

# Les maires face à l'enjeu du logement



**HABITER  
DEMAIN**  
EN CHARENTE-MARITIME



## Les maires face à l'enjeu du logement en Charente Maritime

Cette enquête, initiée par le CAUE 17 et coproduite avec LesCityZens, a été réalisée à partir d'un questionnaire en ligne envoyé aux 463 communes de Charente Maritime. Les données, collectées du 7 novembre au 13 décembre 2024, ont été traitées par LesCityZens.

L'objectif de cette enquête est d'objectiver et de qualifier l'enjeu du logement dans les politiques publiques communales et de comprendre les freins et les difficultés auxquelles font face les élus. Si des différences apparaissent selon la taille des communes et leur situation géographique dans le département, il apparaît que toutes ou presque estiment que le logement est un enjeu fort ou très fort (91 %) et parfois même existentiel pour leur territoire. À la question de savoir si leur commune vit une crise du logement, 71 % des communes répondent par l'affirmative.

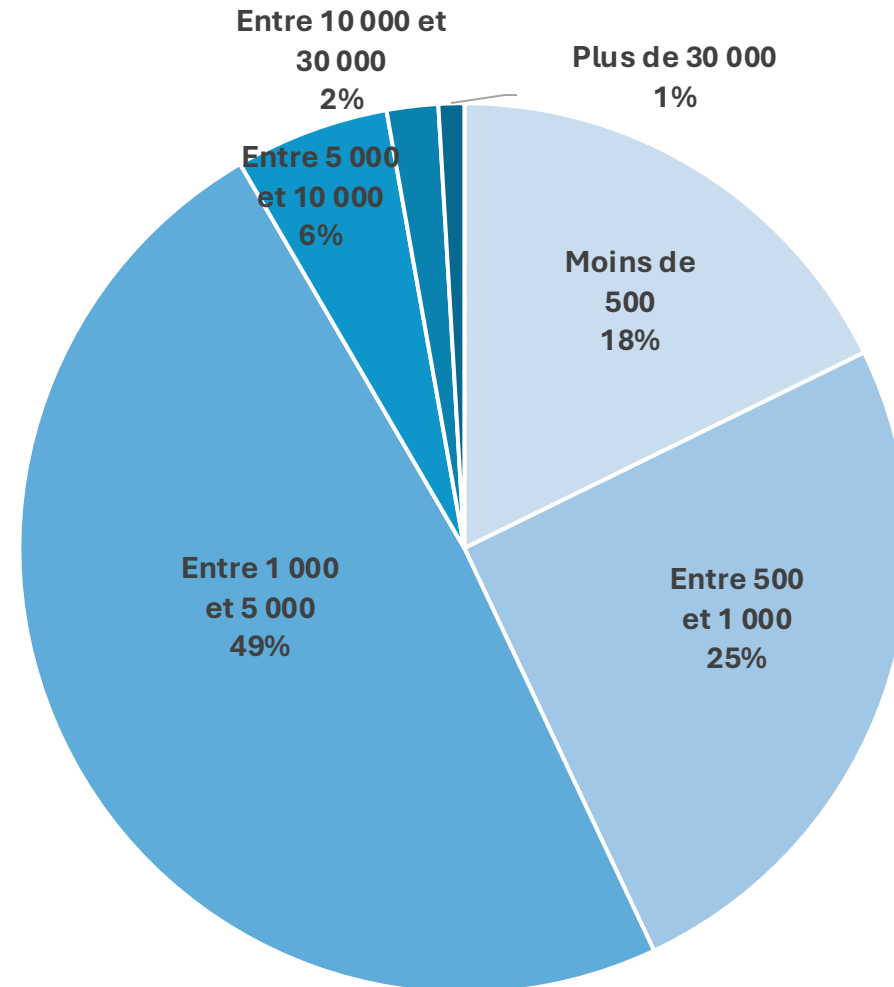
## Sommaire

Échantillon de l'étude	p. 3
Le logement, un enjeu partagé	p. 7
Une crise qui touche toutes les communes	p. 10
Les difficultés auxquelles sont confrontées les communes	p. 11
Quelles ressources pour relever le défi du logement ?	p. 12
Quel accompagnement pour relever le défi du logement ?	p. 13
Quels liens avec le CAUE 17	p. 15
Pourquoi le cycle « Habiter demain » intéressent les élus ?	p. 16

# Échantillon de l'étude

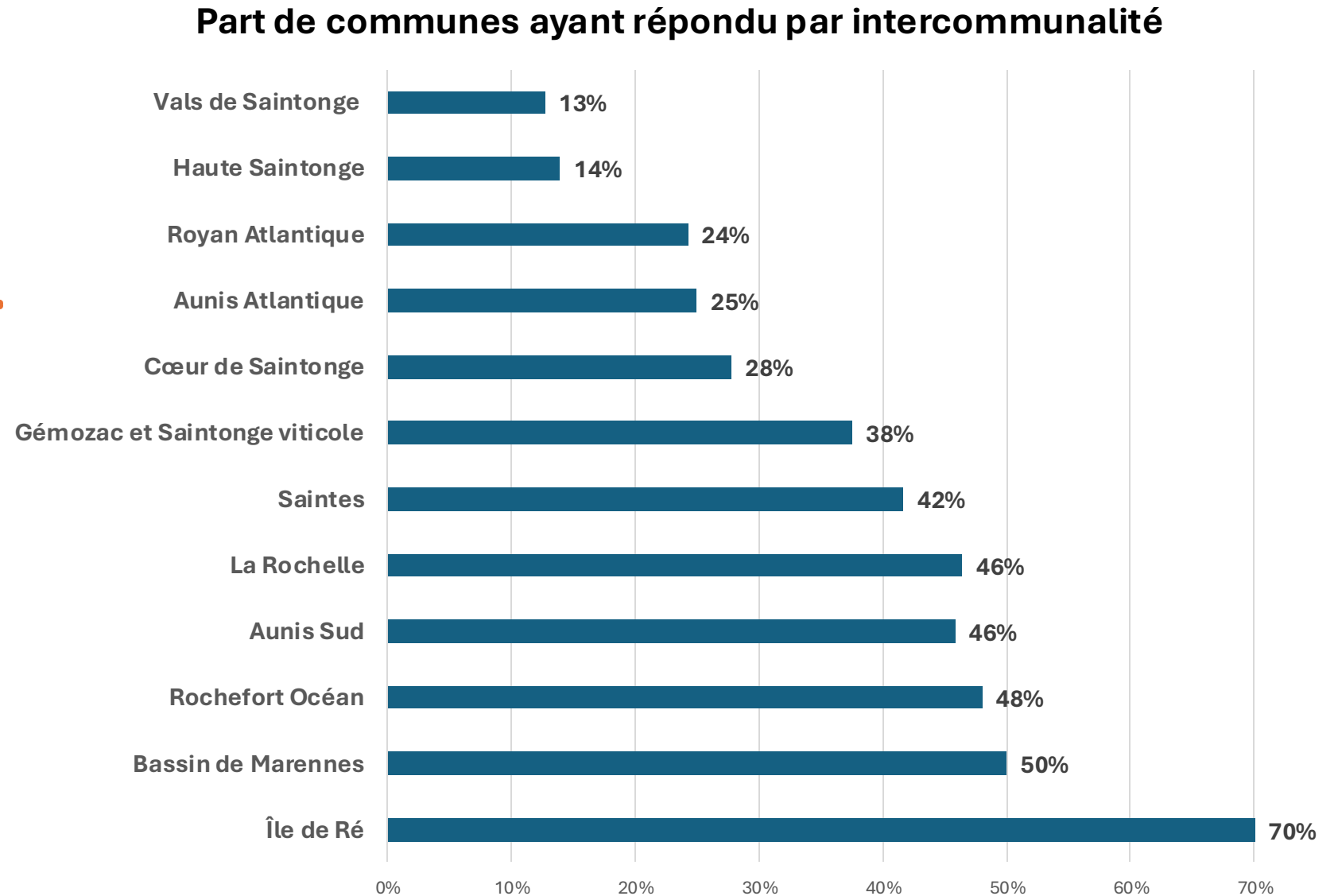
- 26 % des communes du département ont répondu à l'enquête (107 communes sur 463)
- Elles représentent 46 % de la population du département, soit 304 855 habitants sur 661 404 au total

Communes selon le nombre d'habitants



# Échantillon de l'étude

- Une représentation des intercommunalités extrêmement contrastée.
- De 13 % des communes représentées pour Vals de Saintonge à 70 % pour la CA de l'Île-de-Ré

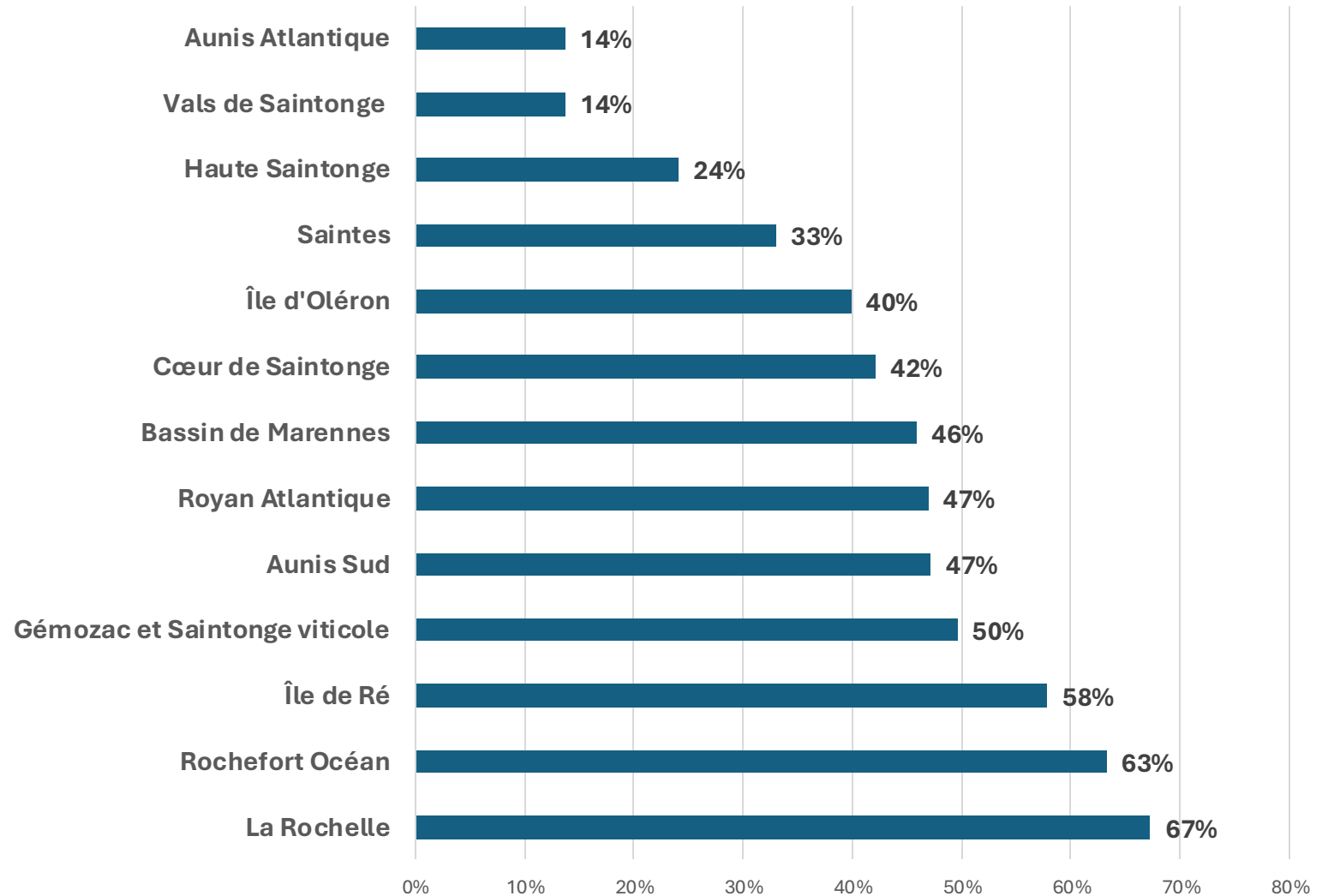




# Échantillon de l'étude

- Une représentation de la population par intercommunalité très contrastée.
- De 14 % de la population représentée pour Aunis Atlantique à 67 % pour la CA La Rochelle.

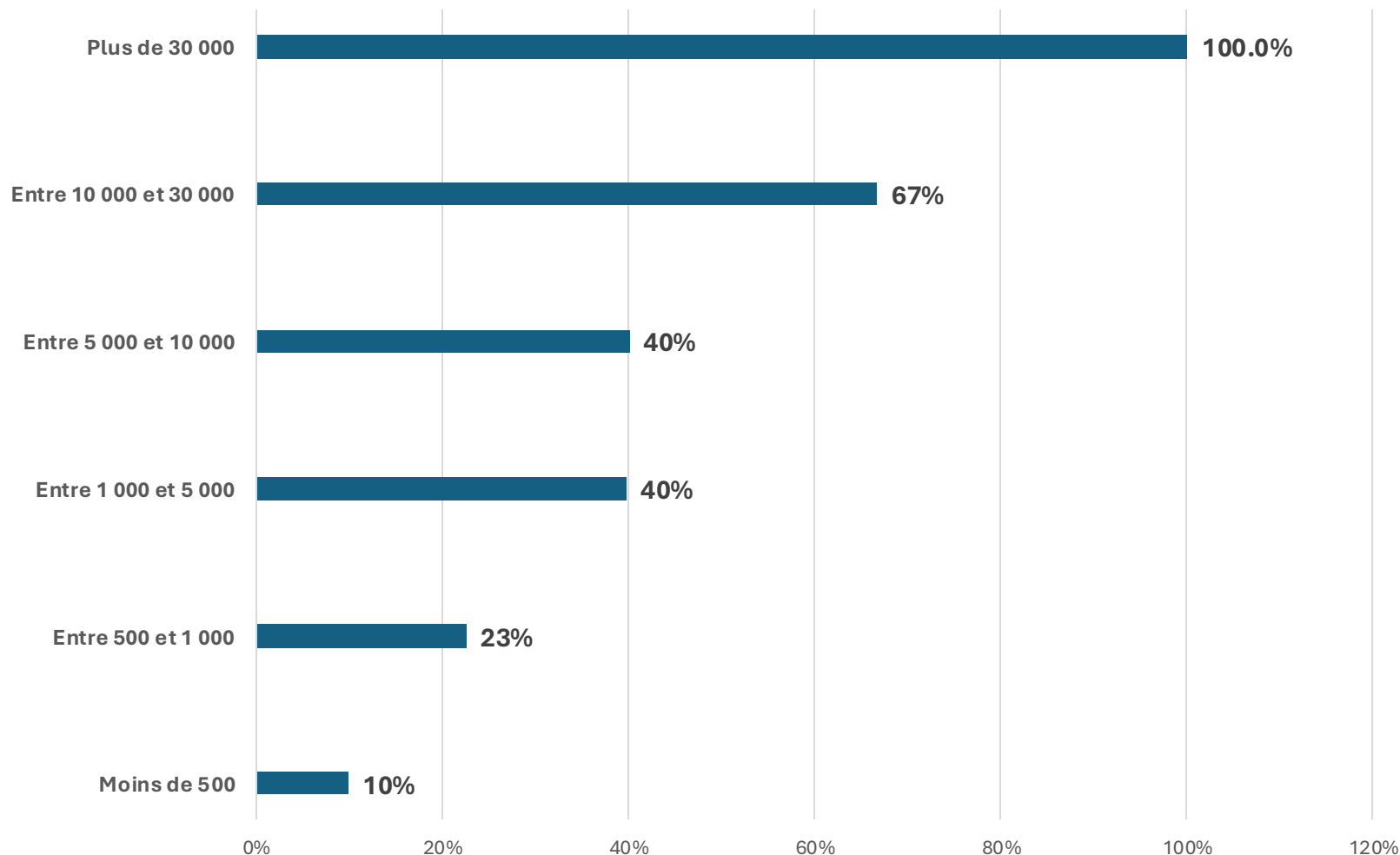
## Part des habitants concernés par intercommunalité



# Échantillon de l'étude

- Les communes de plus de 10 000 habitants ont massivement répondu.
- Les communes de moins de 1 000 habitants très ont peu répondu.

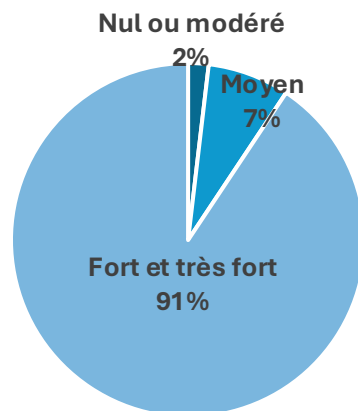
Part des communes ayant répondu par nombre d'habitants



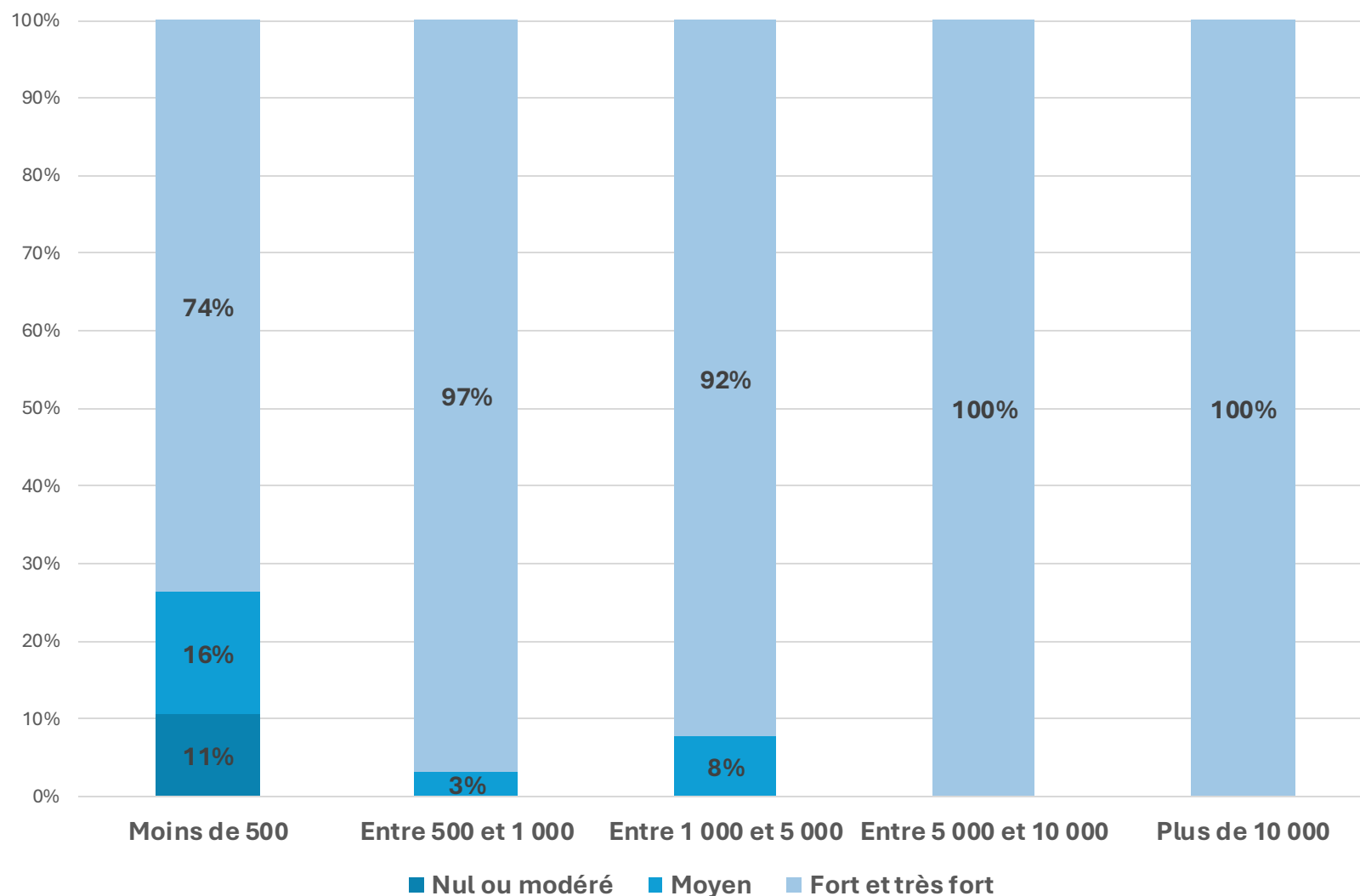
# Le logement, un enjeu très largement partagé

Le logement est un enjeu largement partagé : 91 % des communes l'estiment comme fort à très fort.

## Intensité de l'enjeu logement



## Intensité de l'enjeu logement selon le nombre d'habitants



Un enjeu fort  
à très fort  
surtout  
caractérisé  
par...

Un constat d'inadéquation générale de l'offre / demande (20 %)

Un fort **besoin** en logements locatifs (15 %) et en logements abordables (9 %)

Un souci de maintenir les services et écoles par l'arrivée de **nouveaux habitants** (17 %)

Un manque de foncier constructible et/ou **accessible** (9 %)

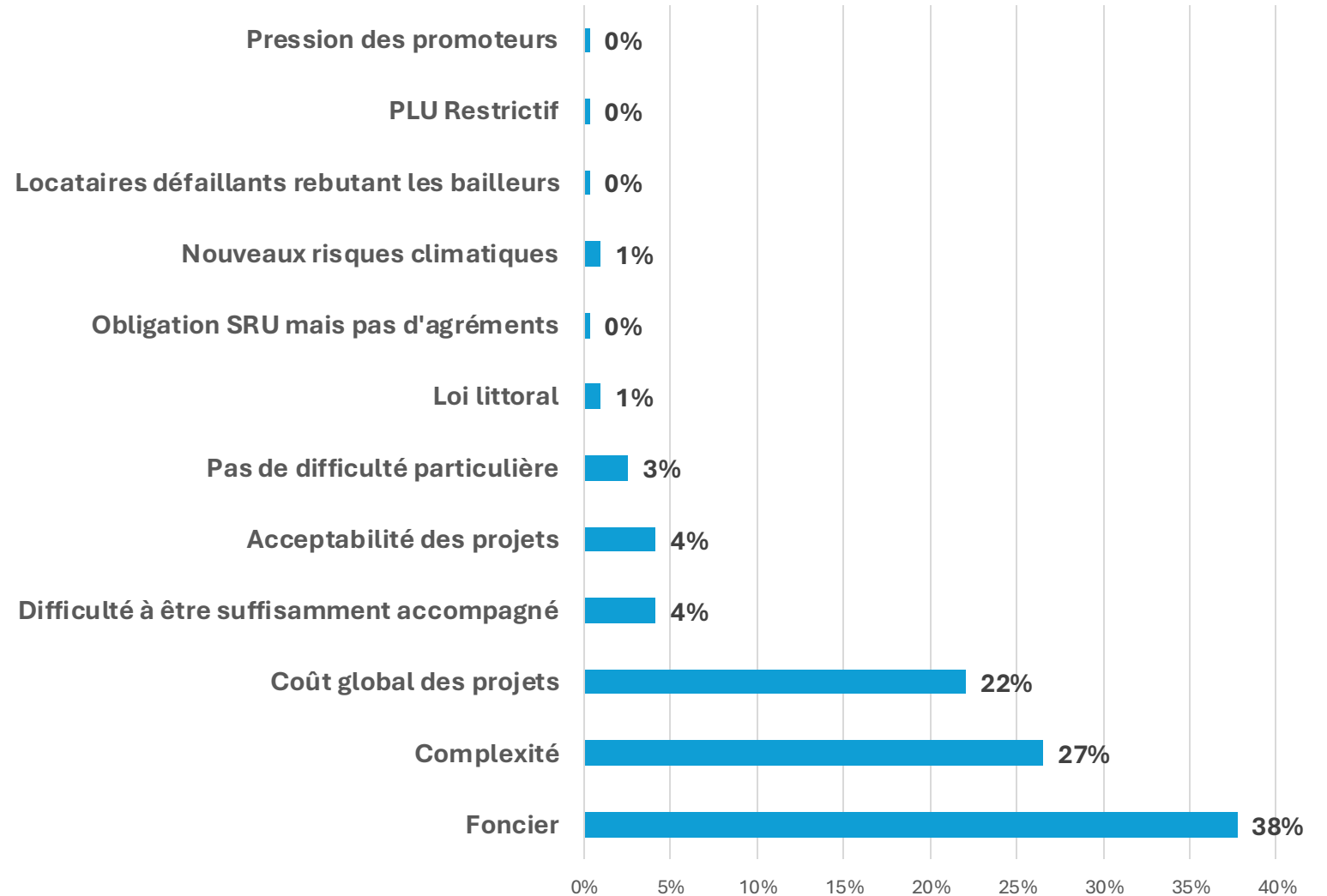
Des **réhabilitations** nécessaires, notamment pour **réduire l'habitat indigne** (6 %)



# À quelles difficultés les communes sont-elles confrontées ?

Les problématiques liées au foncier (38 %), à la complexité (27 %), qu'elle soit technique, financière, liée au montage ou à la gestion, ou encore le coût global des projets (22 %), représentent l'essentiel des difficultés auxquelles sont exposées les équipes municipales.

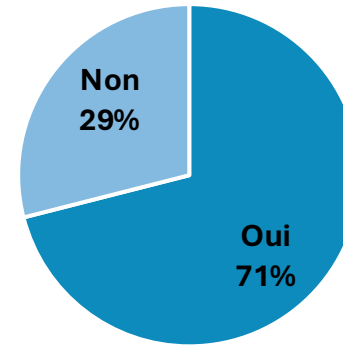
## Types des difficultés concernant le logement



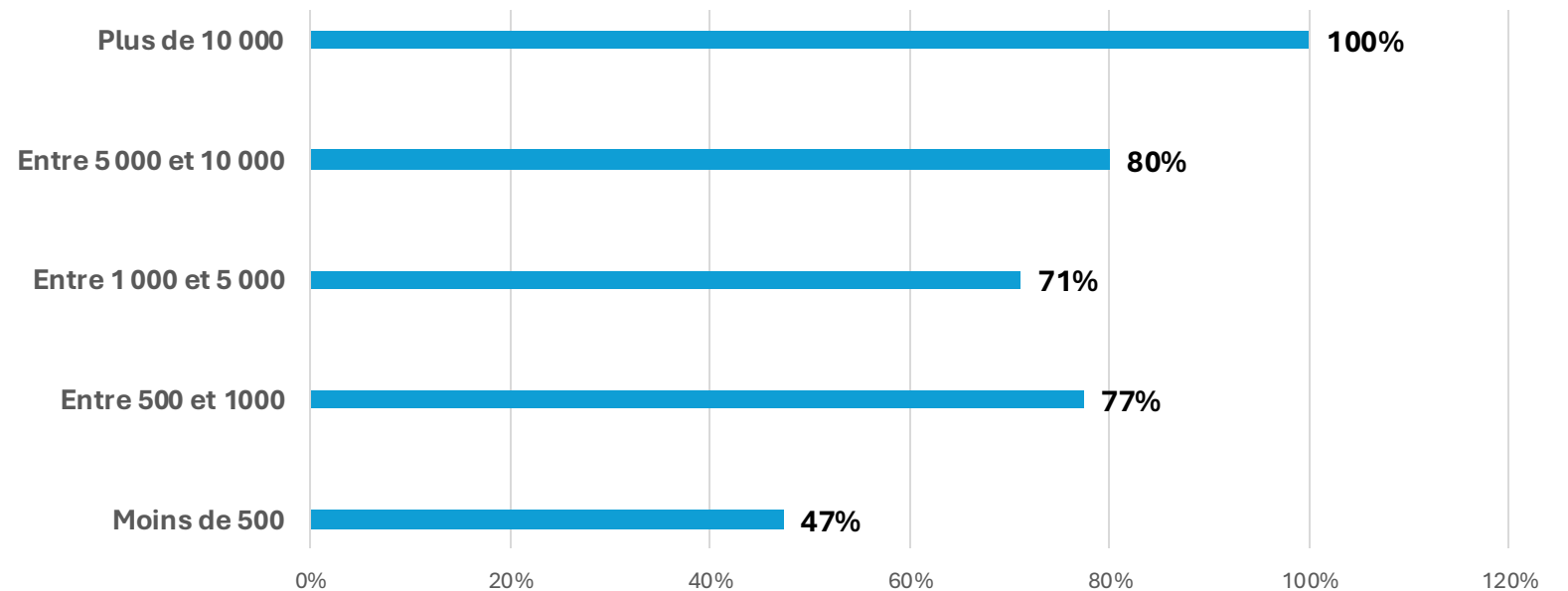
## Une crise du logement qui touche près des $\frac{3}{4}$ des communes

- Plus nombre d'habitants des communes augmente, plus la crise est perçue comme forte.
- Les communes entre 1 000 et 5 000 habitants connaissent un enjeu logement et une situation de crise légèrement moins forte.

### Crise du logement



### La crise du logement concerne...



# Une crise surtout caractérisée par...

Un fort **besoin en logements locatifs (32 %)**

Un constat d'**inadéquation** générale de  
l'**offre/demande (21 %)**

Un **manque de foncier constructible** et/ou  
**accessible (13 %)**

Des **prix** globalement **élevés (11 %)**

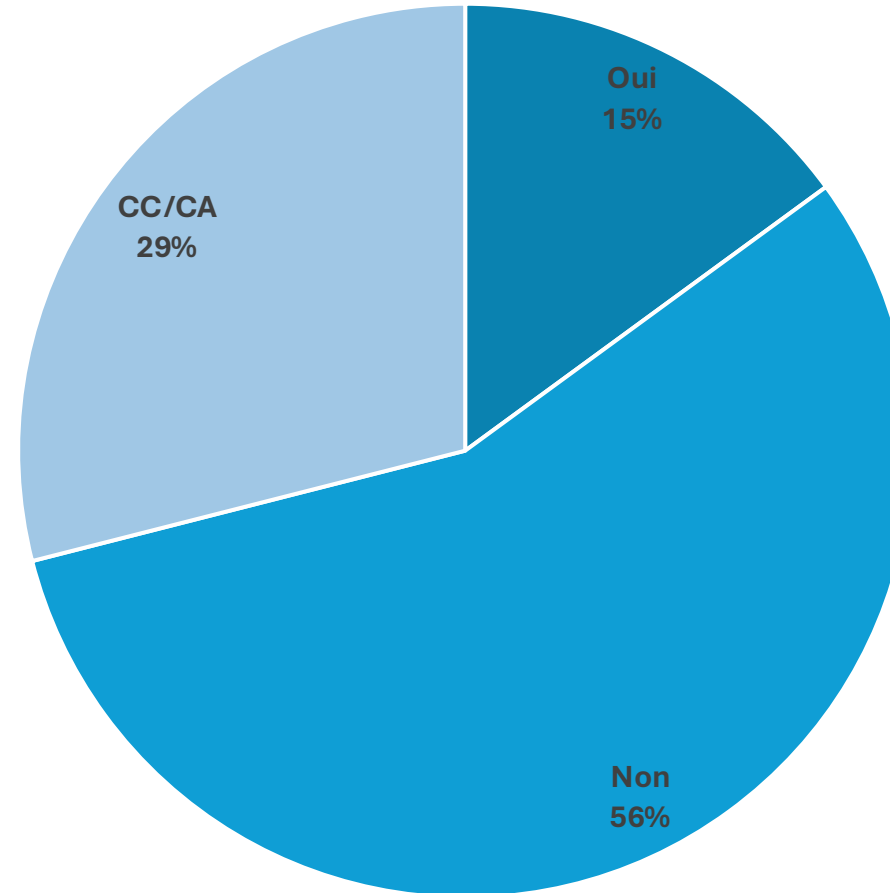
Manque de **logements locatifs sociaux (7 %)**

Forte présence de **résidences secondaires**  
ou de **meublés de tourisme (7 %)**

## Quelles ressources pour relever l'enjeu du logement

- Une **majorité de communes** estiment ne pas disposer des ressources internes nécessaires pour relever le défi que constitue pour elles le logement.
- Un **petit tiers** (29%) les trouve au sein de la **communauté de communes ou d'agglomération** et 15 % en interne.

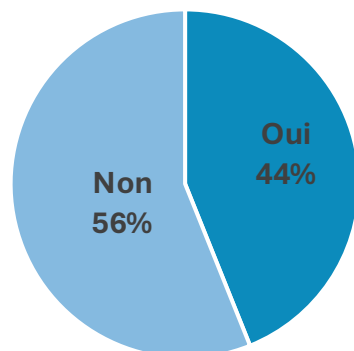
### Ressources en interne ou au niveau de la CC/CA



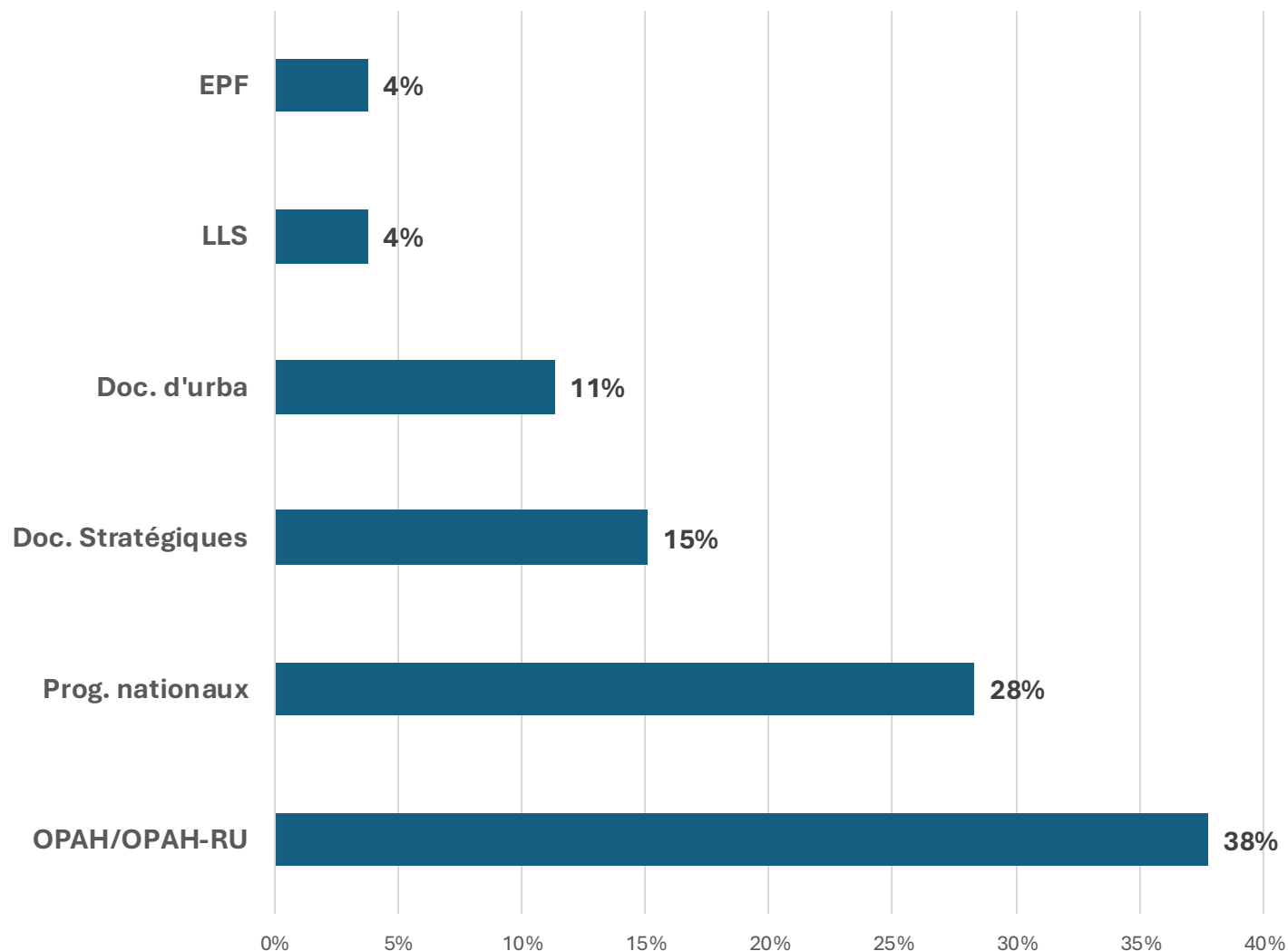
# Quel accompagnement pour les communes ?

Les opérations d'amélioration de l'habitat (36 %) et les programmes nationaux (30 %) sont les sujets principaux de cet accompagnement.

## Déjà accompagnée ?



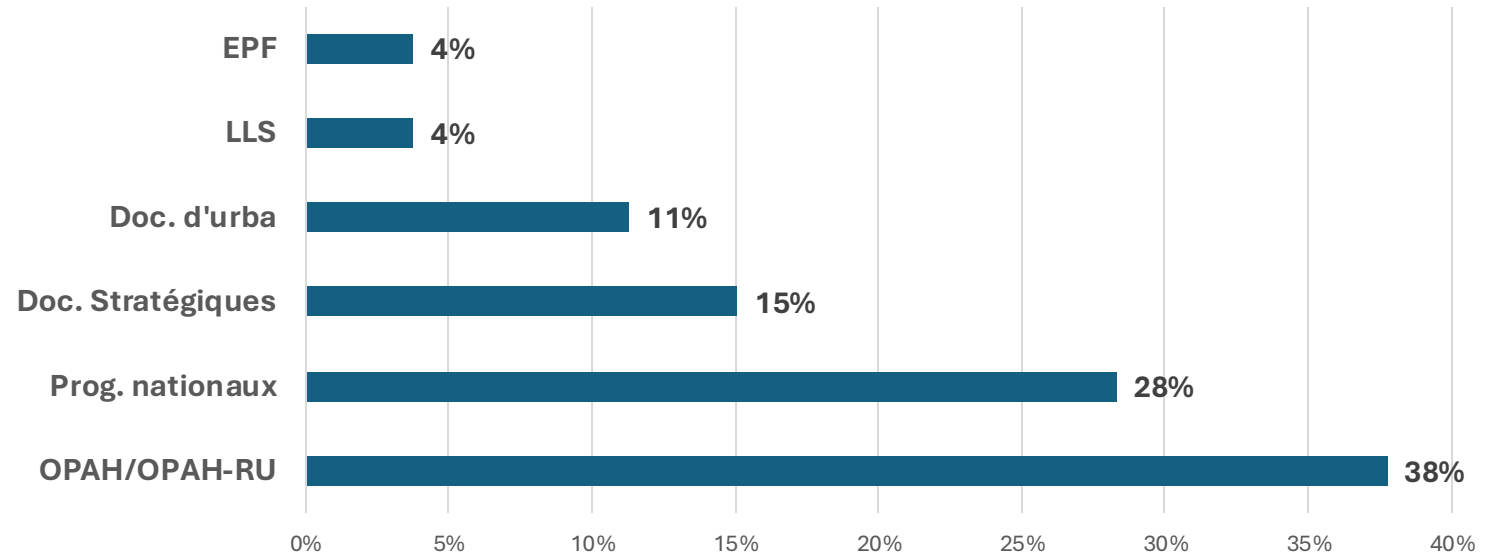
## Les types d'accompagnement



# Quels types de projets ont fait l'objet d'un accompagnement ?

- 56 % des communes affirment ne jamais avoir été accompagnées.
- Pour les 44 % qui l'ont été, cet accompagnement a porté principalement pour un gros tiers sur des projets d'OPAH (34 %) et d'OPA-RU (4 %), de Villes et Villages d'avenir (17 %), de PLH (11 %), de PLU et de Petites villes de demain

## Les types d'accompagnement



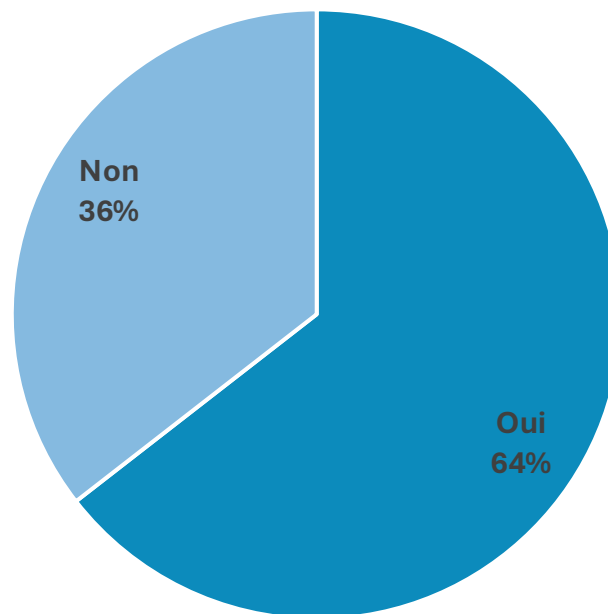
Prog. nationaux	Doc. Stratégiques	Doc. D'urbanisme
Villes et villages d'avenir	PLH	Carte communale
Petites villes de demain	SCOT	PLU
Action cœur de ville	Projet de territoire	PLUI



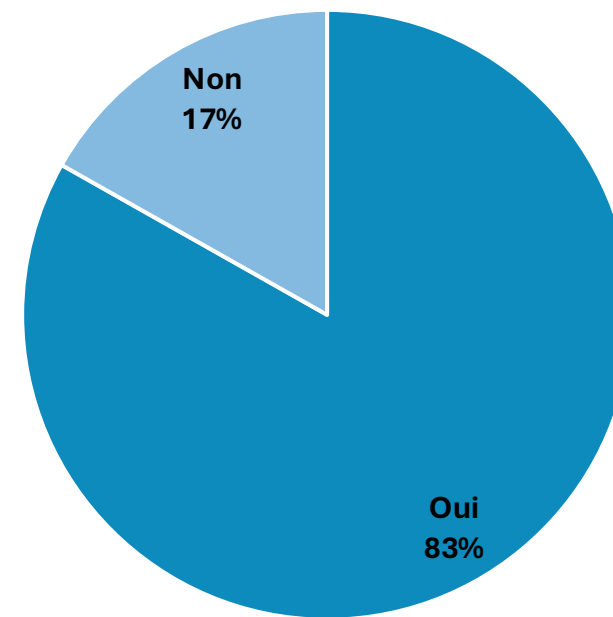
# Quels liens avec le CAUE 17 ?

- Près des 2/3 des communes ont déjà sollicité le CAUE 17
- Qui est parfaitement identifié comme un partenaire qui peut aider dans le développement des projets de logement

Avez-vous déjà sollicité le CAUE 17 ?



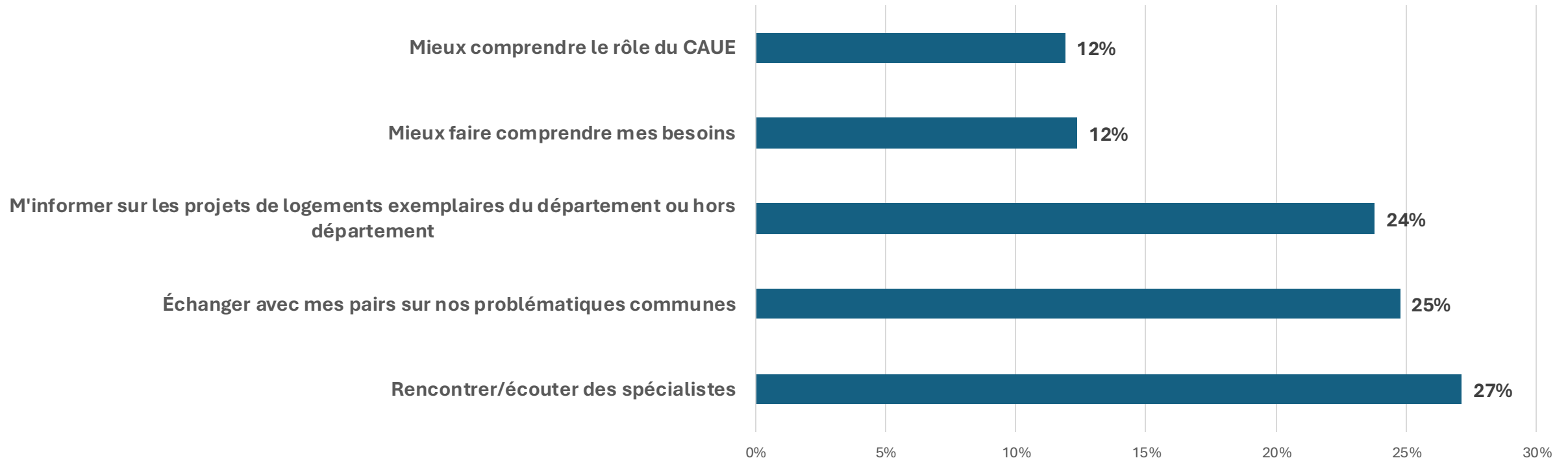
Le CAUE 17, un partenaire s ?



# Pourquoi le cycle “Habiter demain” intéresse les élus ?

Le besoin d’expertise, d’échanges et de projets inspirants sont au cœur de l’intérêt des élus pour le cycle « Habiter demain » organisé par le CAUE 17.

## Qu'attendez-vous de cette programmation d'évènements organisés par le CAUE 17 ?



# LE CAUE 17

Le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement de la Charente-Maritime, est un organisme créé à l'initiative du Département dans le cadre de la Loi sur l'Architecture de 1977. Investi d'une mission de service public, le CAUE 17 a pour vocation la promotion de la qualité architecturale, urbaine et environnementale.

Il est financé par la taxe d'aménagement et est présidé par Dominique Rabelle, Vice-Présidente de la Charente-Maritime, Présidente d'Habitat 17 et Maire de Saint-Georges-d'Oléron

Le CAUE 17 n'exerce aucune maîtrise d'œuvre, il intervient en amont des projets, gratuitement.

## Les missions du CAUE 17 :

**Conseiller** les particuliers et les collectivités territoriales dans leurs démarches de projet, construction neuve, rénovation et aménagement du territoire.

**Former** les élus, les professionnels et les acteurs du cadre de vie à la connaissance des territoires et de l'espace bâti, par des journées thématiques de réflexion et de travail.

**Inform**er tous les publics sur la qualité de l'architecture, de l'urbanisme et de l'environnement, sur la réglementation, sur les techniques de construction.

**Sensibiliser** le grand public et les scolaires par des visites, expositions, conférences, publications, actions pédagogiques...

## CONTACT PRESSE :

Flore Meurisse : 06 88 11 08 03 / [flore.meurisse@caue17.fr](mailto:flore.meurisse@caue17.fr)

**SITE :** <https://caue17.com>

# LESCITYZENS

LesCityZens est une agence de conseil spécialisée dans le logement et la fabrique urbaine collaborative, créée en 2015 par Cyrille Poy, ancien journaliste spécialisé en politique du logement, architecture et urbanisme.

LesCityZens accompagne l'ensemble de l'écosystème des acteurs de la ville dans la compréhension des besoins spécifiques des territoires et plus particulièrement dans l'analyse des besoins en matière de logement.

LesCityZens intervient également dans la conception, l'éditorialisation et l'animation d'évènements centrés sur les problématiques urbaines.

## **CONTACT PRESSE :**

Cyrille Poy : 06 72 88 19 35/ [cpoy@lescityzens.fr](mailto:cpoy@lescityzens.fr)

**SITE :** <https://www.lescityzens.com>