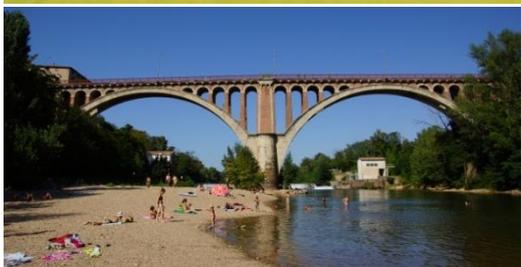


# Construction d'un éco-quartier dans le Tarn



Emplacement	Couffouleux (2800 habitants), à côté de Rabastens (5500 habitants) dans le Tarn (81) - Écoles, 2 collèges, marché, magasin biologique, tous les services. à 2 minutes de la gare (ligne Albi - Toulouse) - 30 minutes de Toulouse ou Albi.
Taille du projet, forme urbaine	Ensemble de 30 logements avec maisons individuelles mitoyennes et petits collectifs en R+1 organisés autour d'une agora avec jardins à usage privatif. Conception bioclimatique, démarche BDO (Bâtiment durable Occitanie). 20% de la Surface habitable en terrasse ou balcon. Espaces partagés : maison commune, chambres d'amis, locaux à vélo, parking voitures, espaces extérieurs naturels végétalisés (verger, potager, etc..) et espace à aménager par les habitants après réception des logements (ateliers, jeux enfants, bassin naturel...)  A côté du projet : 5 parcelles individuelles libres de construction ou d'auto-construction.
Surfaces	Terrain : environ 2 ha, emprise au sol des bâtiments 12 % maxi. Typologie : T2(≈53 m <sup>2</sup> ), T3(≈65m <sup>2</sup> ), T4(≈ 85m <sup>2</sup> ), T4 transformable en T5(≈97m <sup>2</sup> )
Raisons d'être et valeurs	Ouverture, projet intergénérationnel, mixité sociale, construction durable. Ecologie, gouvernance partagée, convivialité, nature et jardin, partage et respect, mutualisation des compétences. ( <a href="#">Lien vers charte</a> ) Projet participatif : engagement à s'impliquer, en fonction des besoins du projet, du collectif et des possibilités de chacun.
Organisation du collectif	Une réunion plénière par mois - Groupes de travail thématiques. Prise de décision par consentement Espace internet collaboratif (Acollab) : messagerie et documents de travail.
Étapes, état d'avancement	2017 : Début du projet - 2018 : Création Association « Ô jardin Labastide ». 2019 : études de conception avec les habitants. 2020 : Obtention du permis de construire et niveau OR dans le cadre du BDO (Bâtiment Durable Occitanie). Début 2022 : ouverture du chantier. 2023 : livraison des logements.
Maîtrise d'œuvre	Equipe d'architectes : Marie-Christine Couthenx et Tryptique .

Montage juridique et financier	<p>Association Ô jardin Labastide (ÔjL) en partenariat avec le COL (Coopérative HLM), Convention de partenariat et prise en charge par l'association de 15% des études de conception.</p> <p><u>3 formes d'Accession sociale à la propriété</u> : Plafonds de revenus (<a href="#">lien accession sociale à la propriété</a>) zone C- Prix maxi (valeur 2021) : 2272 € HT par m2 de surface utile (surface habitable et de service à usage exclusif).</p> <p><u>1-BRS : Bail Réel solidaire</u> - Le COL a obtenu l'agrément OFS (Office Foncier Solidaire) de la Région Occitanie en octobre 2020.</p> <p>L'accession /sous forme de BRS (Bail Réel Solidaire). Accédant est propriétaire du bâti et c'est l'OFS qui est propriétaire du terrain et de ses aménagements - Prix minimum (valeur 2020) : 1800 € HT par m2 de surface utile + loyer mensuel autour de 1,60 €/m²/mois. TVA réduite à 5,5 %, exonération Taxes foncières de 30% sans limite dans la durée sous réserve de vote de la commune.</p> <p><u>2-PSLA : Prêt Social Location Accession, est en discussion.</u> Période de location de 12 à 36 mois avec une option d'achat, prêt individuel. TVA réduite à 5,5 %, exonération taxes foncières pendant 15 ans.</p> <p><u>3-Achat en logement intermédiaire (VEFA social: Vente en Etat de Futur Achèvement), TVA à 20 %, contrat de réservation et versement par tranche d'avancement du chantier, plafond revenus PLI accession (<a href="#">voir tableau</a>).</u></p> <p><u>Location sociale (complet) : PLAI et PLUS</u></p>
Comment intégrer le groupe ?	<p>Visite terrain sur inscription par mail - Lettre d'intention - Rencontre du groupe lors de plusieurs réunions plénières - Validation éligibilité à l'accession sociale auprès du COL - Choix du logement et déclaration candidature - Cooptation par le groupe deux mois après et suite à signature convention apports associatifs. (<a href="#">lien vers le schéma d'intégration</a>)</p>
Partenaires	<p>Le COL, coopérative HLM (portage, construction, vente).  Hab-Fab, conseils pour projets d'habitat participatif (AMO, AMU).  La Mairie de Couffouleux (soutien).</p>

Le projet dans son environnement



Le projet au stade de l'APD

