



L'HYDRO, C'EST PARTI !

Vendredi 19 décembre 2025, Hubert Dejean de la Bâtie, signait en tant que Maire de Sainte-Adresse, les actes de vente du foncier à Logeo / FTI et Brownfields - Sedelka, les deux opérateurs choisis par la Municipalité pour le projet de l'Hydro, marquant la fin d'un long processus d'étude et de concertation pour ce projet majeur.

UN LONG PROCESSUS ET UNE VOLONTÉ D'ABOUTIR À UN PROJET QUALITATIF

En 2015, l'école de la Marine Marchande quittait Sainte-Adresse pour s'établir au Havre. L'équipe municipale marquait alors sa **volonté de maîtriser l'aménagement de cette parcelle de 3,5 hectares**, avec comme objectifs : une **densité maîtrisée** dans les constructions, la **conservation du bâtiment principal** emblématique de cette école, la création d'un **parc urbain ouvert au public**, des **logements de qualité**, **un espace entièrement piétonnier et cyclable sans circulation automobile**. Ces choix résultaient également des consultations menées avec les dionysiens, préalablement au départ de l'école.

La Municipalité s'accordait avec l'État pour le rachat du terrain et des bâtiments pour un montant de **2,7 millions d'euros**, à charge de la ville d'assurer le désamiantage et la déconstruction des bâtiments hormis le bâtiment central, emblématique de l'architecture des années 60, et de cette école de marins.

Suite à un appel d'offre, la Municipalité retenait en 2021 le groupe Nexity pour la réalisation de ce projet urbain. La crise immobilière conduisait ce dernier à résilier sa promesse de vente en mai 2023. Nous devions alors repartir, non pas d'une feuille blanche, mais d'un montage immobilier à reconstruire, ce qui fut le cas avec le groupement Logeo / Brownfields - Sedelka.

LE FUTUR CAMPUS DE L'HYDRO

Le projet porté par Logeo traduit la volonté de la Municipalité d'offrir, certes un lieu d'habitation, mais surtout **un lieu de vie à destination de tous les habitants de Sainte-Adresse et en particulier les jeunes couples**.

Dans le bâtiment de l'Hydro, Logeo gèrera un « Campus de vie, de travail et de bien-être », comportant :

- > au rez de chaussée, un **café co-working**, un **espace d'exposition** et d'animation de nombreux services. Un **espace culturel** jouxtera ce café.
- > sur le toit, au R+5, la **Passerelle** est le **centre du bien être** avec activités sportives, détente, relaxation, équipé d'un sauna et d'une salle de sport, un petit espace de relaxation tisanderie et repos, et un solarium,
- > sur le toit de la passerelle, un **café d'été**, avec une vue stupéfiante, assurant une petite restauration et ouvert à tous.

Le bâtiment de l'Hydro comprendra également quelques commerces de bouche, complémentaires de 1000 m² à l'offre existante de la superette Cocci-nelle.

La surface construite (SDP) d'environ 22 200 m², sera inférieure à celle de l'ancienne école de l'Hydro, qui s'établissait alors à 23 000 m².

QUELS TYPES DE LOGEMENTS À L'HYDRO ?

310 logements seront proposés **à la vente et à la location** par les deux intervenants Logeo et Brownfields - Sedelka, comprenant une large gamme d'appartements **du T1 au T5**, de très haute qualité, avec **près de la moitié des appartements en vue mer**.

HYDRO OFFRE LOGEMENTS	ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ	LOCATIF INTERMÉDIAIRE	LOCATIF AIDÉ	TOTAL
Sedelka - Brownfields	156	34		190
LOGEO	19	26	75	120
TOTAL	175	60	75	310
%	56%	19%	24%	100%

Brownfields - Sedelka proposera **156 logements de standing, à la vente** pour les dionysiens et investisseurs. L'offre de Logeo comporte une offre d'accession à la propriété via le BRS (Bail Réel et Solidaire) permettant aux jeunes couples d'accéder à la propriété, ceci pour 19 appartements.

En ce qui concerne l'offre locative de Logeo, 8 appartements seront aménagés spécifiquement pour les personnes en perte d'autonomie liée à l'âge ou au handicap. Dans l'Hydro, tous les appartements seront orientés sud ou traversant, avec loggia ou balcons.

QUEL EST LE PLANNING POUR L'HYDRO ?

Suite à la signature de la vente du foncier le 19 décembre dernier, nous pouvons retenir le planning suivant :

Dépôt des permis de construire :
FÉVRIER 2026



Permis de construire définitif :
OCTOBRE 2026



Démarrage des travaux :
FIN 2026



Durée des travaux estimée :
21 MOIS, SOIT
SEPTEMBRE 2028



QUEL EST LE BILAN FINANCIER POUR NOTRE VILLE ?

Dans cette opération immobilière, nous avons souhaité limiter l'impact sur nos finances municipales au cours des différentes étapes :

- > **L'achat du foncier** auprès de l'État pour 2,7 millions d'euros, fut en fait « porté » par EPFN (Établissement Foncier de Normandie) qui, achetant pour notre compte, nous évitait de souscrire un emprunt coûteux. Plus de 7 ans se sont effectivement écoulés entre l'achat et la vente.
- > **L'opération de désamiantage / déconstruction** d'un montant de 3,7 millions d'euros fut très largement couvert par différentes subventions : Région / Fonds Feder, EPFN... pour 95 % **du montant de la facture, le reste à charge pour la municipalité n'étant plus que de 350 000 euros.**
- > **La vente du foncier nous laisse une marge brute de 2,7 millions d'euros**, rentrant directement dans les caisses de la municipalité et nous permettant de financer, sans emprunt, de nouvelles opérations : jardin public de l'Hydro, Maison Lecadre / Claude Monet, équipements sportifs...



STATIONNEMENTS ET MOBILITÉ

La question de la mobilité et du stationnement est centrale pour ce projet. **429 places de parking nouvelles, dont 348 souterraines**, seront disponibles, ceci pour les 310 logements. Les entrées de parking vont s'effectuer depuis les voies périphériques à la zone d'aménagement. Aucun véhicule automobile ne traversera les 3,5 hectares de l'Hydro, et une nouvelle voie partant du débouché de la rue Félix Faure reliera la rue Boissaye du Bocage le long de l'Hydro afin de fluidifier les circulations.

Les **vélos** ne sont pas oubliés avec **310 places de stationnement sécurisées, mais aussi l'intégration du projet Hydro dans le plan communal de circulation cyclable**. La route du Cap de la Hève intégrera une **nouvelle piste cyclable en site propre** pour la relier avec la nouvelle piste du bois du Vagabond Bien Aimé mais aussi celle de la rue Félix Faure.

Par ailleurs, nous étudions avec Transdev Lia, la mise en place d'une **navette électrique entre le cap de la Hève et le terminal tramway de la plage**.

L'impact de ce nouveau projet sur la circulation a souvent été évoqué. N'oublions pas que cette école accueillait, avant son transfert, 450 étudiants auxquels s'ajoutaient près de 80 personnels techniques et éducatifs, qui disposaient en grande majorité de leurs véhicules automobiles, et généraient un important trafic routier, déjà un peu oublié.



Donnez votre avis sur le parc public !

■

Nous avons souhaité limiter l'emprise des constructions sur les 3,5 hectares de l'Hydro, ainsi les espaces naturels et cheminements constituent près des deux tiers de la surface totale du terrain.

Nous avons souhaité offrir aux dionysiens un parc public de 7 000 m², au cœur du projet Hydro, et nous vous proposons de participer à sa conception en nous transmettant vos propositions et idées sur ce sujet, par exemple :

- > quels équipements pour le parc (jeux d'enfants, crapa...) ?
- > quel type de végétation ?
- > quels usages et réglementation ?

Vous pouvez nous transmettre ces propositions et remarques sur l'adresse suivante :
contact@sainte-adresse2032.fr,
ou un sms / message au 07 54 89 19 83.

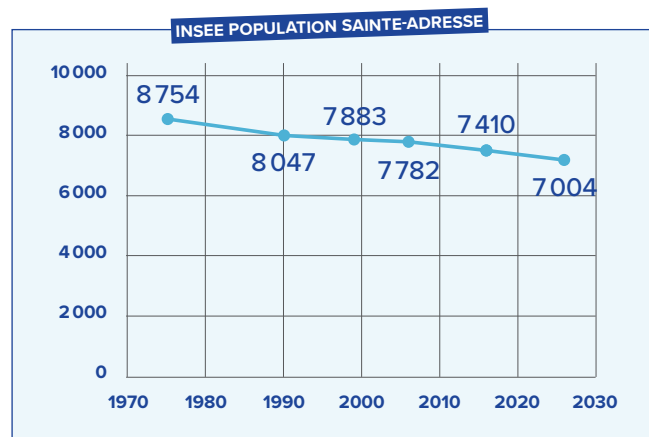
Merci d'avance !

UN PROJET EXEMPLAIRE

Le projet de l'Hydro, lancé par la municipalité, a été **reconnu par le Préfet de Région comme l'un des trois projets remarquables de la Seine-Maritime** (aux côtés des villes du Havre et de Sotteville-lès-Rouen), pour la réhabilitation de friches et la production de logements, en nous remettant un chèque de 260 000 €.

LES ENJEUX POUR NOTRE VILLE

Notre ville connaît une baisse régulière et significative de sa population, passant en 20 ans de 7782 à 7004 habitants, soit une baisse de 778 habitants (10 % de la population), tendance qui s'accroît. Cela représente une perte de plus de 40 habitants par an. Plusieurs motifs pour expliquer cette évolution :



- > **Le vieillissement de la population** : Sainte-Adresse est l'une des communes les plus âgées de l'agglomération, les retraités représentent 40 % des habitants contre 28 % au national,
- > **La « décohabitation »** : la taille des ménages diminue, tendance liée à la baisse de la natalité et à l'augmentation des divorces,
- > **La « sous occupation » des logements** : selon les normes Insee, la part des logements sous occupés se monte à 83 %. Le nombre moyen d'habitants par logement est ainsi passé de 3,35 en 1968, à 1,96 en 2025, soit une baisse de 58 %,
- > **Le foncier restreint** : la commune est géographiquement restreinte (2,3 km²) avec une forte densité, de plus de 3 000 habitants au km². Le coût du foncier repousse les jeunes ménages vers les communes limitrophes.

Cette baisse de la population se traduit très concrètement par une sous-utilisation des équipements publics et notamment des écoles. Le groupe scolaire Antoine Lagarde comptait plus de 400 élèves en 2000, il n'en compte plus que 230 en 2025, avec 20 salles de cours disponibles pour 10 classes. Le collège de la Hève connaît une baisse très nette de ses effectifs, menaçante à terme. Nos commerces sont également en danger.

La commune de Sainte-Adresse doit-elle accepter cette fatalité, et se résigner à devenir une ville dortoir ? Le projet Hydro offre un début de réponse, avec des logements adaptés à la demande des jeunes couples, plus accessibles. Avec 310 logements, nous pouvons estimer que la population de la ville progresserait d'environ 607 habitants, repassant à son niveau de 2009.

L'équipe municipale, conduite par Hubert Dejean de la Bâtie, entend sauvegarder la qualité de service offerte aux habitants (commerce, culture, animation, sports), dans un cadre de vie de tranquillité attendu par tous et toutes.

Nous porterons vos attentes pour le prochain mandat.

