



Edito

Planifier ses entretiens pour économiser sur le long terme

« Mieux vaut prévenir que guérir », voilà un proverbe qui devrait s'appliquer aussi à la gestion de biens immobiliers. Ces placements à long terme ont un cycle de vie en diverses étapes. Entre la construction et la démolition éventuelle, il y a la vie de l'objet, et notamment son entretien et ses rénovations à intervalles plus ou moins réguliers.

Bien planifier ces entretiens peut s'avérer économique sur le long terme. Or, trop souvent peut-être, les propriétaires négligent d'investir dans cette planification pour se concentrer sur des économies immédiates.

Pourtant, planifier n'est pas si cher: On estime que cela ne représente à peine que 2 % des coûts totaux d'une infrastructure, contre 15 % pour la construction, 3 % pour la démolition, et 80 % pour les coûts d'exploitation et d'entretien. Pourtant, bien que la planification ne constitue qu'une faible part des coûts, ses conséquences sont majeures, car c'est à ce stade que les décisions déterminantes doivent être prises. Une fois la phase d'exécution entamée, il est souvent trop tard pour revenir sur les choix essentiels, et lorsque l'infrastructure est achevée, les possibilités de correction sont limitées.

Dans tous les cas, il est essentiel d'impliquer les futurs exploitants dès la phase de planification, que ce soit dans le secteur public ou dans le secteur privé.

Andrew Zurkinden, dipl. Ing. ETH., directeur

Die Erhaltungsarbeiten planen, um langfristig zu sparen

„Vorbeugen ist besser als heilen“ ist ein Sprichwort, das auch für die Verwaltung von Immobilien gelten sollte. Diese langfristigen Anlagen haben einen Lebenszyklus in verschiedenen Phasen. Zwischen dem Bau und einem eventuellen Abriss gibt es das Leben des Objekts, insbesondere seine Erhaltung und Renovierung in mehr oder weniger regelmässigen Abständen.

Eine gute Planung dieser Erhaltungsarbeiten kann sich langfristig als kosteneffizient erweisen. Doch nur allzu oft versäumen es Hausbesitzer, in die Planung zu investieren, und konzentrieren sich stattdessen auf sofortige Kosteneinsparungen.

Dennoch ist Planung gar nicht so teuer: Schätzungen zufolge macht sie nur ca. 2 % der Gesamtkosten einer Infrastruktur aus, während 15 % auf die eigentlichen Baukosten, 3 % auf den Abriss und 80 % auf die Betriebs- und Wartungskosten entfallen. Doch obwohl die Planung nur einen geringen Teil der Kosten ausmacht, hat sie grosse Auswirkungen, da in dieser Phase die essenziellen Entscheidungen getroffen werden müssen. Sobald die Ausführungsphase beginnt, ist es oft zu spät, um wesentliche Entscheidungen zu revidieren, und wenn die Infrastruktur erst einmal fertiggestellt ist, sind die Möglichkeiten für Korrekturen begrenzt.

In jedem Fall ist es von entscheidender Bedeutung, die künftigen Betreiber bereits in der Planungsphase einzubeziehen, sei es im öffentlichen oder im privaten Sektor.

Andrew Zurkinden, Dipl. Ing. ETH, Direktor

N°63

Août 2025

2. Home Bellevue, Le Landeron

Un nouveau bâtiment pour l'accueil du troisième âge

Ein neues Gebäude für die Betreuung der Senioren

3. Cimenterie Juracime, Cornaux

Déplacer des conduites pour permettre de nouveaux aménagements

Verlegung von Leitungen für neue Anlage

4. Bravo Bastien !

Toutes nos félicitations pour l'obtention du CFC !

Herzlichen Glückwunsch zum Erhalt des EFZ!

Home Bellevue, Le Landeron

Un nouveau bâtiment pour l'accueil du troisième âge

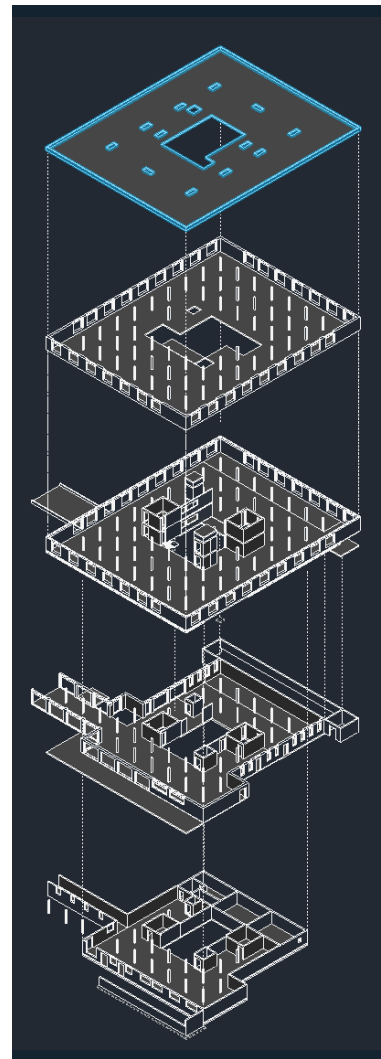
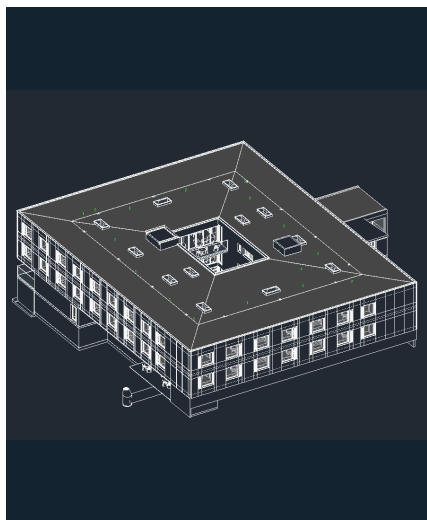
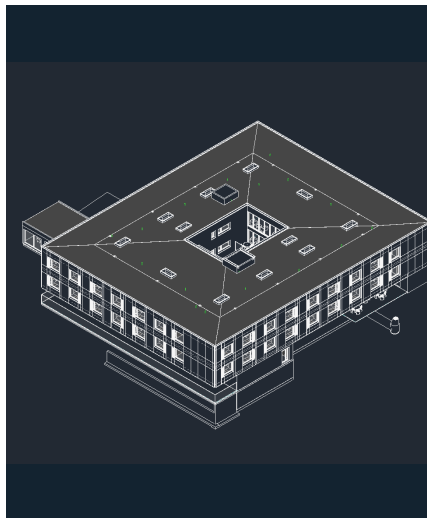
Au Landeron, le home Bellevue prévoit d'étendre ses locaux, pour faire suite au manque chronique de place dans les EMS. La construction d'un nouveau bâtiment dans les jardins du home permettra ainsi d'aménager presque une soixantaine de chambres supplémentaires afin de répondre à la demande croissante en places d'accueil pour le troisième âge.

Notre bureau est en charge de la structure porteuse du bâtiment qui a été conçu par le bureau d'architecture Salus SA. Un premier défi structurel est présent en façade Sud de ce nouvel ouvrage à réaliser semi-excavé sur un terrain en pente. Au rez est prévu un balcon de 4m50 de profond et 34m de long. Pour éviter des effets thermiques, ce balcon en porte-à-faux n'est pas un prolongement de la dalle, mais est prévu indépendamment de la structure principale. Il sera formé d'une dalle variable séparée, posée sur une série de poteaux.

Les étages côté Sud sont également en porte-à-faux, ce qui nécessitera une stabilisation au moyen de voiles en béton armé afin de répartir les charges entre les dalles et des poteaux. Il faut noter encore que le système porteur des façades, qui sera réalisé en maçonnerie monolithique isolante, nécessitera des renforcements (poteaux préfabriqués) à certains endroits pour reprendre les charges importantes.

Actuellement, la mise à l'enquête est en cours, l'exécution de l'ouvrage devrait débuter dans le courant du troisième trimestre de cette année.

Antoine Kallas, ingénieur civil



source : Salus architecture SA

Ein neues Gebäude für die Betreuung der Senioren

Das Heim Bellevue in Le Landeron plant eine Erweiterung seiner Räumlichkeiten, um dem chronischen Platzmangel in den Pflegeheimen entgegenzuwirken. Der Bau eines neuen Gebäudes in den Gärten des Pflegeheims wird es ermöglichen, fast 60 zusätzliche Zimmer einzurichten, um der steigenden Nachfrage nach Pflegeplätzen für Senioren gerecht zu werden.

Unser Büro ist für die Tragstruktur des Gebäudes zuständig, das vom Architekturbüro Salus SA entworfen wurde. Eine erste strukturelle Herausforderung besteht in der Südfassade dieses neuen Bauwerks, das halb ausgegraben auf einem abfallenden Gelände zu errichten ist. Im Erdgeschoss ist ein Balkon mit einer Tiefe von 4,50 m und einer Länge von 34 m vorgesehen. Um thermische Effekte zu vermeiden, ist dieser freitragende Balkon keine Verlängerung der Bodenplatte, sondern wird unabhängig von der Hauptstruktur entworfen. Es wird aus einer separaten variablen Platte bestehen, die auf einer Reihe von Stützen liegt.

Die Stockwerke auf der Südseite kragen ebenfalls aus, was eine Stabilisierung mit Hilfe von Stahlbetonwänden erfordern wird, um die Lasten zwischen den Decken und Stützen zu verteilen. Es ist noch anzumerken, dass das Tragsystem der Fassaden, das aus isolierendem monolithischem Mauerwerk bestehen wird, an einigen Stellen Verstärkungen (vorgefertigte Stützen) erfordern wird, um die grossen Lasten aufzunehmen.

Derzeit läuft die öffentliche Ausschreibung, die Ausführung des Bauwerks soll im Laufe des dritten Quartals beginnen.

Antoine Kallas, Bauingenieur

Verlegung von Leitungen für neue Anlage

Zementfabrik Juracime, Cornaux
Verlegung von Leitungen für neue Anlage

In Cornaux, am Rand der Autobahn, möchte die Zementfabrik Juracime eines ihrer Grundstücke nutzen, um Materialien zu lagern und zu verwerten, aber auch um eine neue Strassenzufahrt zu ihren Anlagen zu errichten. Um dies auf einer derzeit ungenutzten Fläche zu ermöglichen, muss ein grosser Hügel im Süden des Grundstücks abgeflacht werden. In diesem Bereich verlaufen mehrere unterirdische Leitungen.

Wasser-, Telekommunikations-, Beleuchtungs- und vor allem Stromleitungen müssen verlegt werden, um die geplanten Einrichtungen zu ermöglichen. Dies gilt insbesondere für eine 16k-Volt-Leitung die die Hauptstromversorgung der Zementfabrik darstellt. Diese Versorgung muss im Rahmen eines « Sondereinsatzes » im Sommer innerhalb eines Wochenendes auf eine neue Trasse umgestellt werden.

Als beratender Ingenieur der Zementfabrik hat unser Büro die Aufgabe, die verschiedenen Bauarbeiten für dieses Projekt zu koordinieren. Die Bauarbeiten haben vor einigen Wochen begonnen und sollen bis zum Herbst abgeschlossen sein.

Nicolas Poirot, Techniker



Déplacer des conduites pour permettre de nouveaux aménagements

A Cornaux en bordure d'autoroute, la cimenterie Juracime souhaite utiliser un de ses terrains pour y stocker et valoriser des matériaux, mais également y aménager un nouvel accès routier à ses installations. Afin de procéder à ces aménagements sur une surface actuellement non utilisée, il sera nécessaire d'aplanir une vaste butte sur le Sud de la parcelle. Or, plusieurs conduites enterrées traversent précisément ce secteur.

Des conduites d'eau, de télécommunications, d'éclairage et surtout de courant électrique doivent en effet être déplacées pour permettre l'aménagement des équipements prévus. C'est notamment le cas pour une conduite de 16'000 volts, approvisionnement principal de la cimenterie en électricité. Cette alimentation devra être basculée sur un nouveau tracé en l'espace d'un week-end lors d'une opération « coup de poing » qui aura lieu cet été.

En tant qu'ingénieur conseil de la cimenterie, notre bureau a pour rôle de coordonner les divers travaux de génie civil de ce projet. Le chantier a commencé il y a quelques semaines et devrait s'achever pour l'automne.

Nicolas Poirot, technicien

Cimenterie Juracime, Cornaux

Bravo Bastien !

Toutes nos félicitations pour l'obtention du CFC !

Notre apprenti, Bastien Juvet, dessinateur en génie civil, a obtenu avec succès son examen de fin d'apprentissage. Lors de la remise des CFC, Bastien a obtenu le prix du meilleur TPA (travail personnel) – 2ème meilleure moyenne note d'expérience ainsi que la meilleure moyenne de l'ECG.

Nous lui adressons nos sincères félicitations et lui souhaitons le meilleur pour son avenir.

AJS ingénieurs civils SA est très soucieux de la formation des dessinateurs en génie civil. Depuis de nombreuses années, nous sommes le bureau neuchâtelois le plus formateur, en prévision du manque de dessinateurs à court terme, car la génération baby boomers va gentiment partir à la retraite. Malgré une formation très intéressante par sa diversité, la profession manque de visibilité et de valorisation. Nous encourageons l'ensemble des acteurs du secteur à se mobiliser pour rendre le métier plus attrayant et mettre plus de places d'apprentissage dans la bourse OCOSPE.

AJS ingénieurs civils SA remercie les formateurs et formatrices au sein du bureau qui s'engagent chaque jour pour proposer une formation toujours aussi intéressante et variée à nos jeunes collègues.

Pour la rentrée 2025, un nouvel apprenti va arriver dans nos locaux – M. Gabriel Del Toro Quezada - nous lui souhaitons la bienvenue et plein de succès dans cette nouvelle étape !

Patricia Monnard, responsable des apprenti(e)s.



Herzlichen Glückwunsch zum Erhalt des EFZ!

Unser Lehrling Bastien Juvet, Bauzeichner, hat seine Lehrabschlussprüfung erfolgreich bestanden. Bei der EFZ-Verleihung erhielt Bastien den Preis für die beste TPA (persönliche Arbeit) – die zweitbeste Durchschnittsnote in der Praxis sowie die beste Durchschnittsnote im ECG.

Wir gratulieren ihm herzlich und wünschen ihm alles Gute für seine Zukunft.

AJS ingénieurs civils SA legt großen Wert auf die Ausbildung von Bauzeichnern. Seit vielen Jahren sind wir das Ausbildungsbüro mit den meisten Auszubildenden in Neuenburg, da wir den kurzfristigen Mangel an Bauzeichnern vorhersehen, da die Babyboomer-Generation langsam in den Ruhestand geht. Trotz einer aufgrund ihrer Vielfalt sehr interessanten Ausbildung mangelt es dem Beruf an Sichtbarkeit und Wertschätzung. Wir ermutigen alle Akteure der Branche, sich dafür einzusetzen, den Beruf attraktiver zu machen und mehr Ausbildungsplätze in die OCOSPE-Börse aufzunehmen.

AJS ingénieurs civils SA dankt den Ausbildern und Ausbilderinnen im Büro, die sich täglich dafür einsetzen, unseren jungen Kollegen eine ebenso interessante wie abwechslungsreiche Ausbildung zu bieten.

Zum Schuljahresbeginn 2025 wird ein neuer Auszubildender zu uns kommen – Herr Gabriel Del Toro Quezada. Wir heißen ihn herzlich willkommen und wünschen ihm viel Erfolg in dieser neuen Etappe!

Patricia Monnard, Ausbilderin

