

RÉTROSPECTIVE

2025



**HABITER
DEMAIN**
EN CHARENTE-MARITIME

Enquêtes locales
Réalizations
Ressources

17

Charente-Maritime
c|a.u.e

Conseil d'architecture, d'urbanisme
et de l'environnement

En Charente-Maritime, la question du logement est devenue centrale.

L'attractivité de l'ouest du territoire et l'évolution des modes de vie exercent une pression croissante sur l'offre disponible. Sur le littoral et le rétro-littoral, l'accès au logement se tend, tandis que d'autres secteurs du département peinent à maintenir leur dynamique résidentielle.

Ces déséquilibres interrogent directement l'action publique. Comment loger les habitants qui vivent, étudient et travaillent sur le territoire ? Comment accueillir de nouvelles populations sans fragiliser les équilibres existants ? Comment répondre aux besoins de tous tout en préservant les terres agricoles, les espaces naturels et la qualité des paysages ?

Ce constat, mis en évidence dans le Plan Départemental de l'Habitat, renvoie à des choix de planification, d'aménagement et de projet. Il invite à regarder autrement le foncier disponible, le bâti existant et les formes d'habitat que nous produisons. Dans un territoire à la fois attractif et rural, tout en étant soumis à de nombreux risques, penser le logement suppose d'anticiper, d'arbitrer et d'inventer des réponses adaptées aux réalités locales.



Sommaire

≡	HABITER DEMAIN EN CHARENTE-MARITIME	p.04
	Propos introductif	
🔍	Le logement, un défi majeur	p.06
	Données clés pour mesurer l'enjeu	
≡	En route vers demain	p.08
	Temps forts et rencontres	
🔍	Les maires face à l'enjeu du logement	p.10
	Enquête auprès des communes locales	
01	Habiter demain en Charente-Maritime	p.12
	Enquête, conférence et table ronde	
02	Réhabiliter sans démolir	p.20
	Adapter le parc social en site occupé	
03	L'impact du tourisme sur l'offre de logements	p.24
	Concilier attractivité touristique et accès au logement	
🔍	L'impact du tourisme sur l'offre de logements	p.26
	Enquête auprès des communes locales	
04	Comment régénérer les centres-bourgs ruraux ?	p.28
	Regards croisés sur deux centres-bourgs	
05	Densifier, dynamiser, habiter autrement	p.32
	Trois projets pour les cœurs de bourg	
06	Innover pour un logement abordable et durable	p.38
	Nouvelles formes et modèles économiques du logement abordable et social	
🔍	Retour sur l'année 2025	p.46
	Bilan de la dynamique collective	

HABITER DEMAIN

Contexte

Le logement, un défi majeur pour le territoire

En Charente-Maritime, la question du logement est au cœur des transformations du territoire. Pression foncière, attractivité résidentielle, développement touristique, évolutions des modes de vie ou encore transition écologique, autant de dynamiques qui interrogent **notre manière de produire, d'adapter et de faire évoluer l'habitat.**

Face à ces enjeux, le logement apparaît comme un levier majeur pour concilier **qualité de vie, équilibre territorial et préservation des ressources.** Répondre aux besoins des habitants, proposer des formes d'habitat adaptées aux contextes locaux et garantir la qualité architecturale et urbaine des projets constituent aujourd'hui des défis collectifs.

Dans ce contexte, le **CAUE de la Charente-Maritime** entend pleinement jouer son rôle d'acteur de conseil, de sensibilisation et de mise en dialogue. En accompagnant les collectivités et les professionnels dans leurs réflexions en

amont de leurs projets, il contribue à nourrir le débat et à diffuser une culture architecturale, urbaine et paysagère au service d'un **habitat de qualité pour tous.**

Penser autrement

Une programmation pluriannuelle

Afin d'accompagner ces enjeux, le CAUE 17 a engagé une programmation pluriannuelle dédiée au logement, déployée sur la période **2025-2027.**

Cette initiative vise à créer des **espaces de dialogue et de partage d'expériences entre les acteurs locaux** concernés par la production et l'évolution de l'habitat : élus, professionnels de l'architecture et de l'urbanisme, bailleurs sociaux, opérateurs du logement, partenaires institutionnels et grand public. Cette dynamique collective s'appuie sur **une diversité de formats** - conférences, ciné-débats, visites d'opérations, voyages d'études, tables rondes, forums ou ateliers - afin de croiser les approches et de rendre accessibles les enjeux du logement à différents publics.

EN CHARENTE-MARITIME

Elle est structurée autour de **plusieurs axes de réflexion majeurs** :

- produire des logements de qualité dans un contexte contraint,
- adapter l'habitat aux risques et aux mutations climatiques,
- concevoir des logements évolutifs répondant aux évolutions des modes de vie,
- ou encore développer des solutions constructives écologiques et économiquement acceptables.

Une dynamique

qui se poursuit

Bilan et perspectives

La **première année** de programmation a permis de poser les bases de cette réflexion collective. Lancée le 5 février 2025 à Rochefort, elle a réuni près de 170 professionnels du logement lors d'une soirée d'ouverture associant présentation d'études, conférence et table ronde.

Tout au long de l'année, plusieurs temps de sensibilisation ont été organisés afin d'aborder différentes facettes de la question du

logement : l'impact du tourisme sur l'offre de logements, la revitalisation des centres-bourgs ruraux, les formes de densification ou encore les modèles économiques du logement social et abordable.

La programmation se poursuit en 2026 et 2027 afin d'approfondir les enjeux identifiés et d'élargir les thématiques abordées. Les prochaines séquences traiteront notamment de l'éco-construction et de l'éco-rénovation, de l'adaptation aux risques, de la question des logements hors standard ou encore de l'intensification des quartiers pavillonnaires.

À plus long terme, d'autres sujets viendront enrichir cette réflexion, comme le vieillissement de la population, les formes d'habitat participatif ou encore la création de logements dans les territoires périurbains et ruraux.

À travers cette programmation, le CAUE 17 poursuit un objectif : **favoriser le dialogue entre les acteurs du territoire, diffuser des références et contribuer à faire émerger des solutions de logement adaptées aux enjeux de la Charente-Maritime.**



Le logement, un défi majeur

Quelques données clés pour mesurer l'enjeu



Entre crise d'accès au logement, précarité énergétique, pression foncière et impact environnemental, le logement concentre aujourd'hui de nombreux défis à relever.

En France,

2,7 millions de ménages sont en attente d'un **logement social**,

un chiffre record alors que la production de logement continue de chuter.

Source : Fondation pour le logement / Rapport 2025

En France, le logement résidentiel représente

16% des émissions de **gaz à effet de serre**

30% de **l'énergie finale consommée**

Source : Ministère de la transition écologique / 2025

En France,

5,4 millions de **passoires énergétiques**

sont impossibles à chauffer en hiver et se transforment en bouilloires énergétiques impossibles à refroidir en été.

Source : Fondation pour le logement / Rapport 2025

En Charente-Maritime, on recense jusqu'à

72% de **résidences secondaires** dans **certaines communes touristiques du littoral**.

Source : Insee / 2020

En Charente-Maritime,

21% des ménages sont en situation de **vulnérabilité énergétique**,

soit environ 66 900 ménages concernés.

Source : Insee / 2021

En France,

4,2 millions de personnes sont **sans logement ou mal-logées**,

dont 350 000 personnes sans domicile.

Source : Fondation pour le logement / Rapport 2025

En Charente-Maritime,

12% à 15% de la population réside dans une **zone potentiellement exposée à la submersion marine**.

Source : Ministère de la transition écologique / 2023

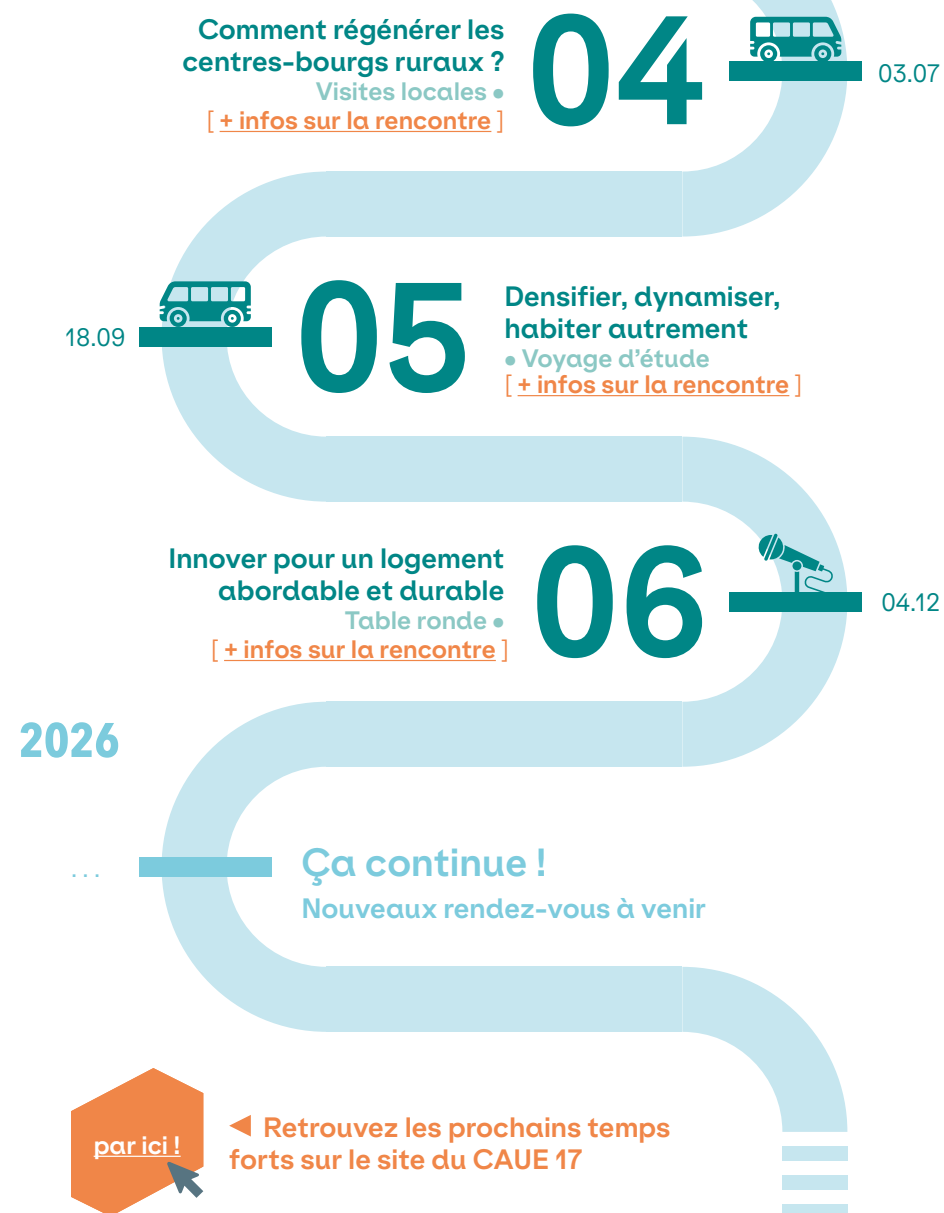
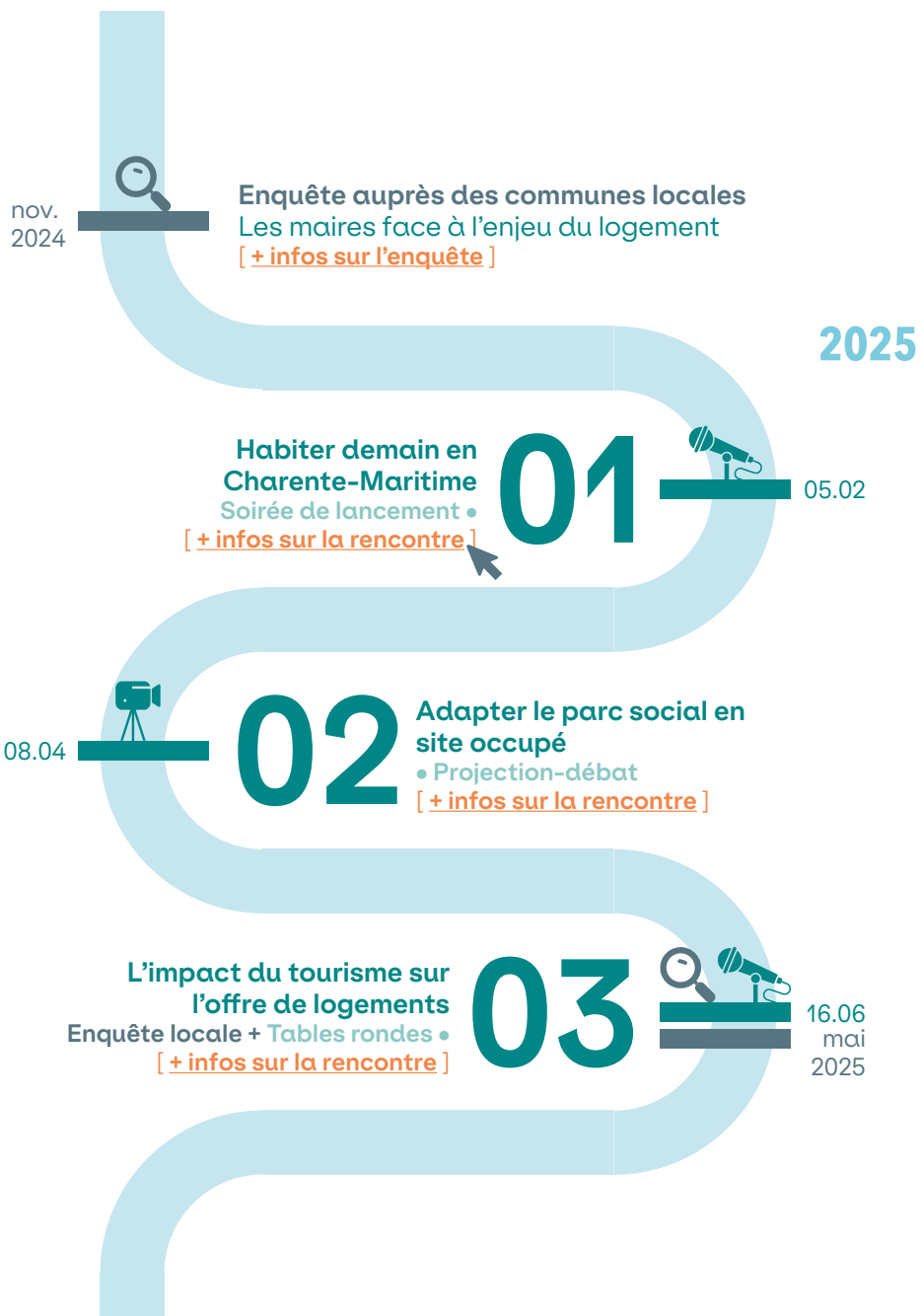
En France,

64% des **espaces naturels, agricoles et forestiers ont été artificialisés pour la construction de logements**.

Source : CEREMA / 2023

En route vers demain ➡

Temps forts et rencontres



Enquête locale

2024

Les maires face à l'enjeu du logement

Enquête coproduite avec
LesCityZens

Un questionnaire d'enquête

Une enquête a été réalisée à partir d'un **questionnaire en ligne** envoyé à **l'ensemble des communes de Charente-Maritime en novembre 2024**.

L'objectif de cette enquête était d'**objectiver et de qualifier l'enjeu du logement** dans les politiques publiques communales et de **comprendre les freins et difficultés** auxquels font face les élus.

La synthèse détaillée de l'enquête est en ligne ▶ 

Les communes qui ont répondu à l'enquête représentent

46 % de la **population du département**,

soit **107 communes** sur les **463 communes**.

Les communes de plus de 10 000 habitants ont massivement répondu.

Parmi les communes ayant répondu à l'enquête,

91% des élus estiment que le logement est **un enjeu fort ou très fort** et parfois même existentiel pour leur territoire.

Parmi les communes ayant répondu à l'enquête,

56% des élus estiment ne pas disposer des **ressources internes nécessaires** pour relever les défis du logement.

Parmi les communes ayant répondu à l'enquête,

3/4 des communes estiment être touchées par une **crise du logement**.

Plus le nombre d'habitants des communes augmente, plus la crise est perçue comme forte.

Une crise caractérisée par :

- un fort besoin en **logements locatifs** (32%)
- une **inadéquation entre l'offre et la demande** (21%)
- un manque de **foncier** (13%)
- des **prix globalement élevés** (11%)
- un manque de **logements locatifs sociaux** (7%)
- une forte présence de **résidences secondaires et de tourisme** (7%)

Parmi les communes ayant répondu à l'enquête,

quelles sont les **principales difficultés** rencontrées par les équipes municipales en matière de logement ?

Des difficultés multiples :

- un **foncier accessible et constructible** (38%)
- une **complexité des projets de logements** - technique, financière, montage, gestion (27%)
- le **coût global des projets** (22%)
- des **difficultés à être suffisamment accompagné** (4%)
- l'**acceptabilité des projets** (4%)

01

HABITER DEMAIN EN CHARENTE- MARITIME

Intervenants :

- **Charles Altorffer**, Urbaniste enchanteur, ANPU
- **Jean-Maxime Santuré**, Krypto-paysagiste, ANPU
- **Armelle Thozet**, Directrice adjointe de la SEMIS
- **Frédéric Martinet**, Architecte, FMAU
- **Loïc Girard**, Maire de Gémozac
- **Franck Gacel**, Architecte, MG+ Architectes
- **Mélanie Faugouin**, Architecte, Alterlab Architectes
- **Philippe Vaulet**, Architecte, GDV Architectes
- **Valérie Paviot-Thielin**, Architecte, Cointet et associés

Animation :

- **Cyrille Poy**, Journaliste et fondateur de LesCityZens

En présence de **Stéphane Donnot**, Sous-Préfet de Rochefort et de **Hervé Blanché**, Maire de Rochefort.

Soirée de lancement

Enquête, conférence et table ronde

5 février 2025

Palais des
Congrès,
Rochefort

Cette soirée marque le point de départ du cycle d'événements consacré aux enjeux du logement en Charente-Maritime. L'objectif est d'interroger les conditions de production d'un habitat accessible à tous, les réponses à apporter aux exigences de la loi Climat et Résilience et les formes d'habitat à explorer pour répondre aux évolutions des modes de vie et des territoires.

La soirée s'est articulée autour de trois temps : la présenta-

tion des résultats de l'enquête menée auprès des maires de Charente-Maritime, la conférence *Le logement sur le divan* proposée par l'ANPU et la présentation de cinq opérations de logements illustrant différentes manières de concevoir et de produire l'habitat aujourd'hui.

Près de 170 participants, élus, professionnels et acteurs de l'aménagement et de l'habitat, ont pris part à cette première rencontre.



Photo : CAUE 47



Conférence théâtralisée

Photo : CAUE 17

Conférence *Le logement sur le divan* Agence Nationale de Psychanalyse Urbaine

Une psychanalyse urbaine du logement

Avec cette conférence, l'ANPU propose une lecture décalée et incisive de la situation du logement en Charente-Maritime. En « allongeant le territoire sur le divan », elle met en lumière les tensions structurelles du département partagé entre littoral sous tension et arrière-pays en quête de renouveau.

Changer de regard sur les manières d'habiter

Avec humour, cette psychanalyse urbaine interroge nos représentations du logement, entre résidence secondaire, investissement, refuge climatique et lieu de vie.

La conférence met en évidence **les spécificités du territoire charentais-maritime** : pression foncière sur le littoral, vacance et fragilités dans les

centres-bourgs, vieillissement du parc et mutation des modes d'habiter. Elle rappelle que le logement n'est pas seulement une question de chiffres ou de normes, mais une manière d'habiter, de partager et de faire territoire ensemble. Elle invite enfin à imaginer des réponses adaptées. Une manière originale d'ouvrir le débat sur les équilibres à retrouver pour habiter durablement notre territoire.

+ infos



Densification douce en cœur d'îlot

Photo : Babled Nouvêt Reynaud

Îlot Arc de Triomphe Saintes (17)

L'îlot de l'Arc de Triomphe illustre une intervention architecturale sensible dans un quartier ancien, fondée sur la réappropriation de la trame urbaine historique et la mise en valeur du patrimoine. Le parti pris a été de **restructurer des parcelles** dégradées en recomposant des **fronts bâtis** clairement rythmés, tout en ménageant des percées visuelles et des **venelles** qui réta-

blissent des rapports d'échelle avec le tissu médiéval. Les **nouvelles constructions**, à échelle modérée et gabarits variés, **dialoguent avec les immeubles existants sans mimétisme**, par des jeux de volumes, d'enduits et de matériaux qui renvoient à la tradition locale tout en affirmant une contemporanéité lisible.

L'arc romain, pivot et repère du quar-

- MOA : SEMIS
- MOE : BNR Architectes (Babled - Nouvêt - Reynaud)
- Programme : 64 logements et aménagement de l'îlot
- Coût global : 5 187 000 € HT
- Surface habitable : 4 370 m²
- Nb de logements à l'ha : 112 (emprise foncière espaces publics compris)
- Livraison : 2005

+ infos

tier, est ainsi réintégré dans une composition urbaine qui articule continuité du bâti, qualité des espaces publics et **cohérence morphologique**.



Jeux de volume et intimité préservée

Photo : Arnaud Brossard

Lotissement Beau Soleil Esnandes (17)

Le projet, de taille modeste, prend place dans un **quartier pavillonnaire** de la ville d'Esnandes, face à la baie de l'Aiguillon. Il s'agit de construire sept logements individuels sur une terre fertile à 400 m d'une église classée du XIIe siècle. La silhouette urbaine alentour est marquée par des séquences horizontales de maisons très basses, des murs de clôture et des toitures en tuiles canal

parallèles à la route. Le projet constitue la figure de proue d'un **lotissement suburbain** construit pour accueillir de nouveaux habitants. La densité proposée oblige à convoquer une figure existante dans le paysage : celle du **hameau**, qui présente l'avantage d'une forme hétérogène et continue, à la différence du modèle de la maison de ville ou faubourienne basée sur la

- **MOA :** OPH de l'Agglomération de La Rochelle
- **MOE architecture :** FMAU
- **MOE paysage :** CAMPO paysagistes
- **Programme :** 7 logements intermédiaires individuels groupés
3 T4, 2 T3, 2 T2
62 logements à l'ha
- **Coût global :** 720 000 € HT
- **Livraison :** 2018

+ infos

logique de répétitivité. Il favorise également une **diversité typologique, tout en conservant une unité, une cohérence.**



Un îlot ouvert sur la ville

Photo : MG+

Lion d'Or Gémozac (17)

Le projet du Lion d'Or participe à la **redynamisation du centre-bourg** de Gémozac en redonnant vie à un ensemble bâti emblématique, longtemps au cœur de la vie locale. Il s'appuie sur l'ancien hôtel, les bâtiments sur rue et leurs dépendances pour en révéler les qualités et les adapter aux **usages d'aujourd'hui**. L'objectif est de **faire évoluer le patrimoine avec justesse, res-**

tauer les façades, repenser certains percements, clarifier les volumes et retrouver une cohérence d'ensemble.

Le programme associe logements locatifs, activité hôtelière et équipements afin de maintenir une présence active au cœur du bourg. Une attention particulière est portée aux rez-de-chaussée et aux cheminements piétons

- **MOA :** Commune de Gémozac
- **MOE :** MG+
- **Programme :** 17 logements locatifs (15 gestion communale, 2 gestion SEMIS), hôtel restaurant, aménagement du cœur d'îlot
10 T2, 6 T3, 1 T5
- **Coût global :** 1,9 M€ HT - Montage financier : Commune, Département et Région
- **Livraison :** 2003 à 2007

+ infos

pour renforcer le lien entre l'espace public et les lieux habités. Le Lion d'Or redevient ainsi un lieu traversé, habité et partagé.



Des logements ouverts sur les espaces communs

Photo : Alterlab

Résidence Accueil Emmanuelle Gémozac (17)

La Résidence Accueil Emmanuelle prend place à l'entrée du centre-bourg. Elle propose 16 logements T2 destinés à des **personnes en situation de handicap**, offrant un cadre de vie à la fois **autonome et accompagné**. Chaque logement dispose de son intimité, prolongée par des espaces extérieurs privatifs, tandis que des lieux communs favorisent les temps partagés et les

rencontres.

L'organisation du site, les cheminements, les jardins et les vues ouvertes contribuent à créer une **atmosphère apaisée**, attentive aux rythmes du quotidien.

Plus qu'un équipement spécialisé, elle s'inscrit dans **la vie du bourg**. Sa présence renforce la centralité, diversifie l'offre de logements et participe à une **manière d'habiter inclusive**, où le soin,

- **MOA :**
CDC de Gémozac et de la Saintonge Viticole

- **MOE :**
Alterlab, sur concours

- **Programme :**
16 T2 + espace de vie commun + 4 T2 et 2 T3
Surface de plancher : 1 297 m²

- **Coût global :**
3,3 M€ dont 112 000 € Département 17,
264 000 € État

- **Livraison :**
2024

[+ infos](#)

l'accompagnement et la vie locale ne sont pas séparés mais pleinement intégrés.



Le paysage au cœur du quartier

Photo : Philippe Vaulet

Coudray et Beaupréau Périgny (17)

Anciennement site du Port Saint-Louis, ce projet de **nature en ville** offre une porosité visuelle et se laisse librement traverser. C'est une nouvelle attractivité urbaine qui s'offre aux Pérignaciens, constituée de **sentes piétonnes et paysagères qui rejoignent les espaces boisés de la commune**.

Les gabarits et traitements architecturaux répondent au contexte

paysager en proposant des échappées visuelles et une fluidité qui garantissent « *l'intégrité naturelle du site* ».

Des immeubles aux façades bois animent les traverses, ponctuées d'assises et largement végétalisées pour préserver l'intimité des logements.

À l'ouest, une écriture inspirée de la longère assure la transition avec le quartier ancien.

- **MOA :**
Bouygues Immobilier et OPH de l'Agglomération de La Rochelle

- **MOE :**
GDV ARCHITECTES (Philippe Vaulet) ; Agence COINTET & Associés

- **Programme :**
Construction de 122 logements

- **Coût global :**
Coût des travaux : 10,5 M€ HT (Bouygues)
3,5 M€ HT (OPH)

- **Livraison :**
2022

[+ infos](#)

L'ensemble compose un quartier à échelle douce, où **habitat et paysage s'entremêlent** naturellement.

02

RÉHABILITER SANS DÉMOLIR

Intervenants :

- **Sébastien Pellereau**, Architecte, ASP architecture
- **Frédérique Dennis**, Chargée d'opération à l'OPH de l'Agglomération de La Rochelle

Animation :

- **Olivier Gien**, Architecte, Ordre des architectes de Nouvelle-Aquitaine
- **Pascale Francisco**, Directrice du CAUE 17

Projection-débat

Adapter le parc social en site occupé

HLM - Habitations légèrement modifiées - Tour Bois-le-Prêtre

8 avril 2025

Médiathèque
Michel-Crépeau,
La Rochelle

Ce film documentaire de Guillaume Meigneux retrace la transformation de la tour Bois-le-Prêtre à Paris par les architectes Druot, Lacaton & Vassal. Cette **réhabilitation, en site occupé**, est devenue une référence et montre qu'il est possible **d'améliorer durablement le logement social sans recourir à la démolition, en s'appuyant sur l'existant et sur les usages des habitants.**

La soirée s'est poursuivie par la présentation de la réhabili-

tation du bâtiment Le Lurçat, dans le quartier de Mireuil à La Rochelle, également menée en site occupé. Le rapprochement entre cette référence nationale et une opération locale a permis d'ouvrir les échanges sur les enjeux de **transformation du parc de logements existant et sur la place accordée aux habitants** dans ces projets.

La projection s'inscrivait dans une programmation conjointe avec le Mois de l'Architecture et du Cadre de Vie 2025.





Nouvelle façade de la tour Bois-le-Prêtre

© Photo : David Bourreau

Tour Bois-le-Prêtre Paris (75)

Le projet de métamorphose de la tour Bois-le-Prêtre, consiste en la **transformation radicale des conditions de confort et d'habitabilité** des 100 logements de l'immeuble occupé.

Par **ajout d'extensions chauffées, de jardins d'hiver et de balcons**, la surface hors œuvre d'origine de 8 900 m² est portée à 12 460 m². Cette réorganisation des surfaces, associée à des améliora-

tions techniques, permet d'adapter l'offre locative aux besoins des familles grâce à la **création de nouvelles typologies**. Elle facilite également l'accès de plain-pied à l'ensemble des logements et **réduit de plus de 50 % la consommation énergétique**, notamment grâce à l'ajout de jardins d'hiver.

Les **structures existantes sont conservées**, les baies sont ouvertes, les balcons

- **MOA :** Paris Habitat
- **MOE :** Druot, Lacaton & Vassal
- **Programme :** Transformation d'une tour de 100 logements en site occupé et ajout de loggias
- **Coût global :** 11,25 M€ HT/net
- **Livraison :** 2011

+ infos

préfabriqués de trois mètres de profondeur sont empilés et juxtaposés aux façades existantes, **les intérieurs sont adaptés** aux besoins locatifs.



Nouvelle façade du Lurçat

© Photo : Sébastien Pellereau

Réhabilitation du Lurçat La Rochelle (17)

La réhabilitation du bâtiment Le Lurçat s'inscrit dans une démarche d'**amélioration énergétique et de requalification architecturale**.

Un renforcement important de la **performance thermique** du bâtiment a été possible : *isolation de l'enveloppe, remplacement des menuiseries, intervention sur la toiture et les plafonds des caves, modernisation du système de*

chauffage et de production d'eau chaude raccordé au réseau de chaleur urbain, installation d'une ventilation mécanique contrôlée.

La dépose des anciens balcons côté sud a permis la création de nouveaux **espaces extérieurs plus généreux**, protégés par des couvertures et traités par une sous-face colorée qui anime la façade et structure le linéaire du bâtiment.

- **MOA :** Office Public de l'Habitat de l'Agglomération de La Rochelle
- **MOE :** ASP Architecture
- **Programme :** Réhabilitation globale de 233 logements en site occupé
- **Coût global :** 9,7 M€ HT
- **Livraison :** 2019

+ infos

Réalisé **en site occupé**, le chantier s'est accompagné d'un travail de **sensibilisation des habitants** aux usages et aux économies d'énergie.



03

L'IMPACT DU TOURISME SUR L'OFFRE DE LOGEMENTS

Intervenants « Réguler pour habiter » :

- **Sylvain Dejean**, Docteur en économie, La Rochelle Université
- **Iñaki Échaniz**, Député des Pyrénées-Atlantiques, co-rapporteur de la loi Le Meur-Echaniz
- **Éric Fournier**, Maire de Chamonix
- **Dominique Rabelle**, Maire de Saint-Georges-d'Oléron, Vice-Présidente de la CDC de l'Île d'Oléron, Vice-Présidente du Département de la Charente-Maritime

Intervenants « Tourisme et pressions résidentielles » :

- **Olivier Amblard**, Directeur Général de Charentes Tourisme
- **Anna Guillem**, Doctorante, La Rochelle Université
- **Peggy Luton-Borie**, Adjointe au Maire, La Couarde sur Mer
- **Sylvie Martin**, Présidente de la CAPEB de la Charente-Maritime

Animation :

- **Cyrille Poy**, Journaliste et fondateur de LesCityZens

Tables rondes

Concilier attractivité touristique et accès au logement

16 juin 2025
La Rochelle
Université

Dans un contexte marqué par une forte pression foncière, l'attractivité touristique et l'évolution des mobilités résidentielles, les échanges ont porté sur les déséquilibres qui affectent aujourd'hui les territoires littoraux et leurs conséquences sur l'accès au logement pour les habitants permanents.

Réguler pour habiter, outils et expériences face aux meublés de tourisme et résidences secondaires ?

La première table ronde a interrogé les dynamiques résidentielles liées au développement

touristique, en mettant en perspective les enjeux économiques, démographiques et territoriaux propres aux littoraux.

Tourisme et pressions résidentielles, quels équilibres pour la Charente-Maritime ?

La seconde séquence s'est concentrée sur les outils de régulation des meublés de tourisme. À partir de retours d'expérience et d'éclairages juridiques, elle a permis d'examiner les leviers dont disposent les collectivités pour mieux encadrer ces pratiques et préserver l'équilibre.



Photo : CAUE 17

Enquête locale

L'impact du tourisme sur l'offre de logements

Un questionnaire d'enquête

Une enquête a été réalisée à partir d'un **questionnaire en ligne** envoyé à **l'ensemble des communes de Charente-Maritime en mai 2025**.

L'objectif de cette enquête est d'**objectiver et de qualifier l'enjeu du tourisme dans ses impacts** en matière de **logement** et dans les **politiques publiques communales** qui en découlent.

La synthèse détaillée de l'enquête est en ligne  

Parmi les communes ayant répondu à l'enquête, près de

2/3 des élus estiment le **tourisme bénéfique** pour leur territoire.

80% des communes littorales et en zone tendue partagent cet avis.

Les communes qui ont répondu à l'enquête représentent

42 % de la **population du département,**

soit **113 communes** sur les **463 communes**.

Avec une bonne représentativité de parts de résidences secondaires par commune.

Parmi les communes ayant répondu à l'enquête, sur la

loi Le Meur-Échaniz,

les mesures les plus utiles retenues par les élus sont :

- **L'enregistrement obligatoire des meublés de tourisme** et
- **La possibilité d'instaurer des quotas**

Quelles que soient les tensions des zones considérées.

Enquête coproduite avec **LesCityZens**

Parmi les communes ayant répondu à l'enquête,

60% des élus des communes littorales et en zones tendues souhaitent **limiter ou interdire les résidences secondaires** dans certaines zones.

20% des élus s'y refusent.

Les principales raisons évoquées sont :

- Pour libérer du **logement permanent** (44%)
- Pour préserver l'**équilibre social** du territoire (33%)
- Pour lutter contre la **spéculation** (19%)
- Pour des raisons **environnementales** (4%)

2025

Étude réalisée par **Anna GUILLEM**
Laboratoire LIENSs

Qui s'installe en Charente-Maritime ?

Qui sont les habitants touchés par «le désir de rivage» ?

- Le département a accueilli **21 000 habitants supplémentaires** entre 2015 et 2021
- La dynamique migratoire est contrastée : **positive sur le littoral et négative en rétro-littoral**
- **65%** des résidents proviennent de **mobilités internes** au département (chiffre de 2021)
- **L'âge des arrivants** varie selon la situation géographique : Royan et les îles accueillent en majorité des **plus de 60 ans**, en Aunis ce sont majoritairement des **jeunes ménages** et des **familles**.

 **+ infos**

04

COMMENT RÉGÉNÉRER LES CENTRES-BOURGS RURAUX ?

Intervenants Résidence Emmanuelle :

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

Intervenants Gémozac :

- **Loïc Girard**, Maire de Gémozac
- **Claire Dagonaud**, Directrice de la SEMDAS
- **Annabelle Casses**, agence DESURB, programmation urbaine du quartier gare
- **Christophe Godet**, Architecte agence MG+

Intervenants Meursac :

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

Visites locales

Regards croisés sur deux centres-bourgs

3 juillet 2025
Gémozac et Meursac

Comment redonner de la vitalité aux bourgs ruraux tout en répondant aux besoins de logement ?

Les visites organisées à Gémozac et Meursac apportent des éléments de réponse à cette question, en montrant comment une stratégie d'aménagement globale peut s'appuyer à la fois sur le logement, les commerces et les services.

Dans ces deux communes, la revitalisation du centre-bourg

s'appuie largement sur la transformation du bâti existant et sur des interventions menées progressivement.

Réhabilitation d'anciens bâtiments, création de logements communaux, maintien ou développement d'activités et d'équipements : autant d'actions qui, combinées, contribuent à renforcer l'attractivité et la vie locale.





Centre-bourg de Gémozac

Photo : CAUE 17



Centre-bourg de Meursac

Photo : CAUE 17

+ infos

+ infos

Recycler le foncier Gémozac (17)

La matinée a débuté à la Résidence Accueil Emmanuelle, autour d'un accueil café et d'une présentation du projet.

Réalisée sur le site d'une **ancienne coopérative agricole**, l'opération regroupe une résidence accueil et des logements locatifs intercommunaux. Elle montre comment **un terrain déjà urbanisé peut accueillir de nouveaux logements** tout en res-

tant proche du centre-bourg et de ses services.

La visite s'est poursuivie dans le centre ancien avec la découverte de plusieurs opérations de logements réalisées par la commune au fil des années. L'**ancienne gendarmerie transformée en logements** ou la **réhabilitation d'immeubles** rue Gambetta illustrent la manière dont des **bâtiments existants** peuvent retrouver un usage d'habitation.

D'autres **projets mêlent logements, commerces et équipements publics**, comme l'ensemble médiathèque et logements ou la transformation d'un ancien îlot en hôtel-restaurant et logements. L'ensemble de ces réalisations montre comment, pas à pas, la création de logements peut contribuer à faire vivre le centre-bourg et à maintenir des services de proximité.

Habiter et faire vivre le centre-bourg Meursac (17)

La visite s'est poursuivie l'après-midi à Meursac, avec une déambulation dans le centre-bourg à partir du parvis de l'église.

La commune mène depuis plusieurs années une **démarche progressive** pour maintenir les **commerces**, les **services** et les **équipements** tout en développant une offre de **logements communaux**.

Plusieurs opérations ont été présentées au fil du

parcours : logements créés dans l'**ancien presbytère**, **au-dessus de la mairie** ou encore dans des **maisons de bourg** réhabilitées. Ces interventions montrent comment des **bâtiments existants** peuvent être transformés pour accueillir de nouveaux habitants tout en conservant la structure du village.

D'autres **projets associent directement logements et activités**,

comme le restaurant communal, les commerces du centre ou l'agence postale. Cette manière de faire, menée étape par étape, permet de renforcer la vie du centre-bourg en liant habitat, services et commerces au cœur du village.

05

DENSIFIER, DYNAMISER, HABITER AUTREMENT

Intervenants de l'opération La Grande Fosse :

- **Richard Roger**, adjoint, Commune de Saint-Georges-de-Montaigu
- **Pierre Dion**, Directeur du Développement, Vendée Habitat
- **Morgane Capet**, Architecte, PADW architecture
- **Philippe Sousa**, Architecte, Atelier Sites et Projets

Intervenants de l'opération Les Champs Libres :

- **Christian Lecouvey**, TICA
- **Matthieu Picot**, Paysagiste, Atelier CAMPO
- **Agnès Gamelin**, habitante

Intervenants de l'opération Ad Alta :

- **Guillaume Lion**, Direction de l'urbanisme et du foncier, Commune de Bouguenais
- **Aurélien Vigouroux**, Directrice Adjointe Développement et Innovation, Atlantique Habitations
- **Matthieu Germond**, Tact architectes

Voyage d'étude

Trois projets pour les cœurs de bourg

18 septembre
2025

Vendée et Loire
Atlantique

Cette journée a été consacrée à la découverte de trois opérations illustrant différentes approches face aux enjeux actuels de l'habitat : **densification en cœur de bourg, habitat participatif et reconversion de sites existants**.

À Saint-Georges-de-Montaigu, le quartier de la Grande Fosse montre comment une opération de 31 logements peut contribuer à **dynamiser un centre-bourg**.

À Nantes, Les Champs Libres présente 19 logements sociaux

et abordables réalisés en **construction bois-paille** dans une **démarche participative**.

Enfin, à Bouguenais, le projet Ad Alta illustre la **reconversion d'une ancienne école** en cœur de ville, avec la création de 23 logements sociaux **intergénérationnels** et d'un local d'activités.

Ces visites ont permis d'aborder concrètement les conditions de production d'un **habitat plus dense, plus sobre et mieux intégré** aux tissus urbains existants.

+ infos 



Les Champs Libres

Photo: CAUE 17



Venelle vers le vieux bourg

Photo : François Dantart pour le CAUE 85

Quartier de la Grande Fosse Saint-Georges-de-Montaigu (85)

La commune a confié à Vendée Habitat la construction de **31 logements en plein cœur de bourg**, sur un site ancien densifié et réaménagé. L'objectif : **maintenir l'identité patrimoniale** tout en offrant une **mixité sociale et intergénérationnelle**, avec une attention particulière à la qualité des cheminements et à la convivialité des espaces publics.

Le projet reprend les codes architecturaux traditionnels : murs en pierre, venelles étroites et hiérarchisation des voies.

Les volumes variés et les toitures dansantes composent un maillage de ruelles ponctuées de petites placettes, favorisant la perméabilité et la convivialité.

Les stationnements, regroupés aux entrées du quartier, libèrent

- **MOA urbain :**
Commune de Saint-Georges-de-Montaigu
- **MOE urbain :**
Atelier Sites et Projets
- **MOA architecture :**
Vendée Habitat
- **MOE architecture :**
Atelier Pellegrino, PADW
- **Programme :**
31 logements
> 50 logements / ha
- **Coût global :**
4,37 M€ HT (espaces publics et VRD compris)
- **Livraison :**
2013, 2016

+ infos

les espaces intérieurs pour les piétons.

Les logements, orientés majoritairement au sud, bénéficient d'espaces extérieurs privatifs.



Cheminements piétons et verdoyants

Photo : Émilie Gravouille|MFLA-GHT

Les Champs Libres Nantes (44)

Les Champs Libres a été réalisé sur un grand terrain arboré mêlant anciennes maisons et jardins privés. Le projet associe deux bailleurs sociaux et un groupe d'habitants dans une **démarche d'habitat participatif**.

Les **futurs habitants ont participé à la conception** via des ateliers, définissant typologies, aménagements extérieurs et espaces mutualisés.

La construction privilégie les **matériaux biosourcés (bois et paille)** pour allier confort et faible impact carbone.

Les logements offrent plusieurs formes : maisons à patio, duplex, appartements avec terrasse ou jardin privatif.

Les stationnements sont placés en périphérie, laissant le cœur de site aux piétons et à la végétation. Le projet s'organise

- **MOA :**
Maison Familiale de Loire-Atlantique et Atlantique Habitations
- **MOE architecture :**
TICA architectes et urbanistes
- **MOE paysage :**
CAMPO paysagistes
- **Programme :**
19 logements sur une parcelle de 11 567 m²
> 16,5 logements / ha
- **Coût global :**
2,53 M€ HT (espaces publics et VRD compris)
- **Livraison :**
2021

+ infos

autour de venelles et de petites placettes. Les aménagements paysagers conservent les arbres existants et créent un cadre de vie verdoyant.



Un nouveau front bâti pour le bourg

Photo : Stéphane Chalmeau



Matérialités et esthétique du composite

Photo : Stéphane Chalmeau



Une venelle vers le grand paysage

Photo : Stéphane Chalmeau

Opération Ad Alta Bouguenais (44)

En centre-bourg, Ad Alta transforme l'ancienne école en un ensemble de **23 logements sociaux inter-générationnels et un commerce**.

Le projet associe la **réhabilitation du bâtiment principal**, dont les façades en pierre sont conservées, et la construction de volumes neufs implantés dans la continuité du bâti existant et de l'échelle environnante.

Le projet s'appuie sur une implantation en cœur d'îlot, avec un **maillage de venelles piétonnes et placettes**, reliant la rue principale aux rues voisines.

Les stationnements sont intégrés en sous-sol afin de dégager les espaces extérieurs, dédiés aux cheminements piétons et aux aménagements paysagers.

- **MOA :**
Atlantique Habitations
- **MOE architecture :**
Tact Architectes
- **Programme**
23 logements,
1 commerce, parking
souterrain,
sur une parcelle de 2 527 m²
> 91 logements / ha
Transformation de
l'ancienne école en
logement
- **Coût global :**
3,56 M€ HT (dont espaces
publics et VRD)
- **Livraison :**
2022



Les logements offrent une diversité de typologies pour répondre à différents besoins et favoriser la mixité.



Vues aériennes du projet

Photo : Stéphane Chalmeau

06

INNOVER POUR UN LOGEMENT ABORDABLE ET DURABLE

Intervenants de la table ronde :

- **Mikaël Jungers**, Directeur Général Habitat 17 et Terra Noé
- **Éric Gérard**, Directeur Général Icéo et Racines
- **Anne-Gaëlle Charvet**, Directrice Générale, Foncière Chênelet
- **Pascal Brunet**, Architecte, Palabres architectes et ingénieurs
- **Laurence Baggio**, Directrice des Partenariats stratégiques, Domofrance

Animation :

- **Pénélope Flechet**, Architecte-pirate, Atelier Formidable

Table ronde

Nouvelles formes et modèles économiques du logement abordable et social

4 décembre
2025
Forum des
Marais,
Rochefort

Cette table ronde a abordé les mutations auxquelles est confronté aujourd'hui le logement social et abordable. Dans un contexte marqué par la tension du marché, la pression foncière, les exigences environnementales et l'évolution des modes d'habiter, les échanges ont permis de questionner les **modèles de production et de financement du logement**.

À partir de retours d'expérience et de points de vue complémentaires, les intervenants ont mis en

lumière différentes pistes pour **maintenir une offre accessible**: évolution des modèles économiques, développement d'outils fonciers, nouvelles formes de partenariats et innovations architecturales ou constructives.

Les discussions ont également rappelé le **rôle structurant du logement social dans les territoires**, à la fois pour sécuriser les parcours résidentiels des ménages et pour soutenir l'équilibre et la vitalité des communes.





Entre préservation du bâti et mise à jour des usages

Photo : Palabres

Immeuble à l'abandon

Photo : Palabres

Façade rénovée

Photo : Palabres

Restructuration minimale Pantin (93)

Cette opération consiste en la restructuration d'un bâtiment du début du XX^e siècle, initialement destiné aux veuves de guerre, afin d'y créer 23 logements sociaux.

Le projet privilégie une approche de **conservation et valorisation de l'existant** : volumes, façades, structure, éclairage naturel et éléments architecturaux majeurs ont été préservés.

Les étages ont été entièrement réorganisés pour accueillir de **nouvelles typologies de logements**, notamment traversants, tout en intégrant les **équipements nécessaires aux usages actuels** (*ascenseur, chaufferie bois, isolation en laine de bois*).

L'aménagement de la cour arrière a également été repensé, avec davantage d'espaces végétalisés et

- **MOA :** Immobilière 3F
- **MOE :** Palabres Architectes, BET thermique, Biotope, BET TCE
- **Programme :** Restructuration d'un immeuble et création de 23 logements sociaux
- **Coût global :** 3.1 M€
- **Livraison :** Chantier en cours
Concours juillet 2020 - DCE 2022



du mobilier conçu en **matériaux de réemploi**, réalisé avec la participation des futurs habitants.



Réemploi de matériaux trouvés sur place

Photo : Palabres



Un nouvel espace de vie collectif pour le bourg

Photo : Palabres



Une école désaffectée

Photo : Palabres



Des couleurs pour souligner la reconversion

Photo : Palabres

École transformée en logements Sancoins (18)

L'opération porte sur la **reconversion d'une ancienne école** du centre-bourg, transformée en 13 logements sociaux PLAI, tout en conservant sa dimension collective.

L'ancienne entrée principale devient l'accès à un **local commun ouvert à tous**, et la **parcelle reste accessible**, sans clôture ni dispositif de contrôle.

La réduction du stationnement libère de

l'espace pour des jardins, des circulations douces et un espace couvert conservé sous l'ancien préau.

L'intervention architecturale assume les transformations apportées par l'usage de matériaux colorés et durables.

Le projet associe ainsi **objectifs sociaux** (*accueil de personnes âgées, chantier en insertion, ouverture du lieu sur le quartier*) et

- **MOA :**
Foncière Chênelet
- **MOE architecture :**
Palabres Architecte et bureau d'études thermique et fluides
- **Programme :**
Une ancienne école transformée en 13 logements sociaux intergénérationnels et un local commun
- **Coût global :**
2,2 M€ HT
- **Livraison :**
2021

+ infos

démarche écologique, avec l'emploi de **matériaux biosourcés** ou de **réemploi** et un **système de chauffage au bois**.



Des circulations extérieures, accessibles et vivantes

Photo : Palabres



Des maisons sur le toit

Photo : Jérémy Maille

Le plateau des possibles Bègles (33)

Cette opération s'inscrit dans la continuité urbaine de la ZAC Terre-Sud, en venant compléter un îlot situé à l'interface entre le quartier et le paysage environnant.

L'implantation du bâtiment prolonge l'alignement des constructions voisines tout en ménageant une ouverture vers l'avenue et les espaces naturels proches, comme les zones maraîchères et le parc de Mussonville.

Le projet accorde une place centrale au paysage, pensé comme un ensemble d'**espaces partagés et appropriables** par les habitants. Un plateau paysager au-dessus du parking accueille ainsi des jardins communs dont les usages et l'aménagement pourront évoluer avec les résidents.

L'architecture intègre volontairement une part d'**évolutivité**, en laissant la possibilité

- MOA : DOMOFRANCE
- MOE : Dauphins Architecture
- Programme : 23 logements en accession sociale, modulables, conception des espaces communs
- Surface de plancher : 1550 m²
- Coût global : 2,75 M€ HT
- Livraison : Mars 2023

+ infos

d'aménagements ultérieurs. Cette démarche vise à favoriser **l'appropriation, la convivialité et la durabilité des espaces habités.**



Derrière les façades traditionnelles basques

Photo : Domofrance, Benoît Verdonck / Bertrand Lapègue

Résidence Berritzea Bayonne (64)

La résidence Berritzea, à Bayonne, illustre la capacité de la **réhabilitation du bâti ancien à produire du logement social** en cœur de centre-ville.

L'opération transforme un **ensemble de six immeubles anciens** en 30 logements locatifs sociaux, complétés par trois commerces, contribuant ainsi à la revitalisation du quartier. Le projet s'appuie sur une intervention attentive au patri-

moine existant : certains éléments remarquables, comme des escaliers anciens, ont été conservés et intégrés à une restructuration complète des bâtiments.

Les logements ont été repensés pour offrir de **meilleures qualités d'usage** tandis qu'une cour centrale végétalisée apporte un espace commun et un apport de lumière au cœur de l'îlot. L'opération répond à



- MOA : DOMOFRANCE
- MOE architecture : Delettre et Vacelet Architectes
- MOE paysage : CAMPO paysagistes
- Programme : Restructuration de 3 immeubles en programme locatif social
- 30 logements et 3 commerces
- Coût global : 11,9 M€ HT
- Livraison : Juillet 2025

+ infos

plusieurs enjeux : **production de logements abordables, amélioration du confort et maintien d'une vie résidentielle dans les centres anciens.**

Retour sur l'année 2025 🔍

Bilan de la dynamique collective

Une année riche en rencontres pour explorer, ensemble, nos modes d'habiter de demain.

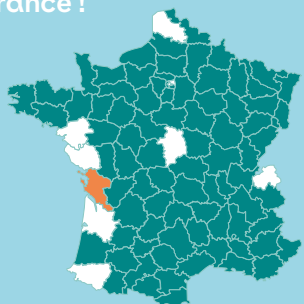
Des temps forts variés pour explorer l'habiter de demain :

- 5 **Projets visités**
- 3 **Tables rondes**
- 2 **Enquêtes**
- 1 **Projection-débat**

440 participants

Les rencontres ont rassemblé des participants aux profils variés : *élus, techniciens, maîtrises d'ouvrage publiques et privées, maîtrises d'œuvre, entreprises, associations, enseignement, ...*

Des inspirations de toute la France !



16 réalisations inspirantes

présentées et/ou visitées, qui répondent aux défis actuels et futurs du logement : *densification, éco-construction, habitat participatif, reconversion...*



Ça continue en 2026 !

De nouveaux temps forts «Habiter Demain en Charente-Maritime» sont d'ores et déjà organisés.

▲ **Retrouvez les prochaines rencontres sur le site du CAUE 17**

Le CAUE 17 adresse ses sincères remerciements à Pénélope Fléchet et Cyrille Poy pour leur accompagnement dans la conception et la mise en œuvre de ce cycle de rencontres. Leur regard, leur engagement et leur capacité à fédérer les acteurs ont largement contribué à la richesse de cette programmation.

Nous remercions également l'ensemble des intervenants qui ont pris le temps de partager leurs analyses, leurs retours d'expérience et leurs projets, contribuant à éclairer les enjeux du logement et les pistes d'action possibles pour les territoires.

Nos remerciements vont également aux participants pour leur présence, leur curiosité et la qualité des échanges qui ont nourri cette programmation.

Face aux défis que pose aujourd'hui la question du logement en Charente-Maritime, nous espérons que cette programmation constituera une étape utile dans la réflexion collective engagée par l'État, les élus locaux, les professionnels et l'ensemble des acteurs du territoire. Nous souhaitons que cette dynamique se poursuive et continue d'alimenter les échanges, les expérimentations et les projets permettant d'imaginer et de construire les conditions d'un habitat adapté aux réalités et aux évolutions de nos territoires.

L'Atelier Formidable et le CAUE 17 ont réalisé ce livret

L'Atelier Beau/Voir a réalisé l'identité visuelle du cycle «Habiter demain»

CAUE 17
85, boulevard de la République
CS 81076
17076 La Rochelle Cedex 09
contact@caue17.fr
05 48 17 25 00

caue17.fr