

# Habiter demain en Charente-Maritime

Comment régénérer les centres bourgs ruraux ?  
Une vision globale de l'aménagement



**Visites**  
**3 juillet 2025**  
**Communes de**  
**Gémozac et**  
**Meursac**



# Programme

## VISITES

**3 juillet 2025**

### GÉMOZAC

#### **9h30 / Accueil café et introduction**

#### **Stationnement devant l'ancienne gare ferroviaire, rue de l'Argonne**

- Loïc Girard, Maire de Gémozac
- Jocelyne Plaire, architecte conseil CAUE 17
- Claire Daganaud, directrice SEMDAS
- Annabelle Casses, agence DESURB, programmation urbaine du quartier gare

#### **10h - 11h / Visite de la Résidence Accueil de l'association Emmanuelle et de logements locatifs intercommunaux**

- Myriam Forgue, Directrice de l'association
- Mélanie Faugouin, Architecte, ALTERLAB
- Mathieu Brémont, Chargé d'opérations, SEMDAS
- Emma Vial Ponrouch, Chargée d'opérations, SEMDAS



#### **11h - 12h / Visite déambulatoire des opérations de logements communaux en centre ancien**

- Loïc Girard, Maire de Gémozac
- Christophe Godet, architecte agence MG+
- Jocelyne Plaire, architecte conseil CAUE 17



### MEURSAC

#### **12h45 - 14h / Déjeuner**

La Table de Meursac, 7 rue de l'Église

Stationnement Place du Champ de Foire

#### **14h - 16H / Visite déambulatoire du centre bourg**

##### **Accueil sur le parvis de l'église**

Projet de revitalisation dans le cadre d'un projet global, comprenant commerces, services et 17 logements communaux associés.

- Jean-Michel Chatelier, Maire de Meursac
- Jocelyne Plaire, architecte conseil CAUE 17



Cet évènement s'inscrit dans le cadre de la programmation « Habiter demain en Charente-Maritime » (2025-2027), qui vise à favoriser l'échange de pratiques, le partage de solutions innovantes et la réflexion collective autour des problématiques locales liées au logement.

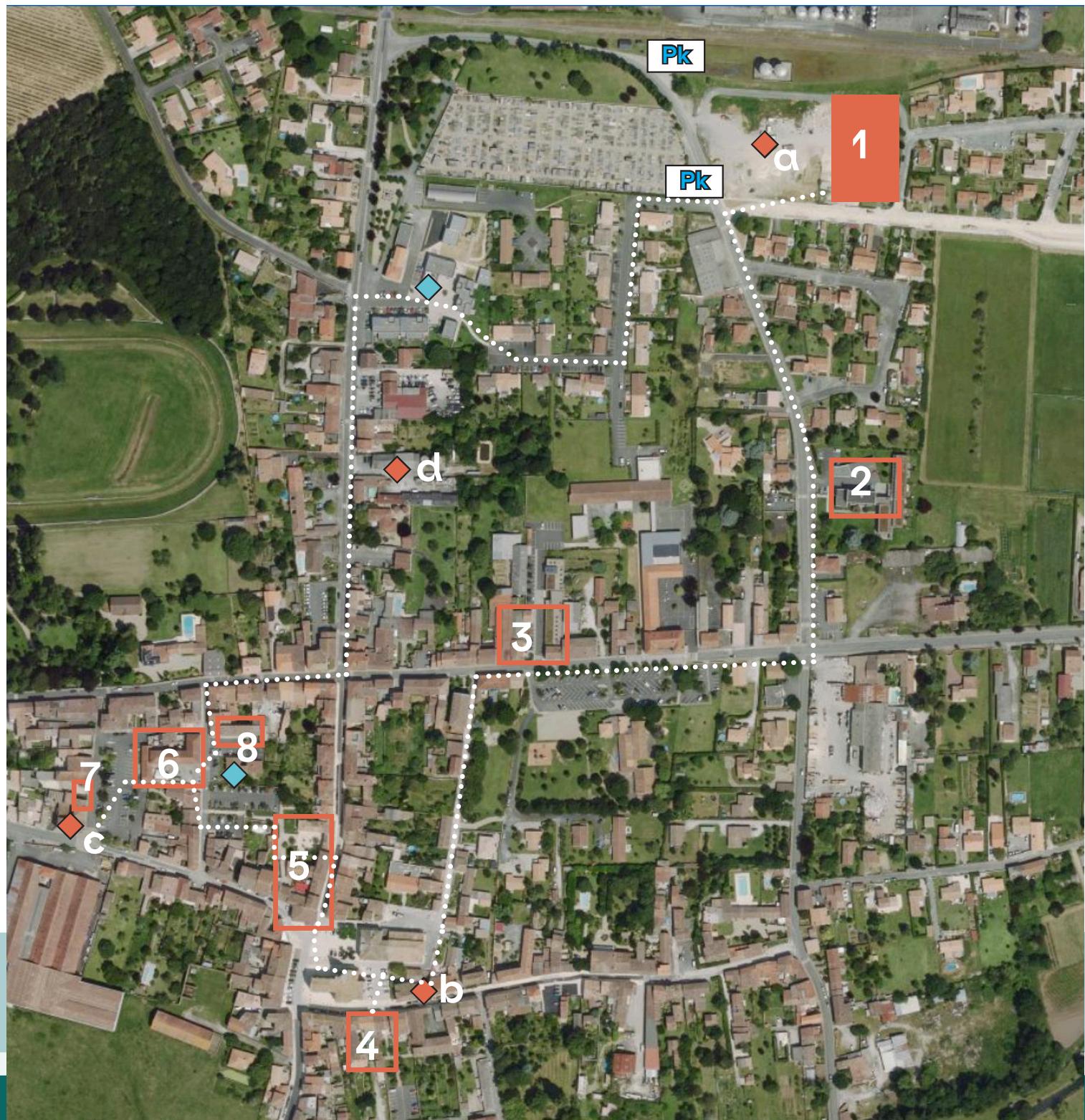
Suivez nos actualités sur [caue17.fr](http://caue17.fr)

Commune de 3033 habitants en 2022

Commune centre, siège de la CDC Gémozac et Saintonge viticole

Pôle d'équilibre dans le SCOT de la Saintonge Romane

Zone d'activité communautaire



# Le parcours

- 1 -** Résidence Emmanuelle et 6 logements locatifs intercommunaux
- 2 -** 21 Logements locatifs / ancienne gendarmerie
- 3 -** 2 Logements locatifs communaux / Pôle Santé
- 4 -** 8 Logements locatifs / bâtiment patrimonial
- 5 -** 12+2+4 Logements locatifs communaux / bibliothèque / hôtel restaurant
- 6 -** 4 Logements locatifs communaux / services / ancienne école
- 7 -** 4 Logements locatifs
- 8 -** 3 Logements locatifs

Aujourd'hui près de 70 logements locatifs, dont 50 logements en gestion communale, 23 logements gérés par la Communauté de Communes et 6 logements par un bailleur social (SEMIS).

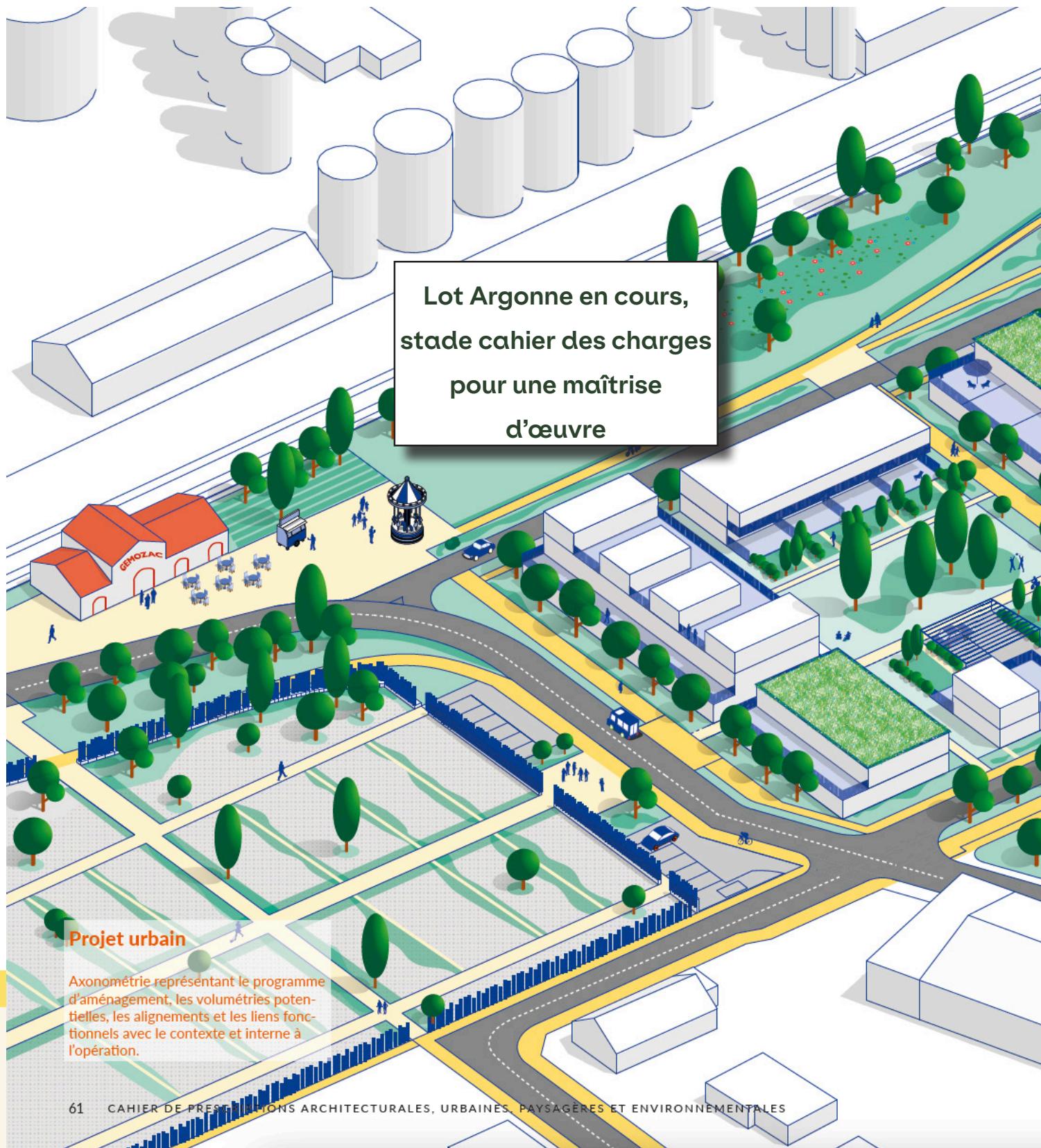


## Projets en cours :

- a-** îlot de la gare : seconde tranche, 40 logements attendus, lancement de l'opération 2025/2026, 52 logements/hect.
- b-** Rue Gambetta : 1 service au rdc + 2 logements locatifs (PC en cours)
- c-** Rue Carnot : 1 commerce au rdc + 2 logements locatifs (PC en cours)
- d-** Avenue de la Victoire : Foncier issu d'une activité (distillerie)  
Programmation en cours pour des logements locatifs en réhabilitation + programme neuf, 52 logements/hect.



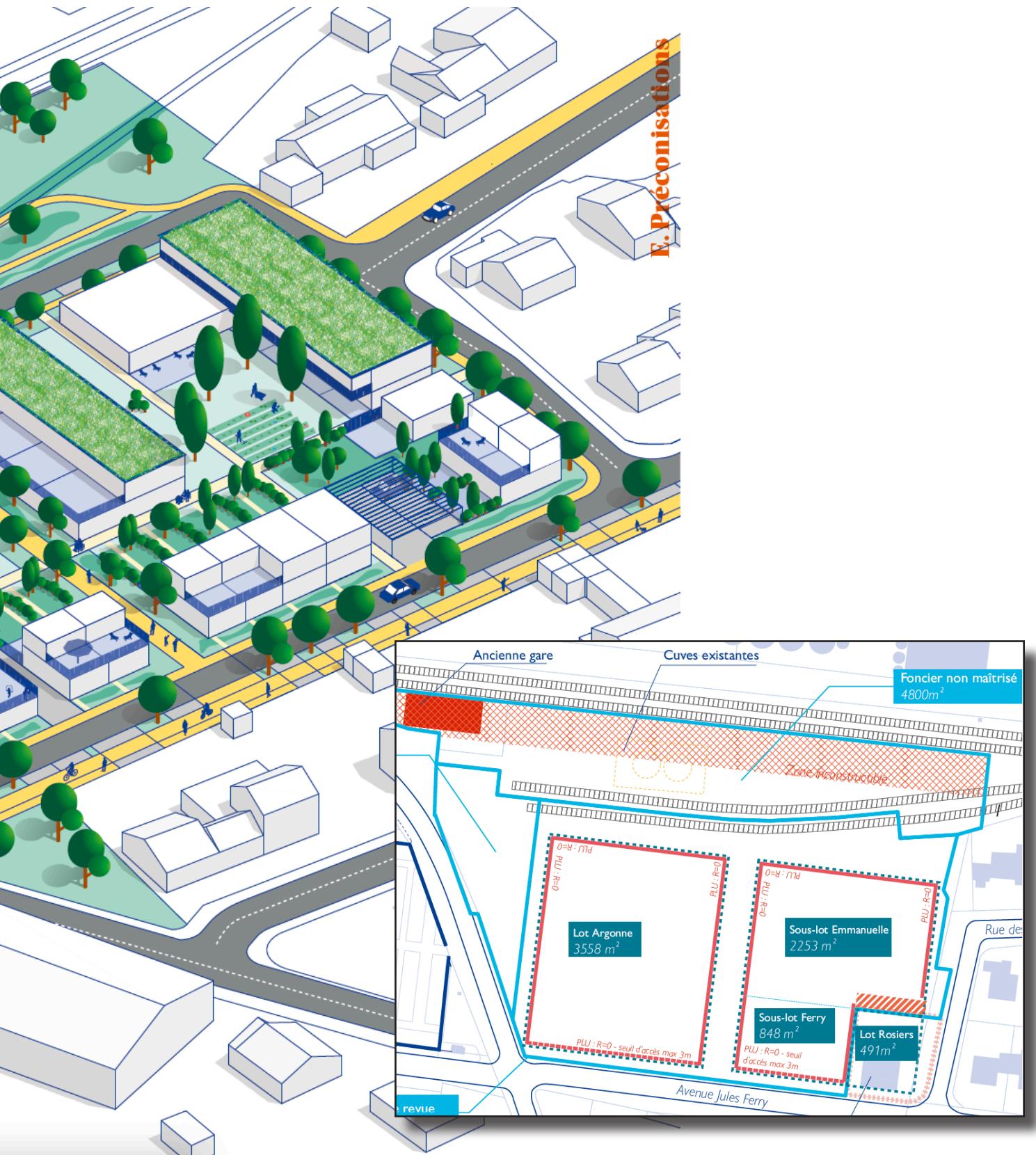
## SOS Villages Enfants



# L'îlot de la gare

Étude de programmation urbaine, décembre 2019

BE : DESURB - MORE architecture - ALTO STEP



# 1 - Résidence Accueil Emmanuelle + 6 logements de droit commun

## Maîtrise d'œuvre : Alterlab (La Rochelle), sur concours



# Programme livré en 2024

**2011**

Achat par la commune du site d'une ancienne coopérative agricole

**2019**

Achat complémentaire par la CDC et rétrocession gratuite à la CDC de la 1ère partie en 2022



**Diagnostic des bâtiments et démolition : 136 000€ HT**

**2019**

Etude de programmation urbaine - agence DESURB  
Bordeaux : définition du programme global avec objectifs de densité, gabarits, composition urbaine, attendus environnementaux

**2022**

Concours architectural

**16 T2 + espace de vie commun + 4 T2 et 2 T3**

Surface de plancher : 1297 m<sup>2</sup>

Coût d'opération : 3,3M€ dont 112 000 € Département 17, 264 000 € État



La résidence, en R+1 avec jardin ou balcons privatifs



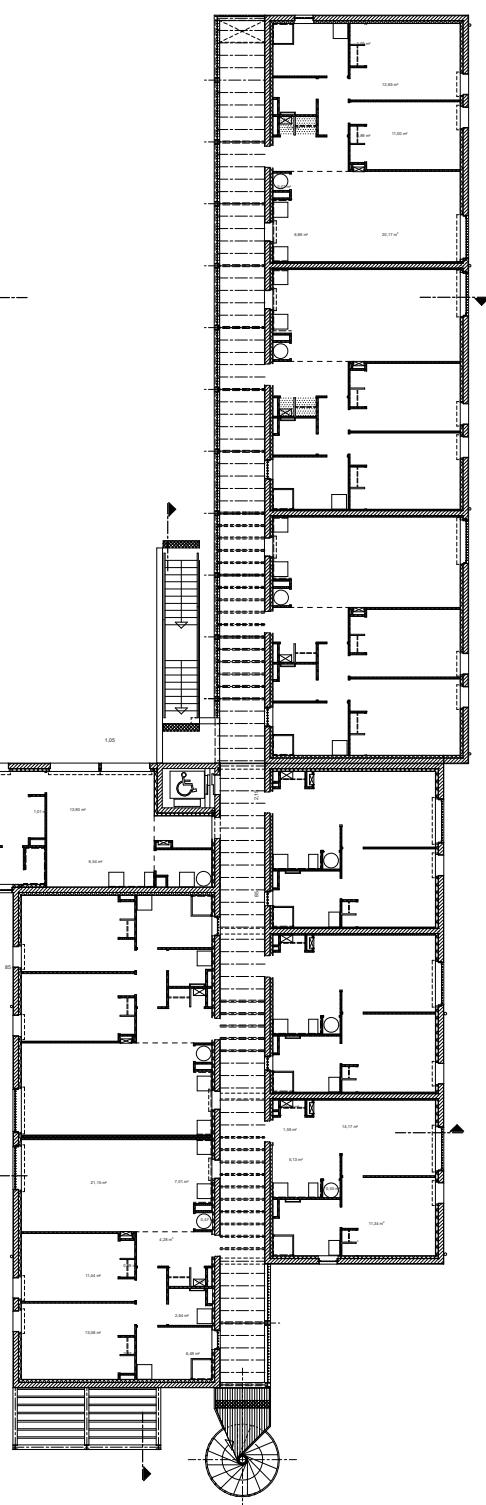
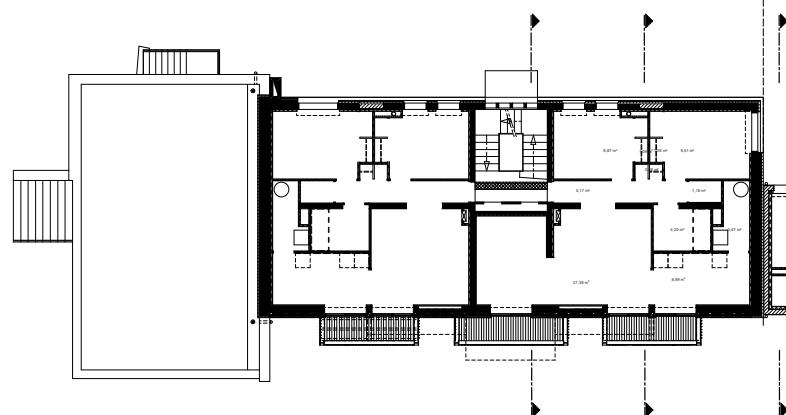
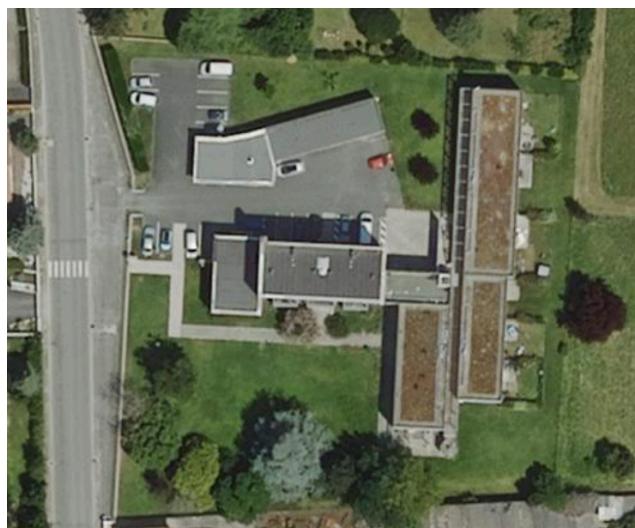
Les logements locatifs, avec des extérieurs et des stationnements attribués

## 2 - Restructuration de l'ancienne gendarmerie en 13 logements

Maîtrise d'œuvre : MG + (Saintes)

### Programme livré en 2010

3 T2 et 10 T3 (logements communaux)



## 4 - 8 Logements locatifs dans un patrimoine remarquable, rue Gambetta

Maîtrise d'œuvre : MG + (Saintes)

Programme livré en 2007

4 T2, 2 T3, 2 T4



## 5a - Médiathèque et 12 logements locatifs + 2 logements rue Carnot

Maîtrise d'œuvre : MG + (Saintes)

Programme livré en 2004 et 2003

1997/1998

Acquisitions + en 2000 pour la maison rue Carnot

8 T2 + 4 T3 rue de la libération et 2 T4 rue Carnot

Densité : 52 logts/hectare

Coût d'opération:

- 465 000€HT rue de la Libération dont 112 500€ Ht du département
- 365 000€ HT rue Carnot

Les logements



Le centre de l'îlot



Le passage couvert de la bibliothèque

# 5b - îlot Lion d'Or, restructuration d'un immeuble dégradé en hôtel/ restaurant et 4 logements locatifs

Maîtrise d'œuvre : MG + (Saintes)

## Programme livré en 2007

**2001**

Acquisition du Lion d'Or

**2004**

Acquisition du 1 rue Carnot

Bar- Hôtel - Restaurant avec :

9 chambres et un logement de fonction + 3 appartements locatifs (2 T2 et 1 T3)

Coût d'opération :

- Commerce 1,1M€HT
- Crédit liaison piétonne + logements 300 000€HT

Dont Département Charente-Maritime 107 000 € pour le commerce et Région Nouvelle-Aquitaine 20 000€ pour les logements

*L'îlot du lion d'or était un ensemble devenu insalubre avec cependant un patrimoine remarquable. Le rachat de l'ensemble foncier a permis de désenclaver le cœur de l'îlot, de créer une porosité entre les différentes rues, de créer aussi du stationnement de proximité nécessaire à l'accessibilité des futurs habitants.*

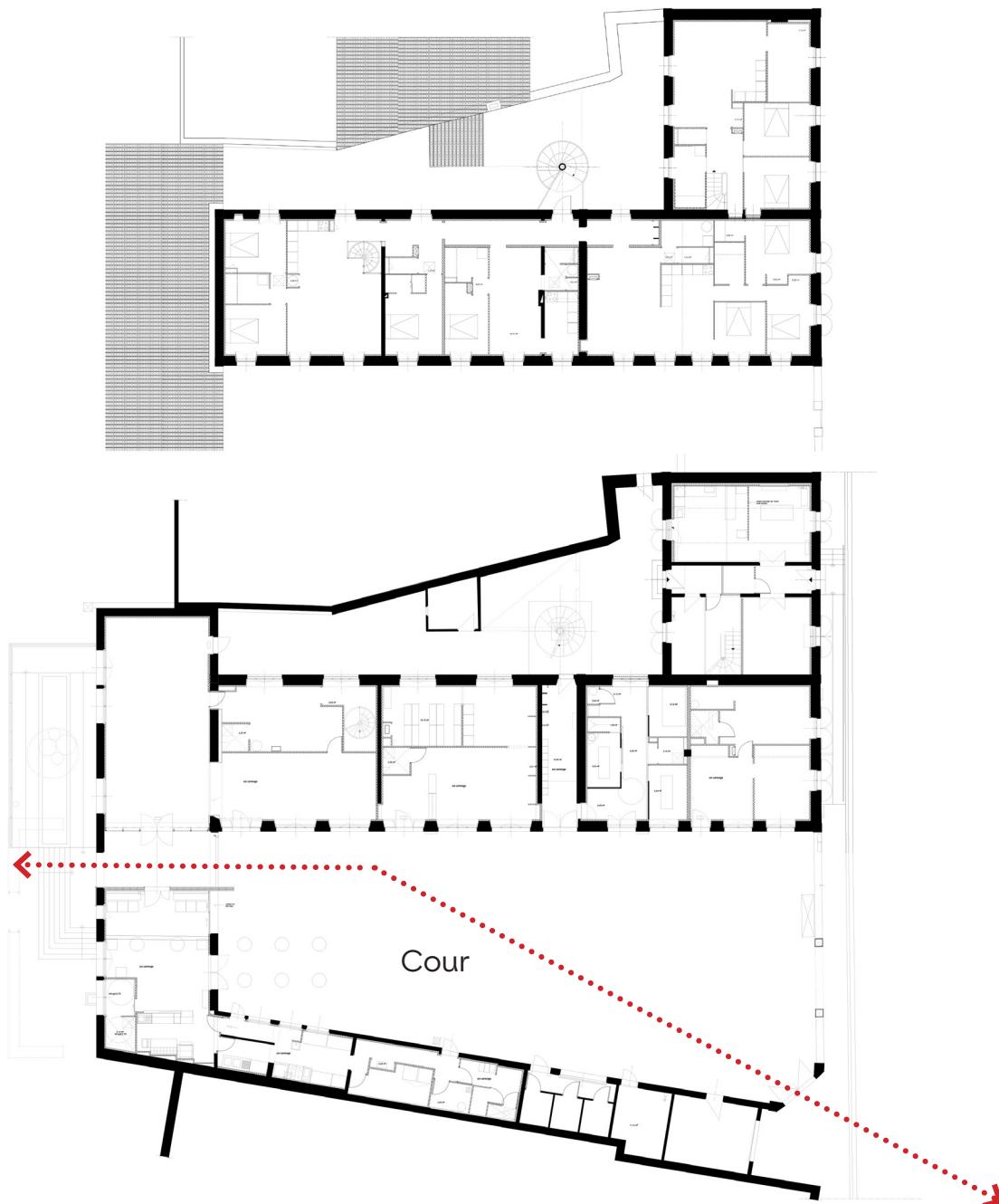
*Le maintien des façades nobles était une condition à la réalisation afin de valoriser l'histoire du lieu.*



## 6 - Réaffectation d'une école en commerces et services + 4 logements locatifs

Maîtrise d'œuvre : Audinet Architecture (Saintes)

Étage



Rez-de-chaussée

L'îlot est traversant et permet de rejoindre la bibliothèque et la mairie en passant par des zones de stationnements irrigant tout l'hypercentre

## Programme livré en 2008

3 T4 et 1 T2 ; Commerces et services

Façade sur la place du champ de foire

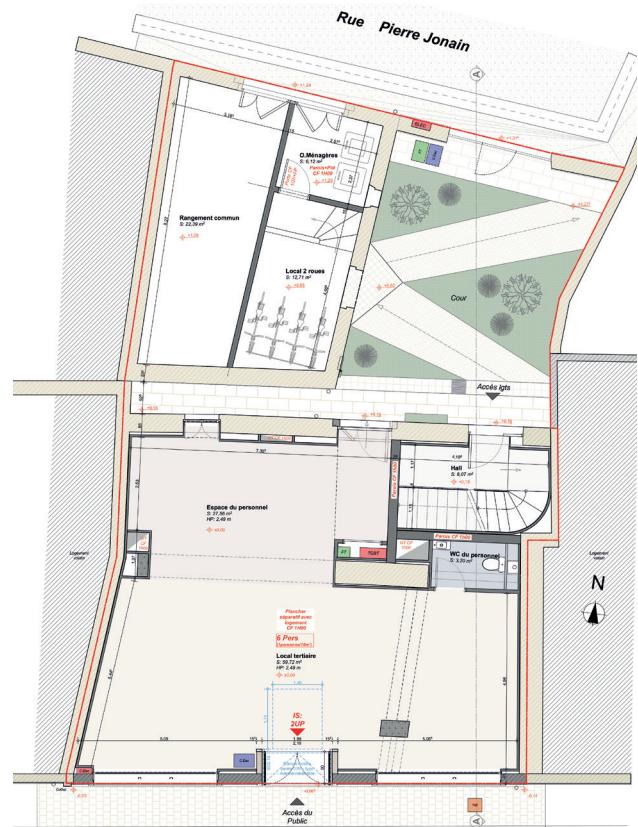


La cour de récréation devenue un espace public traversant, lieu de convivialité

## b - Réhabilitation d'un commerce en service + 2 logements locatifs

Rue Gambetta - Maîtrise d'œuvre : MG + (Saintes)

### Programme en cours



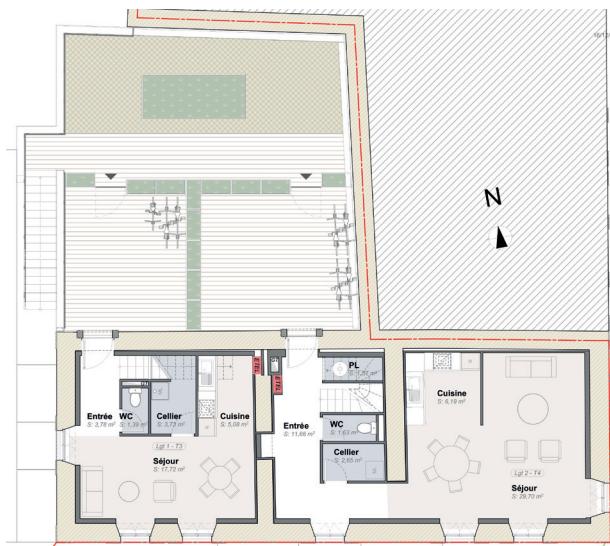
Rez-de-chaussée



# c - Réhabilitation d'un commerce + 2 logements locatifs

Rue Carnot - Maîtrise d'œuvre : MG + (Saintes)

## Programme en cours



Rez-de-chaussée



Étage



Commune de 1600 habitants en 2022

Commune de la CDC Gémozac et Saintonge Viticole

## Pôle de proximité dans le SCOT de la Saintonge Romane

Équipée de : Mairie, salle des fêtes, école, agence postale, salles associatives, piscine intercommunale, terrain de foot et de loisirs



## Revitalisation et dynamisme communal

Une démarche globale d'aménagement de la commune depuis 25 ans avec des équipements et commerces associés systématiquement à la création de logements locatifs afin d'assurer un parcours résidentiel aux habitants désireux de se fixer sur la commune.



**Lieu de rendez vous à 14h  
parvis de l'église**

- 1 -** La mairie et 2 logements
- 2 -** Îlot du presbytère
- 3 -** Cabinet médical et logement
- 4 -** 3 logements
- 5 -** Le restaurant et les studios
- 6 -** L'ensemble poste, boucherie, bar tabac brasserie et les logements
- 7 -** Logements de la rue
- 8 -** La boulangerie + 1 logement

*Soit 17 logements locatifs communaux en loyer libre et géré par la commune.*

*5 commerces et 2 services, propriétés communales*

### Projets en cours :

- a -** Déplacement de l'épicerie dans la dépendance du presbytère
- b -** Transformation de la coop en 3 logements locatifs

# 1- La Mairie et 2 logements, 1 T2 et 1 T3

**1994**

Rénovation de la mairie et création de 2 logements locatifs à l'étage avec accès privatifs.



**2015/2016**

Rénovation de l'ancienne école en salles associatives suite à la construction de l'école en 2010/2011 (Architecte : Architexture)



## 2- L'ancien presbytère, 4 logements, 1 T2, 1 T3, 1 T4, 1 T5

**1993/1994**

îlot du presbytère, création de 4 logements

**2010**

Aménagement de la place



### 3- Cabinet médical et un logement T2 (2009)



### 4- 3 logements locatifs

2 logements en 1994 et le dernier en 2024 (architecte Architextures)



## 5- Le restaurant et 2 studios pour les apprentis

**2008**

Création du restaurant et extension en 2014  
Complété en 2019



Aerts et Planas Architectes



Atelier d'architecture Nathalie Lambert

## 6- Les commerces, boucher charcutier, bar tabac brasserie, l'agence postale et 2 logements locatifs, 1 T2 et 1 T4



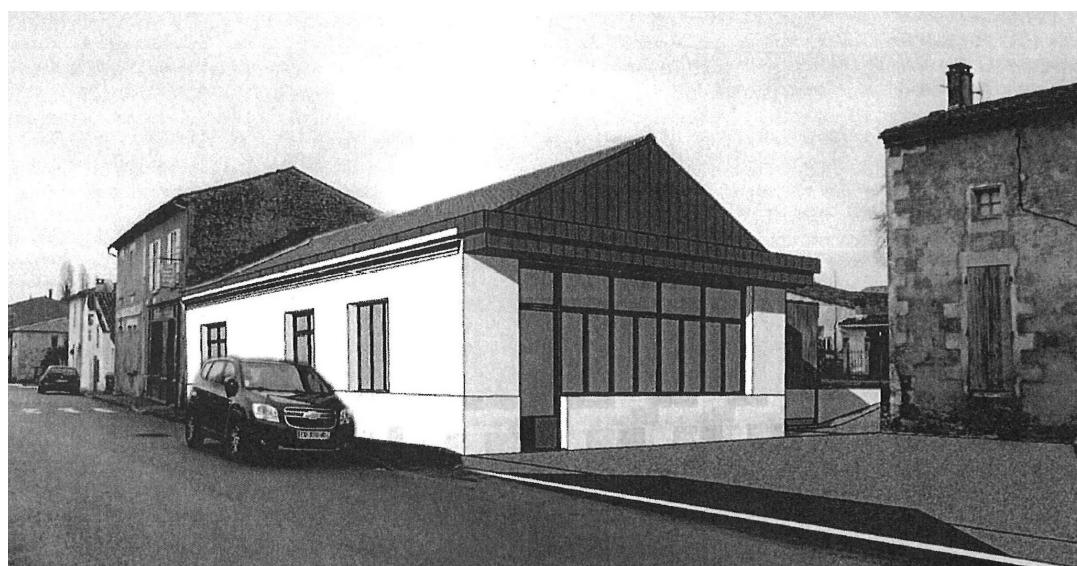
**2010**  
Etude préalable CAUE 17

**2005**  
Boucherie et un logement  
Logement  
(Audinet architecture)

**2020**  
Logement dans ancienne poste (Architextures)

La commune fait appel au CAUE 17 pour une réflexion globale sur l'îlot situé entre l'église et la route départementale qui traverse le bourg. Plusieurs scénarios d'aménagements ont permis de prioriser les acquisitions et projeter des tranches de travaux pour relocaliser les commerces et compléter par une offre de logements locatifs.

Les différentes tranches s'échelonneront de 2011 à 2020.



**2017**  
Bar tabac brasserie dans un ancien garage + agence postale

## 7- Une maison de bourg réhabilitée en 2 logements e type 3



2015

Création de 2 logements dans une maison de ville vacante après purge des constructions voisines non conservables et permettant de rendre l'îlot poreux pour une circulation piétonne



# Nouveaux quartiers

Le PLU en vigueur a défini deux zones prioritaires dans le périmètre urbain du bourg pour proposer des parcelles à bâtir afin de compléter l'offre en matière d'habitat, la vacance étant quasi nulle dans l'enveloppe urbaine.

**1 - La première opération en cours , GpM aménagement foncier 22 parcelles**  
Conception : URBAN Hymns géomètre Cabinet DEVOUGE

**2 - Opération en cours, permis d'aménager autorisé**



# Prise de notes

