



# 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 13 février 2026

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, ainsi que des représentants des locataires des 8 bâtiments du Parc et des 3 bâtiments de l'Orangerie, dont Mme Mairesse, présidente de l'association.

#### Vie de la résidence

Les consignes nécessaires à la vie de la résidence feront l'objet d'une note qui sera adressée à l'ensemble des locataires au printemps 2026.

Cette note aura notamment pour objet de cibler :

- les problèmes spécifiques liés aux incivilités régulièrement rencontrées et déjà signalées ;
- le respect de la propreté des bâtiments et des personnes qui en assurent l'entretien ;
- le respect des allées piétonnes ;
- le respect de la propreté des balcons (linge, zone de débarras, etc.) ;
- les problèmes de stationnement de longue durée devant les bâtiments, notamment la nuit ou les week-ends, devant les portails intérieurs, bloquant l'accès aux pompiers, ambulanciers ou professionnels de santé.

Afin de préserver la tranquillité des locataires, il est demandé à l'AFCM de prévoir des affichages « Interdit au démarchage » à l'entrée de chaque bâtiment.

En ce qui concerne les codes permettant l'accès aux bâtiments, il est rappelé que seul M. Neves en est destinataire. Ils ne doivent en aucun cas être communiqués aux locataires.

L'AFCM précise que les codes des portails donnant accès à la résidence seront changés au mois de mai ou juin. Une note à cet égard sera adressée aux locataires. Il est souhaité que ces codes soient modifiés au moins deux fois par an.

L'association fait remarquer que le portail donnant sur l'avenue Charles de Gaulle est régulièrement en panne, que les bips ne fonctionnent pas et que les places extérieures sont fréquemment occupées par des personnes non résidentes. L'AFCM indique que toute demande relative aux bips doit être adressée à la gardienne, que l'entretien des portails relève désormais d'un nouveau prestataire et qu'un affichage d'interdiction de stationner sera mis en place.

Il est demandé que soit précisé dans la note à venir que les places de parking numérotées sont attribuées et ne doivent pas faire l'objet d'un stationnement illicite.

Il est également demandé à l'AFCM de relancer la campagne d'enlèvement des voitures épaves et des camions stationnant sur les places dites « visiteurs ». À cet égard, la question est posée de savoir si ces places pourraient être réattribuées au lot réservé aux locataires.

Pour répondre à la demande de certains locataires, l'installation de bornes de recharge pour véhicules électriques est à l'étude, vraisemblablement dans le bas de la résidence (parking visiteurs).

La question relative aux caméras de sécurité est à nouveau posée. Si les parkings en sous-sol en sont déjà dotés, l'AFCM doit revoir les problèmes techniques d'installation concernant celles prévues aux portails d'entrée.

---

## Le Parc

L'entretien du parc est à nouveau salué par les locataires.

Une nouvelle campagne d'égavage est prévue dès le début du printemps, notamment dans la partie du sous-bois relevant de l'AFCM.

Des panneaux d'affichage signalant que les chiens doivent être tenus en laisse seront installés aux différentes entrées de la résidence.

Le changement des lampadaires est en cours.

Le portail de l'aire de jeux située en haut de la résidence devra être revu en raison de « claquements ».

---

## Questions diverses

La question de l'assermentation d'un gardien est à nouveau posée, sachant qu'une formation est possible auprès de la préfecture.

Une campagne d'inventaire des vélos dans les locaux réservés va être relancée. Une note en ce sens sera adressée aux locataires afin qu'ils procèdent à leur étiquetage. Une association sera mandatée pour récupérer les vélos n'ayant pas fait l'objet de ce recensement.

Le contrôle des chauffe-eaux a été effectué dans de bonnes conditions.

L'AFCM est revenue sur les problèmes rencontrés lors de la mise en route du chauffage au mois d'octobre 2025. Un problème de référencement du prestataire avait été mal codifié par EDF, qui considérait que celui-ci chauffait des bureaux et non des logements. En conséquence, EDF avait coupé le chauffage. Le suivi de ce poste fait désormais partie des priorités de l'AFCM.

En ce qui concerne les problèmes rencontrés boulevard de l'Orangerie, la valve défectueuse a été remplacée.

Certains locataires ont vu leur facture de consommation d'eau considérablement augmenter au mois de décembre 2025. Il s'est avéré que le relevé automatique du prestataire n'avait pas pu être



# ASSOCIATION DES LOCATAIRES

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

66 AV CHARLES DE GAULLE - BAT 4 - 95160 MONTMORENCY

effectué. Le prestataire n'ayant pas prévenu l'AFCM dans les délais, la consommation a été calculée sur 9 mois (et non sur les 6 premiers mois).

Il est important de surveiller les compteurs intérieurs afin de transmettre, si le problème se reproduit, la consommation relevée en temps et en heure, à savoir celle au 30 juin ou au 31 décembre de l'année en cours.

---

### Travaux d'entretien des bâtiments signalés

Le changement des paillasons est en cours.

**Bâtiments 4, 5, 7 et 8** : la peinture des portes palières sera entreprise dès que les gros chantiers de réfection des appartements libérés auront diminué.

**Bâtiments 9, 10 et 11** : la réfection des cages d'escalier du boulevard de l'Orangerie sera réalisée à raison d'un bâtiment par an à compter de 2026.

**Bâtiments 1 et 2** : remplacement des balais des portes d'entrée.

Revoir la pose des baguettes de protection des coins d'angle des murs des escaliers (manques ou baguettes mal fixées). À signaler à M. Neves.

Les portes d'entrée de certains bâtiments sont rouillées (bâtiment 4 notamment). Ce type de travaux nécessite l'intervention d'un prestataire extérieur. Coût à étudier.

**Bâtiment 6** : le colmatage des fuites d'eau est en cours avec le plombier.

**Bâtiments 3 et 4** : contrôle de la VMC demandé (bruit important et vibrations).

**Bâtiment 3** : réglage de la fermeture de la porte arrière.

**Bâtiment 5** : contrôle des murs de caves (murs cassés et fissurés).

**Parking souterrain (2e sous-sol)** : vérifier l'infiltration d'eau dans le mur, place 225, très importante lors de fortes pluies.

---

### Conclusion

L'AFCM rappelle les points suivants :

Trois notes seront adressées aux locataires :

- rappel des consignes en mars ;
- nouveaux codes en mai/juin ;
- recensement des vélos.

Il est important de faire la demande de remplacement des anciens tableaux électriques (à fusibles) auprès de M. Neves afin de procéder à leur mise aux normes.

Le suivi des ascenseurs constitue une priorité avec la société OTIS. Un compte rendu est présenté régulièrement et un expert indépendant en assure la visite. Quelques travaux sur l'éclairage seront effectués. À savoir : deux portes palières sont disponibles en réserve si nécessaire.

Les travaux sur les canalisations se poursuivent.

L'entretien de la voirie sera réalisé dans le bas de la résidence.

Les bancs du parc seront repeints et réinstallés au printemps.

\* \* \* \* \*