

DIRECTION GÉNÉRALE DES SERVICES
VIE DES QUARTIERS

CONSEIL DE QUARTIER MARNAUDES BOIS PERRIER
14 MARS 2023 SALLE DU 8IEME PANORAMIQUE

Les membres présents : Mme DELAME, Mme BALOUL, Mme ESSAHM, M. GERARD, M. BOUGEARD, M. LAURENT, Mme DUPONT, M. SOUBRE, Mme COUSSI, Mme GONCALVES, M. SAILLE, Mme HARO, M. MAHFOUDIA, Mme MAHFOUDIA, Mme RIBESOIS, M. FORTES

Ordre du jour :

Cadre de vie/ Habitat en présence de M. TILQUIN Responsable clientèle copropriété FONCIA

- Invitation exceptionnelle de quelques membres de divers syndicats de copropriétés

Présentation de la Brigade de l'environnement

Projet 2023

Présentation des élus et de l'administration :

Monsieur RICCARDI, Adjoint de quartier, en charge du quartier Marnaudes Bois Perrier

Monsieur DAUPHINOT, Directeur de la Vie des quartiers

Monsieur BANNIER, Responsable proximité de la Police municipale

Mme BUSSUGU, chargée de mission démocratie de proximité

Mme KEITA, chargée de mission GUSP

Invité extérieur : M. TILQUIN, Responsable clientèle copropriété FONCIA

Cadre de vie/ Habitat

M. RICCARDI : nous souhaitons vous proposer un point autour de votre cadre de vie en lien avec M. TILQUIN de FONCIA et avons invité pour cette occasion quelques membres des syndicats de copropriétés. L'idée est d'avoir une discussion transparente sur ce qui se passe et ce qui se fait en

termes de travaux de la part de FONCIA. Je laisse donc la parole à M. TILQUIN pour une présentation de ses missions ensuite, nous vous laisserons la parole pour un temps de débat.

M. TILQUIN : Sur les Marnaudes, il y a 1800 logements ce qui représente 20% de logements sur l'ensemble de la Ville. Nous travaillons avec différents services afin d'améliorer votre cadre de vie sur ce secteur : la Direction de la vie des quartiers, la police nationale et municipale, M. RICCARDI

Arrivé en juin 2022 j'ai conscience de l'étendue des choses à faire et je ferai son possible pour faire avancer les dossiers dans la mesure du possible (surtout financier).

Plusieurs sujets importants sont en cours de traitement notamment le chauffage.

La gestion des espaces verts, les squares, les jeux font partie de la mission de l'ASL LE MOLERET. Nous travaillons à trouver des solutions pour rénover l'ensemble de ces équipements.

Sur le secteur, les bâtiments sont soit géré par des bailleurs, soit par des syndic et donc vous êtes copropriétaires. Un certain nombre de réunions se sont tenues avec mes confrères avec une feuille de route. Avez-vous eu connaissance des différents comptes rendus que j'ai pu adresser ? j'explique notamment les avancées et les difficultés rencontrées.

Réponses de quelques membres : NON

M. RICCARDI : vos syndic ou vos bailleurs vous donnent-ils des explications sur ce qui se passe dans votre quartier et dans vos immeubles ?

Mme GONCALVES : pas du tout

M. RICCARDI : je vous donne un exemple d'un projet que nous avons voulu faire : les barrières de pompier. Certains syndic ont refusé de signer des actes d'engagement et donc forcément cela engendre des conséquences sur votre cadre de vie. Les véhicules empiètent sur ces passages pompiers. Tant que nous n'aurons pas des accords entre bailleur et syndic, nous aurons toujours ce type de problématique.

M. TILQUIN : Vous avez dû observer que l'état des enrobés est inquiétant. Une équipe est intervenue la semaine dernière (semaine du 10 mars) pour la rénovation de nids de poule : rue Couperin.

Pour avancer, il me faut un ensemble d'accord venant de mes confrères. Ce qui peut allonger le temps de nos actions. Certains syndic ne répondent jamais, ce qui est très problématique.

Depuis mon arrivée, je suis allé à la rencontre des résidents pour bien comprendre leurs difficultés. Certains d'entre vous m'ont également interpellé directement sans passer par vos syndic. Ces échanges me permettent de mettre en place une feuille de route qui prend en charge vos préoccupations.

Vos syndic ont une vision de l'ASL qui n'est pas forcément celle que vous avez. C'est-à-dire que bien souvent eux veulent œuvrer dans des travaux pendant que vous avez d'autres préoccupations.

J'ai pris l'ensemble des équipements communs c'est-à-dire les barrières de pompier, les enrobés, les espaces verts, les squares, le centre commercial et j'ai dû mettre en place une feuille de route claire pour répondre aux différentes problématiques rencontrées. J'ai présenté un projet sur 5 ans pour la rénovation de ces équipements avec un budget adapté.

Parallèlement à ça, un autre sujet couteux et sensible est en cours de traitement : le chauffage. Le prix du gaz s'est envolé et nous avons reçu des factures qui explosent tous les records. Il a donc fallu y faire face par rapport au budget alloué qui a été voté un peu plutôt par le conseil d'administration. Nous essayons de trouver des solutions avec IGO (fournisseur d'énergies) et le délégataire. Des négociations sont en cours.

M. RICCARDI : chaque syndic ou bailleur doit avoir un contrat de maintenance pour le chauffage. Or, je ne pense pas que vos syndics et vos bailleurs ont ces contrats.

M. TILQUIN : pour bien comprendre le mécanisme : vous avez le réseau de chaleur qui est fourni par IGO, qui part de la centrale à côté de DOMUS et qui va jusqu'à la chaufferie du Moleret rue des Frères lumières. Et depuis cette chaufferie, il y a la distribution qui va se faire dans l'ensemble des sous stations au niveau des câbles. Jusqu'à la sous-station c'est le périmètre de l'ASL et tout ce qui se passe après c'est le périmètre du syndicat des copropriétaires. Et là effectivement, la problématique c'est qu'il n'y a pas de contrat entre la sous-station et la distribution jusqu'à vos logements. Et cela est un problème que j'ai déjà souligné dès mon arrivée auprès de mes confrères. De notre côté, nous devons fournir une température qui est de 19°C. Ces indicateurs que nous avons au niveau des sous-stations sont des températures de départ et de retour. Ces températures nous permettent de fournir théoriquement vos logements. Toutefois, nous savons que certains d'entre vous sont impactés par la non-distribution du chauffage dans vos logements. La raison est simple : vous avez un réseau qui est emboué et vétuste. Il faut envisager à termes de faire des travaux de désembouage. Pour ce faire j'ai donné des préconisations qui à ce jour ne sont pas suivies par mes confrères. La problématique aujourd'hui c'est qu'il n'y a pas de vanne d'isolement pour chacun des logements. J'ai préconisé de faire chiffrer ces vannes d'isolement de manière à ce qu'à l'issue, nous puissions faire un désembouage efficace. Nous sommes ici en dehors du périmètre de l'ASL.

Sur la rénovation des équipements, c'est un projet qui est mené de concert avec la Ville. J'attends les derniers chiffrages afin d'adapter le budget. La négociation du prix au niveau du chauffage va justement nous permettre de lancer des rénovations sur les extérieurs (éclairage, enrobés, barrières de pompier, squares) afin que cela ne vous soit pas directement impacté par une hausse de votre loyer.

Aujourd'hui l'ASL a besoin de votre soutien. Nous souhaitons savoir si ce projet vous convient et s'il correspond à vos préoccupations. Ensuite, il s'agira de défendre ce projet et d'en parler autour de vous pour informer le maximum d'habitants. Il faut bien évidemment que les syndics approuvent également ces propositions. En assemblée générale je ne convoque pas les résidents mais, les présidents des conseils syndicaux. Toutefois, les statuts sont très clairs là-dessus, ils doivent vous tenir

informés des discussions et me faire parvenir vos doléances. Je crains que les choses ne se passent pas ainsi dans la réalité. C'est-à-dire que les syndicats peuvent prendre des décisions sans que vous n'en soyez informés.

C'était important pour moi d'être présent ce soir pour vous présenter ces faits et ainsi répondre à vos interrogations. J'espère ainsi lancer une dynamique de travail solide pour faire avancer les choses.

Il y a donc plusieurs sujets importants sur la table et nous devons prendre des décisions collégiales lors de la prochaine Assemblée générale **avant la fin du prochain semestre**. Nous espérons que le budget et le projet que nous présenterons seront approuvés. Si ce n'est pas le cas, rien ne pourra se faire. Si nous n'engageons rien le quartier va continuer à se dégrader.

M. RICCARDI : vous êtes dans un quartier qui est à plus de 90% privé. Les rues appartiennent en globalité à l'ASL.

Concernant le parking Hoffenbach, il y a une double propriété puisque le terrain appartient aux corps et le volume à l'ASL.

M. TILQUIN : il avait été dit que ces parkings seraient remis en état par la société du Grand Paris après les travaux. Mais pour cette phase, il y a encore des négociations en cours.

Aussi, il faut dissocier deux choses : les gros travaux doivent être supportés par vos syndicats car au niveau du parking vous en avez la propriété. Le parking coté gare, vous en avez l'usage.

Mme HARO : comment se faire mieux représenter par les syndicats ? et M. TILQUIN êtes-vous finalement un support pour nous ?

M. TILQUIN : faites-vous parti du conseil syndical Madame ?

Mme HARO : non je ne suis pas concerné. Mais la question peut intéresser d'autres membres.

M. TILQUIN : Toute copropriété doit avoir un conseil syndical. Ce conseil est l'intermédiaire entre le syndic et les résidents. Son rôle est de contrôler la mission du syndic et donc pour ce faire il doit rendre compte de ses actes et missions. Dans les réunions, un compte rendu est fait par mes soins. Ils peuvent donc vous faire des retours.

Mme GONCALVES : il arrive que ce soit fait lors des AG mais de façon très sommaire. Et donc nous n'avons pas de compte rendu très exhaustif. Par votre biais on peut avoir ce retour d'information.

M. TILQUIN : les membres du conseil syndical doivent disposer de l'ensemble des documents/ compte rendu des réunions.

Avant de laisser la parole à M. RICCARDI, est-ce que le projet que j'ai présenté réponds à vos attentes ?

Mme ESSAHM : s'occuper des squares et des barrières de pompiers cassées sont une vraie nécessité.

M. TILQUIN : un état des lieux précis a été fait et GTM doit reprendre toutes ces rénovations : les candélabres, les enrobées, les barrières...

M. LAURENT : encourage et félicite M. TILQUIN pour le travail fourni. Ne se sent plus abandonné par l'ASL.

Mme COUSSI : est-ce possible pour vous de nous envoyer directement les comptes rendus des réunions? Et peut-on avoir votre adresse mail ?

M. TILQUIN : Nous travaillons également sur le problème de sécurité puisque nous savons que c'est très important pour vous. Notamment au niveau du centre commercial.

J'ai interpellé les services de la police Nationale et Municipale. La PN s'est d'ailleurs déplacée dans le centre commercial avec le commissaire en personne pour qu'il se rende compte de l'état des choses. Des réunions ont eu lieu récemment au commissariat de police. Toutefois, malgré l'appui que nous avons de leur part, ils ne peuvent pas consacrer une équipe dédiée aux problématiques de l'ASL. La seule solution serait de mettre en place un système de sécurité privé. Je suis en train de chiffrer l'intervention de maître-chien pour assurer la sécurité au niveau du centre et permettre ainsi aux résidents d'avoir un accès sécurisé de ces commerces de proximité. De plus, ces commerces perdent du chiffre d'affaires à cause de cette forte baisse de fréquentation. Nous mettrons en place un maître-chien au niveau du centre commercial et au niveau des squares pour vous permettre de trouver une vie de quartier.

Mme GONCALVES : il y a un commerce qui pose problème et qui ne vit pas avec les autres. Y a-t-il des actions prévues pour créer une cohésion et un vrai partage entre tous les commerçants ? surtout au niveau du respect car certaines femmes et jeunes filles n'osent plus passer sur ce secteur à cause du manque de respect et de propos « désagréables ».

M. TILQUIN : la réunion récente au commissaire de police a fait mention de cette problématique et de ce commerce qui pose problème. La personne référente au sein de la police pour les questions de commerce va faire un rappel à l'ordre sur ce sujet. Ensuite, le locataire de ce commerce doit respecter l'engagement qu'il a avec son propriétaire (bailleur) par rapport au bail. Il est donc du ressort du bailleur de faire respecter ce bail. Il peut engager des mesures notamment des mises en demeure et l'implication d'huissier s'il y a non-respect du bail. De mon côté je vais m'assurer que le bailleur respecte bien cela.

Enfin, la mise en place d'un maître-chien va permettre de réguler les nuisances que ce commerce cause aux autres commerçants et aux riverains. Bien sûr tout cela ne va pas se ne se fera pas du jour au lendemain mais, nous travaillons à faire changer les choses. Nous allons étudier la possibilité de

mettre en place une convention entre la Ville et nous pour faciliter les démarches administratives des services de police.

Par contre je ne peux pas donner des dates car je ne maîtrise pas le temps des choses. Je maîtrise la démarche, l'action mais pas le temps.

M. RICCARDI : je vous propose de passer au point suivant : présentation de la brigade de l'environnement.

Présentation de la Brigade de l'environnement

M. BANNIER : Sur demande de M. le Maire, la Brigade de l'environnement a été créée en novembre 2022. L'objectif est de signaler les dysfonctionnements sur les espaces publics, intervenir sur les dépôts sauvages

Depuis janvier 2023 il y a eu 2404 interventions sur l'ensemble de la Ville soit 40 interventions par jour. 4 agents ont été recrutés, encadrés par mes soins. La formation pour l'assermentation est en cours pour délivrer les verbalisations.

M. MAHFOUDIA : faites-vous de la répression ? et avec quels moyens travaillez-vous ?

M. BANNIER : Pour le moment, nous ne sommes pas assermentés et donc pas de sanctions possibles. En attendant l'assermentation, nous sommes très présents sur le terrain pour faire de la prévention et expliquer notre mission. L'idée est de travailler avec tout le monde pour voir une vraie amélioration dans notre Ville. Pour simplifier les explications en termes d'amendes c'est 135 euros (papiers, cigarettes). Pour un dépôt d'ordures avec une voiture, un rapport est transmis au procureur de la république. Il faut du flagrant délit pour la verbalisation. Vous pouvez nous écrire à l'adresse mail suivant : brigade.environnement@rosnysousbois.fr

M. DAUPHINOT : le flagrant délit est important pour sanctionner les vrais coupables. Si quelqu'un prend vos poubelles et les dépose ailleurs alors que vous n'avez rien fait, ce n'est pas juste. Si la PM trouve une facture à votre nom, vous recevrez donc une amende de 135 euros alors que vous n'avez rien fait. D'où l'importance du flagrant délit.

M. MAHFOUDIA : est-ce que la vidéo-protection peut aider dans ce domaine ?

M. DAUPHINOT : oui, la vidéo c'est une preuve. Le problème c'est que si je prends mes poubelles et que je les dépose chez quelqu'un d'autre, vous n'avez pas mon nom. La police pourra mettre en place un système de surveillance pour essayer de trouver le coupable. Mais ce sera plus compliqué. Par contre, avec un dépôt en voiture avec la plaque d'immatriculation c'est tout de suite plus simple.

M. BANNIER : pour revenir à la question des moyens, sachez que nous travaillons avec une voiture break qui nous permet de ramasser quelques petits dépôts (canettes, roues, cartons...). Cela représente depuis le début de l'année 76.66% d'interventions traitées directement par la brigade. Nous intervenons en proximité : contact habitants, syndics, gardiens....

Mme GONCALVES : s'il y a un gros dépôt d'une entreprise, comment travaillez-vous ?

M. BANNIER : sur Montgolfier il y avait 30 mètres cube de dépôt. Il y avait des factures, nous avons donc pris contact avec la société qui est revenue prendre son dépôt.

Mme GONCALVES : sur le secteur privé pouvez-vous intervenir ?

M. BANNIER : non

M. SAILLES : certains accès pompiers sont souvent bloqués par des dépôts. J'ai déjà vu des pompiers déblayer l'espace avant d'intervenir. Comment éviter ces situations ?

M. TILQUIN : il faut dans un premier temps que les barrières pompiers soient refermées à nouveau. Pour cela un chiffrage est en cours et a été présenté aux membres. Pour ce qui est des encombrants, il y en a énormément en effet. Le volume est assez conséquent et nos contrats ne nous permettent pas d'absorber un tel volume. L'objectif à terme est d'avoir un système de vidéosurveillance. Cela va se faire avec le temps notamment via une convention avec la ville pour palier à ce type de désagrément. Ainsi les services de polices pourraient intervenir. Un dépôt de plainte peut être aussi fait si nous connaissons avec certitude le responsable des faits.

Mme GONCALVES : M. RICCARDI as-t-on estimé le cout global des travaux de réhabilitation du centre commercial Bois Perrier Marnaudes ? est-ce un projet qui va se réaliser ?

M. RICCARDI : oui, je travaille pour que cela se passe dans un avenir proche. Ce n'est pas la Ville qui porte ce projet mais, la Sablière. Si elle nous donne le feu-vert, nous irons. Pour le moment la Sablière proposait de construire un immeuble à plusieurs étages et nous n'en voulons pas. Nous avons négocié pour 4 immeubles car de leur côté ils recherchent leur profit. C'est une question de rentabilité.

M. TILQUIN : la Sablière est favorable. Il faut tenir compte de leur contrainte financière. Dès que toutes les parties prenantes se seront mis d'accord, nous pourrons signer les actes.

Mme BALOUL : la construction d'un immeuble même de 4 étages n'est pas propice à un cadre de vie verdoyant. Nous n'avons pas beaucoup d'espaces verts dans le quartier, s'il faut ajouter des immeubles et donc du béton, notre quartier va s'étouffer.

M. RICCARDI : l'immeuble n'est pas en plus. Cela se fera au-dessus des commerces déjà présents. Nous sommes sur la phase des réflexions, rien n'est arrêté.

Nous allons aborder le point suivant : bilan projet 2022

Bilan projet 2022

Mme BUSSUGU : projet réalisé en 2022/2023 par seulement trois membres du conseil : Mme DELAME, Mme COUSSI et M. GERARD.

M. RICCARDI : le conseil de quartier n'a pas pour seul objectif la réalisation d'un projet. En dehors des conseils de quartier, il existe les comités de quartier qui sont une instance permettant aux habitants de faire remonter leurs doléances. Une fois cette remontée d'information, les membres du conseil de quartier doivent être informés pour une meilleure communication et concertation.

Si les informations ne remontent pas, les choses ne pourront pas avancer. Nous comptons donc sur vous et sur les présidents des comités pour nous faire cette remontée.

Mme COUSSI : après quelques réunions de travail accompagné par Mme BUSSUGU et Nadia du centre social, nous avons décidé d'organiser un événement avec des animations clés en main en janvier 2023. L'animation principale était l'installation d'une patinoire artificielle pouvant accueillir petits et grands. D'autres animations ont pu être réalisées par le financement de la Sablière et l'investissement sans faille des animateurs du centre social. La journée a accueilli plus de 600 publics. Tout s'est déroulé au mieux malgré le peu d'investissement des membres du conseil de quartier. Nous avons eu des retours très positifs des habitants concernant cette manifestation.

M. RICCARDI : je vous félicite pour cette organisation et cette proposition d'animation pour le quartier. Par contre, je souhaite que sur les autres fois il y ait plus d'investissement pour mener ce type de projet. Il faut donc trouver des idées de projet pour cette année 2023.

Mme BUSSUGU : je vous propose de faire ensemble un brainstorming de vos idées pour le projet 2023.

Mme BALOUL : on avait parlé de l'installation d'une bibliothèque dans le centre social. Il y a une salle au centre commercial qui est vide, nous pourrions y faire quelque chose

M. RICCARDI : il y a eu un incendie dans ce local, il y a une procédure judiciaire et donc impossible d'y accéder.

Vous avez un budget de 7000 euros, c'est à vous de décider sur quel projet il sera consacré.

Mme GONCALVES : réhabiliter le city- stade devant la clinique Hoffmann

M. TILQUIN : ce terrain appartient à l'AFUL Bois Perrier

Mme ESSAHM : faire venir un bus/ bibliobus sur une thématique

M. TILQUIN : pourquoi pas effectuer plusieurs projets dans divers sous-quartier ?

Mme HARO : faire venir une troupe de théâtre dans le quartier

M. RICCARDI : faire sur un square un work-out

M. DAUPHINOT : les structures ne sont pas chères mais, les sols pour amortir le sont.

Mme COUSSI : organiser des cinémas-en plein air

Mme BUSSUGU : faire intervenir un bibliobus et une troupe de théâtre lors d'un événement serait intéressant. Sachez que sur Plaine Commune, il existe un bibliobus qui s'installe de ville en ville. On pourrait se renseigner sur sa venue dans notre Ville ?

M. SAILLES : privatiser un pan du quartier pour y organiser une grande chasse aux trésors. Proposer au Maire une soirée dansante dans le plus beau jardin de Rosny.

M. RICCARDI : n'hésitez pas à nous renvoyer d'autres idées.

Mme BUSSUGU : pour le prochain conseil, nous proposons un travail en groupe et un vote pour le choix définitif du projet.

M. RICCARDI : je vous remercie de votre présence et clôture la séance.