



# **Rapport du Conseil communal au Conseil général concernant une demande de crédit pour la réhabilitation des Bains des dames de l'Evole**

(Du 12 janvier 2004)

Madame la Présidente,  
Mesdames, Messieurs,

Dans le cadre de la sauvegarde du patrimoine bâti, nous soumettons à votre Autorité un rapport concernant la réhabilitation des Bains de l'Evole, sis au quai Louis-Perrier 1.

Le présent rapport offre un bref historique illustrant l'intérêt patrimonial de cet ultime et singulier représentant des bains publics neuchâtelois. Il présente ensuite la problématique liée à la conservation de ce bâtiment et détaille la stratégie d'intervention prévue. Les chapitres 3 et 4 permettent notamment de comprendre que la renaissance de ce lieu est étroitement liée à son apparence et, dès lors, à sa rénovation ; ils montrent de quelle manière cette réhabilitation s'inscrit dans la perspective du développement durable. Les aspects financiers et la planification des travaux sont présentés dans les sections suivantes.

## **1. Historique**

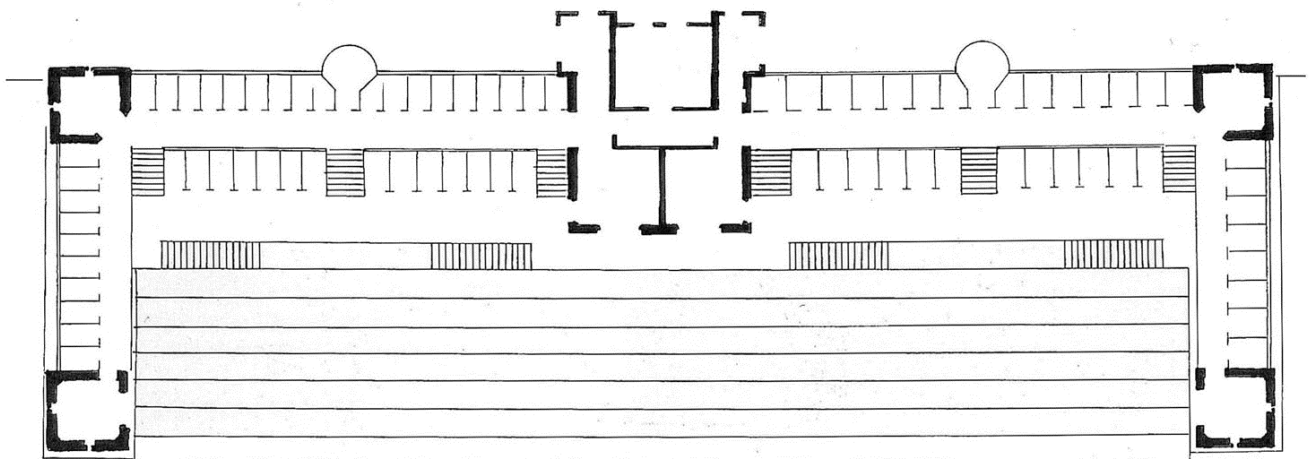
Jadis les bains, lieux de cure, de réunion, de distraction et de plaisir, représentaient un élément fondamental de la vie neuchâteloise.

En témoignent leur caractère populaire, leur nombre substantiel et les efforts déployés par la Ville pour garantir leur fonctionnement malgré les

bouleversements de la physionomie des rives du lac et l'abaissement des eaux<sup>1</sup>. Ainsi, dix-sept établissements de bains ont été construits à Neuchâtel, y compris des établissements temporaires, déplacés ou reconstruits. Nominale, la ville de Neuchâtel disposait de six édifices : les Bains au quai Suchard (Port-Roulant); les Bains à Serrières; les Bains de l'Evole; les Bains du Port (Varnod); les Bains du Crêt et les Bains de la Maladière (ou Pierre-à-Mazel).

La qualité de construction des Bains de l'Evole et leur réalisation architecturale, en accord avec la somptuosité de la ville d'autrefois, confirment l'intérêt particulier qui était apporté à ce genre d'établissement. La silhouette orientalisante des coupoles ou bulbes en zinc apportait une note d'exotisme et offrait aux voyageurs une perspective et un premier plan des plus agréables<sup>2</sup>. Dans un rapport daté du 2 novembre 1891, le Conseil communal de l'époque relevait à ce propos que l'architecture des Bains de l'Evole, "*quoique simple, revêt un certain cachet d'originalité qui ne manquera pas de plaire à chacun*"<sup>3</sup>. En outre, le Conseil communal y trouvait un argument touristique, considérant que le bâtiment agrémentait l'entrée de la ville par la route des bords du lac<sup>4</sup>.

### Plan, exécution 1892



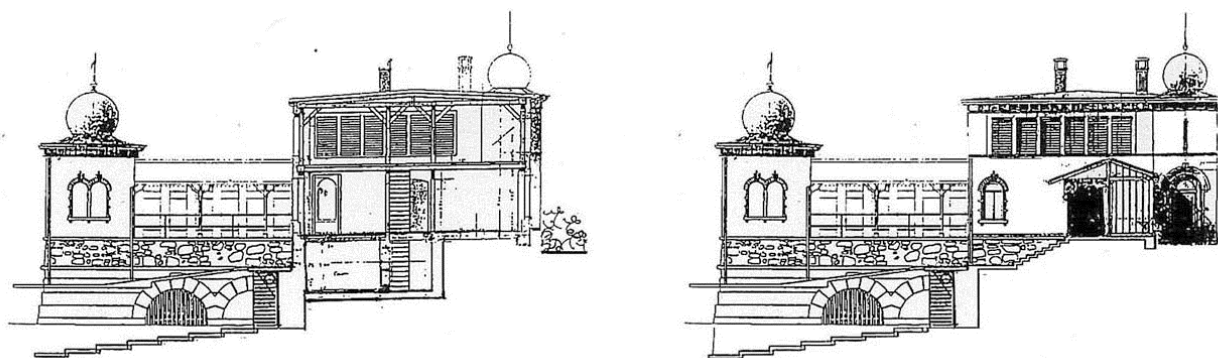
<sup>1</sup> " INSA, Inventaire Suisse d'Architecture, 1850-1920, Neuchâtel "; Société d'Histoire de l'Art en Suisse, Berne ; 2000 ; p. 179

<sup>2</sup> Von Allmen Pierre ; "*Léo Châtelain, architecte 1839* " in : "Centenaire du Musée d'Art et d'Histoire 1839-1913 " ; Neuchâtel ; 1985 ; pp. 145-146

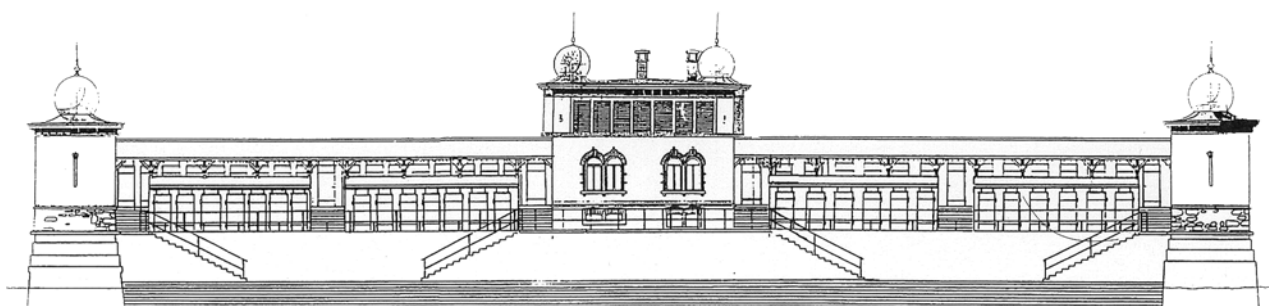
<sup>3</sup> idem

<sup>4</sup> idem

### Coupes, exécution 1892



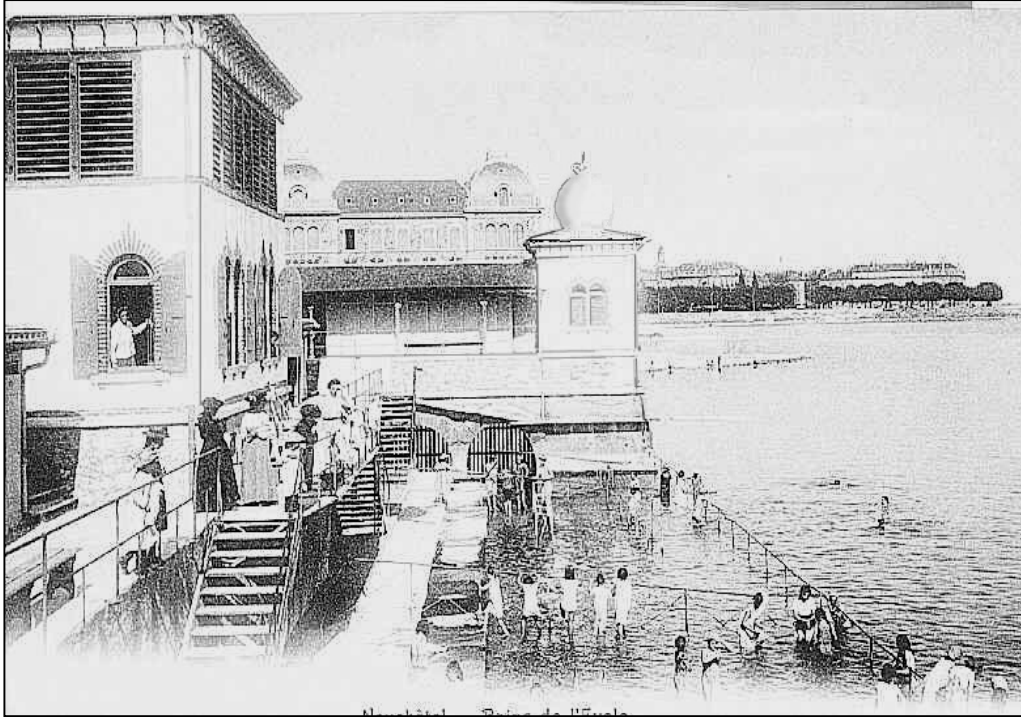
### Façade Sud, exécution 1892



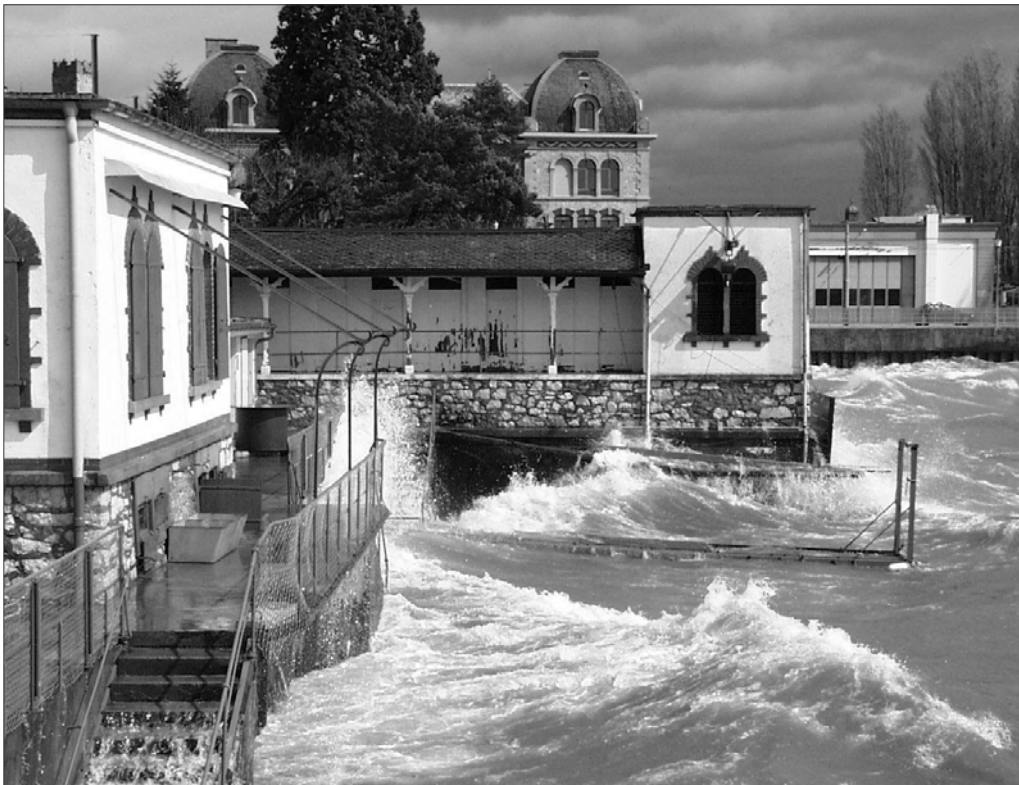
La construction des Bains de l'Évole a été exécutée par l'architecte Léo Châtelain entre 1892 et 1893. La morphologie des lieux, conforme aux pratiques du moment, permettait d'abriter les baigneurs des regards tout en leur ménageant un accès privilégié à l'eau<sup>5</sup>. Les structures émergées étaient extrêmement soignées et devaient participer à l'embellissement de la ville.

Il est à noter que la situation actuelle des bains, près de l'embouchure du Seyon, est la résultante de plusieurs déplacements. En effet, les premiers Bains de l'Évole datant de 1775 étaient situés à côté de la tour de l'Oriette. En 1842, suite à la construction de la nouvelle route de l'Évole, cet établissement initial fut remplacé par un bain pour dames à la Promenade-Noire, puis déplacé en 1859 au bord de la route de l'Évole. Enfin, en raison de l'évolution du rivage et de l'abaissement des eaux, un établissement provisoire en bois sera construit en 1879 sur l'emplacement actuel.

<sup>5</sup> Société d'Histoire de l'Art en Suisse ; ob. cit. ; p. 179



Les bains au début XX<sup>e</sup> siècle<sup>6</sup>



Les bains au début XXI<sup>e</sup> siècle (le 22 mars 2001)

---

<sup>6</sup> Source internet: <http://www.sncn.net>; site du Ski nautique club de Neuchâtel.

Depuis, les bains ont subi des dégradations qui ont profondément modifié l'aspect originel et la qualité architecturale du bâtiment. Dans un premier temps, une crue des eaux du Jura, en 1944, nécessitait plusieurs réfections et reconstructions. Plus tard, entre 1961 et 1964, le déplacement des lignes de tram entraînait la suppression d'éléments architecturaux, à savoir : un retrait du corps central et des angles des ailes du bâtiment ainsi que la destruction des absides abritant les w.-c. et de l'étage de l'entrée principale, dénaturant l'aspect de la façade sur rue<sup>7</sup>. La difficulté d'accès ainsi que la dévalorisation de la volumétrie du bâtiment seront deux éléments précurseurs qui ont conduit à l'abandon des bains durant les années soixante<sup>8</sup>.

C'est seulement en 1986, lorsque le Ski nautique club de Neuchâtel s'y installe, que l'édifice retrouve son rôle de transition entre terre et eau. De manière différente, les cabines et les bains remplissent à nouveau leur fonction première.

L'incertitude liée à l'avenir de ce bâtiment a conduit à la suspension de son entretien durant plusieurs années. Les façades, les toitures, les ferblanteries et les peintures ont ainsi souffert de la proximité du lac et de la route cantonale.

Par ailleurs, des perturbations importantes pouvant affecter la pérennité du bâtiment sont survenues lors de l'ouragan Lothar de décembre 1999, nécessitant la remise en état du dallage des emmarchements menant au lac et la réfection urgente des soubassements du bâtiment. Dans le cadre de nos compétences, nous avons alors débloqué un crédit à cet effet. C'est ainsi que le dallage initial a été remplacé durant le mois de juillet 2001 par une dalle en pente. Cette solution a été choisie, d'une part, pour minimiser les coûts de réfection et d'autre part, pour éviter que les problèmes survenus lors de Lothar ne se reproduisent à l'avenir. L'état de dégradation et les cavités découvertes sous le dallage lors de ces travaux ont justifié l'urgence de cette intervention.

Ce bref historique souligne l'intérêt patrimonial que présentent les Bains de l'Évole, les menaces qui pèsent sur leur pérennité et la pertinence de leur réhabilitation.

---

<sup>7</sup> Diaz Rodriguez Maria del Carmen ; “ *Les bains des Dames de l'Évole, Neuchâtel 1892* ” ; Rapport de Laboratoire 2 : Historique ; Institut d'architecture, Université de Genève, Genève ; 1997 ; p. 26

<sup>8</sup> Idem

Dans la perspective de transmettre ce patrimoine culturel aux générations futures, il est essentiel de contribuer à la sauvegarde de cet unique et dernier exemplaire des bains neuchâtelois, symbole d'une époque.

## 2. Problématique

La réhabilitation des Bains de l'Evole soulève plusieurs problèmes et réflexions. Présentés ci-dessous de manière non exhaustive, ils permettent de mieux comprendre les fondements de la stratégie d'intervention.

### 2.1. Fonction

La rénovation d'un bâtiment patrimonial implique une réflexion quant à la fonction et à la nature du lieu. En d'autres termes, la proposition d'affectation se doit de considérer, d'une part, l'histoire et la morphologie du bâtiment et d'autre part, le contexte actuel dans lequel il s'insère. Par conséquent, il ne s'agit pas uniquement de rénover un édifice patrimonial, mais surtout de lui redonner vie en considérant les aspects sociaux, environnementaux et économiques du moment.

À titre indicatif, il est à relever que certains éléments du patrimoine architectural de Neuchâtel ont été hélas détruits car leur morphologie ou leur typologie était difficilement conciliable avec la nouvelle affectation souhaitée. Cela a notamment été le cas pour la Grande brasserie de la rue du Seyon, l'immeuble locatif et commercial au n°5 de la Place Pury, ou encore le Grand-Hôtel de Chaumont, remplacés respectivement par le parking du Seyon, le bâtiment de l'UBS, et l'Hôtel Chaumont et Golf.



Grande brasserie  
Rue du Seyon n°38



Grand-Hôtel  
de Chaumont



Place Pury n°5

Si l'on considère que l'architecture est l'un des éléments constitutifs de la culture d'un pays, il est du devoir de chacun et en particulier de l'Autorité de préserver et d'enrichir ce patrimoine. Dans le cadre d'une rénovation, il est donc primordial d'harmoniser morphologie séculaire et fonction actuelle.

## 2.2. Accessibilité

Malgré la proximité du centre-ville, l'accessibilité des Bains de l'Evole se révèle très limitée. Plusieurs raisons expliquent ce phénomène.

La séparation entre le bâtiment et le reste de la ville, matérialisée par les voies de tram et la route des quais, représente une barrière physique importante.



L'itinéraire depuis le centre-ville semble constituer une limite en soi. La superposition d'une voie à fort trafic, d'un tissu urbain hétérogène, résidentiel puis industriel et d'un goulet d'étranglement visuel représenté par les anciennes brasseries Müller et le bâtiment des TN crée un environnement qui ne constitue pas la meilleure mise en valeur des rives.



Vues du quai Philippe-Godet, avril 2001

Qui plus est, les Bains de l'Evole sont décentrés par rapport aux pôles de croissances urbains et par rapport aux lieux de sports et loisirs. Le bâtiment se trouve ainsi hors des réseaux principaux de la ville. De plus, aucun élément ne semble a priori être en mesure d'accroître l'attrait des rives ouest. Bien qu'implantés le long d'un fort axe de passage, les bains ne bénéficient d'aucun aménagement permettant de s'y arrêter ou incitant à le faire.

Enfin, la morphologie des bains, destinée à préserver les usagers des regards, se traduit par une accessibilité difficile et n'incite pas les éventuels promeneurs à entrer.

### 2.3. Lien entre la ville et le lac

Depuis les différents comblements qui ont éloigné le lac du noyau urbain, l'image du rivage de Neuchâtel peine à maints endroits à trouver son identité. Les terrains remblayés ont accentué l'effet de clivage entre la ville et le lac.

Les Bains de l'Evole tiennent un rôle essentiel dans le lien entre la ville et le lac. Comme l'affirme l'Inventaire suisse d'Architecture, les bains publics représentent « *un élément de mobilier urbain de transition entre terre et eau* »<sup>9</sup>.

Par extension, la revalorisation des Bains de l'Evole s'inscrit donc dans une réflexion plus large, relative à la dualité ville-lac. La construction initiale des bains faisait d'ailleurs partie d'une campagne d'aménagement des rives<sup>10</sup>.



<sup>9</sup> ob. cit. ; p. 179

<sup>10</sup> Société d'Histoire de l'Art en Suisse ; ob. cit. ; p.249

### **3. Stratégie d'intervention**

Sur la base de ces principes, la stratégie d'intervention se propose de redonner vie aux Bains de l'Évole à travers une relecture contemporaine de la volumétrie originale tout en considérant les pratiques sociales actuelles.

#### **3.1. Méthode**

Dans un premier temps, une brève étude du rivage lacustre, au sens large, a permis de dégager les éléments de problématique exposés ci-dessus. Par extension, cet exercice a conduit à une réflexion sur la nature, la fonction et l'accessibilité du lieu ainsi que sur l'avenir du bâtiment. En outre, cette analyse de site a permis de souligner le potentiel que présente un édifice sis directement sur le lac.

Une recherche historique a également été réalisée afin de valoriser le patrimoine des Bains de l'Évole et d'évaluer la pertinence de leur réhabilitation.

Suite à ces étapes préalables, un groupe de travail a été formé dans l'optique de permettre l'implication des futurs utilisateurs ainsi que d'autres acteurs et intervenants locaux. Par ailleurs, une recherche de partenaires financiers a été entreprise.

Une méthode et une stratégie d'intervention ont été définies sur la base des problèmes identifiés lors de l'analyse de site. Une attention particulière a été accordée aux principes du développement durable. Une proposition d'affectation ainsi qu'un programme des locaux ont ensuite été élaborés. La flexibilité et la mixité dans l'affectation ont été des facteurs déterminants.

Un concept d'intervention a enfin été élaboré à partir des éléments ci-dessus. Il servira de fondement et de ligne directrice au projet architectural.

#### **3.2. Adéquation avec la planification**

De manière synthétique, trois instruments de planification influent sur la réhabilitation des Bains de l'Évole.

Premièrement, l'étude du Plan directeur sectoriel "Le lac et ses rives", défini par le Plan d'aménagement communal, a débuté par une phase initiale de mise au point des objectifs. La valeur du secteur de Champ-Bougin a été reconnue par les nombreuses vues qu'il réserve, par la

présence des anciennes brasseries Müller, du bâtiment des TN et des anciens Bains de l'Evole, ainsi que par l'espace devant l'Ecole de droguerie et le parc au bord du lac qui, bénéficiant de la présence du Seyon à ciel ouvert, pourraient être mieux mis en évidence comme seuil d'entrée de la ville.

Deuxièmement, l'Agenda 21 local souligne que le lac est un thème fédérateur pour développer les atouts d'un "tourisme durable"<sup>11</sup>. Les Bains de l'Evole, en tant qu'élément de transition, ont un rôle essentiel à jouer dans le renforcement du contact ville-lac. Ainsi, leur réhabilitation constitue un acte tangible de l'action 10 de l'Agenda 21 : « Tourisme durable et rives du lac ».

Troisièmement, le Plan directeur lumière entend mettre en scène les rives du lac par le biais d'une animation nocturne. Cette théâtralisation a comme objectif d'inciter à la promenade tout en respectant l'ombre du lac, en assurant l'unité de l'éclairage sur tout le parcours des quais.

### **3.3. Acteurs et partenaires**

Telle que mentionnée plus avant, la réhabilitation doit permettre de redonner vie à ce patrimoine culturel, dans le contexte contemporain. En ce sens, les pratiques et les activités sociales actuelles sont déterminantes dans la revalorisation du lieu. Dès lors, la création d'un groupe de travail impliquant certains milieux associatifs liés aux sports nautiques est apparue évidente.

Ce groupe de travail avait notamment pour objectif de proposer une affectation en adéquation avec des principes d'ouverture, de mixité, de flexibilité et d'exploitation annuelle.

D'autre part, des organismes engagés dans la conservation du patrimoine ont été sollicités. Une demande a ainsi été soumise à la fondation Pro Patria, par l'intermédiaire du Service cantonal de la protection des monuments et sites, dans le cadre d'un programme de revalorisation de constructions historiques sises au bord de l'eau.

Les projets soumis à Pro Patria devaient notamment « *se situer au niveau de la planification* », être « *en relation directe avec l'eau* » et présenter « *un concept d'assainissement orienté vers le futur, tenant compte dans une large mesure d'autres aspects culturels et aussi, le cas*

---

<sup>11</sup> Ville de Neuchâtel ; "Agenda 21- objectifs et programme d'actions" ; Ville de Neuchâtel ; avril 2000 ; p. 50.

*échéant, d'aspects sociaux* ». La concordance avec la restauration des Bains de l'Evole a permis l'octroi d'un appui de 30'000 francs à ce projet de réhabilitation. Celui-ci est accordé pour autant que le décompte final de la fin des travaux soit présenté d'ici à mai 2005.

L'Etablissement cantonal d'assurance immobilière (ECAI) a alloué un montant forfaitaire de 50'000 francs pour procéder à la consolidation de l'édifice suite aux dégâts provoqués par l'ouragan Lothar.

Enfin, la commission cantonale des biens culturels s'est prononcée en faveur de la mise sous protection de ce bâtiment, ce qui implique un appui financier substantiel de la part du Canton, tandis que l'Office fédéral de la culture s'est également engagé à soutenir financièrement la restauration. Cet engagement est limité dans le temps et il est important de donner un signe à l'autorité subventionnante de notre volonté de mener à bien cette restauration, en débutant les travaux cette année encore, afin de ne pas perdre cette subvention lors de l'application des mesures d'assainissement des budgets de la Confédération.

Selon l'évaluation faite par le Service de la protection des monuments et des sites, le Canton et la Confédération pourraient octroyer chacun une subvention de 25% du montant subventionnable. Celui-ci étant estimé à 990'000 francs, les subventions cumulées du Canton et de la Confédération s'élèveraient à 490'000 francs environ. Formellement, la Confédération et le Conseil d'Etat prendront leurs arrêtés après adoption du crédit par votre Autorité.

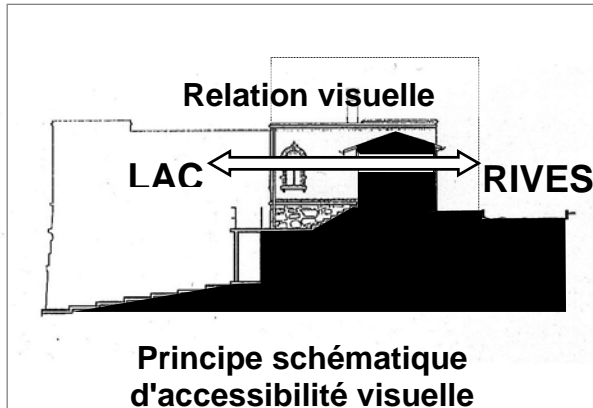
### **3.4. Concept et proposition d'intervention**

Comme nous l'avons déjà relevé, la réhabilitation des Bains de l'Evole s'apparente bien plus à une relecture du lieu qu'à une « récréation » fidèle du passé. Partant de cette hypothèse, le concept d'intervention propose de symboliser la volumétrie initiale au moyen d'un discours architectural du moment. La façade sur rue devrait ainsi retrouver une dynamique attrayante. En outre, l'accès sera plus clairement identifié, incitant ainsi les promeneurs à entrer.

En ce qui a trait à l'accessibilité visuelle, la réouverture dans la façade sur rue des embrasures des deux absides démolies, permettra d'offrir une transparence entre les activités intérieures et l'extérieur et de susciter la curiosité.

Ces ouvertures contribueront à rendre le bâtiment moins monotone et surtout plus accessible. Il est à noter que l'affectation proposée et les

mœurs actuelles ne nécessitent plus de refermer l'édifice sur lui-même. Par ailleurs, la perspective depuis le quai Max-Petitpierre gagnera en intérêt, restituant ainsi aux Bains de l'Evole leur statut perdu de bâtiment agrémentant l'entrée de la ville.



Le bâtiment est actuellement utilisé par le Ski nautique club de Neuchâtel. La stratégie d'intervention entend favoriser cette occupation en relation directe avec le lac et la combiner avec d'autres activités permettant une exploitation annuelle des locaux. Une synergie avec d'autres sports lacustres, tels que, par exemple, la plongée, est envisageable. La possibilité de se baigner sera maintenue et clairement délimitée afin de concilier des activités a priori non compatibles. La fonction initiale du bâtiment sera donc conservée. Les Bains de l'Evole demeureront ainsi un élément de transition entre terre et eau.

### 3.5. Développement durable

Le patrimoine architectural est un élément essentiel de la mémoire collective. Il est donc du devoir des collectivités locales de transmettre aux générations futures ce patrimoine culturel et cette mémoire sociale de l'environnement construit. Par ailleurs, la considération des pratiques sociales actuelles dans la renaissance du lieu a dicté la stratégie d'intervention. Il ne s'agit en aucun cas de faire du bâtiment un « musée », mais bien de lui donner une fonction cohérente avec le contexte actuel. En d'autres termes, le concept de réhabilitation des Bains des dames s'apparente à une forme de recyclage, conforme au principe de durabilité.

Dans le domaine social, le concept d'intervention préconise un programme des locaux simple et flexible de manière à faciliter les éventuels changements d'affectation, assurant ainsi la durabilité de la construction. Un espace communautaire à usage multiple est prévu dans le programme des locaux. Il pourra être mis à disposition des milieux

associatifs neuchâtelois ou être loué pour des réunions à caractère privé.

La convivialité et les contacts humains sont des éléments importants de la proposition d'intervention. Ainsi et profitant de la localisation des bains, le projet entend encourager les relations humaines en aménageant un espace facilitant les contacts entre les promeneurs. L'idée est de proposer une aire de détente le long de la promenade des quais incitant les gens à s'arrêter et à se rencontrer, tout en profitant d'un contact privilégié avec le lac.

En ce qui concerne les aspects économiques, la stratégie d'intervention a visé à élargir la base de financement à l'ensemble des acteurs concernés et à éviter toute charge nette pour les comptes de fonctionnement de la Ville.

Par ailleurs, la méthode de rénovation et de réhabilitation mise en place depuis plusieurs projets, en collaboration avec le Service de la protection des monuments et des sites, nous permet de rationaliser l'étude, la planification et le déroulement du chantier. Enfin, les critères économiques contenus dans le document « *Diane, construction écologique* » publiés par la SIA, seront suivis dans la mesure du possible.

Dans le domaine environnemental le concept privilégie une approche écologique.

La reconstruction de l'étage démoli dans les années 60 sur le corps central permettra d'exploiter le rayonnement solaire. En été, l'air chaud au sommet du bâtiment s'échappera par les ouvertures en façade, aspirant celui, plus frais, provenant du sous-sol. Ce système de ventilation naturelle, combiné avec une bonne isolation, permettra d'assurer de manière physique une bonne qualité de l'air ambiant.

Des capteurs solaires thermiques seront installés pour la production d'eau chaude sanitaire, la demande s'avérant parfaitement en phase avec la puissance du rayonnement solaire.

Enfin, les matériaux de construction employés seront issus de matières premières locales et recyclables, comme le bois. Ils seront choisis en fonction de leur contenu en énergie grise et de l'impact environnemental de leur fabrication. Enfin, les matériaux nécessiteront peu d'entretien et ne requerront aucun produit de nettoyage à émissions nocives.

## 4. Descriptif des travaux

La réhabilitation des Bains de l'Evole nécessite trois types de travaux de nature distincte, soit : une *restauration*, une *rénovation* et des *adjonctions*.

### 4.1. Restauration

La restauration consiste en une opération ponctuelle permettant de sauvegarder et de mettre en valeur des immeubles à conserver<sup>12</sup>. Elle comprend la remise en état des divers éléments du bâtiment ayant souffert du manque d'entretien, de la proximité du lac et de l'ouragan Lothar. Il s'agit de :

- rafraîchir les façades, soit : laver les façades en brique et les socles, traiter les joints et peintures ;
- rafraîchir les boiseries, soit : décaper, nettoyer, poncer et imprégner les virevents, fenêtres, volets, cabines et autres ;
- remplacer les pièces de charpente défectueuses ainsi que le lambrissage ;
- remplacer la couverture en ardoise et les ferblanteries ;
- reprendre l'étanchéité sur les différentes toitures ;
- installer de nouvelles barrières.

### 4.2. Rénovation

Par définition, rénover implique de donner une nouvelle forme, une nouvelle existence, remettre à neuf<sup>13</sup>. En ce qui a trait plus particulièrement aux Bains de l'Evole, il s'agit de restituer au bâtiment sa qualité architecturale perdue suite aux ablations des années soixante<sup>14</sup>. La rénovation comprend donc une intervention permettant de symboliser la volumétrie initiale du bâtiment, soit :

- « reconstruction », selon un discours architectural contemporain, de l'étage supérieur du corps principal du bâtiment ;
- restitution des anciens bulbes en zinc sur les quatre tourelles existantes des ailes latérales.

---

<sup>12</sup> Définition du Petit Larousse, 1994

<sup>13</sup> Idem

<sup>14</sup> Voir chapitre 2. "Historique" p.5

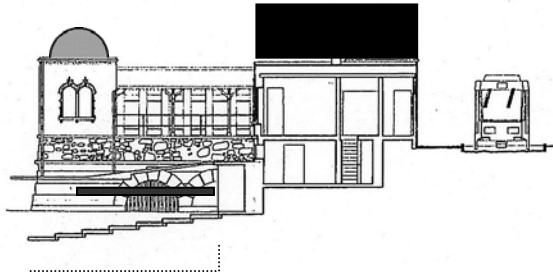
### 4.3. Adjonctions et constructions nouvelles




Dans la perspective de prendre en considération les pratiques sociales et sportives actuelles et de redonner vie aux Bains de l'Evole, la réhabilitation des lieux requiert l'adjonction de différents éléments nouveaux, soit :

- aménagement intérieur en regard de la nouvelle affectation ;
- création de nouveaux vestiaires et sanitaires ;
- prolongement des espaces extérieurs, sous la forme d'une plateforme au-dessus de l'eau, dans le but de faciliter les départs en ski nautique et de procurer un espace privilégié pour les bains de soleil. Par ailleurs, cette extension pourra également accueillir une terrasse et une buvette pour les utilisateurs des lieux et les promeneurs ;
- création de deux percées visuelles dans la façade côté rue en rouvrant les embrasures des absides démolies ;
- création d'un espace public et d'une buvette dans le corps central, avec une salle à l'étage, en position dominante sur le lac. La salle de 72 m<sup>2</sup>, pour environ 40 places, sera une extension de la buvette et pourra être louée à l'année à des sociétés. La buvette sera équipée afin de proposer une restauration de saison ;
- insertion de deux fosses à bateau, y compris deux escaliers d'accès afin de permettre l'exploitation du bâtiment par des acteurs pratiquant d'autres activités nautiques que la baignade, notamment le ski nautique et la plongée ;
- installations techniques diverses :
  1. Mise aux normes de l'installation électrique,
  2. Pose d'une installation de capteurs solaires pour le préchauffage de l'eau chaude sanitaire,
  3. Création d'une installation de chauffage au gaz.

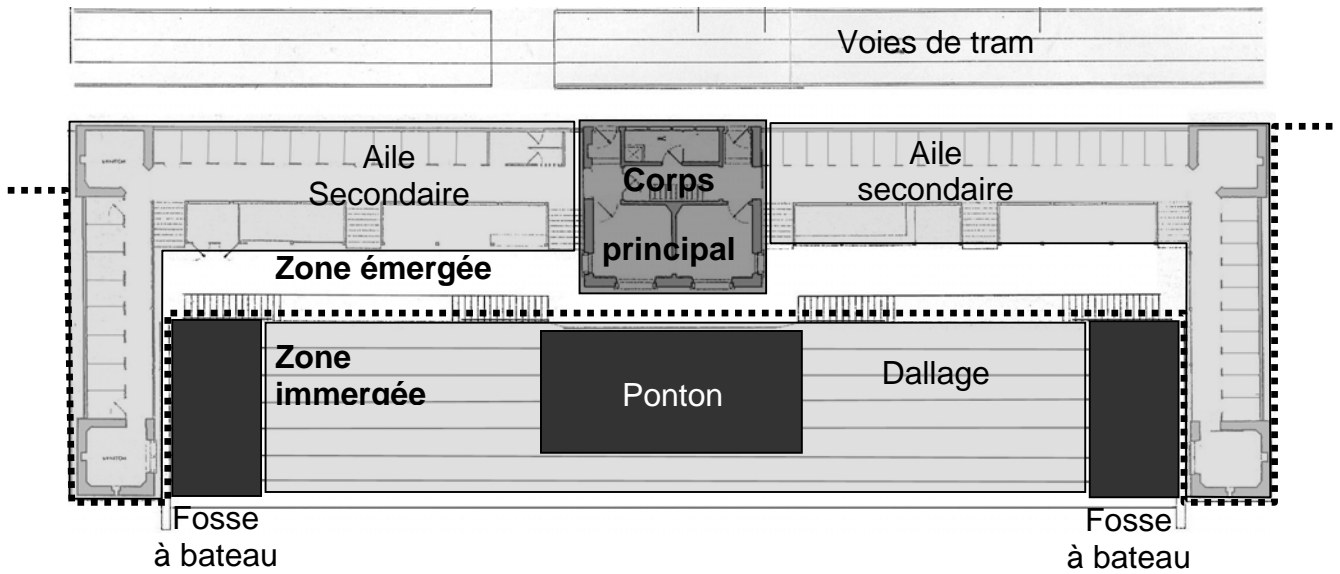
## Schéma d'intervention

## Coupe



- Restauration 
- Rénovation 
- Adjonction 

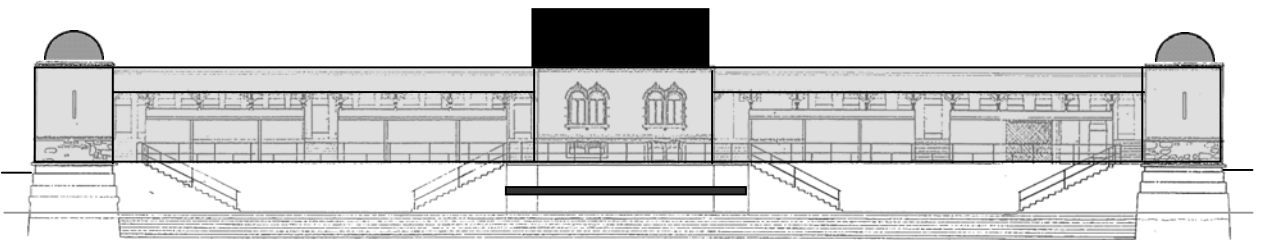
## Plan



## Façade Nord



## Façade Sud



## 5. Coût et planification des travaux

5.1. Devis	Francs
Echafaudages	10'000
Maçonnerie	240'000
Serrurerie	100'000
Construction en bois, charpente	70'000
Fenêtres bois-métal	25'000
Ferblanterie	135'000
Couverture	130'000
Installations électriques	35'000
Chauffage	30'000
Installations sanitaires	30'000
Menuiserie	60'000
Aménagements intérieurs	80'000
Honoraires ingénieur civil	13'000
Prestations de la Section de l'urbanisme	12'000
Frais secondaires	10'000
Compte d'attente	120'000
<b>TOTAL</b>	<b>1'100'000</b>

### 5.2. Calendrier

La réhabilitation des Bains de l'Evole s'inscrit dans la planification financière 2001-2004. Elle devrait démarrer au début de l'exploitation estivale et durer une année. Il est néanmoins à relever que l'exécution des travaux est largement dépendante des conditions météorologiques. Par ailleurs, les travaux seront planifiés en collaboration avec les locataires afin de garantir le maintien de l'exploitation des lieux durant les travaux.

## 6. Financement

Le budget des investissements prévoit, pour la réhabilitation des Bains de l'Evole, un investissement total de 1'100'000 francs dont à déduire 500'000 francs de subventions diverses.

Le 7 mai 2001, nous avons libéré un crédit de 120'000 francs (art. 153 RG) pour la consolidation des soubassements. Ce montant a été imputé en compte d'attente dans la perspective de la saisine de votre Autorité.

Les valeurs de l'immeuble sont les suivantes :

	<b>Frs.</b>
Valeur d'assurance actuelle	500'000
Valeur cadastrale actuelle	84'000
Valeur cadastrale future	964'000
Valeur au bilan actuelle	0
Valeur au bilan après investissement	580'000

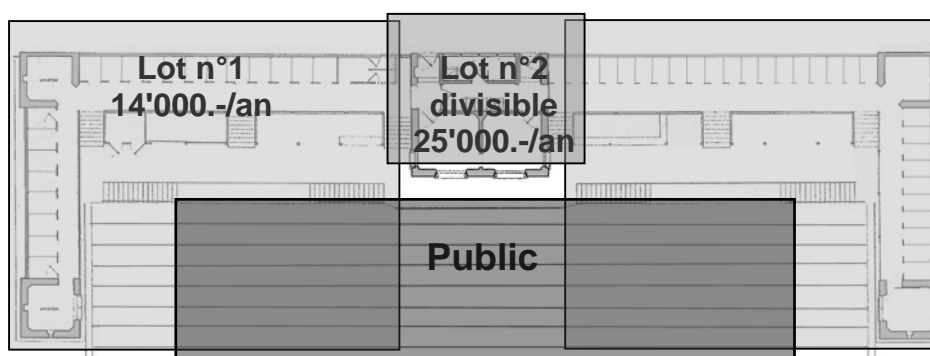
La valeur cadastrale sera réévaluée après l'intervention d'un montant équivalent aux 80% de l'investissement brut.

La pratique comptable pour le patrimoine financier veut que l'amortissement soit fait jusqu'à concurrence de la valeur cadastrale. En l'occurrence, la valeur au bilan restant inférieure à la valeur cadastrale il ne sera procédé à aucun amortissement.

	<b>Frs.</b>	<b>Frs.</b>
Investissement brut	1'100'000	
Subventions	- 520'000	
<b>Investissement net</b>	<b>580'000</b>	
Intérêt taux 4%		-23'200
Frais d'entretien (1'100'000.- x 1%)		-11'000
<b>Charge financière et entretien</b>		<b>-34'200</b>
Revenu locatif		39'000
<b>Revenu net annuel</b>		<b>4'800</b>

Une partie de l'investissement sera répercutée sur les loyers. D'entente avec les locataires et en tenant compte des investissements consentis par eux, les loyers seront dès lors augmentés. De 7'000 francs par an, le revenu locatif passera à 39'000 francs, réparti selon le schéma ci-dessous, ce qui représente un rendement brut de 6,7% de la valeur au bilan.

### Schéma de répartition des locations



La location du lot n°1 au SNCN sera reconduite. Le loyer est adapté en fonction des travaux projetés et des investissements de la société durant ces dernières années. En effet, le SNCN a participé financièrement à l'entretien de certaines parties du bâtiment en contrepartie d'un loyer très modeste.

La location du lot n°2, actuellement occupé par un appartement de fonction, ne sera pas reconduite. En effet il est prévu, au rez-de-chaussée, de créer un établissement public ouvert uniquement durant la saison d'exploitation des lieux par le SNCN. Le but est de mettre à disposition du public un lieu de type buvette. La partie supérieure reconstruite sera un espace qui pourra être mis à disposition, contre rémunération, à des sociétés ou à des entreprises durant toute l'année. Une synergie entre l'exploitation du rez-de-chaussée et ce lieu est possible et reste à définir avec un futur exploitant et le locataire.

Par ailleurs, il est à souligner que l'entretien des Bains de l'Evole est en suspens depuis de nombreuses années. Par conséquent, le bâtiment souffre d'un retard d'entretien important, d'autant plus que la proximité du lac a accéléré la dégradation, entre autres, des façades, toitures et serrureries.

## 7. Conclusion

La restauration des Bains de l'Evole représente un enjeu important tant en termes de préservation du patrimoine que dans l'optique de la valorisation des rives et du renforcement du lien entre la ville et le lac.

C'est la dévalorisation de la volumétrie du bâtiment qui a été une des causes de son abandon. La préservation et la renaissance des Bains est liée à l'aspect général de l'édifice. L'intervention proposée devrait rendre son attrait à ce dernier représentant des bains neuchâtelois et permettre à la fois sa sauvegarde et la réhabilitation d'une portion aujourd'hui peu attrayante de nos rives. Le bâtiment devrait ainsi retrouver un attrait pour le public, renforcé par la mise en location d'une salle bénéficiant d'une situation exceptionnelle.

Grâce aux subventions reçues, l'opération sera financièrement équilibrée et ne grèvera donc pas les comptes de fonctionnement de la Ville.

C'est dans cet esprit que nous vous prions, Madame la Présidente, Mesdames, Messieurs, de prendre acte du présent rapport et de bien vouloir adopter le projet d'arrêté ci-après.

Neuchâtel, le 12 janvier 2004

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL:

Le président,

Le chancelier,

Antoine Grandjean

Rémy Voirol

Projet

**Arrêté**  
**concernant une demande de crédit pour la réhabilitation**  
**des Bains des dames de l'Evole**

Le Conseil général de la Ville de Neuchâtel,

Sur la proposition du Conseil communal,

a r r ê t e :

**Article premier.**- Un crédit de 1'100'000 francs, dont à déduire les participations et subventions, est accordé au Conseil communal pour la réhabilitation des anciens Bains des dames de l'Evole sis au quai Louis-Perrier n°1

**Art. 2.**- L'investissement net fera l'objet d'un amortissement annuel de 1% jusqu'à concurrence de la valeur cadastrale. La charge financière sera imputée à la Section de l'Urbanisme.

**Art. 3.**- Le Conseil communal est chargé de l'exécution du présent arrêté.