



**ROUTE DU CAP
SAINTE ADRESSE (76)**



IDENTITÉ

Adresse : route du cap
Surface cadastrale : 10 929 m²
Nombre de bâtiments : 2

DONNEES DE L'EXISTANT

Année(s) de construction : 1958
SHON totale : environ 7000 m²
Orientation bâtiment(s) : traversants Nord Sud
Nb de niveaux : R+4
Nb de cages d'escaliers : 12
Nb de logements : 120

Enveloppe

Façades : béton armé
Menuiseries extérieures : PVC (1996)
Toiture : étanchéité refaite récemment
Isolation : par l'extérieur (bardage 1986)
Inertie : lourde

Parties communes

Halls : petits halls en saillie avec boîtes aux lettres
Autre : caves, vide-ordures et locaux OM en sous-sol

Logements

Nb logements à requalifier : 120 (tous traversants)
Typologie des logements : 5 T1, 10 T2, 20 T3, 10 T4, 5 T5
Descriptif des logements : la particularité des logements est leur taille extrêmement petite (T2 36m², T3 48m², T4 59m², T5 68m²)
Accessibilité : aucun logement accessible (absence ascenseur + RDC surélevé)
Équipements techniques, énergétiques et de sécurité
Chauffage : individuel gaz
ECS : individuel gaz
Ventilation : VMC gaz
Électricité : selon travaux réalisés dans chaque logement

CEP en kWhEP/m².an
175 classe D

GES en Kg éqCO2/m².an
35 classe D

PRÉSENTATION DU PROJET

Situés à Sainte-Adresse, commune de l'agglomération Havraise, les bâtiments sont implantés dans un quartier très valorisé, à dominante pavillonnaire, à proximité du Cap de la Hève et bénéficient de vues mer depuis les étages supérieurs.

Construits en 1958, ces 120 logements font partie de la catégorie des LOPOFA (Logements Populaires et Familiaux), caractérisés par des surfaces et des prix plafond de production par logement inférieurs aux HLM de l'époque, engendrant une qualité constructive et un confort moindres : pas d'ascenseur, RDC surélevés non accessibles, exigüité des pièces au regard des standards actuels, aucun prolongement extérieur...

Ce groupe immobilier connaît une rotation élevée toutefois il fait l'objet d'une demande forte, du fait de sa localisation valorisée et du faible niveau des loyers. Un diagnostic en marchant, engagé avec les locataires, a révélé leur attachement à la résidence et leurs attentes en matière d'amélioration de leur cadre de vie (image architecturale, aménagements des extérieurs...).

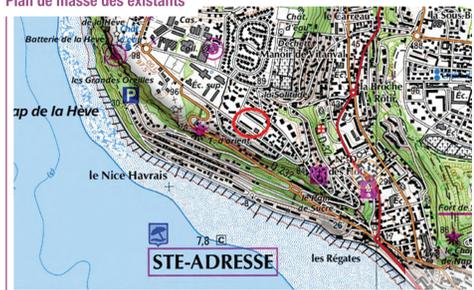
Les premières orientations programmatiques ont été définies par Dialogue. L'objectif : remettre le bâtiment à niveau, pour un prochain cycle de vie, en traitant l'ensemble des problématiques mises à jour par les diagnostics. Le bailleur souhaite conduire une opération exemplaire de requalification, vitrine de Dialogue au sein de l'agglomération havraise.



TRAVAUX ANTÉRIEURS

- 1986 :**
- Réhabilitation avec ITE, bardage, changement des menuiseries et adjonction de halls en saillie.
- 2010 :**
- Réfection des toitures.

Plan de masse des existants



DONNÉES DU PROJET

- Intégration urbaine de la résidence (requalification des abords et traitement des façades)
- Confort des logements : restructuration et/ou ajout d'extensions (balcons, loggias, surfaces habitables)
- Mise en accessibilité d'une partie des logements aux personnes âgées / à mobilité réduite
- Réduction des charges grâce à une ambition environnementale forte
- Maintien voire augmentation de la surface corrigée de l'opération pour augmenter les recettes (construction neuve, surélévation) parallèlement à une augmentation maîtrisée des loyers par m²
- Réalisation des travaux en milieu occupé

Toutes les photos sont sous copyright ©Jacques Basile

**PROGRAMME
REHA**
Requalification à haute performance énergétique de l'habitat