MANUEL K'HUTTE

Petit guide de vie
dans un habitat participatif

Administration

Animation

1 - ORGANISATION DE LA VIE À K'HUTTE

Usage

Entretien

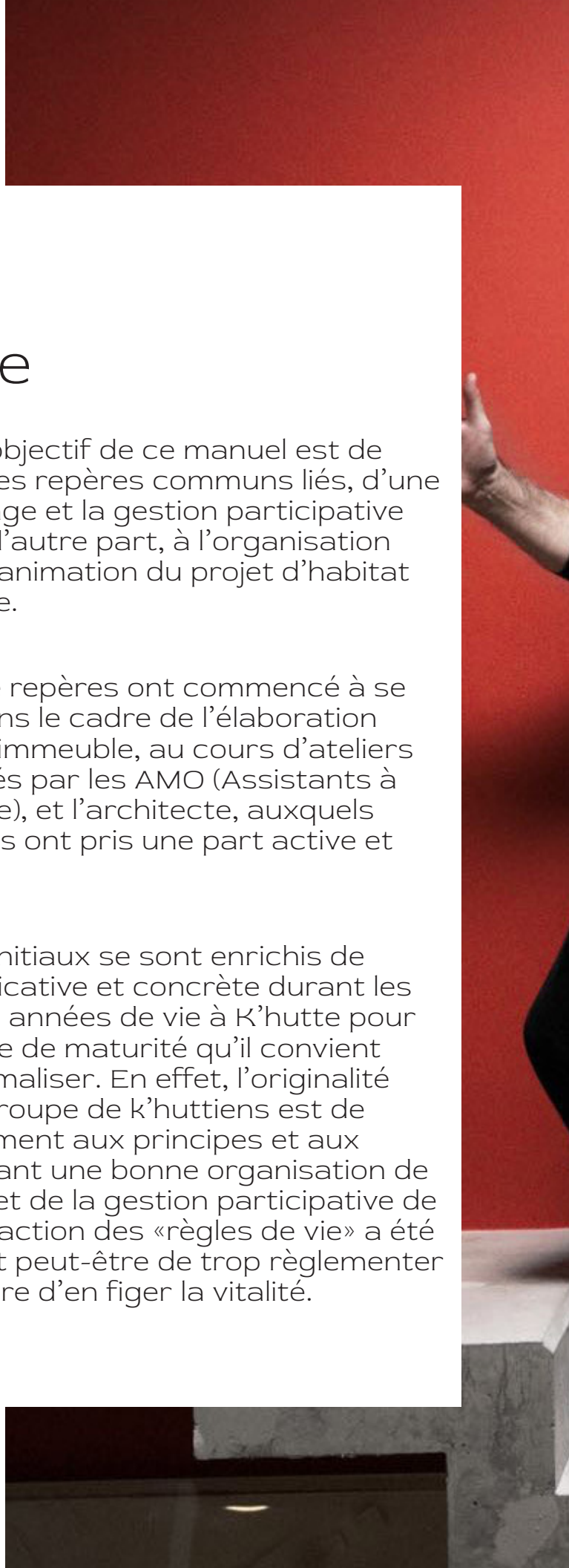
2- ORGANISATION DES ESPACES COMMUNS ET COLLECTIFS

Bonjour et bienvenue

Au départ, l'objectif de ce manuel est de formaliser les repères communs liés, d'une part, à l'usage et la gestion participative de l'immeuble et, d'autre part, à l'organisation démocratique et l'animation du projet d'habitat participatif K'hutte.

Beaucoup de repères ont commencé à se préciser dans le cadre de l'élaboration du projet d'immeuble, au cours d'ateliers participatifs animés par les AMO (Assistants à Maîtrise d'Ouvrage), et l'architecte, auxquels les futurs résidents ont pris une part active et déterminante.

Ces repères initiaux se sont enrichis de façon significative et concrète durant les 5 premières années de vie à K'hutte pour aboutir à une sorte de maturité qu'il convient aujourd'hui de formaliser. En effet, l'originalité et la sagesse du groupe de k'huttiens est de réfléchir régulièrement aux principes et aux supports permettant une bonne organisation de la vie quotidienne et de la gestion participative de l'immeuble. La rédaction des «règles de vie» a été différée, redoutant peut-être de trop règlementer la vie du projet, voire d'en figer la vitalité.



Photos : Christophe Urbain, pour Le Monde

Pour rappel : le projet d'habitat participatif K'hutte est composé de 24 locaux sur cinq niveaux. Il accueille en plus des habitants autopromoteurs, des habitants locataires, deux logements de l'association Familles Solidaires destinés à 5 personnes en situation de handicap, le siège social de l'asssociation Solhimal (venant en aide aux peuples de l'Himalaya vivant en Inde et au Népal : www.solhimal.org), une agence d'architecte, un gîte urbain....

Photos : Christophe Urbain, pour Le Monde

ORGANISATION DE LA VIE A K'HUTTE

Administration

Juridiquement K'hutte est une copropriété. Le choix de son mode de gestion est celui d'un syndicat coopératif de copropriété bénévole. K'hutte dispose donc d'un conseil syndical coopératif élu, avec un président faisant office de syndic, Thomas Resch (coordonnées au dos du manuel).

K'hutte inscrit néanmoins ses principes de fonctionnement dans ceux de l'habitat participatif. Ainsi, le projet revendique son ouverture aux apports et à la contribution des différentes personnes considérées comme partie prenante du projet quelque soit leur statut : propriétaires, locataires, résidents temporaires, usagers professionnels...

Cette orientation se concrétise par un moment régulier de rencontres et d'échanges organisé tous les 15 jours, le **stammtisch**. Tous les habitants y sont invités. Ce moment permet d'évoquer les questions liées à la vie à K'hutte, les projets en cours, les travaux à réaliser, les problèmes détectés et d'y apporter des réponses. Sont également abordés plus largement les sujets en lien avec la vie du quartier, la vie associative locale...

Des comptes rendus succincts sont rédigés et diffusés à tous.

Contact : liste des membres du conseil syndical coopératif K'hutte et des commissions.

Le conseil syndical coopératif de K'hutte a été élu le 14/11/2020 pour 3 ans.

Il est composé de : Patrick Bersch, Anne-Marie Wolfender, Dominique Gerzaguet, Nathalie Heiser, Christine et Jean-Yves Laforêt, Frédéric Moniot, Christian Pion, Anne Poirot, Véronique et Thomas Resch , Keltoum et Christophe Roth, Dominique Biellmann.

Le conseil syndical est responsable de l'organisation courante et fonctionnelle de la copropriété, il rend compte de son activité à l'Assemblée générale annuelle des copropriétaires. Il dispose d'un président qui est légalement le syndic de la copropriété.

Animation

Autres supports concrets :

- Les commissions : « comptabilité », « jardinage », « entretien », « ruche ». Elles répondent au souci d'identifier « qui fait quoi ?» et « qui je peux contacter à quel sujet ? ».

- Le site Omnispace K'hutte, bientôt Ma_Khutte (identifie les résidents, dispose d'un fil d'actualité, regroupe les comptes-rendus des stammtichs et autres documents règlementaires de la copropriété).

- Le tableau d'affichage au rez-de-chaussée favorise l'information au quotidien des résidents par les résidents.

- L'Association K'hutte, créée par les résidents afin de faciliter l'organisation des projets d'animation divers (fêtes, marché artisanaux, vide-dressing...) et la gestion de la salle K'Fête.

Evidemment ces supports ne permettent pas de résumer à eux seuls, l'essence de la vie en commun, faite d'échanges et de rencontres informelles au quotidien, de bienveillance, de régulations des difficultés, de moments festifs partagés... A ce titre, signalons diverses initiatives : la fête annuelle de K'hutte (fin juin), la fête de la musique, un marché de Noël des artisans, des vides greniers, des vide-dressing, des ventes privées, des commandes collectives d'oranges, et autres fruits et légumes, fromages, vins...

Les commissions sont composées de résidents co-propriétaires ou locataires de K'hutte (élus au CS ou non) :

- **Commission jardinage** : Keltoum, Véronique, Christine et Jean-Yves, Yves, Pascal, Maylis, Anne P, Jean-Louis.

- **Commission ruche** : Christophe, Yves, Dominique B, Pascal, Antoine, Aryel.

- **Commission compta** : Patrick, Dominique G, Jean-Yves, Thomas.

- **Commission bricolage-entretien** : Christine, Jean-Yves, Thomas, Patrick, Yves, Dominique B, Pascal, Jean-Louis.

Ce dit Manuel a été validé à l'Assemblée Générale de K'hutte du 14/11/2020.

Pour rappel, l'immeuble K'hutte dispose d'espaces privatifs (appartements, caves, box…), d'espaces communs (coursives, escaliers, garages à vélos…) et d'espaces collectifs (atelier bricolage, buanderie, terrasse, salle K'fête, jardin, places de parking « dépose minute »…).

Le statut de ces différents espaces est défini dans le règlement de copropriété (adopté par l'AG initiale en 2014).

Un et plusieurs des principes énoncés ci-dessous, s'attachent à compléter le règlement de copropriété en définissant des règles d'usage concernant ces différents espaces, à l'instar d'un règlement intérieur de copropriété.

Simplement pour définir une approche qui se veut intuitive puisque éprouvée depuis déjà 5 ans.

ORGANISATION DES ESPACES COMMUNS ET COLLECTIFS

Règles d'usage

Les espaces verts extérieurs : l'immeuble est bordé de plates-bandes extérieures au nord et à l'est (espaces communs) et d'un jardin côté sud (espace collectif constitué d'un espace vert, d'un potager et d'un compost). L'entretien de l'ensemble est assuré par les k'huttiens, pouvant faire appel si besoin à un paysagiste (conseils, plantations, entretien...).

Les places de parking extérieur : (rappel de l'usage défini en stammtisch le 12/02/2019)

- **une place est réservée pour l'AFTC** (les salariés de l'AFTC identifieront leur véhicule avec une carte),
- **une place réservée à l'usage des K'huttiens :**
  - o en évitant de squatter la place trop longtemps en revenant à sa vocation de «dépose minutes»
  - o en mettant en évidence leur numéro de téléphone à côté de la carte K'hutte afin d'être contacté si besoin

Prévention générale : fermer les portes des parties communes et collectives !

Le rez-de-chaussée :

- Le hall d'entrée : les boîtes aux lettres, l'espace de partage d'informations (tableau affichage) et de « bons plans » sur la table (légumes, fruits, objets...).

Une bibliothèque partagée.

Prévention générale : attention aux vols dans les boites (clés, colis, lettre avec CB ....).

- Le local poubelle (jaunes, brunes et bleues) et des bacs de recyclage (bouchons, piles...).

- Les garages à vélos : dédiés aux vélos qui bougent quotidiennement ou presque (ce n'est pas un espace de stockage ou de stationnement de longue durée).

Petite précision concernant les vélos: plusieurs sont en libre accès. Ceux-ci sont identifiables par un large scotch orange numéroté et une plaque portant le nom du propriétaire. Ils se trouvent dans le local du sous-sol. Attention il n'y a pas de cadenas prévu. Le référent est Jean-Louis Billault au 1er étage (cf. coordonnées au dos du manuel).

- L'atelier bricolage (espace collectif).

- L'ascenseur : il est impératif de protéger les parois de l'ascenseur en cas de déménagement de meubles risquant de l'endommager.

Les étages :

- Les coursives

Les modules de stockage (espaces privatifs).

Les espaces d'accès devant chaque appartement: à ne pas encombrer et à aménager dans le respect du voisinage.

Le toit terrasse :

La terrasse aménagée avec sa pergola pour l'ombrage et les plantes grimpantes, voire un projet à venir de capteurs solaires.

- Les bacs à fleurs : espaces libres de plantations au gré des saisons, pour la beauté de la terrasse, pour les dégustations (framboises, fraises, tomates, herbes aromatiques...) et pour les abeilles.

- La buanderie (espace collectif) reprendre la notice de bonne utilisation des machines + jetons) et son espace de séchage du linge.

Mention relative aux horaires à respecter : pas de lavage après 23h.

Les jetons pour les machines sont disponibles chez la référente Véronique Resch, au 2e étage (coordonnées au dos du manuel)

- L'espace de séchage du linge, à côté de la buanderie.

- Les édicules de stockage (à côté de la buanderie : matériel pour les ruches, tables, chaises et bancs et le second côté salle K'fête : voiles, « fat boys », divers).

- Les ruches

- Table de ping-pong

- Cendriers

- Locaux de rangements dans les deux édicules (stockage meubles de terrasses, chaises et matériel pour les ruches).

- La salle K'Fête (collective) : son usage a été définie dans une charte en annexe 1.

Le sous-sol :

- Garage à vélo : espace de stockage de vélos à usage non quotidien, échelles, diables et autres matériels... (à ne pas encombrer).

- Les caves (espaces privatifs).

Locaux techniques :

- Local fibre (internet) et archives de la copropriété : Il est impératif que chaque résident souhaitant changer de fournisseur d'accès internet informe le syndic pour que l'accès au local technique de la copropriété soit contrôlé par le syndic (ou un représentant désigné).

- Chaufferie avec l'adoucisseur eau chaude sanitaire.

- Espace devant l'ascenseur (lieu de passage, ne pas stocker du matériel encombrant).

Entretien de l’immeuble

L’entretien courant des parties communes (+ buanderie et K'Fête) est réalisé hebdomadairement par une société de nettoyage ainsi que le lavage régulier des bacs poubelles et leurs déplacements les jours de collecte.

Le local poubelle, le tri des déchets et le compost :

Les k’huttiens veilleront à trier correctement leurs déchets (les mode d’emplois sont affichés), à jeter les déchets à destination des bacs bleus, ou le brun, dans des sacs hermétiquement fermés (afin d’éviter les mauvaises odeurs), en priorisant le remplissage du bac le plus éloigné de l'entrée. Un lavage du sol du local est impératif si des salissures sont constatées.

Le compost se situe dans le jardin côté sud : il se compose « de tout un peu » (proscrire les sacs plastiques de toute nature).

Petit rappel pour un bon compostage :

Les matières “brunes”: feuilles mortes, brindilles sèches, branches broyées, copeaux de bois et sciure, écorce, paille… Sèches et dures, elles sont riches en lignine et en cellulose, substances carbonées qui fournissent le plus d’humus stable. Utilisées seules, elles se décomposent lentement car elles manquent d’eau et d’azote.

Les matières “vertes”: déchets de cuisine et tontes de gazon fraîches. À l’inverse des matières brunes, elles sont humides, molles et contiennent beaucoup de substances rapidement fermentescibles. Elles sont riches en sels minéraux et en azote, mais leur rendement en humus est faible.

Pour obtenir un bon dosage carbone/azote et maintenir une bonne aération du compost, il faut donc à peu près moitié matières vertes, moitié matières brunes.

Réduire les déchets en petits morceaux permet un mélange plus aisé, une réduction des volumes et surtout une attaque plus rapide par les micro-organismes décomposeurs. Le compost sera plus facile à récupérer en fin de décomposition et ne nécessitera pas d’être tamisé.

Autre entretien courant de l’immeuble :

- Graissage des serrures des portes du hall, des garages à vélo, des accès aux caves… (2x/an).

- Aspiration de l’escalier et du couloir d’accès aux caves (2x/an).

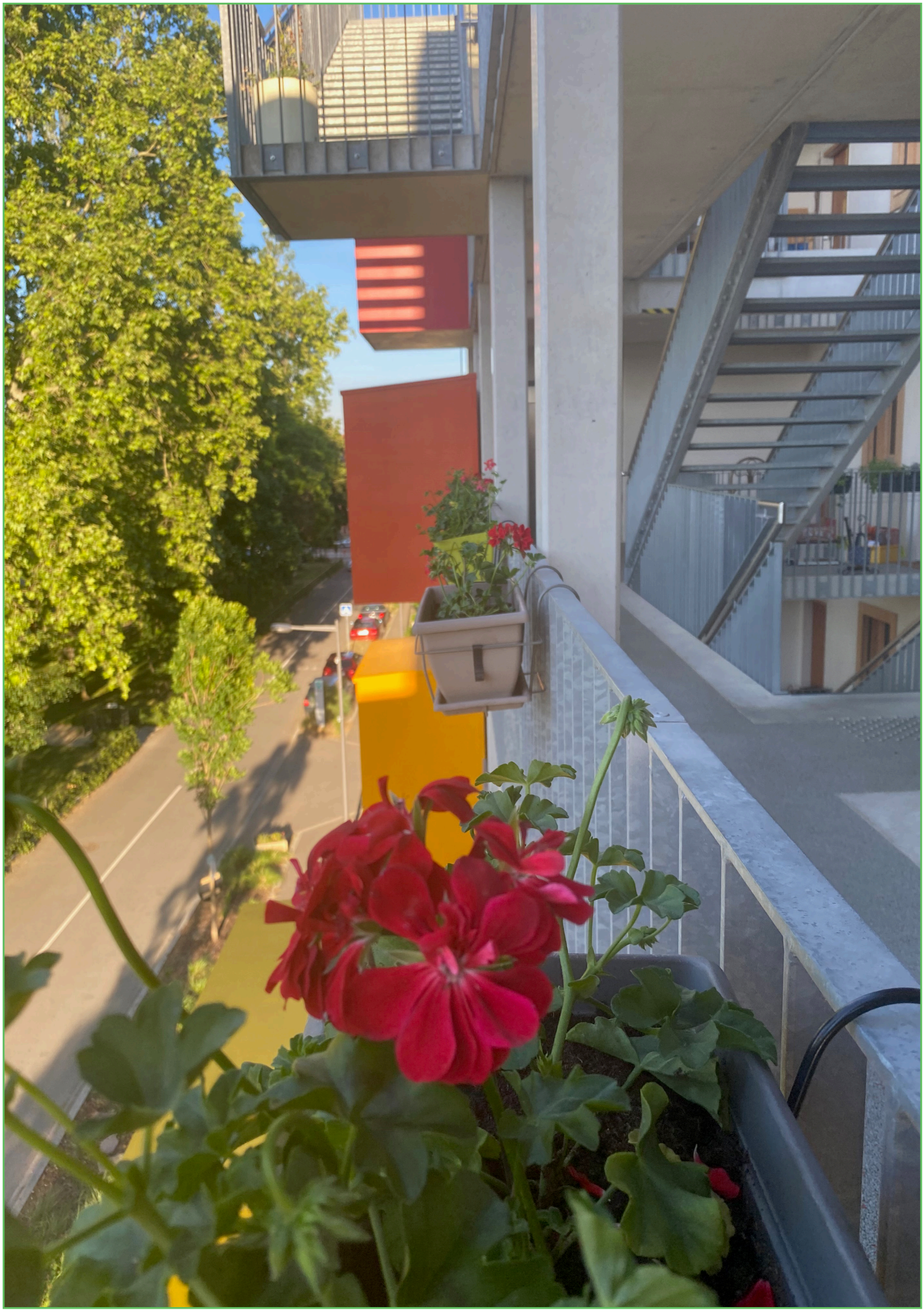
- Nettoyage des coursives au karcher (1x/an).

- Nettoyage de la verrière à l’aplomb des coursives (1x/an).

- Nettoyage des garages à vélo (1x/an).

- Nettoyage des portes des communs.

- Nettoyage « osterputz » de la salle (1x/an).



A VOUS DE JOUER !

Bienvenue à vous, votre famille, votre entourage, vos amis, vos envies !

Initiative et bonne volonté sont parmi les qualités requises à l'habitat participatif.

Evidemment il y aura toujours quelqu'un qui pourra vous orienter, vous aiguiller.

N'hésitez donc pas à vous impliquer, à participer et même à vous engager.

Vos idées sont intéressantes, vos compétences sont appréciées, vos apétences essentielles !

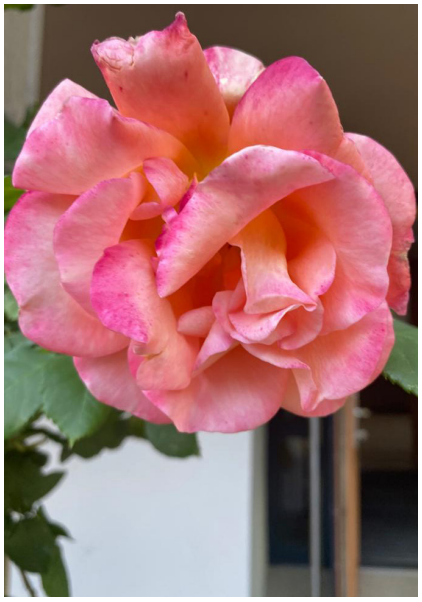
Ensemble on est plus créatif, plus innovant, plus fort mais on est surtout plus réactif.

Ne négligez pas votre capacité à apporter une pierre à ce bel édifice, qui est votre nid.

Une question n'est jamais bête, un coup de main jamais en vain, un sourire jamais en trop !

Emménagez à K'Hutte et découvrez le vivre ensemble tout simplement.

Toutes les photos sont privées,
non libres de droit.



Contacts :

Thomas Resch _ syndic bénévole : 06.12.31.62.26
Véronique Resch _ référente jetons : 06.88.69.39.69
Jean-Louis Billault _ référent vélos : 07.81.60.75.94
Keltoum Roth _ présidente association K'hutte : 06.10.17.30.88