



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 24 janvier 2025

La réunion s'est tenue en présence de M. Patrick D'Angelo, 1er vice-président, du Directeur M. Luc Colas, de M. Neves responsable technique et des représentants des locataires des 8 bâtiments du parc et des 3 de l'Orangerie, dont Mme Mairesse présidente de l'association.

En préambule, l'AFCM rappelle les modifications intervenues à la suite des départs en retraite du Directeur, remplacé par M. Colas et de la responsable administrative de l'immobilier du siège, Mme BRIDEL, remplacée pour partie par M. Henault, concomitamment avec Mme Alphy.

Les bâtiments :

L'association fait remonter les points ou dysfonctionnements suivants :

Bat 7 : Le Digicode ne fonctionne plus depuis 2 mois. L'entreprise est prévenue.

Plinthe décollée en dessous de la vitrine d'affichage

Détecteur de mouvements pour allumage des lumières dans le local poubelle mis en place. Il faudrait régler le minuteur. L'AFCM précise que l'installation a été faite dans tous les bâtiments et que les minuteurs seront réglés.

Bat 8 : une prise électrique sur un palier est arrachée et ne fonctionne pas. L'entreprise est à prévenir.

Le remplacement des serrures est en cours. L'AFCM précise que 6 bâtiments ont déjà été faits. Les remplacements des 5 derniers bâtiments seront réalisés dans le courant du 1^{er} semestre par une nouvelle entreprise.

Bat 11 : Le lino de l'escalier qui mène au sous-sol pourrait-il être remplacé ? A voir pour un nettoyage possible à l'aide de machines.

Les serrures des portes d'accès aux caves à remplacer.

La porte de sas des F2 peut-elle être retirée ? Elle fait coupe-feu.

L'entretien des feuillages sur la butte pourrait-il être fait pour retrouver de la luminosité?

Opération d'élagage prévu au printemps.

Bat 1 : Le ravalement des cages d'escalier est prévu en 2025. Il est demandé une peinture la plus claire possible.

Le plafond du hall d'entrée a été dégradé par des fuites d'eau. La demande de rénovation est notée par l'AFCM.

Bat 2 : Il est demandé un contrôle de l'ascenseur pour des problèmes de vibrations. Une réunion avec OTIS est prévue. L'AFCM précise que le budget réservé à l'entretien des ascenseurs est important et fait partie des priorités.

Chauffe-eau : l'entretien annuel est annoncé à partir de février 2025. Il est important de faire remonter à l'AFCM la conformité du contrôle dans chaque logement. Une réflexion énergétique sera faite pour un remplacement dans les années à venir.

Il est important de prévenir l'AFCM si le délai d'intervention, en cas de panne, est supérieur à 48 heures, délai contractuel à ne pas dépasser.

VMC : Le fonctionnement est positif. Toutefois, du bruit est signalé (à vérifier).

Paillasons devant les logements : la question sur l'autorisation d'avoir des paillasons devant les portes a été posée. Après vérification, si la loi les interdit, les bailleurs peuvent les tolérer à condition qu'ils soient entretenus et propres.

Le Parc :

Petits portails internes entre Bt 1 et 2 et entre Bt 5 et 6):

Une intervention des pompiers n'a pu se faire dans de bonnes conditions, la nuit, un véhicule étant garé devant le petit portail du haut. Une note de l'AFCM sera adressée aux locataires pour rappeler l'usage et les interdictions de se garer, sur une longue durée et surtout la nuit, devant ces portails.

Caméra de surveillance des barrières d'entrée : Le devis est à valider par l'AFCM. L'installation est prévue cette année.

Accès aux bâtiments : Le problème récurrent de la communication des codes par les locataires a été signalé. Ces codes doivent restés confidentiels.

Dalles à poser pour tracer un sentier du bâtiment 7 et 8 au parking : les travaux sont prévus cette année.

Véhicules épaves : les voitures ou camions concernés doivent être systématiquement signalés. La police est prévenue rapidement. Ces véhicules occupent de manière récurrente le parking « visiteurs ».

Eclairage du parc : Il est à nouveau demandé à l'AFCM s'il peut être réduit la nuit sans nuire à la sécurité, et ce, dans un souci d'économie d'énergie. La question va être remontée au prestataire. Le budget « éclairage » est élevé, les priorités sont à étudier.

Il est demandé à ce que l'éclairage extérieur le long du bâtiment 7 et sur l'allée des parkings, insuffisant ou en panne soit contrôlé par le prestataire rapidement.
Idem pour l'entrée côté Bd de l'Orangerie ainsi que celui de la barrière qui ne clignote plus.

Portail piétons Charles de Gaulle: fermeture à vérifier car régulièrement forcée.

Elagage: prévu en février.

L'association salue l'entretien du parc et comme chaque année les bancs seront rénovés et replacés en liaison avec l'association pour éviter certaines nuisances.

Incivilités :

L'entretien des parties communes des bâtiments et des locaux poubelles est salué. Toutefois, il est noté que des problèmes d'incivilités récurrents ne permettent pas aux personnels de travailler dans les meilleures conditions : sacs poubelles déposés devant les portes et /ou dégoulinant sur les paliers et les escaliers ; sacs poubelles non réglementaires ; terre et boue non essuyées sur les grilles ou paillasons extérieurs ; non utilisation du local des encombrants...

Il est rappelé que **le linge et tapis divers ne doivent pas être étendus sur les balcons ou accrochés aux rambardes des balcons.**

Les places de parkings attribuées par appartements sont régulièrement squattées.

Il ne faut pas hésiter à signaler toutes incivilités à l'AFCM, ce qui permettra d'adresser une lettre individuelle aux résidents concernés



ASSOCIATION DES LOCATAIRES

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

66 AV CHARLES DE GAULLE - BAT 4 - 95160 MONTMORENCY

Une note de service est prévue au printemps pour rappeler les consignes. Elle sera transmise préalablement à l'association des locataires pour avis.

Enfin, une fête au mois de juillet, dans la salle du bâtiment 3, avait été autorisée par l'AFCM. Au vu des débordements constatés et signalés, l'AFCM rappelle que le prêt de la salle restera très exceptionnel.

Points sur les gros travaux :

Réalisés en 2024

Ascenseur (remplacement d'une machine) ;
Pose de serrures 3 points pour les portes d'entrée des logements de 6 bâtiments ;
Elagage ;
Voierie.

Prévus en 2025 :

Poses des serrures 3 points pour les portes d'entrée des logements des 5 derniers bâtiments ;
Poursuite de la rénovation des ascenseurs Otis ;
Rénovation de certaines canalisations ;
Rénovation des cages d'escaliers des bâtiments 1 et 2.

Les tableaux électriques anciens des logements peuvent être changés à la charge de l'AFCM. Il convient d'en faire le signalement à M. Neves.

Informations diverses :

Il est demandé par des locataires si, en cas d'absence, il est possible que la gardienne **réceptionne les colis**.

L'AFCM indique que dans ce cadre, ce sont des relations interprofessionnelles que l'on doit avoir avec elle.

M.COLAS précise aussi, qu'en cas d'absence pour une visite de PROXISERVE, par exemple, la gardienne peut, AVEC L'AUTORISATION DE L'AFCM, prendre les clefs mais elle doit rester sur place tout le temps de l'intervention.

Les travaux de transformation du **Parc du Château de Dino**, par la Ville de Montmorency, en parcours santé, vont s'effectuer en 2025.

L'AFCM doit prendre rendez-vous avec le Maire, pour échanger notamment sur les mesures de sécurité qui seront mises en place pour éviter les nuisances qui pourraient troubler la tranquillité de la résidence.
