



UN DEPARTEMENT DE KARL STEINER SA

# PAIN-BLANC NEUCHÂTEL

RÉNOVATION D'UN ENSEMBLE LOCATIF

NEUCHÂTEL - NE

## Maître de l'ouvrage

Migros-Pensionskasse  
Bachmattstrasse 59  
8048 Zürich

## Représenté par:

CPM Caisse de Pensions Migros  
Immobilier  
Chemin de Rovéréaz 5  
1012 Lausanne

## Entreprise totale

Unirenova  
un département de  
Karl Steiner SA  
Chemin du Viaduc 1  
Case postale 10  
1000 Lausanne 16 Malley

## Architecte

CM Architecture  
Rue Guillaume-Farel 8  
2000 Neuchâtel

## Bureaux techniques

Electricité :  
Betelec SA  
Rue des Parcs 46  
2000 Neuchâtel

## CVS :

TP SA  
Planifications techniques  
Rue des Parcs 46  
2000 Neuchâtel

## Coordonnées

Rue Pain-Blanc 15-21  
Rue Clos-de-Serrières 18-20  
2000 Neuchâtel

## Conception 2007

## Réalisation 2008 - 2009



## SITUATION - PROGRAMME

### Rénovation technique et gains énergétiques.

Cet ensemble de trois immeubles locatifs s'étage dans la pente accentuée du coteau, entre la rue du Clos-de-Serrières et la rue de Pain-Blanc, à Neuchâtel. Il comprend deux unités placées dans le prolongement l'une de l'autre et un bâtiment situé plus à l'aval.

Chacun des éléments de cette composition comporte deux entrées qui desservent les cages d'escaliers donnant accès aux étages. La composition structurelle des bâtiments, quasiment identique, de même que le concept des distributions techniques, sont établis

simplement, selon une logique standard, propice aux interventions voulues par le programme. Ce dernier vise la rénovation technique des bâtiments, l'augmentation de leur confort d'usage, ainsi que la diminution des frais d'exploitation, notamment des dépenses énergétiques.

Le Maître de l'ouvrage propriétaire de ce complexe de 120 logements cherchait également à pérenniser son patrimoine, en vue de garantir la valeur de ses investissements dans la durée. A cet effet, l'exécution et l'optimisation des travaux recensés, dont l'étude a été confiée aux mandataires, ont été réalisés en moins de douze mois par l'entreprise générale Unirenova, pour un montant de travaux avoisinant les 8,5 millions de francs.

## Photos

Les bâtiments restaurés partiellement répondent désormais aux exigences d'exploitation et de rentabilité voulues pour des constructions plus modernes.





## PROJET

**Solutions techniques éprouvées.** L'état des distributions sanitaires principales dans les bâtiments appelait à les remplacer intégralement, en opérant dans la foulée la rénovation complète des salles de bains et des cuisines de l'ensemble des logements.

Ces opérations, conduites en maintenant les locataires dans leurs logements, ont été complétées par l'amélioration et la modernisation des installations de chauffage. Les chaudières à mazout sont démontées, évacuées et remplacées par deux chaufferies comportant des chaudières à condensation modernes, alimentées au gaz naturel. Cette production de chaleur est combinée avec un chauffe-eau solaire, susceptible d'assurer la grande partie de l'énergie thermique nécessaire pour délivrer l'eau chaude sanitaire de chaque immeuble.

A l'extérieur, une restauration complète des toitures s'est avérée indispensable: la couverture existante est entièrement éliminée et remplacée par un complexe isolant-étanche moderne, composé d'un pare-vapeur, d'un isolant en polyuréthane rigide de 16 cm d'épaisseur et d'une étanchéité bicouche, protégée par un voile et une couche de gravier de 5 cm. Ce système offre l'avantage d'un coefficient de transmission thermique, valeur U de 0,16 W/m<sup>2</sup> K et d'un coefficient C de 0,39 Wh (kgK).

Le concept de cette toiture rénovée permet de supporter la charge des panneaux solaires qui occupent une surface de 118 m<sup>2</sup> pour les deux immeubles amont et de 47 m<sup>2</sup> pour le bâtiment aval.

A l'extérieur, les revêtements des accès sont réfectionnés et les jeux d'enfants, restaurés et modernisés, complètent un train de mesures cohérentes, conformes aux déterminations du programme.

