

**Zeitschrift:** Habitation : revue trimestrielle de la section romande de l'Association Suisse pour l'Habitat

**Herausgeber:** Société de communication de l'habitat social

**Band:** 70 (1998)

**Heft:** 3

**Artikel:** Logement patrimonial : 2. usine, 7 avenue du Rocher à Neuchâtel : architectes de la rénovation J.-B. Cotelli SA, St.-Blaise

**Autor:** Cotelli, Jean-Baptiste

**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-129612>

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

### **Conditions d'utilisation**

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

### **Terms of use**

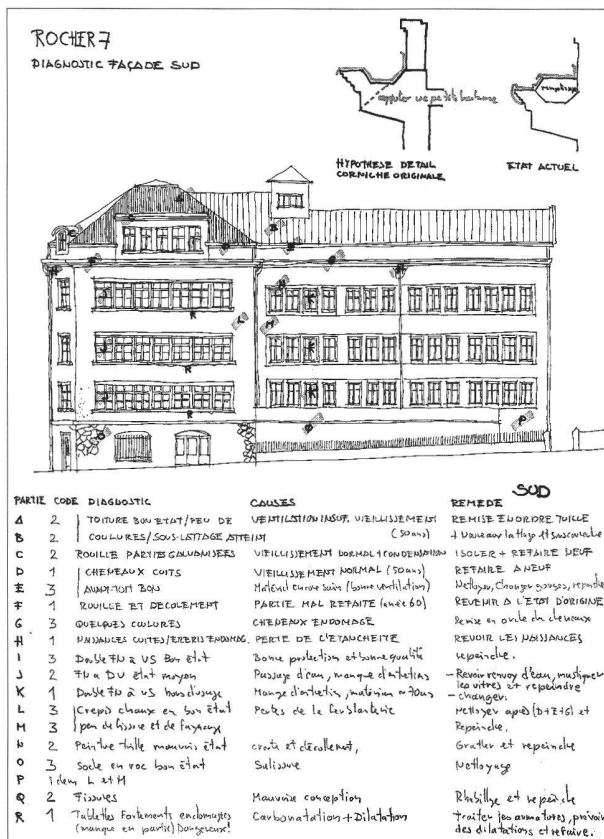
The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

**Download PDF:** 27.04.2026

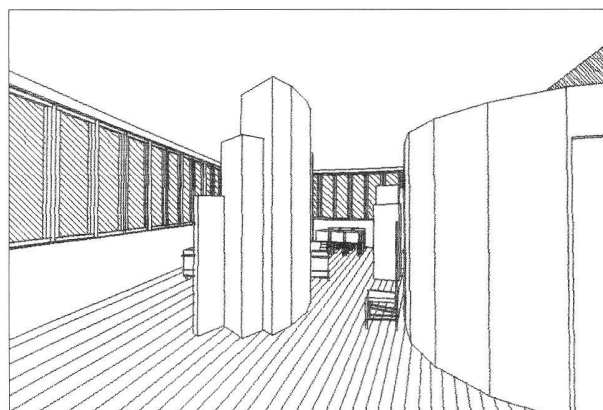
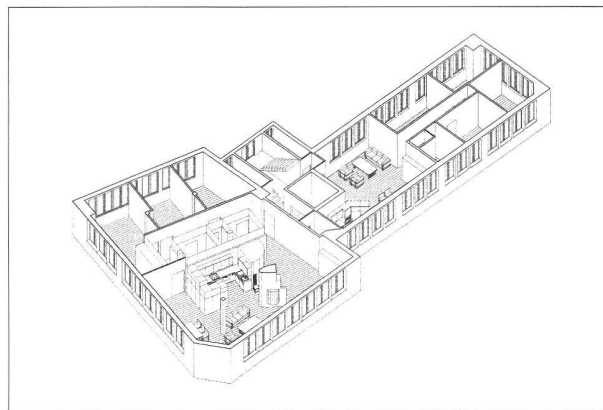
**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>**

## 2. Usine, 7 avenue du Rocher à Neuchâtel architectes de la rénovation J.-B. Cotelli SA, St-Blaise

L'usine de Rocher 7 se dégradant de manière sérieuse depuis sa dernière rénovation en 1963, nous sommes mandatés en 1992 pour une étude de réhabilitation, notamment pour stopper la chute de morceaux de tablettes en béton et pour redonner un aspect décent à l'immeuble. Au vu de l'intérêt du bâtiment (déjà repéré par M. Gilles Barbey pour le recensement de l'INSA / volume N° 7 à paraître), nous décidons d'étudier ce cas d'une manière complète que nous présentons dans les 4 points suivants :



Ci-dessus : diagnostic de la façade sud



axonométrie des lofts, perspective intérieure d'un loft

### LECTURE HISTORIOGRAPHIQUE

Cette étude a pour but non seulement de tracer une chronologie et une hypothèse historiographique au niveau des volumes et de l'aspect, mais de sonder les intentions des bâtisseurs ou des rénovateurs, en définissant les fonctions et les qualités recherchées afin de connaître toutes les facettes de l'objet étudié, du bâtiment d'origine à son état actuel.

Pour ce faire, en plus des recherches dans les archives municipales, cantonales et privées, nous avons étudié systématiquement les publications, revues et monographies concernant ce lieu et effectué des interviews des personnes encore vivantes ayant participé à une phase des transformations (propriétaire, peintre, comptable, etc.)

a/ Le premier bâtiment de 1884 est typique de l'industrie horlogère du 19<sup>e</sup> siècle. Forme simple, toit deux pans, fenêtres accolées en série (séparées par des montants en pierre) définis-

sant les places de travail des horlogers.

b/ L'adjonction de 1907 est la continuation de la même exigence, elle va plus loin que les plans déposés en organisant l'ouverture d'immenses fenêtres (portée 9,7 m) et de grandes surfaces utilisables sans mur porteur grâce à un matériau tout neuf, le béton.

c/ Les transformations ultérieures auront pour but d'adapter le bâtiment à sa nouvelle fonction (fabrique d'articles en cuir dès 1922) et de pallier aux défauts (toiture en tuiles pour remédier aux coulures du toit plat). L'ensemble n'est pas altéré, au contraire, la dernière rénovation de 1963 est conduite avec un artiste peintre qui a su poser une polychromie qui unifie le bâtiment de manière subtile, en soulignant en bleu foncé tout le cadre de tailles en pierre de la partie est et seulement les corniches des éléments en béton du nouveau bâtiment.

### ANALYSE DE L'ETAT ACTUEL

Ce travail de diagnostic s'est appuyé sur une recherche des détails d'origine de chaque élément concerné pour définir la nature du dégât, la cause de l'état de dégradation et le remède à adopter. Par contre, la bonne tenue d'un matériau utilisé de manière appropriée et qu'il est facile de conserver a été soulignée.

Il apparaît dans cette étude que la transformation d'éléments existants pour des raisons économiques (par ex. simplification des ferblanteries) ou l'utilisation de matériaux non appropriés (par ex. peinture étanche à la vapeur d'eau) était la cause des plus grandes dégradations.

L'analyse physique du bâtiment a été complétée par celle du fonctionnement actuel de l'usine, des locaux de travail, des bureaux, des stocks, des circulations, des services et des relations entre ces éléments pour en déterminer les besoins réels. Cette étude a mis en évidence la possibilité de ré-



habilitier l'usine en y créant des appartements, pour remplacer les locaux commerciaux vides qui ne trouvent plus preneurs dans la région. De plus, le projet de réhabilitation est basé sur un maximum de solutions réversibles sans interventions lourdes (dalle en béton léger sur poutraison existante, galandage léger, cloison en boiserie facilement démontable, passages techniques concentrés).

#### PROJET DE REHABILITATION

Ce projet définit d'une part les travaux indispensables qui doivent stopper le processus de dégradation du bâtiment à l'extérieur et d'autre part répond par un réaménagement intérieur à la sous-occupation actuelle d'une usine passée de 100 à 10 ouvriers depuis la dernière transformation.

La configuration des lieux permet de scinder en deux le bâtiment par la création d'une nouvelle entrée au nord desservant uniquement les deux derniers niveaux qui jouissent d'un panorama superbe.

Grâce à cette nouvelle organisation, il est possible de créer trois grands appartements tout en conservant trois niveaux pour l'usine dans la partie basse. Ce socle restera en fonction pour les ateliers, les services, le stock et le bureau de l'usine. Dans la partie habitation, l'ancien local à peinture deviendra une buanderie et les sanitaires des étages se transformeront en réduit pour les appartements.

La nouvelle entrée nord se branchera sur un palier d'où la cage existante s'agrandit donnant une impression de monumental (une oeuvre d'art y trouvera sa place).

L'aspect extérieur de l'immeuble ne sera pas modifié, seule une annexe détachée au nord-est (ancien local citerne) sera démolie pour faire place à un couvert en métal d'allure contemporaine pour les voitures.

#### Descriptif d'un loft (surface 190 m<sup>2</sup>, hauteur 3,2 m)

Base de travail : un grand local en un seul volume sans cloisons intérieures avec six piliers pour tout support structurel et très fortement vitré (82% de la longueur des trois murs de façade).

Le projet organise l'espace en un grand volume au sud-ouest (78 m<sup>2</sup>) pour le séjour articulé en plusieurs espaces distincts, définit par les piliers et la cheminée. La zone nuit est protégée par le massif de la cuisine et des salles d'eau. Cette zone centrale est comme une île au coeur du loft permettant la circulation totale dans l'appartement. De plus, les murs s'arrêtent à 2,2 m de haut et laissent un espace vitré de 1 m donnant la lumière non seulement à l'intérieur des diverses salles de bain mais également dans les circulations. Une grande chambre avec dressing et deux chambres ou bureaux complètent le tout.

#### Matériaux utilisés :

Les fenêtres en bois peint ont été exécutées sur le modèle d'origine (1939). Les matériaux choisis sont simples et écologiques. Du grès et des parquets en hêtre naturel passé à l'huile pour les fonds. Des lissages en plâtre avec une peinture minérale pour les murs et les plafonds. De l'érable clair pour toutes les boiseries, du verre et des faïences dans les salles de bain. Tous les luminaires des couloirs et des locaux communs sont encastrés.

#### CHANTIER DE TRANSFORMATION

Pour permettre à l'usine de continuer son fonctionnement normal, le chantier a dû être exécuté en deux étapes. La première prévoit la restauration des façades et de la toiture avec un important réaménagement intérieur permettant de libérer les deux der-

niers niveaux.

La deuxième parachève ces travaux par l'exécution de trois lofts avec la réorganisation des circulations et des techniques de l'immeuble et la création des places de parc nécessaires à la viabilisation de l'habitat.

#### Détails d'exécution

##### Dalle entre étages :

Les dalles entre étages de la partie est actuellement en poutraison et qui sépare l'habitation de l'usine ont été stabilisées de manière simple. Vidage de l'entrepoutre en escarville, passage des techniques et bourrage avec une isolation légère à fleur de poutre. Pose d'un plastique et clouage pour assurer la liaison des poutres existantes avec une nouvelle dalle en béton léger.

##### Toiture :

Les avant-toits ont été revus pour permettre le passage de l'air par une longue fente parallèle aux virevents afin de permettre une isolation sans problème mais sans aucun changement de dimension ou de modénature.

##### Corniche béton :

Les corniches en béton du bâtiment de 1907 étaient d'une longueur impressionnante (9,9 m) et présentaient des décollements et des fissures. Elles ont été traitées une fois l'armature dégagée et remise en l'état d'origine avec un produit contre la carbonatation (3x supérieur au béton normal).

##### Molasse :

Les tailles en molasse du bâtiment de 1884 ont été débarrassées des peintures étanches qui accélèrent leur dégradation et reconstituées avec un mélange organique. Une fois la forme originale obtenue, elles ont été enduites d'une peinture minérale.

##### Cimaise :

Les anciennes cimaises avaient été raccourcies et mal exécutées en tôle simple (mal protégée contre la rouille). Un nouveau détail se rapprochant de l'original par la forme comme la matière (Uginox semblable au zinc) avec un soin particulier aux raccords et aux gouttes pendantes a été mis en place à satisfaction.

##### Fenêtres :

Une étude sur la simplicité d'ouverture des fenêtres et sur l'aspect extérieur a permis de choisir un système en bois peint à l'atelier plutôt que les fenêtres en plastic prévue pour la partie est et l'habitation. Pour la partie usine, la fixation de nouveaux joints a permis l'étanchéité des fenêtres existantes.

Jean-Baptiste Cotelli  
architecte

En-haut : vue générale du bâtiment