



ENTREPRISE GENERALE

**Maitres de l'ouvrage**

prévoyance.ne  
Rue du Pont 23  
2300 La Chaux-de-Fonds

Ville de Neuchâtel  
Faubourg du Lac 3  
2000 Neuchâtel

**Entreprise totale**

Bernasconi  
Entreprise Générale SA  
Rue du 1er-Mars 14  
2206 Les Geneveys-sur-Coffrane

**Architectes**

frundgallina sa  
architectes fas sia  
Rue du Plan 3  
2000 Neuchâtel

**Ingénieurs civils**

GVH St-Blaise SA  
Rue des Moulins 16  
2000 Neuchâtel

**Bureaux techniques**

Electricité:  
Betelec SA  
Rue des Parcs 46  
2000 Neuchâtel

**CVS:**

TP SA  
Rue des Parcs 46  
2000 Neuchâtel

Géotechnique:  
Karakas & Français SA  
Avenue des Boveresses 44  
1010 Lausanne

Ingénieur sécurité:  
ProCertis SA  
Route des Gravieres 26  
2012 Auvornier

Architecte paysagiste projet:  
Paysagestion  
Rue de la Louve 12  
1003 Lausanne

Architecte paysagiste exécution:  
2H Sàrl Haenggi & Houriet  
Sur le Lavoir 1  
2823 Courcelon

**Géomètre**

MAP Géomatique  
Route des Gravieres 26  
2012 Auvornier

**Coordonnées**

Avenue des Cadolles 8, 10, 12  
2000 Neuchâtel

Conception 2005 - 2008

Réalisation 2011 - 2014

# LES CADOLLES

## PARC RÉSIDENTIEL ET CRÈCHE

Neuchâtel - NE

**HISTORIQUE**

**Aménager le site de l'ancien hôpital en un quartier où il fait bon vivre.** Occupé durant plusieurs décennies par des vergers, le site des Cadolles à Neuchâtel est choisi durant les premières années du XXème siècle pour accueillir le nouvel hôpital de la Ville. En 2005, les bâtiments du site sont désaffectés et leurs activités transférées au Nouvel Hôpital Pourtalès. La Ville de Neuchâtel, propriétaire du terrain, décide alors d'en faire un complexe d'habitation et mandate Bernasconi Entreprise Générale SA. La commune accorde un droit de superficie pour la construction d'appartements à loyers libres en

échange d'un bâtiment qu'elle reçoit en pleine propriété, où elle pourra installer des logements à loyers modérés. Parallèlement, la Ville cède une partie du terrain, soit l'Ancienne loge, le Bâtiment sud et le Pavillon Jean-Jaquet, destinés à abriter des appartements en PPE.

En 2006, le processus de réaffectation du site démarre avec la rénovation du bâtiment principal de l'hôpital, situé tout au Sud du parc résidentiel, par Bauart Architectes & Urbanistes SA. Au Nord de ce bâtiment et depuis 2011, d'anciens locaux ont été détruits et ont fait place à trois nouveaux immeubles conçus par le bureau d'architectes frundgallina sa.





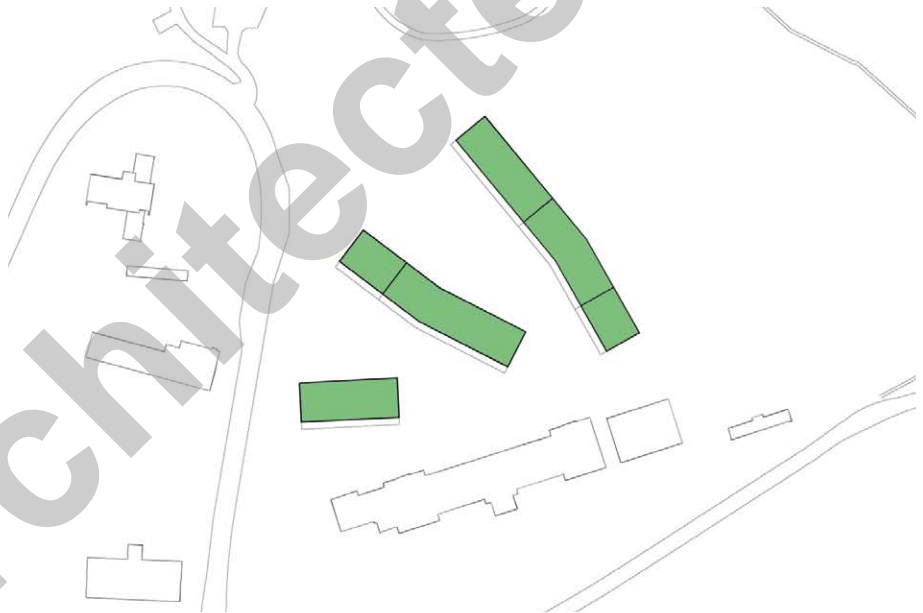


## SITUATION / PROGRAMME

**Vivre à l'orée des bois.** Au cœur de l'Arc jurassien, au bord du plus vaste plan d'eau entièrement suisse et face à la chaîne des Alpes, le parc résidentiel des Cadolles, constitué de trois immeubles, se situe dans une sorte de clairière sur les hauteurs de Neuchâtel. Ce parc arborisé, où la nature est omniprésente, n'est cependant pas loin de la gare et l'accès au centre ville de Neuchâtel est rapide.

En tout, 143 logements et une crèche sont répartis dans les trois immeubles de tailles différentes. Le parti architectural a été de créer cet ensemble en intégrant la volumétrie de l'ancien hôpital plus au Sud.

Transformé récemment par Bauart Architectes & Urbanistes SA, ce grand édifice de 100 mètres de long, forme avec les nouveaux bâtiments un complexe cohérent, représentant les doigts d'une main, dont la paume imaginaire serait l'espace existant entre l'ancien hôpital et les nouveaux édifices.

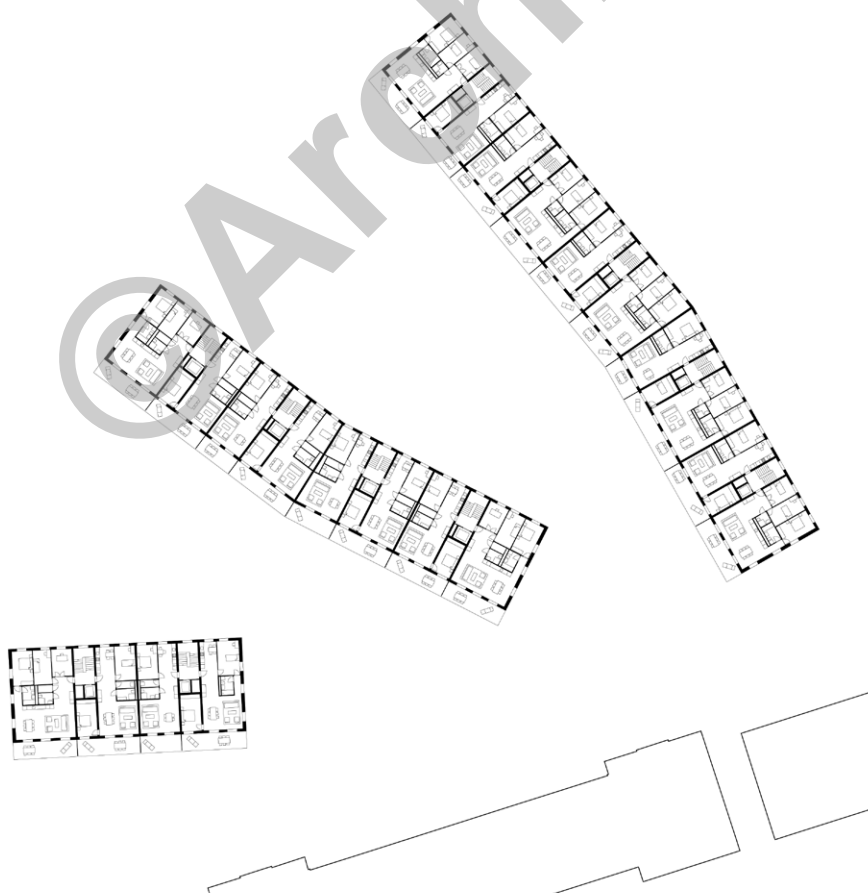






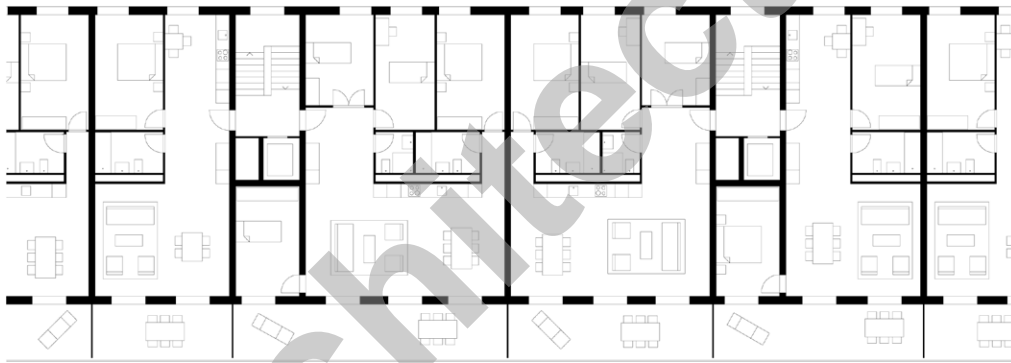
Une volonté qui permet ainsi de bénéficier des percées en direction de la forêt et de préserver l'intérêt du site.

Le plus grand immeuble compte 70 appartements dévolus à la location et le plus petit 21 logements destinés à la vente en PPE. Quant au bâtiment au centre du complexe, il comprend 52 logements, de 2½ à 4½ pièces, destinés à une location particulière, puisqu'ils font partie du premier projet romand au standard "Bonacasa". Ce concept suisse vise à proposer à tous, mais aussi aux personnes âgées ou à



mobilité réduite, des appartements sécurisés avec services. Les appartements sont construits sans obstacles, même la douche ou le balcon sont accessibles sans seuil. Colonne de lavage individuelle dans l'appartement, stores électriques, coffre-fort et accès facilité (ascenseur plus large) depuis le garage souterrain facilitent la vie des résidents, qui bénéficient également de prestations de services à la carte, via une application pour smartphones.

Tous les appartements du complexe sont similaires et se composent selon une même trame traversante avec le bloc sanitaire au centre du logement. Tous ont un balcon filant d'une profondeur de 2 mètres 50 sur les façades au Sud. Un véritable atout qui peut s'apparenter à une pièce supplémentaire. La réalisation comporte une particularité. Les murs transversaux des immeubles sont porteurs et non les murs extérieurs. Ces derniers ont été préfabriqués en ossature bois avec les fenêtres et installés sur place. Il a été décidé de placer les 1'000 fenêtres bois-métal aléatoirement pour casser la monotonie des façades et amener un aspect non conventionnel.



Plan étage type A

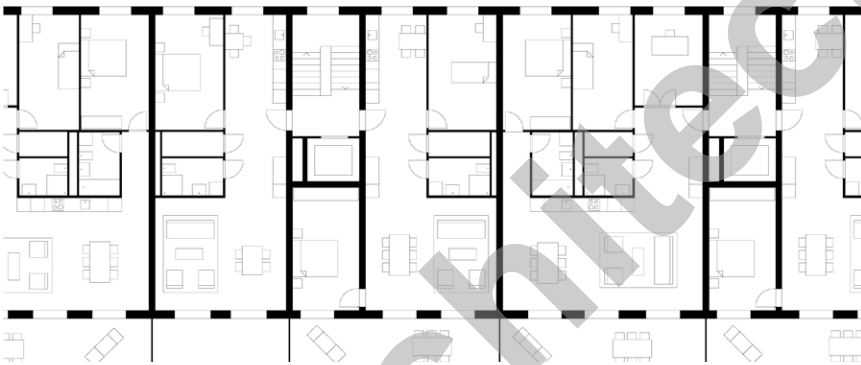






**Photos**

Les immeubles se veulent simples et intemporels. Malgré la forte densité, le cadre de vie est particulièrement agréable.



*Plan étage type B*





Pour préserver la quiétude des lieux, le parc résidentiel est entièrement piétonnier et les voitures sont directement dirigées vers un parking souterrain de 149 places. Chaque immeuble est relié directement au parking. C'est aussi en sous-sol que l'on trouve un local technique dans lequel un chauffage à pellets a été mis en fonction, pour chauffer les trois immeubles.

## PROJET / RÉALISATION

**Favoriser la mixité sociale.** Le mandat de la commune de Neuchâtel était de réaliser des logements sociaux dans le complexe, en plus des appartements en PPE et en location. Le parti pris du bureau d'architecte a été de proposer une seule architecture pour les trois bâtiments. Ainsi, il n'y a pas de reflet extérieur des différentes classes sociales qui logent aux Cadolles.

En ce qui concerne l'apparence des immeubles, la volonté était de refléter l'architecture déjà existante à Neuchâtel et d'inscrire ainsi au mieux le complexe dans la ville.







Les architectes ont ainsi choisi de faire référence aux constructions neuchâtelaises de la première moitié du siècle passé bâties au nord des voies de chemin de fer.

Les Cadolles se veulent classiques, tout en dégageant une force grâce à l'unité de ses trois constructions. La richesse du lieu peut ainsi se révéler par ses habitants, qui présentent une mixité sociale et générationnelle très intéressante, avec les logements labellisés "Bonacasa" et de jeunes familles, qui bénéficient d'une crèche pouvant accueillir une quarantaine d'enfants.

La volonté des concepteurs a été de préserver au mieux le caractère exceptionnel du site ainsi que ses éléments particuliers, comme la forte pente, en y inscrivant les trois bâtiments, sans trop agir sur la nature environnante. Ce sont donc les immeubles qui ont été adaptés en fonction des particularités du site et non l'inverse.



#### CARACTÉRISTIQUES

Surface du terrain	:	29'500 m <sup>2</sup>
Surface brute de planchers	:	15'000 m <sup>2</sup>
Volume SIA	:	70'000 m <sup>3</sup>
Nombre d'appartements	:	143
Nombre de niveaux	:	Rez +7
Nombre de niveaux souterrains	:	3
Abri PC	:	308 pl.
Répartition des surfaces		
Logements	:	15'000 m <sup>2</sup>
Crèche	:	400 m <sup>2</sup>
Parking	:	4'500 m <sup>2</sup>
Terrassement		
Excavation de rocher très dur	:	20'000 m <sup>3</sup>
Béton	:	14'000 m <sup>3</sup>
Acier	:	1'600 tonnes
Façades	:	6'800 m <sup>2</sup>
Fenêtres	:	1'000





## entreprises adjudicataires et fournisseurs

liste non exhaustive

*Maçonnerie - Béton armé*  
**BERNASCONI F. & Cie SA**  
 2206 Les Geneveys-sur-Coffrane

*Traitement de béton apparent*  
**DESAX AG**  
 1024 Ecublens

*Façades préfabriquées en bois*  
**GAILLE Construction SA**  
 2027 Fresens

*Éléments pré-confectionnés pour abri PC*  
*Appareils de séchage pour buanderies*  
**LUNOR G. KULL SA**  
 1033 Cheseaux-sur-Lausanne

*Isolation périphérique*  
**PERIMARQ SA**  
 1752 Villars-sur-Glâne

*Etanchéité*  
**DENTAN SA**  
 2300 La Chaux-de-Fonds

*Menuiseries intérieures*  
*Portes de communication*  
**NORBA SA**  
 1610 Oron-la-Ville

*Menuiserie extérieure*  
**4B Fenster AG**  
 1023 Crissier

*Stores à lamelles et en toile*  
**GRIESSER SA**  
 2074 Marin

*Electricité*  
**VUILLIOMENET Electricité SA**  
 2000 Neuchâtel

*Isolations acoustiques coupe-feu*  
**FIRE SYSTEM SA**  
 1630 Bulle

*Installations de chauffage*  
*Ventilation*  
**ALPIQ Intec Romandie SA**  
 2072 St-Blaise

*Sanitaires*  
**WINKENBACH SA**  
 2300 La Chaux-de-Fonds

*Serrurerie*  
**ISELÉ Construction métallique**  
 1180 Rolle

*Système de verrouillage*  
**SFS Unimarket AG**  
 1530 Payerne

*Ascenseurs*  
**KONE (Suisse) SA**  
 1950 Sion

*Chapes*  
**LIROM Chapes SA**  
 2525 Le Landeron

*Carrelages*  
**AD Carrelage, Cédric Ansermet SA**  
 1544 Gletterens

*Parquet*  
**ALBOS Sàrl**  
 1009 Pully

*Peinture intérieure et extérieure*  
*Plâtrerie - Gypsage*  
**BC Déco SA**  
 2300 La Chaux-de-Fonds

*Portes d'entrées en bois*  
**GINDRAUX Fenêtres SA**  
 2024 St-Aubin-Sauges

*Cuisines - Armoires*  
**SABAG SA**  
 2000 Neuchâtel

*Appareils de cuisine et de buanderie*  
**V-ZUG SA**  
 1066 Epalinges

*Plâtrerie - Cloisons sèches*  
**SPIC**  
 2000 Neuchâtel

*Portes de garage*  
*Cloisons caves*  
**KERN STUDER SA**  
 1400 Yverdon-les-Bains

*Nettoyages*  
**CF Services**  
 2035 Corcelles

*Aménagement extérieur*  
**ROLLIER Paysage**  
 2043 Boudevilliers

*Terrasses en bois*  
**ALBOS Sàrl**  
 1009 Pully