



ASSOCIATION DES LOCATAIRES

DE LA RESIDENCE DE L'ORANGERIE
ET DU PARC DU CHATEAU

66 AV CHARLES DE GAULLE - BAT 4 - 95160 MONTMORENCY

Compte-rendu de l'Association des Locataires Réunion AFCM du 25 janvier 2024

Questions diverses :

- **Bornes électriques** : dans le cadre de l'obligation des pouvoirs publics faite aux bailleurs du « droit à la prise », une étude d'impact est en cours. La Caisse des Dépôts et Consignations -dont relève l'AFCM- a plusieurs organismes qui financent ces installations. Il conviendra de réfléchir à une installation sécurisée au sein de la résidence, en privilégiant l'extérieur plutôt que l'intérieur du parking souterrain.

- **Augmentation du prix du gaz** : l'augmentation a été contenue par le bouclier tarifaire. Les charges en ont déjà tenu compte. L'AFCM a négocié un nouveau contrat tarifaire compétitif mais la conjoncture internationale pourrait faire évoluer les tarifs.

- **Les charges** : l'augmentation du prix du gaz a été répercuté. Le calcul est en cours (chauffage plus calme, électricité en augmentation, non remplacement d'une personne notamment).

Le parc :

Les locataires tiennent à remercier l'équipe de son investissement dans l'entretien du parc. Il est à souligner l'anticipation dans le sablage de la résidence lors des épisodes de pluies verglaçantes et de neige de début janvier, ce qui a permis de circuler dans la résidence et d'utiliser les parkings souterrains.

- **Aires de jeu : Bât 7** : le sable va être changé mais il n'est pas dans les priorités financières de l'AFCM de le remplacer par un sol synthétique trop onéreux. Le jeu endommagé (cheval) sera remplacé (le fournisseur d'origine ayant fait faillite, il a été nécessaire de trouver un autre prestataire). **Bât 8** : le remplacement du sable par de l'herbe est toujours d'actualité.

- **Éclairage extérieur** : la modification de l'éclairage des allées ne laissant fonctionner qu'un lampadaire sur deux la nuit se révèle trop complexe à mettre en œuvre sur le réseau électrique. Aussi, il est envisagé de remplacer les lampes actuelles par des lampes à basse pression éclairant vers le bas. L'adaptation de ce nouvel éclairage (heure du jour, lumière, minuteur) est à étudier.

- **Les poubelles extérieures** ont été installées.

- **L'élagage** aura lieu au mois de février. Des locataires demandent à ce que les arbres qui surplombent les places de parking soient aussi élagués (déjections sur les voitures). L'entretien des arbres du sous-bois dépend aussi en partie à la mairie de Montmorency. Il conviendrait de prendre contact pour évacuer et sécuriser les arbres touchés par les différentes tempêtes.

- **Les bancs** vont être réinstallés aux beaux jours. Il est demandé d'éviter certains endroits pour ne pas nuire à la tranquillité des locataires (nuisances sonores, points de deal notamment).

- **Bacs à compost** : un emplacement pourra être envisagé dans le haut de la résidence avec chemin de pas pour l'accessibilité.

- Des locataires souhaitent relancer le dossier de **classement de la fontaine** auprès de monuments historiques, dans la suite du classement du château de Dino. Il conviendrait de reprendre contact avec la Mairie de Montmorency et l'ACFM.

- L'Association rappelle que les **parkings « visiteurs »** sont toujours occupés par des camionnettes en état de délabrement avancé ou indûment par des personnes n'habitant plus dans la résidence. L'ACFM prend note.

Entretien des bâtiments :

- **Les travaux de peinture dans les cages d'escalier** vont se poursuivre. En 2024, ils concerneront les bâtiments 3 et 4. Des moulures d'angles, à hauteur de 1,50 m, seront installées au coin des murs des ascenseurs notamment à la fin des travaux.

- **Les chauffe-eau** : l'ACFM a reçu en juin 2023 les responsables de PROXISERVE. Il leur a été rappelé l'obligation de répondre dans un délai de 24h à toute demande d'intervention des locataires qui sont en droit d'appeler directement la société. Par ailleurs, si un problème de pièce survient, ils ont l'obligation de remplacer de l'appareil. Si ces obligations ne sont pas remplies, il convient de le signaler à l'ACFM.

La révision des appareils a été effectuée le 29 janvier 2024. (PROXISERVE : 01 84 92 02 20).

- **Les ascenseurs** : l'entretien et les interventions demandées (notamment Bât 3) ont été bien effectuées. Les relations entre OTIS et l'ACFM fonctionnent bien. Les sols des ascenseurs sont en cours de changement, l'opération se terminera cette année.

- **Les volets** : les accroches et les blocages de bas de volets ont été commandées. Il convient d'en faire la demande auprès des gardiens en priorité. L'entretien est fait par Mr RONDOT ; en cas de gros problèmes, les changements éventuels sont à voir avec l'ACFM.

- Il est demandé de vérifier **l'état des sols des bâtiments 9, 10 et 11.**

- **Réalisés** : **La peinture des boîtes aux lettres, balais de porte des halls (à refixer pour certains), nettoyage des caves, pose de panneaux d'affichage sécurisés.**

- **L'entretien des bâtiments 3 et 8** effectué par un prestataire extérieur, s'est amélioré. Il est souhaitable que cela perdure.

- **La VMC** semble fonctionner correctement. En cas de soucis, il convient de le signaler.

La sécurité :

- Le renforcement des **portes palières par un renfort et une serrure « 3 points »** est à nouveau demandé par les locataires. Une étude de faisabilité est menée par l'ACFM (budget 2024, bâtiments à risque...).



ASSOCIATION DES LOCATAIRES

DE LA RESIDENCE DE L'ORANGERIE
ET DU PARC DU CHATEAU

66 AV CHARLES DE GAULLE - BAT 4 - 95160 MONTMORENCY

- **L'installation de caméras de surveillance** est jugée par les locataires comme indispensable. De nouvelles tentatives de cambriolages ont eu lieu, le point de deal dans le bas de la résidence (parking visiteurs) s'installe à nouveau. La police municipale a été contactée et va poursuivre ses rondes. Des interpellations ont eu lieu. La police insiste sur l'importance de contacter ses services.

T : 01 34 05 10 20 (ou le 17 pour la police nationale)

L'AFCM prend en compte la demande de vigilance accrue dans la résidence. Il est envisagé l'installation de 2 caméras de surveillance dans le bas de la résidence et 1 caméra dans le haut.