



RESIDENCE DU PARC DES EAUX VIVES

BULLETIN D'INFORMATION

DU CONSEIL SYNDICAL

N° 3 – DECEMBRE 2018

Après 6 mois de gestion des Eaux Vives, le Conseil syndical et notre Syndic, M. Tempere, ont souhaité informer les copropriétaires à propos de deux sujets importants et particulièrement d'actualité pour la vie de notre résidence : l'entretien du parc ainsi que la sécurité des biens et des personnes.

C'était l'objet de **la réunion d'information des copropriétaires du 1^{er} décembre**. Une centaine de personnes y étaient présentes et ont pu largement débattre de sujets sensibles, notamment dans le domaine de la sécurité.

ESPACES VERTS

(MM. CHENET, FERRET, MME ROTGER)

DIAGNOSTIC - ETAT DES LIEUX

Un répertoire de l'ensemble des arbres et arbustes du parc a été dressé sous forme de tableau Excel comptant quelque 300 lignes et 25 colonnes.

(Nom / localisation / état du végétal / programme et calendrier des opérations d'abattage, d'élagage, de replantations/ écopièges / tarifs / budgets...). Sur la base des plans cadastraux, chacun a été localisé sur un plan au 1/1000^{ème}. Soit :

- **plus de 322 arbres et arbustes et 55 espèces** - dont 24 peupliers, 13 bouleaux, 13 platanes, 3 catalpas, 20 thuyas, 24 cyprès, 34 charmes, 15 tilleuls, 15 érables, 9 saules, 25 ifs, 8 pommiers d'ornement, 17 prunus, 3 marronniers, 18 pins et sapins, 5 cèdres, 3 sequoia, 5 tulipiers-magnolia, 21 noisetiers, etc.)
- **1 045 mètres de haies périphériques** – dont 670 m de thuyas, 115 m de lauriers, 225 m de troènes et 35 m de divers.

Du fait d'un entretien insuffisant du parc depuis une dizaine d'années, il a été constaté la multiplication :

- d'arbres et arbustes morts
- de nombreux arbres et arbustes malades (notamment thuyas atteints de dépérissement de la cime principale)
- d'arbres et arbustes présentant un développement excessif
- d'arbres dont les racines provoquent des détériorations des équipements de la résidence (parkings, percement des canalisations d'eau).

CAMPAGNE D'URGENCE DE L'HIVER 2018 / 2019 (décembre 2018 à février 2019)

Des décisions ont d'ores et déjà été prises du fait de l'urgence et dans le cadre du budget (27 390 € TTC) :

- **abattage** de 17 arbres et arbustes morts, ou dangereux car malades
- **élagage** de 21 arbres et arbustes trop invasifs
- pose de nouveaux **écopièges** sur les pins et sapins (neutralisation des chenilles processionnaires)
- **rabotage** de 4 souches ou grosses racines d'arbres précédemment abattus.
- **taille des haies et nettoyage des pieds de haies** (avec mise en œuvre d'amendement organique)

Sur cinq entreprises invitées à présenter une offre, trois d'entre elles ont répondu. Le Conseil et le Syndic ont choisi l'entreprise PROJARDINS (Villebon-sur-Yvette), comme la moins-disante et détentrice de qualifications Qualipaysage.

- **En prévision des travaux qui ont débuté le 13 décembre, un descriptif des arbres et arbustes concernés et un plan ont été affichés dans tous les bâtiments dès le 4 décembre.**
- **Durant la période des travaux, 25 emplacements de parking ont été ou vont devoir être dégagés pour une durée de quelques heures, les gardiens étant chargés d'en avertir préalablement leurs propriétaires.**

PROGRAMMATION DE PLANTATION D'ARBRES ET ARBUSTES A L'AUTOMNE 2019

La majeure partie des arbres et arbustes a été plantée lors de la création de la résidence et a pris du volume. Il est donc inutile et même contre-indiqué de vouloir remplacer *arbre pour arbre*. Néanmoins le programme d'abattage sera partiellement compensé par un programme de plantation qui ne devra pas être mis en œuvre avant l'automne 2019 (meilleure saison). Le choix sera fonction de variétés adaptées au climat, au sol et à la prise en compte de leur taille au terme de leur développement.

FLEURISSEMENT DU PARC : HIVER & PRINTEMPS 2018/2019

(crocus - muscaris - narcisses / jonquilles – tulipes – pensées – primevères – myosotis)

Les plantations pour l'hiver (y compris les bulbes) sont achevées. Celles du printemps/été seront programmées en temps voulu. L'objectif est de mettre en valeur la résidence et plus spécialement les abords de **tous les immeubles**, particulièrement les entrées, grâce à des massifs de fleurs renouvelées au fil des saisons.

Les fleurs pérennes telles que rosiers et arbustes à fleurs : certains massifs seront à régénérer. Certains arbustes, suite à la sécheresse, seront peut-être à remplacer.

ENTRETIEN DES INFRASTRUCTURES DES RUISSEAUX ET CASCADES

Celles-ci seront inspectées durant l'hiver pour évaluer les travaux à effectuer.

RENOUVELLEMENT DU MATERIEL A L'ETUDE

La tondeuse thermique acquise en avril 2018 n'est pas adaptée aux besoins de la résidence (prix d'achat 7 000 TTC). Augeot, son fournisseur, a accepté de la reprendre, moyennant une décote de 35 %. La somme disponible, soit 4 550 €, doit permettre de remplacer cette tondeuse par un ensemble de matériels plus adaptés et fournis par Crosnier (tondeuse professionnelle autotractée / pentes – souffleur - coupe-bordures)

Ce matériel électrique de qualité, de marque française Pellenc, permet une mise en œuvre plus simple, plus rapide et plus silencieuse qu'un matériel thermique équivalent. Il répond aux normes de sécurité en vigueur. Crosnier offrirait la formation initiale des gardiens.

AIRES DE JEUX

(MMES RANNOU, ROTGER)

Situation des 4 aires de jeux actuelles :

N°1 face aux bât. 101 à 103 / N°2 derrière le bât.153 (balançoire), N°3 face aux bât. 701 à 703, N°4 face aux bât.301 et 302.

FERMETURE EN URGENCE DES AIRES DE JEUX

(Décrets 94-699 et 96-1136, référentiel technique, Normes NF 554-201 de 1992, NFEN 1176 de 1998 et NFEN 1176 de 2008, ART 00000001-FDA)

Les quatre aires de jeux réalisées en 1997-1998 et rénovées dans les années 2000, n'ont apparemment fait l'objet d'aucun contrôle de sécurité ou règlementaire, ni d'entretien suffisant, depuis plus de dix ans. Après consultation gratuite auprès de deux sociétés agréées AFNOR, il s'avère qu'elles sont **totalelement hors normes**. Compte tenu des risques pour les enfants et des responsabilités encourues, et dans l'attente de l'avis de la prochaine AG, le Conseil et le Syndic s'étaient prononcés à l'unanimité, le 12 novembre dernier, pour la mise hors service des quatre aires de jeux de la résidence.

- **Elles ont donc été neutralisées par les gardiens avec des rubalises, le 19 novembre.**
- **Une note explicative du Syndic a été affichée dans tous les bâtiments.**
- **Après discussion en cours de réunion, sachant que le coût d'un périmètre de sécurisation serait élevé (4 000 €) et qu'aucun matériel n'est réutilisable, le démontage des aires de jeux est décidé à l'unanimité. Pour ce faire, notre Syndic va faire une nouvelle demande de devis.**

CONSULTATION A VENIR DES RESIDENTS ET AVIS DES PARENTS ET ENFANTS

Une consultation par enquête (**voir le questionnaire ci-joint**), puis une réunion des copropriétaires intéressés auront pour objet de soumettre un projet à la prochaine Assemblée générale. Il portera sur le choix des jeux, le nombre d'aires à recréer (1 à 4) et, sachant que leur coût est élevé (jeux et infrastructures), s'il convient d'étaler la dépense sur une ou plusieurs années.

COMMISSION SECURITE ET BIEN VIVRE ENSEMBLE

(Mmes DOS SANTOS, RANNOU, ROTGER, SAUZADE, M. TRITNER)

CONSTAT D'ÉVENEMENTS INDESIRABLES ENGAGEANT NOTRE RESPONSABILITE DEPUIS LE 1^{ER} JUIN 2018 - Plaintes des résidents, commerçants et gardiens

• VOLS

- Voiture du gérant du Franprix sur le parking visiteurs (entrée de la résidence)
- Cambriolage d'un appartement au rez-de-chaussée du bât.153
- Vol du contenu du coffre d'une voiture sur le parking des bât. 301 et 302
- Tentative de vol d'une moto au niveau du bât.153

• CONSOMMATION DE DROGUE

- Des groupes de jeunes fumant et échangeant de la drogue au niveau du centre commercial, fumant la chicha dans certains halls d'entrée (dont bât. 160), dans des locaux à vélos, et au bout du petit bois (interventions –délicates- de résidents et de la Police)
- Risques sanitaire et d'incendie / Infraction

• NON RESPECT DU CODE DE CIRCULATION ET DE STATIONNEMENT (cf. règlement de copropriété)

- Excès de vitesse mettant en danger enfants et piétons (la résidence est une zone 30 Km/h)
- Manque de respect des aires de stationnement privées, visiteurs, interdites (voir en page 4)
- Flaque de gasoil devant le local social
- Incivilités de certains livreurs qui, au niveau du 153, montent en direction de la balançoire, voulant passer par le petit bois : d'où danger pour les enfants, piétons, dégradation des pelouses
- Courses de scooters manquant de renverser un père et son enfant, un couple de promeneurs, leurs conducteurs n'hésitant pas à franchir nos petits ponts de bois...



• INCIVILITES, DEGRADATIONS, AGRESSIONS VERBALES

- Tapage nocturne
- Utilisation inappropriée des vide-ordures (pas de sac, verre) et non-respect du tri dans les locaux poubelles
- Enlèvement des encombrants : dépose et dispersion de déchets par des voisins
- Dégradation de nos lieux de vie - certains jeunes à la sortie du lycée voisin, envahissent le centre commercial qu'ils taguent et jonchent de détritus, traversent en bande nos espaces verts en les dégradant : jets de déchets, courses de caddies....
- Certains urinent sur les murs, dans le bassin des poissons, ou encore démontent les pierres de murets et les jettent dans les ruisseaux...

• AGRESSIONS PHYSIQUES

- Un homme sous l'emprise de l'alcool et injures à la bouche, laisse s'ébattre son gros chien pendant plus de 15' dans le bassin des poissons
- Certains jeunes en bandes insultent des résidents, jettent des parts de pizza sur leurs vitres
- Jets de crachats, sonneries nocturnes abusives...

FACE A CE CONTEXTE D'INSECURITE ET D'URGENCE...LES ACTIONS ET DECISIONS DU CONSEIL SYNDICAL

- Des membres du Conseil sont allés au-devant des personnes commettant ces incivilités et agressions et les ont poliment informées qu'elles étaient dans une résidence privée avec un règlement à respecter.
 - **De nouveaux panneaux indiquant « propriété privée » vont être mis en place, notamment au centre commercial et près des entrées de la résidence.**
- Demande de conseils, d'information sur la conduite à tenir et de soutien auprès de la Police municipale, de la Police nationale, de la Mairie.

La Mairie nous a informés de son projet de placer des caméras sur le domaine public face au lycée et au centre commercial.

 - **L'adjoint au Maire en charge de la Sécurité, ayant pris la mesure de la dégradation de la situation, nous a communiqué le n° direct du véhicule de la Police municipale patrouillant en permanence et pouvant intervenir à tout moment à notre demande et à celle des gardiens. Ceci s'est montré particulièrement efficace le 12 décembre (voir en page suivante).**

- **EXPERIMENTATION DE LA PRESENCE D'UN AGENT DE SECURITE CYNOPHILE (MAITRE-CHIEN) – décidée par le Conseil et le Syndic courant octobre, face à la situation de plus en plus dégradée depuis la rentrée scolaire et au manque de moyens des autorités**
 - **Ses missions** - formation agréée par le Conseil National des Activités Privée de Sécurité -
 - ✓ Surveillance de jour des personnes et des biens dans une résidence privée. Entretien avec les personnes à visée informative, pédagogique
 - ✓ Protection, intervention, secours aux victimes
 - ✓ Appel aux forces de l'ordre
 - **L'expérience aux Eaux Vives**

Elle a été menée durant une semaine, du 5 au 9 novembre 2018, avec la société France Protector, de 12h à 14h (sortie des lycéens, pause méridienne des gardiens) et de 16h30 à 18h (sortie des lycéens). Soit un coût global de 430 € TTC pour 17h30 de présence.

Une évaluation a été réalisée avec l'agent cynophile : après 5 jours de surveillance et de dialogue avec les jeunes, la résidence avait retrouvé plus de calme et de propreté. Ceci à la satisfaction exprimée des commerçants et de nombreux résidents.

Toutefois, sur 324 copropriétaires, une quinzaine de personnes ont fait part de leur très vive désapprobation, dont neuf sous forme de pétition adressée par mail à notre Syndic et au Conseil.
- **En réponse aux questions concernant le rôle des gardiens, M. Tempere précise qu'ils ne sont pas habilités (contrats de travail, assurances), ni autorisés par la Police, à assurer l'intégralité de ces missions. Il ajoute qu'ils ne sont pas assermentés.**

➡ **A l'occasion des manifestations des lycéens, les 11 et 12 décembre, trois d'entre eux ont tenté de mettre le feu, à l'aide d'essence, à la benne des végétaux (entre les bât. 901 et 101), puis à proximité. Grâce à la réactivité de résidents, deux ont pu être interpellés par la Police arrivée très vite sur les lieux.**

STATIONNEMENT ABUSIF DES VEHICULES - PARKINGS ET VOITURES VENTOUSES

Parking visiteurs (sur la rue Léon Bourgeois) – Aux termes du règlement de copropriété, ce parking de 26 places est réservé, pour une courte durée, aux visiteurs des résidents et aux clients du centre commercial. Or il s'avère qu'une douzaine d'emplacements sont occupés régulièrement par des voitures de copropriétaires ou de personnes totalement extérieures à la résidence (voisins, usagers du RER...).

Emplacements visiteurs répartis près des bâtiments – Il en est de même pour ces parkings réservés aux visiteurs de courte durée.

Stationnement de véhicules sur les zones interdites (voies pompiers, de secours, trottoirs, parkings privés, motos au niveau de certains halls d'entrée)

Du fait de ces stationnements abusifs, des propositions de mesures préventives et correctives sont à l'étude et seront proposées à la prochaine AG. Parmi les mesures envisagées, figurent des **stop-parks** pour les parkings privés des résidents et **un système de badges** pour les résidents et leurs invités.

- **En un premier temps, et après démarches auprès de la Police, il sera procédé à l'enlèvement des véhicules répertoriés précisément et dont les propriétaires sont extérieurs à la résidence. Depuis décembre, les gardiens apposent des papillons sur le parebrise des véhicules en infraction.**



- **D'ores et déjà, plusieurs résidents concernés ont réagi à l'apposition de ces papillons. Nous invitons expressément ceux qui seraient également concernés à se faire connaître et à en faire part à leur gardien. Nous les en remercions par avance.**



Cet inventaire des événements indésirables et autres incivilités au sein de notre résidence n'a évidemment pas pour objet de dramatiser la situation, mais de faire prendre pleinement conscience de la nécessité de mesures pour y remédier au mieux. Elles feront l'objet de plusieurs propositions soumises par le Conseil à l'appréciation de la prochaine Assemblée générale.