

## KAY SIMAR

La lettre d'info  
aux locataires

# 2

Janvier 2026



### ÉDITO

## Chères locataires, chers locataires,

**En ce début d'année, je tiens à vous adresser, au nom de l'ensemble des équipes de la SIMAR, mes vœux les plus sincères de santé, de sérénité et de réussite pour vous et vos proches.**

Être à vos côtés, au quotidien, est au cœur de notre mission. Loger, entretenir, rénover, accompagner : ces engagements prennent tout leur sens lorsqu'ils contribuent concrètement à améliorer votre cadre de vie.

Malgré un contexte économique et social exigeant, la SIMAR poursuit ses investissements pour entretenir son patrimoine, moderniser les résidences et renforcer la qualité des services qui vous sont proposés.

Cette lettre aux locataires s'inscrit dans cette volonté de dialogue et de transparence. Elle a vocation à mieux vous informer, à expliquer nos actions et à renforcer le lien qui nous unit.

Je tiens à remercier les équipes mobilisées chaque jour à votre service, ainsi que vous, locataires, pour votre confiance et votre implication. Ensemble, continuons à faire de nos résidences des lieux de vie agréables, durables et solidaires.

Très belle année à toutes et à tous.

Jean-Luc GALY, directeur général de la SIMAR



### ASSURANCE HABITATION

## Protéger votre logement, assurer votre tranquillité

**Votre assurance habitation est votre allié face aux imprévus du quotidien.**

Elle peut vous couvrir contre :

- **les dégâts des eaux** : fuites, infiltrations, ruptures de canalisation...,
- **les incendies** : un risque majeur à ne pas négliger,
- **les vols et actes de vandalisme** : intrusion, effraction, dégradations...,
- **les tempêtes et événements climatiques** : pour faire face aux aléas de la nature.

Pour une **protection complète** (vol, bris de glace, mobilier, responsabilité civile...), nous vous recommandons vivement de souscrire une assurance multirisque habitation.

**Pensez à nous transmettre chaque année votre attestation d'assurance,** conformément à la loi n°89-462, art. 7g.

### Important

En tant que locataire, la loi vous impose d'être assuré au minimum pour **les risques locatifs** (dégâts des eaux, incendie, explosion). Cette garantie protège votre logement et vos voisins en cas de sinistre.

## Décryptage

# Tout savoir sur votre loyer et vos charges



Chaque mois, votre budget logement se compose de plusieurs éléments :

**Le loyer** est calculé en fonction de la taille de votre logement, de son emplacement et de sa date de construction ou de rénovation. Il est réévalué une fois par an, au mois de juillet, conformément à la loi, en fonction de l'indice de révision des loyers (IRL) du 2<sup>e</sup> trimestre de l'année n-1 (par exemple pour la révision au 1<sup>er</sup> juillet 2026, l'indice sera celui de juillet 2025).

**Les charges locatives** couvrent :

- l'entretien des parties communes et des espaces verts,
- les contrats de maintenance (ascenseur, portier d'accès, aires de jeux, stations d'épuration, etc.),
- les services de gardiennage,
- la gestion des déchets et la **taxe d'enlèvement des ordures ménagères**,
- les consommations d'eau et d'énergie des parties communes.

**La régularisation des charges** : chaque mois, vous payez une provision pour charges incluse dans votre loyer. Une fois par an, nous faisons le bilan : ce que vous avez payé et les dépenses réelles.

### Cas 1 : vous avez trop payé

➤ Nous déduisons la différence de votre prochain loyer.

Exemple : provision 81,84 € / dépense réelle 69,90 €  
Remboursement 11,94 €

### Cas 2 : vous n'avez pas assez payé

➤ Un complément sera ajouté à votre prochain loyer.

Exemple : provision 234,72 € / dépense réelle 284,41 €  
À payer 49,69 € (également possible sur 6 mois)

## À savoir

En cas de panne, la période d'arrêt n'est pas facturée mais certains coûts restent dus. Si par exemple un ascenseur est immobilisé plusieurs jours, la période d'arrêt n'est pas facturée contrairement au coût fixe de l'entretien annuel car l'ascenseur a fonctionné le reste de l'année.

## LOCATION

# Appartements T3 de 90 m<sup>2</sup> au Lamentin

**Fleurs de muscade**, ce sont 20 logements à loyer « intermédiaire » à louer dans le quartier Acajou Basse-Gondeau au Lamentin. La résidence est à proximité immédiate des établissements scolaires, du centre commercial La Galléria et propose une connexion aux zones d'activités et infrastructures sportives.

Les appartements sont des F3 de 90 m<sup>2</sup> en moyenne, desservis par escaliers et ascenseur. Le loyer comprend box et cave en rez-de-chaussée. 40 places de parking sont également disponibles, dont 10 couvertes.

Ce programme est réservé aux salariés du secteur privé éligibles, via Action Logement Services, pour faciliter l'accès à des logements adaptés aux actifs dont les revenus dépassent les plafonds du logement social.

## Pourquoi vos charges varient ?

Vos charges peuvent évoluer d'une année à l'autre pour plusieurs raisons :

- **Révision des contrats d'entretien** : les tarifs des prestataires (entretien des parties communes, espaces verts, etc.) sont régulièrement ajustés.
- **Augmentation des taxes** : la taxe d'enlèvement des ordures ménagères (TEOM) peut progresser chaque année.
- **Consommations communes** : l'eau et l'électricité des parties communes varient selon l'usage.
- **Fluctuation des prix** : le coût des fournitures et des services collectifs change d'une année à l'autre.
- **Dépenses imprévues** : certaines interventions ponctuelles sont nécessaires pour maintenir votre confort et la sécurité de la résidence.

En résumé : ces ajustements permettent de garantir l'entretien, la sécurité et le bon fonctionnement de votre résidence.

## En savoir +

Rendez-vous sur le site du Service Public

[Augmentation et révision du loyer en cours de bail d'habitation \(logement vide\)](#)



## Renseignements et réservation

- Plateforme Al'in : <https://al-in.fr>
- Contact : [contactgestionlocative@simar.mg](mailto:contactgestionlocative@simar.mg)

