

FICHE - Permettre à toutes et tous de se loger à Couffouleux

THÈME - SOLIDARITE

SOUS-THÈME Habitat social et solidaire

CONSTAT/PREOCCUPATION

L'accès et le maintien dans le logement est un enjeu majeur du territoire.

Pourquoi :

- Du fait de l'attractivité du bassin de vie rabastinois, bien desservi par le train et l'autoroute, et par son caractère rural encore préservé que complète une offre riche en équipements, services et activités sociales et culturelles, de nombreux ménages désirent s'installer à Couffouleux. Une tendance que l'ouverture du collège va conforter.
- Le Plan local d'urbanisme (qui sera à remplacer dans le mandat 2026-2032 par le PLU intercommunal) et le Schéma de cohérence territoriale (sur le point d'être définitivement approuvé par la Communauté d'agglomération) se doivent d'appliquer les lois relatives à l'urbanisme, en particulier sur deux aspects : l'obligation de Zéro Artificialisation Nette issue de la loi Climat et résilience et l'atteinte probable par la commune du seuil des 3500 habitants d'ici quelques années (à noter : recensement de la population en janvier 2026), qui va la soumettre au quota de logements sociaux de la Loi Solidarité et renouvellement urbain (25 % de logements sociaux au sein du parc de résidences principales). Le même SCOT définit plusieurs enjeux et défis à l'échelle du territoire intercommunal et de ses bassins de vie, dont il conviendra de tenir compte dans toute politique d'urbanisme, de logement et d'habitat.

Les besoins identifiés dans le cadre de l'enquête et lors des ateliers sont les suivants :

- Permettre aux Couffoulésiens de se loger à Couffouleux et en particulier développer l'accès au logement locatif
- Favoriser de nouvelles formes d'habitats

AXES PROGRAMMATIQUES / ORIENTATIONS / OBJECTIFS

- Parcelles publiques et privés pour du logement neuf dans l'agglomération de Couffouleux, avec du locatif aidé (en intégrant le projet Gédimat : 30 logements au total, le projet Tarn Habitat de la gare : 12 logements et le projet Habitat inclusif de Tarn Habitat au Paradis : 12 logements).
- Des bâtiments anciens et vacants privés et publics qui peuvent être transformés en logements accessibles, avec du locatif aidé, dans un cadre financier soutenable.

Soutenir la création de logements d'urgence et l'accès au logement/hébergement des personnes défavorisées :

- S'assurer de l'accès au logement d'urgence aménagé au 45 avenue Jean-Bérenguier (lien avec la CCAS et les associations de solidarité, lien avec les travailleurs sociaux du Département et de la Caf).
- Faire le lien entre la politique logement de la commune et le futur Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) du Tarn (2026-2031)
- Contribuer activement au futur Plan Local de l'Habitat de la Communauté d'agglomération (2026-2031)
- Faire bénéficier les foyers couffoulésiens éligibles, de l'OPAH **communautaire en cours (2024-2027) et contribuer à l'élaboration et au succès de celle qui lui succèdera à partir de 2028.**

- Participer, avec des critères transparents et équitables, aux réunions de la commission locale d'attribution de logements sociaux de Tarn Habitat (antenne de Gaillac) et de tout autre bailleur social présent sur la commune.
- Identifier les sites potentiels (pour du logement social neuf ou du rénové)

Identifier les leviers actuels et potentiels d'amélioration des conditions d'amélioration des logements et favoriser le recours à ces derniers : rapprocher les propriétaires, en particulier de logements anciens, des dispositifs existants, *via* l'Espace France Rénov' du Tarn (MaPrimeRénov' pour la rénovation énergétique, Ma PrimeAdapt pour l'adaptation à la perte d'autonomie). Mobiliser le CCAS et tout autre organisme (FSL) pour les aides d'urgence.

Favoriser de nouvelles formes d'habitats qui contribuent à la lutte contre l'artificialisation des sols et au réchauffement climatique

- Etudier la possibilité, dans le cadre de l'élaboration du PLUI, du développement des formes d'habitat léger, soit sur un terrain constructible, soit sur un terrain non constructible, via un STECAL défini dans le document d'urbanisme.
- Soutenir les projets d'habitat participatif ou partagé.

MISE EN OEUVRE – PROPOSITIONS A COURT TERME

- Identifier les sites potentiels de création de logements
- Soutenir la création de logements d'urgence
- Identifier les leviers actuels et potentiels d'amélioration des conditions d'amélioration des logements et favoriser le recours à ces derniers
- Etudier la possibilité, dans le cadre de l'élaboration du PLUI, du développement des formes d'habitat léger, soit sur un terrain constructible, soit sur un terrain non constructible, via un STECAL défini dans le document d'urbanisme.

ORIENTATIONS A PLUS LONG TERME

- Soutenir la création de projets de logements peu consommateurs d'espace dans le cadre de la limite du ZAN, si possible dans des habitats vacants ou des parcelles à construire situées dans l'agglomération.
- Soutenir les projets d'habitat participatif ou partagé.

TRANSVERSALITE AVEC D'AUTRES THEMES

- Gestion eau et assainissement
- Réseaux énergie
- Réseaux télécom
- Mobilité
- Services

ACTEURS IMPLIQUES OU A IMPLIQUER

- Les collectifs qui souhaitent trouver des sites d'habitat partagés
- Les habitants déjà intégrés dans des sites d'habitat participatif (expérience/expertises) : les Amarres, OJL.
- Des associations ou acteurs spécialisés dans l'intégration de l'habitat léger dans les politiques d'urbanisme
- La Communauté d'agglomération
- Les bailleurs sociaux (Tarn Habitat, COL...)
- A l'échelle départementale : le CAUE, Soliha, France Rénov', ADIL...