

Edito

La lettre Leredde est née d'un mouvement d'humeur à la suite de la dégradation de plusieurs voitures dans le garage. Elle salue la présentation par le conseil syndical d'un **plan de fermeture de la résidence et de remplacement des interphones immeubles actuels** qui sera proposé à l'approbation de l'assemblée générale du 23 octobre. Comme la Lettre Leredde s'adresse aussi aux locataires (plus du tiers des résidents) qui ne reçoivent pas le dossier de l'A.G, les principales caractéristiques sont données ci-dessous :

- **le remplacement de la grille actuelle côté rue Leredde** par une grille de 1,80 m de haut, sensiblement de la hauteur de la haie de troènes. Toutes les entrées actuelles seront conservées, les nouveaux portillons et le portail devant l'entrée pompiers seront de même hauteur que la grille.
- **pour l'entrée du garage**, le projet prévoit un **portail automatique à deux vantaux pivotant**, de même hauteur que les grilles. Un des vantaux s'ouvrirait à chaque fois où une voiture entre ou sort du garage. Ces portails seraient décalés en arrière par rapport à l'alignement de la grille afin que les voitures puissent s'arrêter en sécurité, le temps de la manoeuvre du portail, sans gêner la circulation dans la rue.
- bien entendu, 1,80 m, cela n'arrête pas un délinquant décidé mais permet néanmoins de placer la résidence à un niveau de dissuasion comparable aux autres résidences du quartier. Au plan esthétique, la grille s'intégrera dans le profil

de la rue. Elle ne donnera pas aux habitants et notamment à ceux des bâtiments A et B, le sentiment d'être « en cage ».

- l'efficacité du dispositif de grilles nécessite évidemment la **mise en place d'un système de contrôle d'accès**. Les résidents disposeront d'un badge magnétique qu'ils utiliseront d'abord au niveau de la grille côté rue Leredde, puis au niveau de l'entrée de leur immeuble. Les visiteurs devront pour rentrer (2 des 4 accès piétons leur seront accessibles) composer un code au niveau de la rue puis se présenter à l'interphone de l'immeuble. Comme on le voit dans la plupart des immeubles, l'appel se fera à partir d'un dispositif comportant un petit écran sur lequel on peut faire défiler le nom des résidents et choisir celui à qui l'on veut parler. Celui-ci, en retour, actionne l'ouverture de la porte de l'immeuble.

Conclusion

Cette solution proposée par le conseil syndical doit être mise en place. Une phase ultérieure devrait être de rendre le garage plus sûr. Toutefois pour que la solution retenue tienne ses promesses, **elle demandera rigueur et vigilance aux résidents, copropriétaires et locataires** : on peut avoir connaissance des habitants de son immeuble et courtoisement leur tenir la porte quand ils vous suivent à la porte d'entrée. Le problème sera tout autre au niveau de la grille côté rue, comment savoir que la personne à qui vous n'avez pas osé fermer la portillon au nez habite vraiment la résidence. Comme toujours le facteur humain, le sentiment d'appartenance à une communauté, seront le plus important, c'est ce que la lettre Leredde essaie de faire fleurir. D'ailleurs une initiative comparable, avec des moyens très supérieurs, est développée dans le 13^e par les promoteurs du site www.peuplade.fr (Voir article page 2)

Route de la soie



Dunes chantantes de Dunhuang

Un périple exceptionnel à travers le continent eurasiatique nous permet de suivre en 33 jours une des routes de la soie, celle partant de Chine qui, selon les historiens chinois, remonte au 2^{ème} siècle avant notre ère.

Après une brève escale à Pékin pour la visite du Palais impérial et de la cité interdite, envol pour Xian, point de départ des grandes routes caravanières reliant l'Occident à l'empire du Milieu. D'où partit le 1^{er} chinois Zhang Qian en l'an 126. Tout commence aux confins de la Chine occidentale et aux rives du désert de Gobi puis nous découvrons les hauts plateaux du grand ouest chinois. La route continue par le col de Torugat et le verdoyant Kirghizstan puis l'Ouzbékistan et son patrimoine architectural-Samarkand, ancienne capitale impériale et Boukhara au parfum d'orient. Enfin, après la visite de l'ancienne cité, Mary, au Turkménistan, nous découvrons l'Iran et les merveilles de la civilisation perse – Mashad (la 2^{ème} ville sainte après la Mecque) -Isfahan, Yazd, Shiraz et son prestigieux site de Persépolis ; Téhéran est l'ultime étape avant le retour à Paris. Pour avoir l'identité des heureux résidents voyageurs, un texte plus long et des photos supplémentaires aller sur lettreleredde.blogspot.com

Evolution des charges

Un petit groupe de copropriétaires s'est attelé à reprendre les quelques milliers de chiffres des tableaux de charge générale de l'immeuble depuis 1995. Un dossier a été établi et peut être consulté dans son intégralité sur <http://lettreleredde.blogspot.com>. Ce dossier ne concerne pour l'instant que les dépenses ordinaires annuelles à l'exclusion des grosses dépenses de rénovation (ascenseurs, ravalement, terrasse...). Ci-dessous, quelques remarques synthétiques :

- les charges ont augmenté depuis 1995 jusqu'en 2005 (derniers chiffres connus) sensiblement comme l'inflation générale : moins de 10 % entre 1995 et 2000, 12,8 % de 2000 à 2005. L'évolution n'est pas linéaire d'une année sur l'autre mais elle semble raisonnable dans un immeuble qui vieillit et nécessite un entretien courant plus soutenu hors grands travaux.

- l'analyse de ces charges apporte des surprises et il est utile d'avoir en tête des ordres de grandeur : la masse salariale (gardien, personnel d'entretien) représentent environ 40 % des charges, les assurances et honoraires syndic de l'ordre de 24 %, les espaces verts 6%. Ces pourcentages n'évoluent pas beaucoup d'une année sur l'autre.

- surprise de l'analyse : le prix de l'eau de l'ordre de 18 % des charges, les dépenses de chauffage sont de l'ordre de 20 %. Pour l'instant, peut-être du fait des travaux d'amélioration des installations, ces dernières sont moins sensibles qu'on pourrait le penser à l'évolution du prix du gaz. Tant mieux mais sachez que selon la Ville de Paris 1° de plus ou de moins correspond à une variation de la consommation de gaz de 10 %.

Il reste beaucoup d'analyse à faire notamment pour l'eau, savoir l'écart entre les consommations enregistrées sur les compteurs de résidents et le compteur général. Quand à l'électricité, voir la rubrique ci-après « paradoxes énergétiques »

Si les évolutions de charge semblent raisonnables, on ne peut préjuger de leur niveau. Les comparaisons entre immeubles sont difficiles à établir et la prestation d'un syndic se mesure aussi sur les facteurs autres que les coûts.

Peuplade.fr



Vous avez peut-être vu des affiches dans le quartier, www.peuplade.fr se propose de faciliter l'entraide entre les gens du quartier, faire « découvrir une autre manière de vivre leur quartier » dit le carnet que l'on peut télécharger sur le site. L'idée directrice est semble-t-il de créer d'une part une habitude de rencontre de proximité par l'organisation avec un cafetier d'un pot de quartier qui serait ouvert tous les 15 jours ou tous les mois (cela ressemble étrangement au Café Leredde !) d'autre part donner l'occasion aux habitants de participer à des projets communs et à trouver les bonnes formules d'entraide de proximité. Cela peut aller par exemple « de veillées autogérées » (sic) à des groupes de visite des SDF, à inventer des manières de franchir les cloisons entre les groupes d'âges différents, à organiser des coups de mains entre générations...

Paradoxes énergétiques



Les Américains (certains Etats) se préparent à taxer lourdement les 4/4, alors que Renault et Peugeot annoncent de gros modèles. Les écrans plasma consomment l'équivalent de 6 postes de télévision. Last but not the least : à l'échelle de l'Europe il faut l'équivalent de 8 à 9 centrales nucléaires pour alimenter les veilleuses électriques de nos appareils (Le Monde : entretien avec le président de Négawatt)

La petite fleur venait du ciel...



Nous avons reçu le message suivant :

« Je viens de lire votre lettre avec plaisir, comme d'habitude, et je peux vous dire que la fleur qui y est photographiée provient très certainement de chez moi (9è étage au bâtiment C, côté cour).

Elles fleurissent tous les ans de juin à septembre et se reproduisent très rapidement grâce aux graines que laisse la fleur une fois fanée et qui s'envolent au gré du vent pour aller se semer ailleurs. Elles sont de toutes les couleurs (jaune, orange, violet, rose, rouge). Malheureusement, je ne connais pas du tout le nom de ces fleurs. Je les avais trouvées au hasard d'une balade. Si vous avez une réponse d'un de vos lecteurs, je vous remercie de m'en avertir ». L'enquête continue donc.

Pas de café leredde en octobre.

En raison de l'assemblée générale des copropriétaires, il n'y aura pas de café Leredde le lundi 23 novembre. Le 25 septembre nous étions une douzaine sur la passerelle par une belle soirée encore estivale.

La Lettre Leredde N° 11, a été préparée par Jean-Pierre Le Cheviller et Jean Landré.

Articles et commentaires sont reçus sur papier ou mieux à : lettre.leredde@wanadoo.fr
<http://lettreleredde.blogspot.com>

Diffusion : 154 exemplaires par la messagerie Internet, le reste dans les boîtes.

Prochain N° le 20 novembre 2006