

# 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 Grand<sup>e</sup> Rochette, une magnifique demeure datant du début du XIII<sup>e</sup> 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 quatre 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.

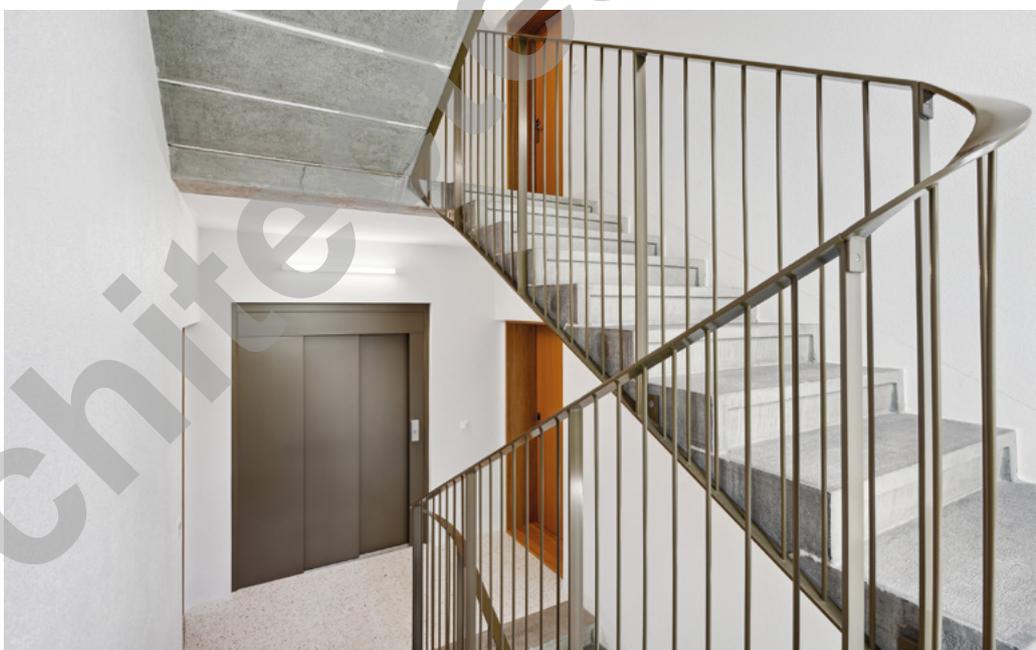
**PROJET / CONCEPT** > L'immeuble, discret depuis la rue, représente pourtant un élément important du paysage urbanistique de Neuchâtel. Ses trois façades, sud, est et ouest, ont fait l'objet d'une décision de protection du Service cantonal des bâtiments. Les interventions extérieures ont été limitées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

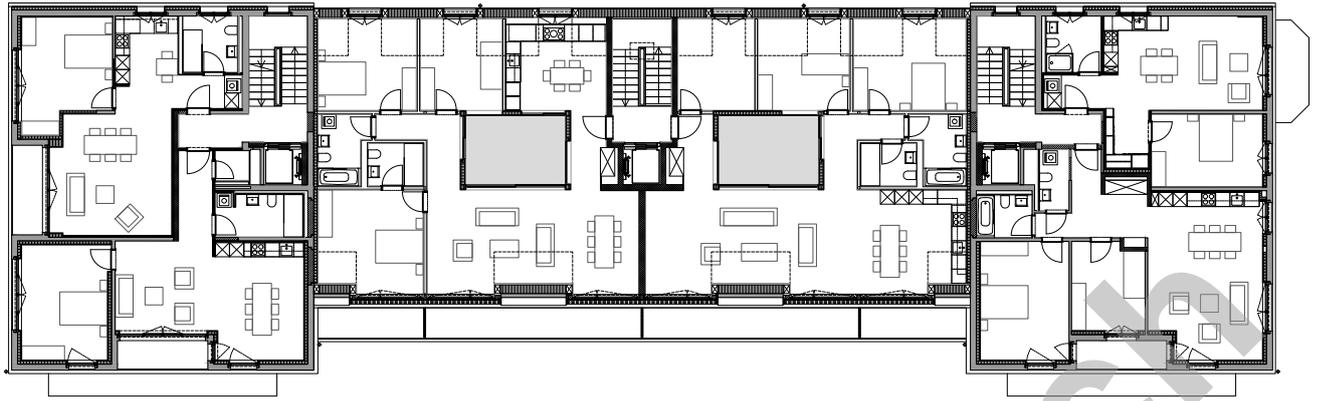


**RÉALISATION** > À l'extérieur, les façades protégées ont été nettoyées et repeintes, les balustrades réhaussées et les fenêtres changées. Mais l'isolation, vu la protection des façades, n'a pu se faire qu'à l'intérieur des murs. Au contraire de la façade nord, non protégée et en mauvais état, qui,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