

FAUBOURG DE L'HÔPITAL 33-35-37

NEUCHÂTEL - NE

MAÎTRE D'OUVRAGE

SIAT Immobilien AG
Bahnhofstrasse 17
6300 Zoug

**ASSISTANT
DU MAÎTRE D'OUVRAGE**

Wincasa SA
Avenue de Rumine 20
1002 Lausanne

ENTREPRISE TOTALE

SD Société Générale de
Construction Neuchâtel SA
Rue des Parcs 2/CP 754
2000 Neuchâtel

ARCHITECTES

Atelier Pietrini Sàrl
Monruz 34
2000 Neuchâtel

DIRECTION DES TRAVAUX

SD Société Générale de
Construction Neuchâtel SA
Rue des Parcs 2/CP 754
2000 Neuchâtel

INGÉNIEURS CIVILS

DSI Ingénieurs Conseils SA
Rue du Crêt-Taconnet 12a
2000 Neuchâtel

BUREAUX TECHNIQUES

CHAUFFAGE - VENTILATION
Caloritec Neuchâtel SA
Chemin du Vernet 4
2025 Corcelles

SANITAIRE

Käslin Sanitaires SA
Place de la Gare 3
2035 Corcelles

ÉLECTRICITÉ

Groupe E Arc SA
Route de la Gare 64
2017 Boudry

COORDONNÉES

Rue du Faubourg
Hôpital 33, 35, 37
2000 Neuchâtel

Conception 2018 - 2021
Réalisation 2022 - 2024

Édité en Suisse



RÉNOVATION ET RÉAMÉNAGEMENT

HISTORIQUE/SITUATION > Au départ du projet, un immeuble construit en 1937, situé au bas du domaine de la Grande Rochette, une magnifique demeure datant du début du XIII^e siècle qui domine Neuchâtel. Le bâtiment, composé de trois corps, devait être transformé pour lui redonner son lustre et l'amener à un confort correspondant aux normes actuelles. Il s'agissait aussi d'augmenter le nombre de logements existants et de mettre en valeur le volume des combles inexploités jusque-là.

PROGRAMME > Dans son état antérieur, l'immeuble de trois entrées proposait 35 logements. Le but du Maître d'Ouvrage était d'obtenir 45 nouveaux logements dans les trois corps de bâtiments et d'en ajouter 4 dans les combles, dont deux, de trois pièces et demie, avec attique dans les ailes est et ouest d'où on bénéficie d'une des plus

belles vues de Neuchâtel. Les nouveaux logements varient du 2.5 pièces au 5.5 pièces. Ils disposent en majorité de balcon. Les quatre nouveaux gagnés dans les combles profitent d'une terrasse ou d'un patio. Un garage souterrain prévu pour dix voitures et soixante vélos a été aménagé au pied de l'immeuble qui donne un accès direct à l'entrée numéro 37.

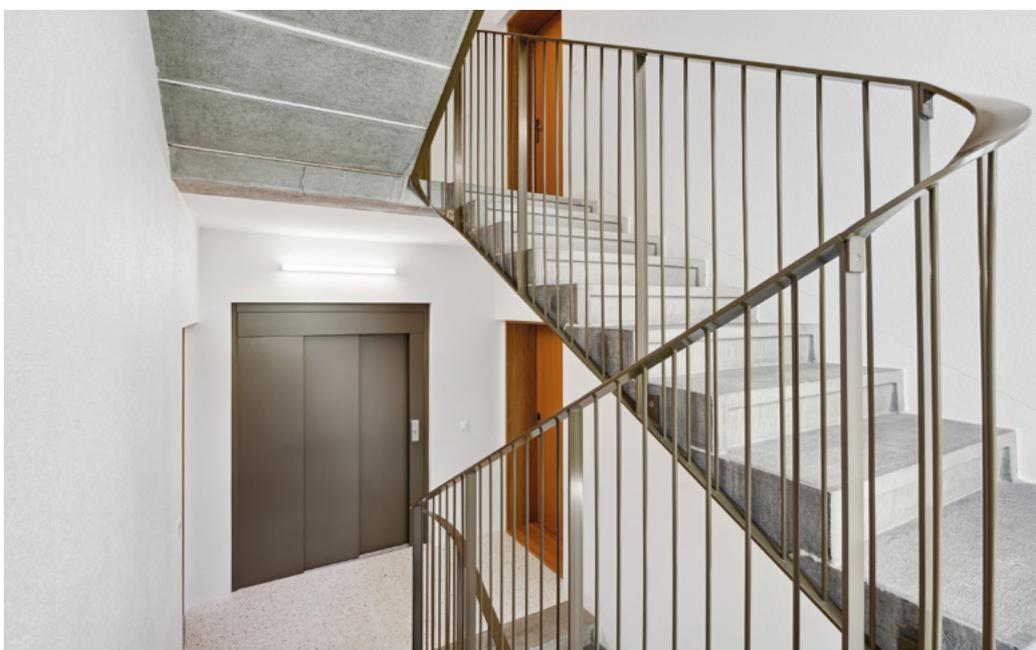
PROJET/CONCEPT > L'immeuble, discret depuis la rue, représente pourtant un élément important du paysage urbanistique de Neuchâtel. Ses trois façades, sud, est et ouest, ont fait l'objet d'une décision de protection du Service cantonal des bâtiments. Les interventions extérieures ont été limitées pour respecter le caractère d'une construction située dans un quartier dont les bâtiments font la richesse architecturale de Neuchâtel.

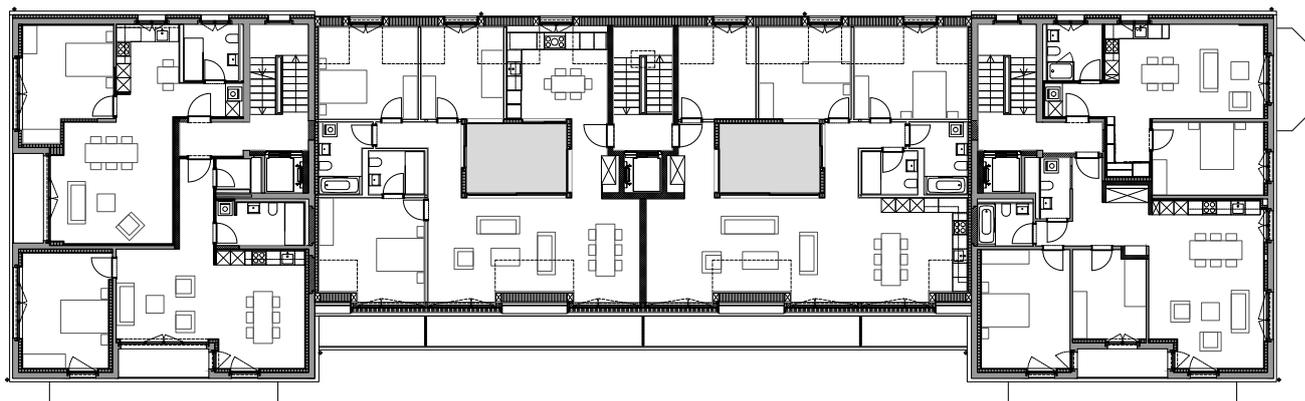


RÉALISATION > À l'extérieur, les façades protégées ont été nettoyées et repeintes, les balustrades réhaussées et les fenêtres changées. Mais l'isolation, vu la protection des façades, n'a pu se faire qu'à l'intérieur des murs. Au contraire de la façade nord, non protégée et en mauvais état, qui, elle, a pu être isolée de l'extérieur en respectant la modénature antérieure.

À l'intérieur, la volonté de modifier la disposition des appartements exigeait qu'on vide tous les étages pour ne garder que les dalles et murs extérieurs. Comme onze locataires devaient rester dans l'immeuble durant les travaux, il a fallu se résoudre à travailler en deux phases. La première étape a affecté la partie ouest, les numéros 33 et 35. La deuxième, après permutation des locataires, a permis de rénover le numéro 37. Dans chacune des phases, on est reparti de zéro pour procéder à une reconstruction selon la nouvelle typologie, avec une nouvelle chape et l'édification de parois intérieures qui définissent les nouveaux logements.

Par rapport aux anciens, les nouveaux appartements, outre leur modernité, offrent des prestations de qualité supérieure, des matériaux et des finitions choisis avec soin : les cuisines sont parfaitement équipées, les chambres garnies de parquet en chêne. Tous les appartements qui sont dotés de domotique disposent de colonnes de lavage et la majorité d'entre eux jouissent d'un espace donnant sur l'extérieur. Les anciens ascenseurs en bois ont été remplacés par des engins modernes.





Plan étage 6

TECHNIQUES > Le chauffage au sol est alimenté par la production d'un chauffage à distance. La domotique permet aux habitants de commander, dès l'entrée, les lumières, le maniement des stores, le réglage du chauffage. Elle facilite le contrôle des consommations électriques. La double isolation, soit intérieure ou extérieure et le chauffage à distance garantissent le respect de toutes les normes énergétiques en vigueur.

MESURES PARTICULIÈRES > Des mesures particulières de sécurité ont été appliquées durant tout le chantier. Un seul accès - un chemin de 3.5 mètres de large - devait permettre d'acheminer piétons, matériaux, camions et machines de chantier. D'autre part, le travail par phases a impliqué que la cohabitation entre chantier et vie normale des habitants restés se poursuive harmonieusement à l'abri de tous les risques, d'où de sérieuses mesures de protection.

AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS > Au nord du bâtiment, on a recréé un jardin planté d'une douzaine d'arbres pour apporter de la verdure et faire le raccord avec le jardin de la villa la Grande Rochette.

DÉFIS > Les principaux défis touchent l'étroitesse du chantier, tant au niveau des accès que de la place disponible. La difficulté de travailler en deux phases a exigé une solide coordination puisque les diverses entreprises ont dû intervenir à deux reprises en respectant un calendrier précis pour ne pas pénaliser l'avancement des travaux.





POINTS FORTS > Le point fort à souligner – au-delà de la qualité de l'immeuble restauré – est l'excellente collaboration de tous les corps de métiers qui ont participé à ce chantier complexe.

CARACTÉRISTIQUES

Nombre d'appartements	49
Nombre de niveaux	Rez + 6 + Attique
Nombre de niveau souterrain	1
Places de parc voitures intérieures	10
Places extérieures	13
Places de parc vélos	60



ENTREPRISES ADJUDICATAIRES ET FOURNISSEURS

LISTE NON EXHAUSTIVE

Démolition
VON ARX SA
2034 Peseux

Désamiantage
ASSENA SA
2503 Bienne

Échafaudages
FASEL ECHAFAUDAGES SA
2017 Boudry

Maçonnerie
JB MAÇONNERIE & RÉNOVATION SÀRL
2014 Bôle

Charpente
ADR TOITURES - ENERGIES SA
2046 Fontaines

Fenêtres
SOCIÉTÉ TECHNIQUE SA
2074 Marin-Epagnier

Étanchéité
GENEUX DANCET SA
2016 Cortaillod

Isolation périphérique
S. PINTO SÀRL
2115 Buttes

Stores
SCHENKER STORES SA
2074 Marin-Epagnier

Électricité
GROUPE E ARC SA
2017 Boudry

Fermeture coupe-feu
STOP FLAMME SÀRL
1004 Lausanne

Chauffage - Ventilation
CALORITEC SA
2035 Corcelles

Sanitaire
KÄSLIN SANITAIRE SA
2035 Corcelles

Ascenseurs
OTIS SA
1700 Fribourg

Plâtrerie - Peinture
BUSCHINI SA
2000 Neuchâtel

STOPPA FILS SA
2074 Marin Epagnier

Chapes
LAIK SA
1070 Puidoux

Carrelages - Faiences
ZUCCHET CHAPES SA
2034 Peseux

Parquet
HKM SA
2022 Bevaix

Sols sans joint
AEBERHARD II SA
1020 Renens

Cuisines
SABAG SA
2000 Neuchâtel

Aménagements extérieurs
LES MAINS VERTES, PAYSAGES ET JARDINS SA
2074 Marin-Epagnier

Génie civil
S. FACCHINETTI SA
2000 Neuchâtel

Nettoyages
HALLIS NETTOYAGE
2000 Neuchâtel