



Photographie SIM

Résidence JUWA, Mamoudzou, 76 logements LLTS

Résultats 2021 et perspectives

**Le groupe CDC Habitat et la SIM
confirment leurs ambitions de développement à Mayotte,
au service des habitants**

2 novembre 2022

2021, une année de redynamisation territoriale

En 2021, la SIM (Société Immobilière de Mayotte), avec l'appui du groupe CDC Habitat, a mobilisé ses équipes pour maintenir le rythme des constructions de nouveaux logements dans l'intérêt direct des locataires et du territoire.



394 logements sociaux et très sociaux ont été livrés à Mayotte au cours de l'année 2021 dont 158 logements à Mamoudzou, 118 logements à Dzaoudzi-Labattoir, 56 logements à Dembeni, 36 logements à Chirongui et 26 logements à Tsingoni.

569 logements ont été mis en chantier sur la même période. L'ensemble de ces chantiers ont permis de créer **330 emplois d'insertion** en 2021, en lien avec **200 entreprises mahoraises** du secteur du BTP.



2 433 logements et 46 commerces à fin 2021 dans le parc locatif de la SIM. L'unique bailleur social du territoire l'île loge ainsi près de **9 700 Mahorais** (soit environ 4 % de la population de Mayotte).

La SIM et CDC Habitat s'engagent pour favoriser la production de logements

➤ Focus sur la convention avec la Ville de Mamoudzou pour favoriser la production de nouveaux logements sur la commune, signée en 2021

Concrètement, CDC Habitat et la SIM s'engagent à apporter leurs expertises et moyens pour produire en moyenne chaque année 300 nouveaux logements sociaux, soit une production globale de 1 500 logements sociaux d'ici 2025 à l'échelle de la commune de Mamoudzou.

Pour faciliter la production de ces nouveaux programmes sur le territoire, la SIM et la ville de Mamoudzou s'engagent notamment à :

- **Diversifier l'offre de logements** : une mixité sociale à l'intérieur des programmes de logements et à l'échelle de la ville ainsi qu'une recherche sur la diversification des produits logements au sein de chaque programme (produits accession, intermédiaires, LLS/LLTS), sont visées afin d'apporter une cohésion dans les nouveaux quartiers.
- **S'adapter aux modes d'habiter et répondre à une cohérence architecturale et urbaine** : une réflexion commune en amont entre les parties est encouragée afin d'intégrer une cohérence architecturale et urbaine des programmes de logements en adéquation avec le contexte urbain et paysager.
- **Favoriser un climat de sérénité aux abords du patrimoine de la SIM** : une organisation de rondes fréquentes par la police municipale ainsi que l'éclairage public aux abords des logements de la SIM, sont des facteurs clés pour la sérénité des locataires.
- **Faciliter la rétrocession des voiries** : une remise en état des voiries des ensembles immobiliers est nécessaire pour la rétrocession à la commune. Aussi, les parties prennent l'engagement d'entretenir les voiries qui leur appartiennent pour préserver la qualité des espaces urbains.

➤ Focus sur les programmes de la ZAC du Soleil Levant, livrés en 2021

L'année 2021 fut marquée par la livraison des logements et commerces de la ZAC du Soleil Levant (Mamoudzou). Une population d'environ 800 personnes est abritée dans ce nouveau quartier, conçu avec une approche environnementale urbaine et une forte qualité architecturale du bâti.

Ce nouveau quartier prend vie actuellement avec l'ouverture de restaurant, cabinet médical, pharmacie, clinique, école de tourisme, crèche, police municipale, etc...

Des engagements sociaux et environnementaux toujours plus soutenus

La SIM a d'ores et déjà enclenché de grandes opérations, tant en matière d'offres de logement que de cohésion sociale.

« La SIM a déjà amorcé une dynamique de développement très soutenue, avec en moyenne 550 logements mis en chantier chaque année. Elle s'engage dans une démarche vertueuse de développement durable, avec des actions qui portent sur l'économie d'énergie dans tous les programmes neufs. L'usage de matériaux locaux comme la brique de terre, la récupération de l'eau de pluie, l'autoconsommation de l'énergie solaire photovoltaïque, sont des dispositifs totalement intégrés dans la conception » souligne Ahmed Ali Mondroha, directeur général de la SIM.

Zoom sur quelques opérations

Le lotissement de Coconi sur la commune de Ouangani à l'arrière du jardin botanique

- 161 logements mixtes et 6 locaux d'activités avec une école privée
- Economie de la ressource: réutilisation de l'eau pluviale et autoconsommation de l'énergie solaire photovoltaïque



La Résidence Le Domaine de Khristal dans le quartier Totoroza sur la commune de Dzaoudzi-Labattoir

- 47 logements mixtes
- Fabrication de la brique de terre compressée avec la terre issue des terrassements
- Qualité d'usage adaptée aux modes de vie locale



La Résidence Dzou Mwessi sur la commune de Bandraboua à Dzoumogné

- 18 logements sociaux



Des engagements sociaux et environnementaux toujours plus soutenus

La SIM a d'ores et déjà enclenché de grandes opérations, tant en matière d'offres de logement que de cohésion sociale.

Zoom sur quelques opérations

Programme d'ensemble le long des boulevards Marcel Henry et Younoussa Bamana sur la commune de Mamoudzou

- 510 logements mixtes et 2 500 m² de locaux d'activités + une école privée
- Projets MAYENERGIE (référentiel environnemental local)
- Commune inscrite au programme Cœur de Ville



La Résidence *Dago Lajou*, ZAC du Soleil Levant sur la commune de Mamoudzou

- 9 logements en accession sociale
- Usage de matériaux locaux
- Construction envisagée avec le tissu des artisans locaux

Programme d'ensemble dans le centre de Dzoumogné sur la commune de Bandraboua

- 290 logements mixtes et des locaux d'activités
- Usage de la brique de terre compressée



394 nouveaux logements pour les Mahorais en 2021 (1/2)

7 nouvelles résidences



Résidence *Mwézi* à Mamoudzou

- 39 logements sociaux et 4 locaux d'activités

Résidence *Cap Sud* à Chirongui

- 36 logements sociaux



Résidence *Juwa* à Mamoudzou

- 76 logements sociaux et 12 locaux d'activités

Résidence *Les Bilimbis* à Mamoudzou

- 36 logements sociaux



394 nouveaux logements pour les Mahorais en 2021 (2/2)



Résidence *Les Hauts D'Iloni* à Dombeni
• 56 logements sociaux

Résidence *Plaine des Makis* à Tsingoni
• 26 logements sociaux



Résidence *Marzoukou* à Dzaoudzi-Labattoir
• 118 logements sociaux

Renouvellement des engagements avec l'Electricité de Mayotte pour accentuer la qualité environnementale des logements

CDC Habitat et la SIM renouvellent leur partenariat avec l'Electricité De Mayotte (EDM) afin d'accompagner les objectifs ambitieux de la SIM en matière de conception bioclimatique des nouvelles opérations et de réhabilitations énergétiques. Ce renouvellement vient pleinement s'inscrire dans le partenariat signé en 2018, en faveur de l'efficacité énergétique.

Des objectifs environnementaux très élevés pour les nouveaux programmes immobiliers

Le groupe CDC Habitat, avec sa filiale la SIM, attache une importance particulière à l'efficacité énergétique, notamment par la réduction de la consommation énergétique de son patrimoine. Dans cette perspective, la SIM et EDM s'engagent à poursuivre la réalisation d'actions de MDE éligible aux CEE sur le patrimoine immobilier de la SIM.

Concrètement, la SIM identifiera des opérations d'efficacité énergétique sur des programmes neufs.

Ces dispositifs mis en place concernant l'isolation des parois/toitures, la protection solaire des baies, l'usage de la brique de terre compressée, l'eau chaude solaire, les brasseurs d'air, les ampoules basses consommations, etc. L'objectif étant notamment de déployer :

- **L'utilisation de matériaux bas carbone tel que** l'usage de la brique de terre afin de maintenir une homogénéité des quartiers, mais également pour avoir un circuit-court des matériaux de base (géosourcés et fabriqués sur place avec la terre issue des terrassements).
- **L'utilisation de l'énergie solaire photovoltaïque**, également en cours d'étude. Les usages ciblés sont l'eau chaude, l'éclairage des communs et les machines à laver.
- **La réutilisation des matériaux** issus de la déconstruction des maisons ou bâtiments, tel que la pierre pour le remplissage des gabions, le bois de la charpente pour les aménagements extérieurs et clôtures, les blocs en béton (concassage) pour les fonds de forme des cheminements piétons, les tôles pour les clôtures de chantier ou donation auprès des écolodges ou des agriculteurs (seconde vie).

Le partenariat initial, signé pour la période 2018-2021 avait abouti à **1,3 millions d'aides de la EDM** sur les programmes neufs de la SIM.

Objectif 2030 : 7 140 logements dont 4 700 logements sociaux

1

milliard d'euros seront investis d'ici 2030 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.



7 140

logements, c'est la taille du patrimoine visée pour la SIM en 2030, contre 2 433 aujourd'hui.

530

logements seront construits en moyenne chaque année jusqu'en 2030, pour atteindre l'objectif de 4700 logements sociaux dont **60 % de logements très sociaux destinés aux Mahorais les plus fragiles.**



« Le rythme de croissance atteint à ce jour laisse présager que nous tiendrons nos objectifs à horizon 2030. »



Ahmed Ali Mondroha
Directeur général de la SIM

Le mot d'Anne-Sophie Grave, présidente du directoire de CDC Habitat



« Le groupe CDC Habitat accompagne la SIM dans la réalisation de ses objectifs ambitieux pour Mayotte : construire plus de logements pour répondre à la diversité des besoins d'un habitat adapté et inclusif sur le territoire. C'est le sens des 5 partenariats qui sont signés avec les collectivités, pour produire une offre de logements diversifiée, dans l'objectif d'une mixité sociale et fonctionnelle se traduisant notamment par des locaux d'activités, des bureaux ou des commerces en pieds d'immeubles » déclare Anne-Sophie Grave, présidente du directoire de CDC Habitat.



Un Groupe fortement implanté sur le territoire avec la SIM



Opérateur global de l'habitat d'intérêt public, filiale de la Caisse des Dépôts, le groupe CDC Habitat est l'un des acteurs majeurs de l'habitat en France avec plus de 532 000 logements gérés. Il offre une réponse performante aux besoins en logements de l'Etat, des collectivités, des grands établissements publics et des citoyens. Son activité s'inscrit pleinement dans le cadre de la Banque des Territoires, créée en 2018. Le groupe CDC Habitat couvre l'intégralité de l'offre de logements pour proposer à ses locataires un véritable parcours résidentiel, avec des logements adaptés à leurs besoins et à leurs ressources, en location ou en accession : logements sociaux ou très sociaux, logements intermédiaires et libres, résidences étudiantes ou jeunes travailleurs, résidences pour seniors ou intergénérationnelles, établissements pour personnes âgées dépendantes (EHPAD), accession sociale à la propriété, libre et à prix maîtrisé.

En tant qu'entreprise d'intérêt public, CDC Habitat s'attache à exercer sa mission au service du bien commun à travers une démarche de Responsabilité Sociétale d'Entreprise vis-à-vis de l'ensemble de ses parties prenantes.



Créée en 1977, la SIM est l'unique bailleur social sur le territoire avec un parc de 2 433 logements et 46 commerces.

La société est structurée autour de 3 pôles d'activités : le pôle construction et gestion d'un parc locatif, le pôle accession sociale et le pôle aménagement. Elle gère un patrimoine sur toute l'île, pilote plusieurs opérations de construction afin de répondre à la demande croissante de logements locatif sociaux, intermédiaires et libres. Elle conduit également de nombreuses opérations favorisant la mixité sociale et culturelle.

Après 45 ans d'existence, la SIM se veut être une société moderne et ambitieuse de demeurer l'acteur clé du logement social et de l'aménagement urbain à Mayotte.

Son affiliation au groupe CDC depuis 2017 lui permet de stimuler sa production grâce à la capacité financière et aux 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

Assmahane Soudjaouma
06 39 09 23 81 / 02 69 61 62 75
assmahane@sim-mayotte.com