



▲ Vue sur le bâtiment B depuis la route du Cap

■ ENVIRONNEMENT URBAIN

Sainte-Adresse est une commune résidentielle valorisée en raison de sa position géographique dominant l'extrémité de l'estuaire de la Seine, marquant l'extrémité Sud de la côte d'Albâtre, qui surplombe la Manche. La résidence du LOPOFA est située dans un quartier essentiellement résidentiel. Elle reste assez périphérique par rapport aux centralités de Sainte-Adresse et de l'agglomération havraise. Le quartier comprend plusieurs équipements publics : le collège de la Hève, un important centre sportif et d'importantes emprises d'équipements publics, dont l'ancienne école de la Marine Marchande, qui fait l'objet d'un projet urbain d'envergure regroupant logements et activités, et amènera un nouveau dynamisme au quartier.

■ ATTRACTIVITÉ RÉSIDENCE**+ Points forts**

- Bonne desserte par les transports en commun
- Quartier résidentiel pavillonnaire
- Vue mer depuis les étages supérieurs
- Attachement des habitants à leur résidence
- Appartements traversants

- Points faibles

- Absence de dialogue avec l'environnement urbain
- Manque de confort des logements (exiguïté des pièces, absence d'ascenseurs, rez-de-chaussée rehaussés)
- Site non résidentielisé marqué par l'absence de qualité et d'usage des espaces extérieurs

➤ IDENTITÉ

Statut Logement social
LOPOFA (Logements Populaires et Familiaux)

Construction 1959

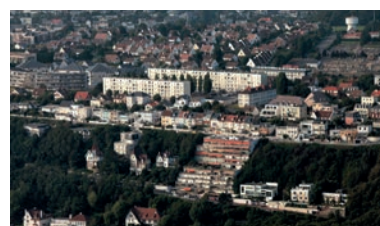
Nbre de bât. 2 bâtiments
+ 1 bât. commercial (supérette)

Nombre de logements 120
Bât. A, R+4 : 7 cages d'esc. pour 70 lgts
Bât. B, R+4 : 5 cages d'esc. pour 50 lgts

Surface de plancher 5904 m²

Types des lgts 15 T1 (27 m²)
25 T2 (36 m²) / 40 T3 (48 m²)
25 T4 (56 m²) / 15 T5 (68 m²)

Orientation nord/sud
Logements traversants



▲ Photo aérienne

LOGEO SEINE

SAINTE-ADRESSE, ROUTE DU CAP

■ ABORDS ET CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Le tissu urbain autour du LOPOFA est assez hétérogène : tissu pavillonnaire, copropriété des années 1970, immeubles de logements sociaux de taille moyenne, emprises d'équipements publics. Les bâtiments environnants bénéficient d'un bon niveau d'entretien et sont plutôt valorisants.

L'accès à la résidence se fait par la route du Cap, directement pour le bâtiment sur rue, et par l'intermédiaire de l'impasse du Cap (privée) pour le bâtiment arrière. Les rues Jean-Louis Pesle et des Castillans bordent également la résidence, sans possibilité d'accès pour les véhicules.

Le stationnement se fait entre les deux bâtiments, sur un parking extérieur en mauvais état, accessible par l'impasse du Cap.



▲ Axonométrie, désignation des bâtiments et rues environnantes

■ APPROCHE SOCIALE

- La résidence fait l'objet d'une demande forte en raison de sa localisation valorisée et du faible niveau de loyer
- Les profils des locataires sont variés :
 - _ une part importante de la population plutôt jeune et active avec une mobilité élevée
 - _ un tiers des locataires plutôt âgés et présents sur le site depuis de nombreuses années (voire depuis la construction)
- Attachement fort des habitants à la résidence et à la commune
- Présence de la supérette qui tient lieu de lien social sur le site
- Attentes fortes en termes d'amélioration du cadre de vie intérieur mais aussi extérieur (accessibilité, stationnement, gestion des ordures, ...)
- Absence de vie associative



▲ Route du Cap



▲ Espaces extérieurs de la résidence



▲ Vue sur mer depuis le dernier étage

■ STRUCTURE ET ENVELOPPE

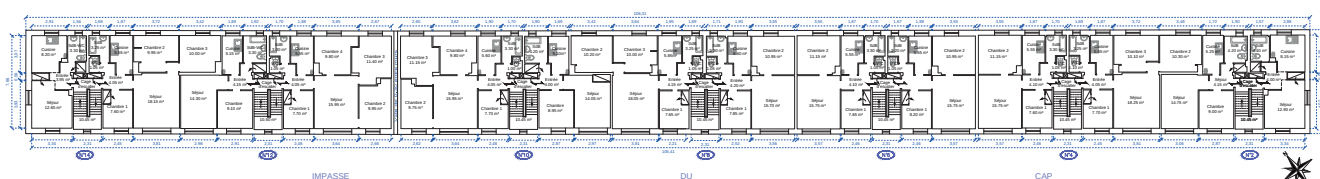
- Bâtiments en R+4 (H=16,5m) sur un niveau de caves semi-enterrées
- Structure béton avec façades porteuses et files porteuses intermédiaires
- Planchers béton sur hourdis
- Enveloppe réhabilitée en 1986 :
 - _ pose d'une ITE et d'un bardage en écailles
 - _ menuiseries d'origine remplacées par des menuiseries PVC à double vitrage avec des volets pliants PVC

■ AMÉNAGEMENT INTÉRIEUR / ÉQUIPEMENTS

- Les logements sont de très petite taille par rapport aux standards actuels
- La totalité des logements est de type « traversant » (deux logements par palier)
- Les tailles des pièces sont très limitées (séjour de 16 m², chambres comprises entre 7 et 9 m²) et les plans des logements optimisés (distribution des pièces en étoile autour du séjour)
- Aucun logement ne dispose de prolongement extérieur
- Les pièces humides – cuisine et salle de bain – sont sous-dimensionnées et vétustes
- Le système de chauffage et de production d'ECS est un système individuel gaz, les équipements installés étant d'ancienneté variable suivant les logements

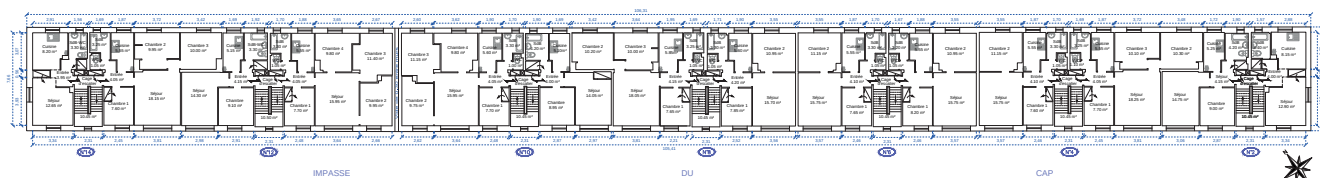
REZ-DE-CHAUSSEE

hauteur sous plafond : 2.50m



1ER ETAGE

hauteur sous plafond : 2.50m



▲ Plans d'intérieurs, RDC et étage courant, bâtiment A



▲ Plan des façades, bâtiment A



▲ Plan des façades, bâtiment B

■ QUALITÉ D'ASPECT EXTÉRIEUR

L'image de la résidence est peu attractive, en raison notamment du traitement des façades en bardage fibrociment en « écailles ». Elle apparaît en décalage avec un environnement soigné.

■ QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE

Classement émission de gaz à effet de serre : classe E (40 kg/eqCO²/m².an moyen)

■ QUALITÉ THERMIQUE ET ÉNERGÉTIQUE

Classement des consommations d'énergie : classe D (184 kwh/EP/m².an)

■ QUALITÉ ACOUSTIQUE

Aucun traitement acoustique entre logements ou dans les parties communes

■ SÉCURITÉ INCENDIE

Les façades sont accessibles depuis la rue aux engins de secours

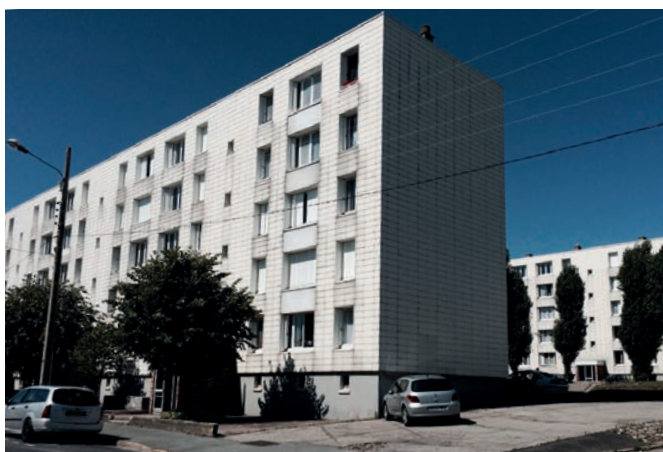
Les bâtiments sont classés en 3^{ème} famille

Les cages d'escaliers ne sont pas encloisonnées

Électricité à mettre aux normes

■ SÛRETÉ

Ensemble non résidentielisé, accès aux logements sécurisés par interphone



▲ Les 2 bâtiments vus depuis la route du Cap

■ SÉCURITÉ ET CONFORT SANITAIRE

Les équipements sanitaires sont d'origine

Les chaudières individuelles gaz sont de plusieurs types en fonction de l'ancienneté de leur installation

Les logements sont équipés de VMC

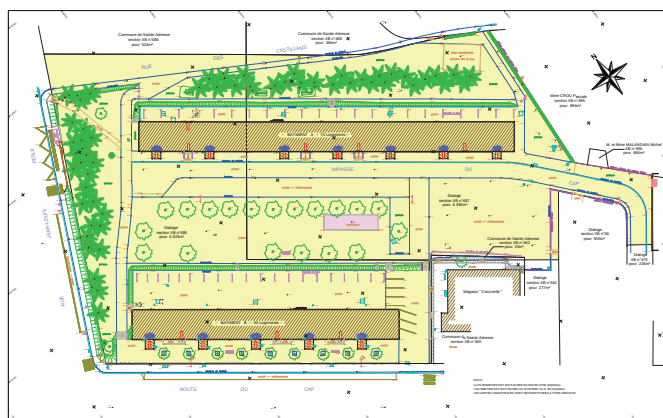
Les radiateurs, anciens, ne disposent pas de robinets thermostatiques

Les logements ne bénéficient pas de compteur d'eau individuel

Les colonnes montantes datent de l'époque de construction

■ ACCESSIBILITÉ

Les bâtiments ne sont pas accessibles PMR en raison de RdC rehaussés et de l'absence d'ascenseur



▲ Plan topographique

■ FINITIONS DES LOGEMENTS

- Lgts.
- Sols souples avec colle amiantée dans toutes les pièces
 - Murs peints ou tapissés
 - Faïence sur évier et dans sdb

■ TRAVAUX ANTÉRIEURS

1986 : pose d'une isolation par l'extérieur, et d'un bardage en « écailles » sur l'ensemble des façades et remplacement des menuiseries extérieures

2010 et 2011 : remplacement de l'étanchéité et isolation des toitures terrasses