenu

Dans un contexte toujours plus tendu, marqué par la continuité des crises liées au COVID19, aux événements géopolitiques en Ukraine, aux prix en hausse des matériaux de construction, etc... la Société Immobilière de Mayotte a pu maintenir sa dynamique.

L'année écoulée a permis de réaliser des avancées significatives dans le développement du parc immobilier, la rénovation des logements existants et l'accompagnement des locataires. Grâce à une mobilisation sans précédent des équipes et des partenaires, la société a poursuivi sa mission avec détermination, en mettant l'accent sur la qualité de service, l'innovation et le développement durable.

Malgré un contexte parfois difficile la SIM a su maintenir sa dynamique en continuant de livrer des logements, en lançant de nouveaux chantiers ambitieux et en consolidant son rôle de bailleur social engagé.



1 541 logements en cours de construction dont

509 logements prévus en livraison en 2025

Près de 26 M€ d'investissements en 2024

25 M€ de loyers collectés en 2024

Les mises en chantier et les livraisons 2025

Selon le dernier Plan Moyen Terme de la SIM, il est prévu **une livraison annuelle moyenne de 500 logements** entre 2025 et 2027, avec **plus de 1 500 logements à mettre en chantier** sur les 3 prochaines années.

Cette dynamique permettra à la société de répondre aux besoins urgents en matière de logement de la population, ainsi qu'à la réinstallation des personnels essentiels tels que les cadres de santé, les équipes des services d'urgence ou ceux de l'Éducation nationale. Une telle démarche s'inscrit dans l'engagement de la SIM à apporter des solutions durables et humanitaires face aux défis posés par cette situation exceptionnelle.

Par ailleurs, **près de 600 mises en chantier sont prévues pour l'année 2025.**

En 2024, la SIM a atteint les 3 000 logements gérés

En 2024, la production de logements a également été impactée par les difficultés rencontrées sur le territoire. La crise de l'eau, qui continue de toucher durablement Mayotte, ainsi qu'un contexte d'insécurité croissante, ont entraîné de nombreux retards sur les chantiers et freiné l'avancement des projets.

Ces perturbations ont non seulement compliqué l'organisation des travaux, mais également alourdi les délais de livraison, nécessitant une forte mobilisation des équipes sur le terrain.

Malgré ces défis, la SIM, avec le soutien du groupe CDC Habitat, a poursuivi son engagement en faveur du logement à Mayotte. Avec **3 007 logements** et **82 commerces** gérés, elle franchit une étape majeure de son développement. Ce bilan met en lumière les grandes réalisations qui ont marqué l'année et qui témoignent de la volonté de la société, d'offrir un habitat digne et adapté aux besoins des Mahorais.

Des exemples de livraisons de 2024 :

Les résidences :

- *Calotropis* avec 6 logements intermédiaires à **Mamoudzou**
- *Makasis* avec 12 logements libres à **Mamoudzou**
- *Les Terrasses* avec 16 logements sociaux à **Mamoudzou**
- *Lukida* avec 12 logements sociaux à **Mamoudzou**
- *L'îlot Latéral* avec 25 logements sociaux à **Ouangani**

Les locaux commerciaux :

- *Vili Vili Manga école* avec 1 local commercial à **Mamoudzou**
- *L'îlot Latéral* avec 1 local commercial à **Ouangani**

Par ailleurs, la SIM a acquis un logement libre au sein de la résidence Archipel à **Koungou**.



Résidence Lukida – Mamoudzou



Vili Vili Manga école - Mamoudzou

Renforcer la politique de proximité par le déploiement des gardiens d'immeuble

Véritable trait d'union entre les locataires et la société, le rôle de gardien d'immeuble est essentiel pour maintenir une relation de qualité et répondre efficacement aux attentes des résidents.

Afin de consolider cette relation de proximité, la Société Immobilière de Mayotte, en partenariat avec l'AFPOLS a déployé tout au long de l'année 2024 un programme ambitieux de recrutement et de formation dédié à ces professionnels.

Entre 2023 et 2024, une partie des personnels de proximité de la SIM ont suivi un parcours de formation spécifique pour devenir gardien d'immeuble. Cette montée en compétences leur a permis d'acquérir les savoir-faire nécessaires pour assurer pleinement leur mission et renforcer leur présence sur le terrain.

Par le biais de ce programme suivi sur 12 mois, 6 gardiens d'immeuble non logés ont été formés et diplômés en fin d'année 2024. Aujourd'hui, 4 gardiens ont intégré leur poste, et sont prêts à accompagner au mieux les locataires dans leur quotidien. De plus, 4 chargés de secteur ont quant à eux, reçu un certificat professionnel leur permettant d'acquérir les bases du métier de gardien, leur vocation étant, à termes, de manager les gardiens d'immeubles non logés.



Grâce à ces efforts, la Société Immobilière de Mayotte continue d'améliorer la qualité de vie au sein de ses résidences, en mettant à disposition des habitants un interlocuteur privilégié pour toutes les questions du quotidien.

Consolider les dispositifs d'innovation sociale au bénéfice des locataires

Consciente que l'innovation sociale est un levier essentiel pour améliorer la qualité de vie des locataires, la Société Immobilière de Mayotte développe et consolide des dispositifs adaptés aux réalités du territoire. Qu'il s'agisse d'initiatives favorisant l'inclusion, le lien social ou l'adaptation des logements aux enjeux environnementaux, ces actions visent à accompagner les habitants vers un meilleur cadre de vie.

Fresque Tamarins les bas

En collaboration avec un artiste peintre, la SIM a fait réaliser une fresque sur le mur longeant la résidence "*Tamarins les Bas*" située à Cavani. Ce qui a permis de rendre ce projet spécial, c'est l'implication active des résidents, notamment des enfants du quartier, qui ont contribué de près à la réalisation de cette fresque.



L'aide aux devoirs avec ACADOMIA

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

D'autres offres de services sont en cours d'élaboration et viendront accompagner les familles dans leur quotidien.

Un cyclone dévastateur pour la SIM

Le 14 décembre 2024, le cyclone Chido a frappé Mayotte avec une intensité exceptionnelle, provoquant des dégâts considérables sur le parc immobilier de la Société Immobilière de Mayotte. Environ **50 % des 3 007 logements** ont été endommagés, dont **17 % avec des dégradations lourdes**. À cela s'ajoute la tempête tropicale Dikeledi du 12 janvier 2025, qui a aggravé la situation en apportant de fortes précipitations et causant des dommages supplémentaires.

Les chantiers en cours ont également été impactés, avec une partie des **1 600 logements en construction touchés** et **trois grues renversées** sur les sites de la SIM. Ces événements ont entraîné un retard important des livraisons prévues fin 2024 et une reprise progressive des travaux, conditionnée par l'évaluation des dégâts et la capacité des entreprises à intervenir.

Conséquences sur les activités de la SIM

Ces événements ont fortement perturbé le fonctionnement de la SIM. Les opérations administratives ont été ralenties, entraînant des retards dans le traitement des dossiers. De plus, certains services ont dû être temporairement délocalisés afin d'assurer la continuité des activités et de répondre aux besoins des locataires. Malgré ces défis, la SIM est toujours restée mobilisée pour un retour à la normale rapide.

Par ailleurs, 7 opérations pour un total de 207 logements, devaient être mis en chantier avant la fin de l'année, n'ont pas pu être lancées suite au passage du cyclone CHIDO. In fine, la SIM n'a pu entamer que la construction de 76 logements sur les 515 initialement prévus. Les coûts liés à ces investissements s'élèvent à la somme de 23 millions d'euros.

Le Groupe CDC Habitat mobilisé aux côtés de la SIM, pour faire face à l'urgence et contribuer à la reconstruction de Mayotte

Face à cette situation d'urgence, le groupe CDC Habitat, aux côtés de la SIM, s'est mobilisé pour apporter des solutions immédiates et engager un plan de reconstruction. Dès janvier 2025, deux containers ont été envoyés, en collaboration avec la SIDR (filiale de CDC Habitat à La Réunion) avec, à disposition, des équipements essentiels à la sécurisation des logements ainsi que des denrées alimentaires pour les collaborateurs.

Des premières réunions ont été initiées entre l'État et la SIM afin d'évaluer les solutions foncières et les stratégies de reconstruction. Par ailleurs, un groupe de travail dirigé par le ministère du Logement, auquel participent CDC Habitat et la SIM, œuvre pour accélérer la construction de **logements durables et adaptés aux réalités climatiques** du territoire. Actuellement, **1 200 logements** sont à l'étude, avec des chantiers envisagés pour **2026-2027**.

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

La stratégie de reconstruction déployée

Face aux dégâts causés, la SIM a mis en place une stratégie de reconstruction structurée. Les **travaux prioritaires** ont débuté sur les logements les moins touchés afin d'assurer une **réhabilitation rapide**. Parallèlement, des **relogements provisoires** ont été organisés pour les sinistrés en situation critique. Enfin, toutes les interventions intègrent l'**application stricte des normes** de construction pour garantir des infrastructures résilientes face aux aléas climatiques.

Aujourd'hui, le nombre total de logements nécessitant une réhabilitation post-CHIDO s'élève à 1 483.

Une organisation spécifique a été mise en place pour permettre une répartition efficace des opérations de reconstruction, afin d'accélérer les interventions, optimiser les ressources mobilisées, et renforcer l'impact des actions menées.

La Direction du Patrimoine assure aujourd'hui le pilotage de 85 ensembles immobiliers, incluant les 4 locaux professionnels, soit un total de 984 logements à réhabiliter. Elle assure également la centralisation du suivi global de l'ensemble des opérations à l'échelle de la société.

Le coût global de la reconstruction post-Chido est actuellement estimé à 52,3 millions d'euros, répartis sur une période de deux ans.

Cette enveloppe budgétaire couvre l'ensemble des prestations nécessaires à la remise en état du patrimoine sinistré : travaux de gros œuvre, interventions techniques, remise aux normes, prestations intellectuelles et missions de coordination.

L'objectif de la Société Immobilière de Mayotte est de mettre en travaux l'ensemble des logements sinistrés dans les meilleurs délais, afin d'assurer la sécurité des biens et des locataires, et permettre une livraison rapide des logements.

La société reste pleinement mobilisée pour poursuivre la remise en état du patrimoine, au service des locataires et des territoires.



100 Villas – Mamoudzou

Les perspectives pour 2025

Après une année marquée par des défis majeurs, 2025 représente un tournant décisif pour la Société Immobilière de Mayotte. L'objectif principal sera d'accélérer la **reconstruction et la sécurisation du parc immobilier**, tout en poursuivant le développement de logements durables et adaptés aux réalités climatiques du territoire.

Reprise et accélération des projets de construction

Avec un potentiel de **1 200 nouveaux logements en étude**, la SIM ambitionne de **relancer progressivement les chantiers** reportés en raison du cyclone. La planification des travaux prendra en compte les enjeux environnementaux et les contraintes du territoire afin de bâtir des logements adaptés et durables.

En effet, les événements récents ont mis en évidence la nécessité d'une approche préventive. L'objectif est d'**améliorer la résistance des infrastructures** et d'anticiper de futurs risques météorologiques.

Livraison des résidences *Vili Vili Manga (Tranche 1)* et *Les Terrasses*

Parmi les réalisations attendues en 2025, la **livraison des résidences Vili Vili Manga et Les Terrasses** constituent une étape clé. Les Terrasses comprend **95 logements locatifs mixtes (24 LLTS, 31 LLS, 40 PLS)**. Quant à Vili Vili Manga, l'opération comprend au total **60 logements locatifs mixtes (20 PLS, 20 LLI, 20 libres)** et **10 locaux commerciaux**, contribuant ainsi à la dynamique de développement du **boulevard Marcel Henri à Mamoudzou**.

Pour rappel, ces projets s'inscrivent dans un programme plus vaste de **510 logements mixtes** (sociaux, intermédiaires et libres), intégrant également **3 200 m² d'espaces commerciaux et de bureaux**, ainsi qu'une **école privée**. La livraison de *Vili Vili Manga* et *Les Terrasses* marquent donc une avancée significative vers une offre de logements diversifiée et un aménagement structurant du territoire.



Malgré les obstacles, 2025 marque une année d'espoir et d'action pour la SIM. Grâce à une mobilisation sans faille et une stratégie de reconstruction bien définie, l'objectif est d'assurer une reprise progressive tout en renforçant la solidité et l'adaptabilité du parc immobilier de Mayotte face aux défis climatiques.

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 près de 563 000 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 47 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, plus 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 47 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