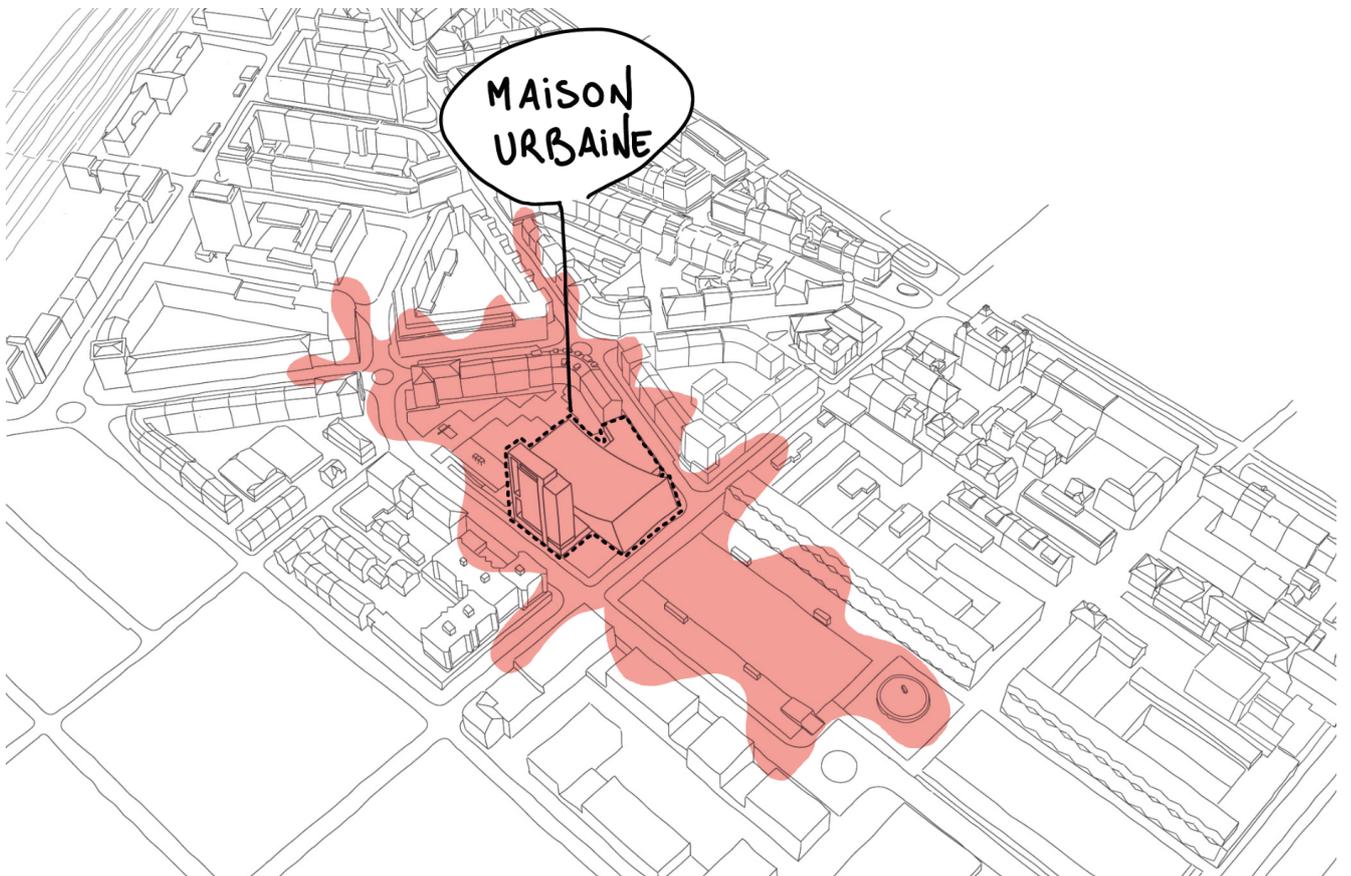




# Exploitation du projet pilote *Avenir du Palais des Congrès*

Dossier d'appel d'offres



ADJUDICATRICE ET MANDANTE

**Ville de Bienne – Département des constructions**

Rue Centrale 49  
Case postale  
2501 Bienne

ACCOMPAGNEMENT DE LA PROCÉDURE

**urbaplan**

Christian Stettler  
Hélène Brendow

Thunstrasse 9  
3005 Berne  
Tél. +41 58 817 01 40  
bern@urbaplan.ch  
certifié iso 9001:2015

**Fig. 1** Graphique de urbaplan sa

24032-Documents d'appel d'offres-240610

# Table des matières

<b>1. Introduction .....</b>	<b>4</b>
<b>2. Dispositions relatives à la procédure de sélection .....</b>	<b>5</b>
2.1 Dispositions générales.....	5
2.2 Échéances et procédure d'adjudication .....	8
2.3 Documents à remettre.....	12
<b>3. Projet pilote <i>Avenir du Palais des Congrès</i> .....</b>	<b>13</b>
3.1 Le Palais des Congrès – Le lieu .....	13
3.2 Vision du groupe de travail de la Ville de Bienne .....	15
3.3 Enseignements issus de la procédure participative .....	16
3.4 Genèse du projet pilote Avenir du Palais des Congrès.....	17
3.5 Phase de test et projet pilote.....	18
<b>4. Cahier des charges .....</b>	<b>19</b>
4.1 Mission du projet pilote .....	19
4.2 Conditions cadres .....	21
<b>Annexe .....</b>	<b>31</b>

# 1. Introduction

La Ville de Bienne, représentée par le Département des constructions, invite les parties intéressées à déposer une offre pour le « projet pilote Avenir du Palais des Congrès ». L'équipe qui remplira au mieux les critères d'adjudication sera chargée de mettre en œuvre et d'exploiter le projet pilote selon le cahier des charges (cf. chap. [4. Cahier des charges](#)).

Le Palais des Congrès a été érigé dans les années soixante et compte aujourd'hui parmi les biens culturels les plus importants de la Ville de Bienne. Le bâtiment regroupe des affectations très diverses, dont une piscine couverte et une salle de congrès. Les exigences attendues des infrastructures publiques ont évolué au fil des ans et il convient de transformer le programme d'agencement des locaux du Palais des Congrès afin de l'adapter à l'époque actuelle. Le bâtiment nécessite, par ailleurs, des travaux de rénovation.

Avant de procéder à ces derniers, la Ville de Bienne souhaite créer des synergies en définissant le nouveau programme d'agencement des locaux et les adaptations nécessaires à cet effet. Dans le cadre du projet pilote Avenir du Palais des Congrès, des affectations seront testées afin de recueillir des enseignements utiles pour l'élaboration du futur programme d'agencement des locaux.

## 2. Dispositions relatives à la procédure de sélection

### 2.1 Dispositions générales

#### 2.1.1 Adjudicatrice

L'adjudicatrice et mandante est la Ville de Bienne, représentée par le Département des constructions. La réalisation de l'appel d'offres et de la procédure de sélection relève de la compétence et de la responsabilité du Département des constructions.

**Ville de Bienne**

**Département des constructions**

Rue Centrale 49

2501 Bienne

Tél. +41 32 326 26 11

[hochbau@biel-bienne.ch](mailto:hochbau@biel-bienne.ch)

#### 2.1.2 Accompagnement de la procédure

Le bureau Urbaplan SA accompagnera l'adjudicatrice tout au long de la procédure de sélection. Il convient d'adresser directement à ce dernier toute demande en rapport avec la procédure :

**urbaplan**

Thunstrasse 9, 3005 Berne

+41 58 817 01 40

[bern@urbaplan.ch](mailto:bern@urbaplan.ch)

**Accompagnement de la procédure :** Christian Stettler

**Interlocutrice au secrétariat chargé de la procédure :** Héléna Brendow

#### 2.1.3 Type de procédure

L'appel d'offres est public. Toutes les offres remises seront dans un premier temps soumises à un examen préliminaire qui vise à évaluer si le dossier est complet et reprend les critères d'aptitude définis pour le projet pilote (cf. chap. [2.2.2 Examen préliminaire et critères d'aptitude](#)).

Dans un deuxième temps, les offres valables seront évaluées en fonction des critères d'adjudication (cf. chap. [2.2.3 Critères d'adjudication](#)). Les cinq équipes, au plus, susceptibles de remporter l'adjudication après cette première sélection seront invitées à présenter leur projet.

Les équipes sont priées de réserver la date du 10 septembre 2024, de 8h00 à 15h00, en vue de cette présentation. Ce jour-là, chacune des équipes présélectionnées présentera son offre au collège d'expertes et d'experts. À l'issue des différentes présentations, ce dernier recommandera au Conseil municipal de la Ville de Bienne l'offre choisie pour mettre en œuvre le projet pilote Avenir du Palais des Congrès.

L'appel d'offres relève du droit des marchés publics. L'Accord du GATT/de l'OMC sur les marchés publics ou Accord AMP et l'Accord intercantonal sur les marchés publics (AIMP 2019) s'appliquent.

#### **2.1.4 Droit de participer**

La participation est ouverte à l'ensemble des entreprises, associations, groupes de projet, collectifs, etc. (désignés par le terme « équipe » dans le présent document) ayant leur domicile ou leur siège commercial en Suisse ou dans un État partie à l'Accord du GATT/de l'OMC sur les marchés publics, dès lors que cet État accorde la réciprocité.

#### **Communautés de travail et sous-traitantes ou sous-traitants**

La formation de communautés de travail et le recours à des sous-traitantes ou sous-traitants sont admis. La partie principale et l'interlocutrice vis-à-vis de l'adjudicatrice doit être clairement définie dans l'offre.

#### **Participation multiple**

La participation multiple de parties principales n'est pas autorisée. La participation multiple des autres parties est admise.

#### **Variantes et offres partielles**

Les variantes sont admises. Les offres partielles ne sont pas autorisées.

### **Partialité**

Seules sont admises les équipes qui ne sont pas liées à l'adjudicatrice ou aux membres du collège d'expertes et d'experts. La clarification d'éventuelles causes de partialité et de récusation entre les soumissionnaires et les membres du collège d'expertes et d'experts ou l'adjudicatrice est du ressort de l'équipe soumissionnaire. Si des membres du collège d'expertes ou d'experts sont nommés après la publication de l'appel d'offres, la responsabilité du contrôle concernant la partialité incombe à l'adjudicatrice.

### **Parties impliquées en amont**

Toute personne ayant pris part à la procédure participative à l'origine du projet pilote Avenir du Palais des Congrès est autorisée à participer à l'appel d'offres (cf. chap. [3.4 Genèse du projet pilote Avenir du Palais des Congrès](#)), sous réserve qu'il n'y ait pas de risque de partialité avec le comité d'expertes et d'experts.

## **2.1.5 Langue**

### **Appel d'offres**

La procédure de sélection est conduite en allemand et en français. Les annexes ne seront pas traduites.

### **Offres**

Les offres et les annexes peuvent être soumises et présentées en allemand ou en français. Les justificatifs peuvent être remis en allemand, en français, en italien ou en anglais (art. 19 OAIMP).

## **2.1.6 Autres**

### **Durée de validité**

Les offres sont valables six mois à compter de la date de remise.

### **Réserve**

La Ville de Bienne se réserve le droit de ne pas adjudger le marché.

## 2.2 Échéances et procédure d'adjudication

### 2.2.1 Échéances et délais

Tableau 1 Échéances et délais pour les équipes

Échéances	Date
Publication de l'appel d'offres	10.06.2024
Visite sur place	04.07.2024 09h00 – 11h00
Délai de dépôt des questions	05.07.2024 16h00
Réponse aux questions	15.07.2024
Remise du dossier d'offre	09.08.2024 12h00
Présélection	03.09.2024
Présentation	10.09.2024

#### Publication de l'appel d'offres

Les documents d'appel d'offres seront publiés le 10 juin 2024 sur plusieurs plateformes :

- > site internet de la Ville de Bienne : [www.biel-bienne.ch](http://www.biel-bienne.ch) ;
- > plateforme suisse pour les marchés publics : [www.simap.ch](http://www.simap.ch) ;
- > plateformes dans le domaine de l'architecture et du développement territorial ;
- > plateformes dans le domaine de la culture ;
- > plateformes dans le domaine de la restauration.

#### Visite sur place

Une visite des salles mises à disposition ou disponibles à la location selon le cahier des charges (cf. chap. [4.2.4 Coordination de l'occupation des différents espaces](#)) aura lieu le 4 juillet 2024, de 9h00 à 11h00 par le bureau accompagnant la procédure. Cette visite est facultative, il est possible de s'y inscrire en adressant un courriel au secrétariat chargé de la procédure. Aucune autre date ne sera proposée.

#### Questions

Les questions relatives à l'appel d'offres peuvent être adressées par courriel au secrétariat chargé de la procédure jusqu'au 5 juillet 2024, 16h00. Les réponses aux questions seront communiquées le 15 juillet 2024.

### **Remise du dossier d'offre**

L'offre et les documents requis sont à transmettre par courriel au bureau accompagnant la procédure avant le 9 août 2024 à 12h00 en indiquant en objet « Offre – Projet pilote Avenir du Palais des Congrès ». Les offres sont traitées de manière confidentielle.

### **Présentation**

La présélection des offres interviendra le 3 septembre 2024. Les équipes seront ensuite invitées à présenter leur projet ou informées que leur offre n'a pas été retenue.

Les équipes sélectionnées présenteront leur offre devant le collège d'expertes et d'experts au complet le 10 septembre 2024. Au terme de la présentation, un temps sera réservé aux questions et à l'échange avec le collège d'expertes et d'experts. L'horaire précis sera communiqué dans l'invitation.

### **2.2.2 Examen préliminaire et critères d'aptitude**

Toutes les offres remises feront l'objet d'un examen visant à évaluer si le dossier est complet conformément au chapitre [2.3 Documents à remettre](#). Les offres devront, en outre, répondre aux critères d'aptitude suivants, dont l'évaluation déterminera s'ils sont « remplis » ou « non remplis ».

#### **1. Performance sur le plan économique et financière**

*Elle sera évaluée sur la base de la mise en œuvre financière (modèle d'affaires, budget).*

#### **2. Performance sur le plan humain et organisationnel**

*Elle sera évaluée en fonction de l'organisation, de la personne clé et des ressources ainsi que des projets de référence.*

Les offres incomplètes et/ou ne répondant pas aux critères d'aptitude seront exclues de la procédure de sélection.

### 2.2.3 Critères d'adjudication

Tableau 2 Critères d'adjudication et leur pondération

N°	Critères d'adjudication	Pondération
1	<b>Atteinte des objectifs et positionnement de l'offre</b> Ils seront évalués sur la base de la compréhension des tâches et du concept d'affectation.	30 %
2	<b>Compétences de mise en œuvre</b> Elles seront évaluées en fonction de la personne clé et des projets de référence.	20 %
3	<b>Compatibilité avec le Palais des Congrès</b> Elle sera évaluée sur la base du concept d'affectation, notamment de l'interprétation de la relation au bâtiment existant, de la coordination des activités et de la compatibilité avec CTS SA.	20 %
4	<b>Rentabilité de l'offre</b> Elle sera évaluée sur la base de la mise en œuvre financière (modèle d'affaires, budget) et de la cohérence de la proposition relative au type de contrat envisagé avec la Ville de Bienne.	10 %
5	<b>Présentation</b> Elle sera évaluée sur la base de la teneur de la présentation et de la discussion avec le collège d'expertes et d'experts.	20 %
$\Sigma$	<b>TOTAL</b>	<b>100 %</b>

Le marché sera adjugé à l'équipe qui remplira au mieux les critères d'adjudication.

Les offres valides seront d'abord évaluées en fonction des critères d'adjudication n° 1 à 4. Les cinq équipes, au plus, susceptibles de remporter l'adjudication après la première sélection seront invitées à présenter leur projet. Le critère d'adjudication n° 5 sera évalué à l'issue des présentations et l'appréciation globale revue à l'aune des nouveaux résultats.

### 2.2.4 Collège d'expertes et d'experts

Ce collège se compose de membres disposant d'une voix et d'expertes et d'experts sans droit de vote.

#### Membres disposant d'une voix

Les membres disposant d'une voix valident la présélection des offres, évaluent les présentations et adjugent le marché à l'équipe qui aura obtenu le plus grand nombre de points. En cas d'égalité des voix et/ou d'absences, le président a une voix prépondérante.

**Tableau 3** Membres du collège d'expertes et d'experts disposant d'une voix

<b>Prénom nom</b>	<b>Fonction</b>	<b>Entreprise / Organisation</b>
Erich Fehr (présidence, voix prépondérante)	Maire, conseiller municipal	Ville de Bienne
Lena Frank	Directrice des travaux publics, de l'énergie et de l'environnement, conseillère municipale	Ville de Bienne
Julien Steiner	Vice-chancelier municipal	Ville de Bienne
Yanick Jolliet	Responsable du Département des constructions	Ville de Bienne
Eleonora Stückrad	Directrice / Exploitante du Palais des Congrès	CTS SA
Rolf Mühlethaler	Architecte, responsable de la dernière rénovation du Palais des Congrès	Rolf Mühlethaler Architectes SA

### **Expertes et experts sans droit de vote**

Les expertes et experts sans droit de vote ont un rôle consultatif. Ils secondent les personnes habilitées à voter lors de l'évaluation des présentations.

**Tableau 4** Expertes et experts sans droit de vote

<b>Prénom nom</b>	<b>Fonction</b>	<b>Entreprise / Organisation</b>
Michel Vust	Délégué à la culture	Ville de Bienne
Joachim Staub	Délégué au sport	Ville de Bienne
Frank Röthenmund	Responsable du Département des immeubles	Ville de Bienne
Oliver Von Allmen	Expert en tourisme Participant à la procédure participative	Tourisme Bienne Seeland
Sylvain Maradan	Expert en affectations pilotes Participant à la procédure participative	Théâtre de l'Échandole

## 2.3 Documents à remettre

### 2.3.1 Offre

L'offre s'appuie sur le cahier des charges et comprend les éléments suivants :

- > **Compréhension des tâches** max. 1 page A4  
*Motivation : interprétation raisonnée de l'institution qu'est le Palais des Congrès et des objectifs du projet pilote*
  
- > **Concept d'affectation et rentabilité** max. 4 pages A4  
*- Affectation et approche proposées, usagères et usagers ainsi que mise en œuvre commerciale et financière (modèle d'affaires, budget)*  
*- Interprétation de la relation au bâtiment existant, de la coordination des activités et de la compatibilité avec CTS SA* / 2 pages A3
  
- > **Organisation, personne clé et ressources** max. 2 pages A4  
*- Organisation du projet pilote, composition de l'équipe, y compris désignation de la personne clé et garantie des disponibilités*  
*- Proposition relative au type de contrat envisagé avec la Ville de Bienne, y compris les avantages et inconvénients de ce dernier pour les parties contractantes* / 1 page A3
  
- > **max. 3 projets de référence de l'équipe** max. 1 page A4 pour chacun
  
- > **Curriculum vitae de la personne clé** -

### 2.3.2 Justificatifs

- > Déclaration spontanée dûment remplie et signée
  
- > Extrait du registre des poursuites et des faillites

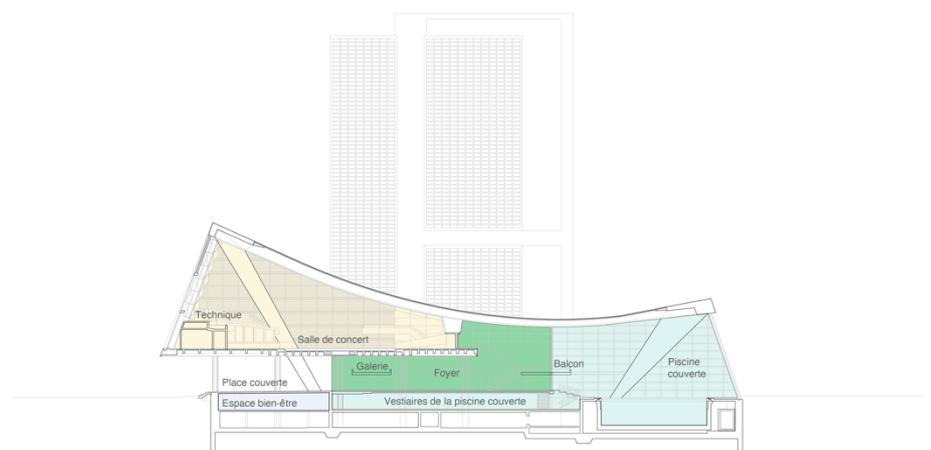
## 3. Projet pilote *Avenir du Palais des Congrès*

### 3.1 Le Palais des Congrès – Le lieu

Le Palais des Congrès est un bien culturel de grande valeur et un symbole de la Ville de Bienne. Remarquable sur le plan technique et architectural, ce bâtiment avec son toit en béton suspendu est aujourd'hui considéré comme un chef d'œuvre de l'architecte suisse, Max Schlup (\*1917 ; †2013). Il a été inauguré en 1966 à une période de prospérité économique où on avait foi en l'avenir.

Le complexe du Palais des Congrès avait pour ambition de répondre en un lieu unique aux besoins liés à plusieurs affectations : une piscine couverte, une salle de théâtre, de congrès et de concert, une salle des sociétés ainsi que des bureaux construits dans une tour. Le restaurant n'est plus en activité, mais la cuisine est actuellement sous-louée à la société de restauration Eldora SA. Les divers secteurs sont distribués autour d'un foyer central qui est ceint d'une galerie et qui sert d'entrée et de hall de réception tout en desservant les autres espaces.

Fig. 2 Coupe du Palais des Congrès présentant ses affectations actuelles (urbaplan sa)



Au fil du temps, le public, et donc l'affectation du Palais des Congrès, a évolué. La piscine couverte, la salle de concert et de congrès comme les salles plus petites dédiées aux ateliers sont désormais accessibles au public, à certaines conditions. Un espace de fitness et de bien-être a également été aménagé au rez-de-chaussée du Palais des Congrès. La cuisine et la salle de restaurant sont exclusivement réservées au service de restauration fourni en marge des manifestations qui se déroulent au Palais des Congrès (congrès, conférences, concerts, etc.). Quant aux bureaux situés dans la tour, ils sont occupés par l'Administration municipale. À l'heure actuelle, le bâtiment est géré par CTS – Congrès, Tourisme et Sport SA, une filiale de la Ville de Bienne.

L'environnement du Palais des Congrès s'est lui aussi transformé au cours des dernières décennies. Le complexe avait été construit à la périphérie de Bienne, non loin de l'usine à gaz et de la zone industrielle. Or, aujourd'hui, il fait partie d'un quartier entièrement réhabilité qui offre, grâce à l'aménagement de l'esplanade, un nouvel espace public majeur, recelant un fort potentiel pour l'animation de la ville.

Dans les prochaines années, le Palais des Congrès devra être entièrement rénové, ce qui nécessitera de gros investissements. Ces travaux de grande envergure sont l'occasion de redéfinir la fonction et les affectations de ce bâtiment public. Il s'agit de trouver des synergies qui allient la rénovation technique à des opérations de transformation afin de proposer une offre plus adaptée à l'air du temps.

**Fig. 3** Orthophoto du Palais des Congrès et de l'esplanade en 2021 (swisstopo)



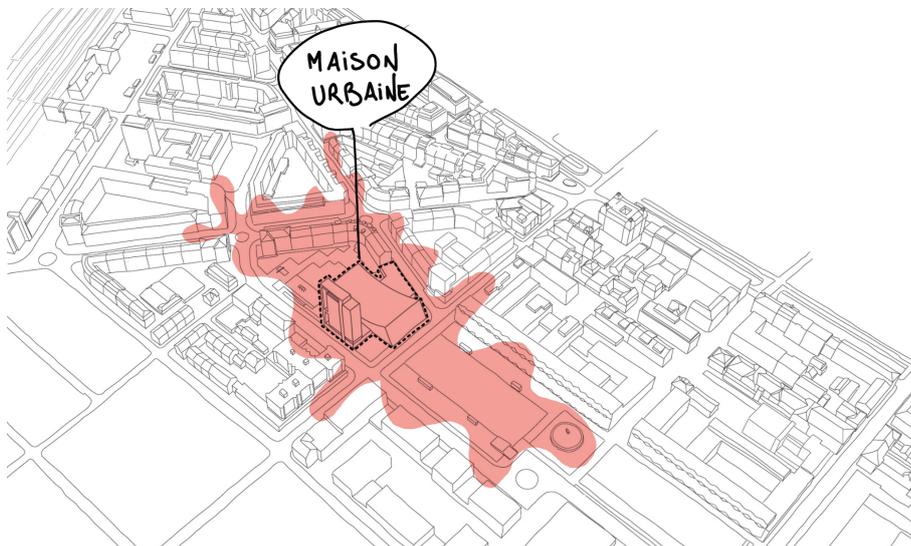
De plus amples informations sur l'histoire du Palais des Congrès sont disponibles sur demande (cf. [annexe](#)).

### 3.2 Vision du groupe de travail de la Ville de Bienne

En 2022, un groupe de travail transversal a été chargé d'élaborer une vision commune de l'avenir du Palais de Congrès et d'en définir les objectifs. Ce groupe transversal était composé de représentantes et de représentants des départements concernés de la Ville de Bienne. CTS SA y siégeait également.

De l'avis de ce groupe transversal, le Palais des Congrès doit être envisagé comme une « maison urbaine ». Lieu public, il doit être ouvert à l'ensemble de la population biennoise et proposer des affectations favorisant l'inclusion, à la portée de toutes et tous. Le bâtiment aura, d'une part, vocation à devenir un lieu de rencontre majeur pour la vie du quartier et de la ville. En sa qualité de bien culturel emblématique de Bienne, le Palais des Congrès sera, d'autre part, revalorisé à l'aide d'un programme attrayant afin de lui assurer un rayonnement régional et national. Enfin, les travaux à venir permettront une rénovation durable du bâtiment, tenant compte du changement climatique.

Fig. 4 Représentation graphique du Palais des Congrès en tant que « maison urbaine » (urbaplan sa)



### 3.3 Enseignements issus de la procédure participative

En 2023, Urbaplan SA a été chargée d'organiser une procédure participative fondée sur la vision du groupe transversal. Deux groupes de travail distincts ont été constitués : le premier à l'échelle locale regroupait des représentantes et représentants d'institutions présentes sur place, le second était composé de spécialistes externes issus de divers domaines professionnels.

Au sein du groupe de travail local, la parole a été donnée à différents groupes d'usagers et d'usagers et à diverses institutions avoisinantes, dont le TOBS (Théâtre Orchestre Bienne Soleure), la guilde du quartier, le Centre autonome de jeunesse CAJ (Coupole) et l'organisation touristique régionale. De leur côté, les spécialistes externes ont pu valoriser leur expertise sans contrainte, questionner le cadre du projet et suggérer de nouvelles approches.

Les deux groupes ont d'abord tenu des réunions séparées avant de formuler une synthèse en commun. Ils ont abouti aux résultats suivants :

- > Le Palais des Congrès est aujourd'hui considéré comme un symbole fort, mais vide de substance. Il n'est ni vivant ni innovant et semble être un vestige du passé.
- > Le foyer central du Palais des Congrès doit être dynamisé et organisé de manière à être à la portée de toutes et tous afin d'apparaître comme le prolongement naturel de l'espace public extérieur. C'est ici que l'expérience de « maison urbaine » doit pleinement se vivre.
- > Les différentes affectations sont très cloisonnées, ce qui est à l'opposé de la vision originale de Max Schlup et empêche toutes synergies.
- > Il y a une recherche de lieux auxquels s'identifier que ce soit dans la vie quotidienne ou pour des événements mémorables.
- > L'endroit manque de végétation et de vert en général.
- > À l'exception d'une offre culinaire à la portée de toutes et tous, les participantes et participants n'ont pas d'autres idées d'affectation qui leur plairaient.

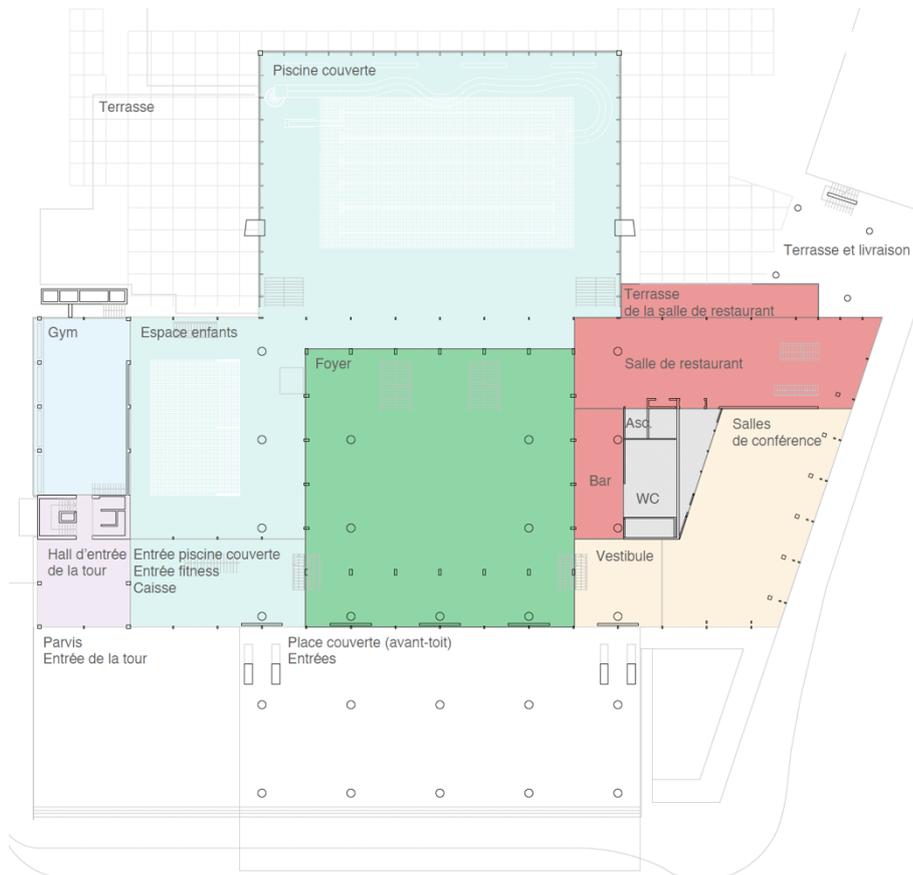
Afin que le Palais des Congrès puisse remplir simultanément sa double fonction d'institution locale et suprarégionale, il faut que tous les domaines d'activité interagissent et que l'affectation actuelle soit maintenue. Ceci requiert les compétences d'une curatrice ou d'un curateur.

### 3.4 Genèse du projet pilote Avenir du Palais des Congrès

Les personnes ayant pris part à la procédure participative étaient d'accord sur le fait que la « maison urbaine » ne pouvait pas prendre corps dans les circonstances actuelles. En effet, il est nécessaire de compléter et d'enrichir l'activité actuelle du Palais des Congrès pour lui donner un nouvel élan. En outre, la confiance des Biennois et des Biennaises envers l'institution qu'est le Palais des Congrès s'est effritée au cours des décennies passées. Il faut une nouvelle impulsion pour reconquérir la confiance de la population et identifier de possibles évolutions.

Du fait du cadre atypique, il est recommandé de faire auparavant un test grandeur nature de ce que pourrait être la vision de la « maison urbaine ». Telles qu'elles existent maintenant, les offres sportives (piscine couverte) et les grandes manifestations sont compatibles avec cette vision et n'ont pas été fondamentalement remises en question lors de la procédure participative. Aujourd'hui, les secteurs sans vocation précise tels que le foyer, la galerie et la place couverte sont sous-exploités et ne remplissent pas le rôle souhaité de point de rencontre public.

Fig. 5 Plan des affectations actuelles du rez-de-chaussée du Palais des Congrès (urbaplan sa)



Une affectation pilote est tout indiquée pour accumuler de l'expérience et rapprocher le Palais des Congrès des Biennoises et des Biennois. Les enseignements recueillis contribueront à établir le futur programme d'agencement des locaux et à optimiser de manière ciblée les transformations architecturales lors de la rénovation complète. Le projet pilote doit également améliorer l'acceptation par la population du nouveau concept d'affectation dans la perspective de la prochaine votation populaire portant sur le crédit d'assainissement.

### **3.5 Phase de test et projet pilote**

L'objet du présent appel d'offres est une **affectation pilote du Palais de Congrès, limitée à trois ans, en complément de l'activité de l'actuelle exploitante, CTS SA, et en étroite concertation avec cette dernière**. Durant cette période, il s'agira de déployer une offre à destination d'un public local dans les secteurs sous-exploités du Palais des Congrès. L'affectation pilote doit se prêter à une coexistence active avec les activités de CTS SA. Il convient d'organiser l'interaction entre les affectations existantes et celle du projet pilote aux bénéfices réciproques des deux parties concernées.

Le cahier des charges de CTS SA reste inchangé durant cette phase de test. CTS SA poursuivra ses activités d'organisation de manifestations et de fourniture d'offres sportives. Le mandataire externe recherché dynamisera les secteurs sous-exploités dans le concept d'exploitation actuel de CTS SA, en complétant l'offre de cette dernière. Responsables d'activités complémentaires, CTS SA et le mandataire se soutiendront mutuellement.

La vision de la « maison urbaine » prendra corps avec cette affectation en partenariat et permettra de tester les synergies. CTS SA (affectation principale) et le mandataire (projet pilote) géreront leurs activités respectives main dans la main pour figurer l'avenir du Palais des Congrès.

## 4. Cahier des charges

### 4.1 Mission du projet pilote

#### 4.1.1 Objectifs

Le projet pilote prévoit le déploiement d'une offre à la portée de l'ensemble des Biennoises et des Biennois dans les locaux sous-exploités du Palais des Congrès. Les objectifs que s'est fixés la Ville de Bienne sont les suivants :

- > rendre le Palais des Congrès plus accessible pour la population ;
- > faire un test grandeur nature de la vision du Palais des Congrès comme « maison urbaine » ;
- > dynamiser le foyer et la place couverte du Palais des Congrès ;
- > compléter l'affectation principale gérée par CTS SA et améliorer, avec cette dernière, l'offre globale du Palais des Congrès.

Les responsables politiques et l'Administration municipale entendent utiliser le projet pilote pour promouvoir la transformation du Palais des Congrès, susciter l'acceptation de la population sur ce sujet et recueillir des enseignements en vue du futur programme d'agencement des locaux du Palais des Congrès.

#### 4.1.2 Opportunité offerte par le projet pilote

Ce projet pilote est le format idéal pour tester des affectations. C'est la raison pour laquelle il est ouvert à tous les concepts d'affectation en adéquation avec les objectifs et le cadre du projet pilote Avenir du Palais des Congrès.

Les concepts d'affectation tirant parti du service de restauration proposé par Eldora SA au sein du Palais des Congrès seront bienvenus. Une éventuelle offre culinaire devrait s'ajouter à celle de Eldora SA, sans toutefois lui faire concurrence.

#### 4.1.3 Tâches

##### Conception du projet pilote

Le mandataire développe un concept pour le projet pilote Avenir du Palais des Congrès qui respecte le présent cahier des charges.

##### Mise en œuvre du projet pilote

Le mandataire est responsable de la mise en œuvre de son concept. Il s'assure qu'il dispose ou qu'il sera en possession de toutes les autorisations requises.

### **Organisation et exploitation**

Le mandataire est responsable de l'exploitation et de l'organisation interne du projet pilote. Il s'assure qu'il dispose des ressources nécessaires (capitales, personnel, logistique).

### **Rentabilité**

Le mandataire est responsable de la rentabilité du projet pilote. Il assume à ses frais la responsabilité des éventuelles pertes liées au projet pilote.

L'accessibilité du Palais du Congrès et son ouverture au service de toutes et tous font partie des objectifs principaux du projet pilote. Les concepts d'affectation qui tiendront compte de ces aspects dans leur projection financière seront bienvenus.

### **Langue**

Comme il est d'usage à l'échelle locale, l'offre sera proposée en deux langues, en allemand et en français.

### **Sécurité et propreté**

Le mandataire est responsable de la sécurité et de la propreté pendant les phases de mise en œuvre, d'exploitation et de cessation du projet pilote (cf. [4.2.3 Type d'affectation et forme juridique](#)).

L'affectation pilote doit intégrer les prescriptions légales en matière de construction et de protection contre les incendies et les chemins de fuite.

#### **4.1.4 Collaboration avec CTS SA**

Une coordination accommodante entre le mandataire et CTS SA représente un gage de réussite majeur pour le projet pilote Avenir du Palais des Congrès. Le projet pilote a vocation à créer une offre complémentaire dans les secteurs sous-exploités du Palais des Congrès. L'affectation des salles entre les deux parties sera différente tant en termes d'espaces que d'horaires (cf. chap. [4.2.4 Coordination de l'occupation des différents espaces](#)).

CTS SA et le mandataire établiront une communication claire et ouverte concernant la disponibilité des différents secteurs. Ils s'assisteront mutuellement dans l'exercice de leurs tâches respectives et réfléchiront ensemble au meilleur contenu à donner au futur programme d'agencement des locaux.

## 4.2 Conditions cadres

### 4.2.1 Organisation et rôles

#### **Mandante**

La mandante est la Ville de Bienne, représentée par le Département des constructions. La mandante a confié la responsabilité de la direction du projet pilote Avenir du Palais des Congrès au Département des constructions

#### **CTS SA**

Pour l'exploitation du Palais des Congrès, CTS – Congrès, Tourisme et Sport SA est lié à la Ville de Bienne par un bail à ferme. Le cahier des charges et les tâches de CTS SA demeurent inchangés pendant toute la durée du projet pilote.

Les attributions de CTS SA au sein du Palais des Congrès consistent à organiser des manifestations (congrès, conférences, concerts, etc.) et à fournir des offres sportives (piscine couverte, fitness, etc.). En fonction des circonstances, certains secteurs comme le foyer, la galerie et la place couverte peuvent également être utilisés lors de ces manifestations (contrôle des billets, service de restauration, hall de réception, etc.). C'est pourquoi il est nécessaire qu'une coordination efficace s'instaure avec le mandataire du projet pilote.

En sa qualité d'exploitante du Palais des Congrès, CTS SA peut sous-louer des locaux à certains prestataires de services. La société de restauration Eldora SA sous-loue actuellement la salle de restauration et la cuisine du 1<sup>er</sup> sous-sol. L'utilisation de la cuisine est exclusivement réservée aux prestations de restauration en lien avec les manifestations qui se déroulent au Palais des Congrès (congrès, conférences, concerts, etc.).

CTS SA communique suffisamment à l'avance et de manière transparente la disponibilité des salles au mandataire et met les locaux non occupés à disposition pour le projet pilote (cf. chap. [4.2.4 Coordination de l'occupation des différents espaces](#)).

#### **Mandataire du projet pilote**

Le mandataire est lié contractuellement à la Ville de Bienne pour la mise en œuvre et l'exploitation du projet pilote. Il est en communication permanente avec CTS SA pour piloter l'exploitation de ce dernier.

Le mandataire utilise les locaux en adéquation avec le cahier des charges donné (cf. chap. [4.2.4 Coordination de l'occupation des différents espaces](#)). L'utilisation des salles mises à disposition est gérée en étroite concertation avec CTS SA. Une fois écoulée la durée d'utilisation convenue, CTS SA reprend possession des salles dans l'état défini au préalable. En règle générale, ces dernières doivent être rendues propres et rangées.

### **Coordination trilatérale**

À elles trois, les parties (Département des constructions, CTS SA, mandataire) forment un groupe de travail. Une séance de coordination a lieu tous les mois. Le groupe de travail est responsable du bon déroulement du projet pilote Avenir du Palais des Congrès. Il recueille et analyse les enseignements issus de l'exploitation et décide d'éventuelles adaptations des conditions cadres. Un mécanisme de décision fondé sur le consensus est élaboré en commun. La mandante organise et préside les séances.

### **4.2.2 Spécificité inhérente au Palais des Congrès**

Le Palais des Congrès est un bien culturel protégé. Il est inscrit à l'inventaire suisse des biens culturels en tant que bien d'importance nationale. Il est également mentionné comme bâtiment digne de protection dans le recensement architectural du canton de Berne. Toute affectation doit tenir compte de la substance architecturale du Palais des Congrès et prévenir tous dommages à cette dernière.

### **4.2.3 Type d'affectation et forme juridique (alias chose louée et clauses du bail)**

#### **Durée et fin de l'affectation pilote**

Le mandataire doit se charger de l'affectation pilote à compter du premier semestre 2025, pour une durée de trois ans. La durée d'affectation peut être prolongée d'un commun accord.

#### **Contrat avec la Ville de Bienne**

Le mandataire est lié contractuellement à la Ville de Bienne pour la mise en œuvre et l'exploitation du projet pilote. Le type de contrat dépendra du concept d'affectation retenu mais prendra une des formes suivantes :

- > Contrat de prestations
- > Contrat d'affectation transitoire
- > Contrat de prêt à usage
- > Autre

Dans l'offre qu'il soumet, le mandataire doit émettre une proposition sur la forme de contrat qui lui semble la plus appropriée pour son concept d'affectation.

#### **Coûts**

Les salles sont mises à la disposition du mandataire à certaines conditions (cf. chap. [4.2.4 Coordination de l'occupation des différents espaces](#)). Aucun loyer n'est exigé. Le mandataire est tenu de régler la totalité des coûts accessoires (eau, électricité, chauffage, etc.). S'il a recours à des prestations de CTS SA (p. ex. pour le nettoyage), il doit prendre en charge leurs coûts.

Les salles disponibles à la location peuvent être louées par le mandataire aux conditions et tarifs usuels de CTS SA.

#### **Responsabilité civile**

Le projet pilote prévoit l'affectation d'un bien culturel public protégé et l'accueil du public. Par conséquent, le mandataire doit détenir une assurance de responsabilité civile.

#### **4.2.4 Coordination de l'occupation des différents espaces**

L'affectation pilote se référera à un concept d'exploitation flexible permettant de s'adapter à des conditions fluctuantes en termes d'horaires et de locaux. Le mandataire doit faire la distinction entre deux catégories de salles,

- > celles qui sont **mises à sa disposition** à certaines conditions, et
- > celles qu'il peut **louer** à sa demande.

#### **Salles mises à disposition**

Ces salles sont mises à la disposition du mandataire selon un calendrier variable et leur utilisation doit être coordonnée avec CTS SA.

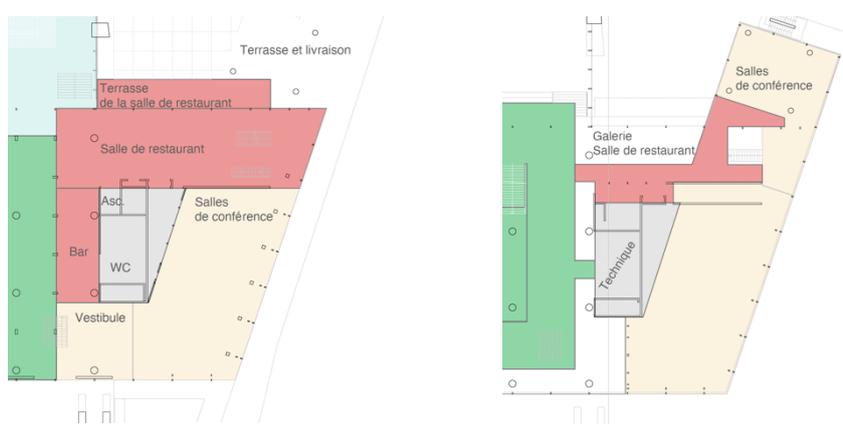
Les locaux disponibles et les possibilités d'affectation qui s'y rattachent sont mentionnés dans les pages qui suivent.

## Salle de restaurant

**Tableau 5** Possibilités d'affectation de la salle de restaurant en faveur du projet pilote

Caractéristiques	
<i>Descriptif</i>	<p>La salle de restaurant se compose d'un restaurant sur deux niveaux avec tables et chaises, d'un comptoir et d'une terrasse installée sur un balcon. Elle dispose d'une entrée distincte et d'une zone de livraison donnant du côté nord-ouest du bâtiment.</p> <p>La salle de restaurant et la cuisine sont actuellement sous-louées à la société de restauration Eldora SA. L'utilisation de la cuisine est exclusivement réservée au service de restauration proposé en marge des manifestations. Le restaurant n'est pas exploité. La restauration proposée lors des manifestations l'est en général dans la salle de concert, dans le foyer et/ou dans les salles de conférence, si bien que la salle de restaurant n'est pas utilisée.</p>
<i>Disponibilité</i>	<p>La salle de restaurant est globalement à la disposition du mandataire. Lors de très grandes manifestations (soit 2 % de l'occupation en 2023), CTS SA / la société de restauration Eldora SA peuvent exceptionnellement se réserver le droit d'utiliser la salle de restauration.</p> <p>Le mandataire peut profiter de l'offre de restauration en concertation avec Eldora SA. La cuisine, située au 1<sup>er</sup> sous-sol, est à la disposition exclusive de Eldora SA.</p>
<i>Conditions cadres</i>	<p>Il est prévu de régler contractuellement l'organisation entre le mandataire et Eldora SA avant le début de l'exploitation du projet pilote. Le groupe de travail trilatéral évaluera cette organisation au cours de la première année du projet pilote afin d'y apporter, le cas échéant, des modifications en 2026.</p>

**Fig. 6** Plan de la salle de restaurant du RDC (à gauche) et du 1<sup>er</sup> étage (à droite) (urbaplan sa)



## Foyer et galerie

**Tableau 6** Possibilités d'affectation du foyer et de la galerie en faveur du projet pilote

Caractéristiques	
<i>Descriptif</i>	<p>Au cœur du Palais des Congrès, le foyer sert d'entrée et de hall de réception tout en desservant d'autres secteurs. Du foyer, on a en effet accès à la salle de concert, à la salle de restaurant et aux salles de conférence et une perspective sur la piscine couverte. Il dispose d'une galerie courant au premier étage.</p> <p>Le foyer et la galerie sont utilisés par CTS SA lors de grandes manifestations (congrès, concerts, festivals, etc.). Ces locaux servent alors pour le contrôle des billets, le service de restauration ou comme hall de réception. Le reste du temps, le foyer n'a pas de vocation précise.</p>
<i>Disponibilité</i> (Cf. aussi le tableau 7)	Le foyer et la galerie sont à la disposition du mandataire dès lors qu'ils ne sont pas utilisés par CTS SA.
<i>Conditions cadres</i>	La disponibilité des locaux est communiquée au mandataire spontanément et suffisamment à l'avance. Le mandataire veille à ce que les locaux soient à nouveau pleinement disponibles pour la grande manifestation suivante.

**Tableau 7** Occupation du foyer et de la galerie en 2023<sup>1</sup>

Salle / Mois	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Foyer et galerie	32 %	4 %	55 %	17 %	55 %	60 %	71 %	19 %	40 %	45 %	67 %	42 %
<i>dont le weekend</i>	33 %	0 %	75 %	0 %	63 %	50 %	60 %	25 %	22 %	44 %	63 %	40 %

**Fig. 7** Plan du foyer (à gauche) et de la galerie (à droite) (urbaplan sa)



<sup>1</sup> Aperçu approximatif des disponibilités pour l'année 2023. En raison du passage à un nouveau logiciel comptable et de la pandémie de COVID-19, les chiffres des années antérieures ne sont pas représentatifs.

## Parvis et place couverte

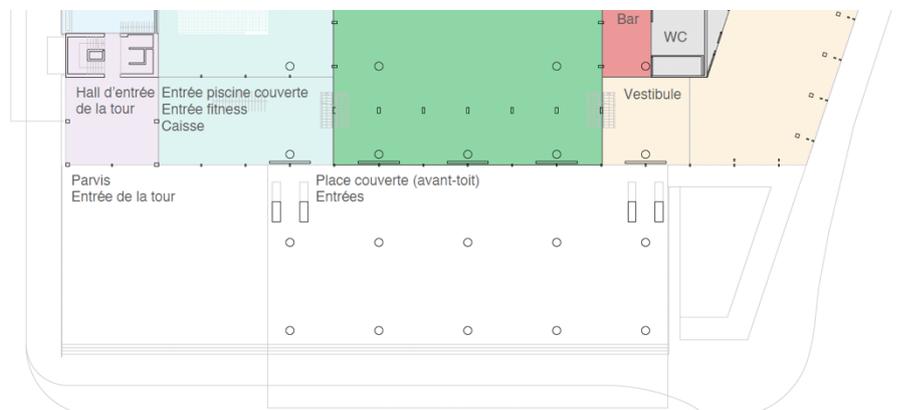
**Tableau 8** Possibilités d'affectation de la place couverte en faveur du projet pilote

Caractéristiques	
<i>Descriptif</i>	<p>La place extérieure, partiellement couverte, donne du côté nord-ouest du Palais des Congrès. Elle sert de hall d'entrée tout en desservant d'autres espaces. Du parvis et de la place couverte, on a en effet accès à la piscine couverte, à l'espace fitness, au centre de bien-être, à la tour et au foyer.</p> <p>Une partie de la place est située sous l'avant-toit de la salle de concert. Elle présente une connexion forte avec le foyer et avec l'esplanade située à l'opposé.</p> <p>La place couverte est utilisée par CTS SA lors de grandes manifestations (congrès, concerts, festivals, etc.). Cet espace sert alors pour le contrôle des billets ou comme hall de réception. Le reste du temps, la place couverte n'a pas de vocation précise.</p>
<i>Disponibilité</i> (Cf. aussi le tableau 9)	La place extérieure (parvis et place couverte) est à la disposition du mandataire dès lors qu'elle n'est pas utilisée par CTS SA.
<i>Conditions cadres</i>	La disponibilité de la place couverte est communiquée au mandataire spontanément et suffisamment à l'avance. Le mandataire veille à ce que la place couverte soit à nouveau pleinement disponible pour la grande manifestation suivante.

**Tableau 9** Occupation de la place couverte en 2023<sup>2</sup>

Salle / Mois	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Place couverte	32 %	4 %	48 %	17 %	55 %	50 %	71 %	16 %	40 %	42 %	63 %	32 %
dont le weekend	33 %	0 %	75 %	0 %	63 %	50 %	60 %	25 %	22 %	44 %	63 %	30 %

**Fig. 8** Plan de la place extérieure : parvis et place couverte (urbaplan sa)



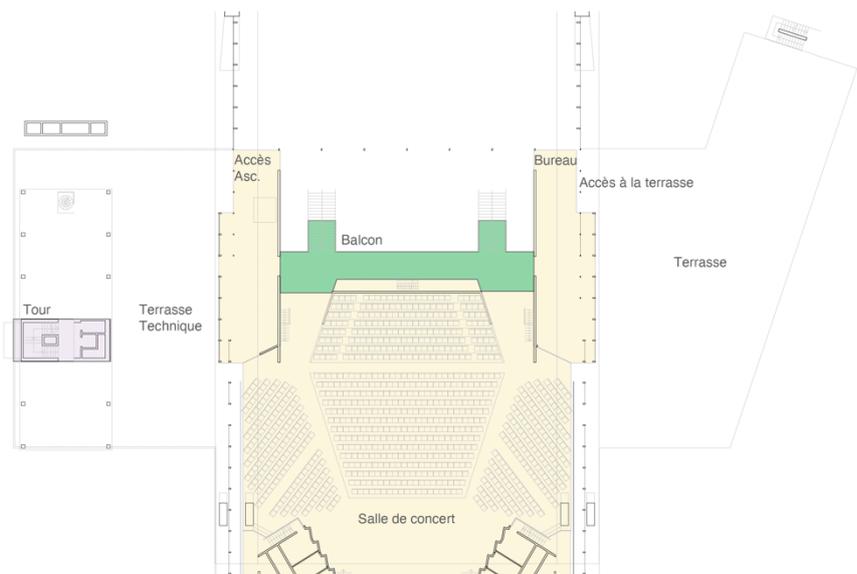
<sup>2</sup> Aperçu approximatif des disponibilités pour l'année 2023. En raison du passage à un nouveau logiciel comptable et de la pandémie de COVID-19, les chiffres des années antérieures ne sont pas représentatifs.

## Terrasse du 2<sup>e</sup> étage orientée N.-O.

**Tableau 10** Possibilités d'affectation de la terrasse du 2<sup>e</sup> étage orientée N.-O. en faveur du projet pilote

Caractéristiques	
<i>Descriptif</i>	<p>Cette terrasse extérieure est située au deuxième étage du Palais des Congrès, du côté nord-ouest de la salle de concert. L'accès à la terrasse se fait par un espace de bureau du 2<sup>e</sup> étage, desservi par la galerie.</p> <p>Cette terrasse n'a aucune vocation précise. Dans de rares cas, elle fait office de coulisses pour des manifestations qui se tiennent dans la salle de concert. Actuellement, les garde-corps ne sont plus conformes aux normes de sécurité.</p>
<i>Disponibilité</i>	<p>Le mandataire peut utiliser la terrasse, après concertation avec CTS SA. La question de l'accès à la terrasse doit faire l'objet d'un règlement commun. À titre exceptionnel, CTS SA peut se réserver le droit d'utiliser la terrasse (1 journée en 2023).</p>
<i>Conditions cadres</i>	<p>La disponibilité de la terrasse est communiquée au mandataire spontanément et suffisamment à l'avance. Le mandataire veille à ce que la terrasse soit à nouveau pleinement disponible pour CTS SA, le cas échéant.</p> <p>Les chemins de fuite de la salle de concert passent par la terrasse. Leur accessibilité doit être garantie. En outre, le mandataire doit faire les démarches nécessaires pour obtenir les autorisations (permis de construire, autorisation d'exploiter, etc.) et pour observer les mesures de sécurité requises par l'utilisation de la terrasse.</p>

**Fig. 9** Plan de la terrasse du 2<sup>e</sup> étage orientée N.-O. (urbaplan sa)

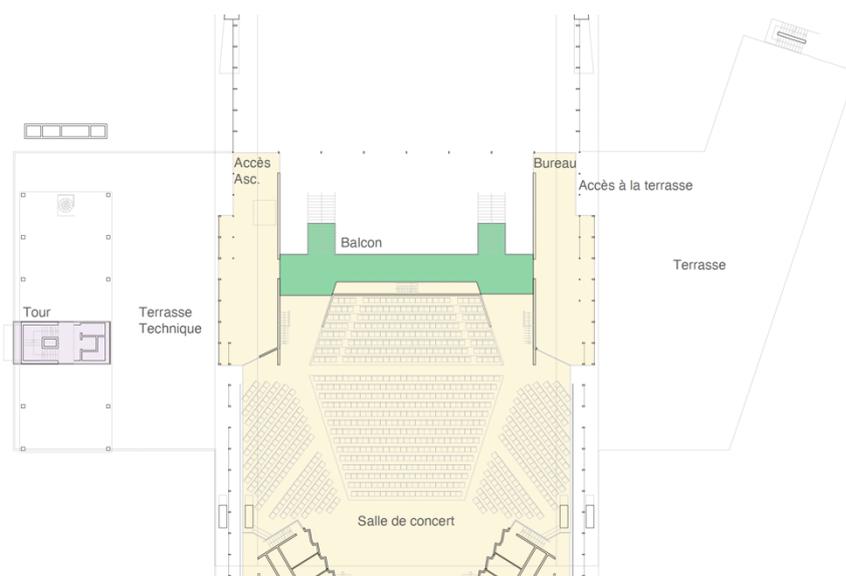


## Terrasse du 2<sup>e</sup> étage orientée S.-E.

**Tableau 11** Possibilités d'affectation de la terrasse du 2<sup>e</sup> étage orientée S.-E. en faveur du projet pilote

Caractéristiques	
<i>Descriptif</i>	<p>Cette terrasse extérieure, en partie couverte, est située au deuxième étage du Palais des Congrès, du côté sud-est de la salle de concert. L'accès à la terrasse se fait par la galerie, au 2<sup>e</sup> étage. Une partie de la terrasse est située sous l'avant-toit de la tour.</p> <p>Cette avancée couverte sert, en partie, de lieu d'entreposage du matériel technique de la salle de concert. Sinon, la terrasse n'a pas de vocation précise.</p>
<i>Disponibilité</i>	<p>Le mandataire peut utiliser la terrasse, après concertation avec CTS SA. La question de l'accès à la terrasse et du sort réservé au matériel entreposé doit faire l'objet d'un règlement commun.</p>
<i>Conditions cadres</i>	<p>La disponibilité de la terrasse est communiquée au mandataire spontanément et suffisamment à l'avance. Le mandataire veille à ce que la terrasse soit à nouveau pleinement disponible pour CTS SA, le cas échéant.</p> <p>Les chemins de fuite de la salle de concert et de la tour passent par la terrasse. Leur accessibilité doit être garantie. En outre, le mandataire doit faire les démarches nécessaires pour obtenir les autorisations (permis de construire, autorisation d'exploiter, etc.) et pour observer les mesures de sécurité requises par l'utilisation de la terrasse.</p>

**Fig. 10** Plan de la terrasse au 2<sup>e</sup> étage S.-E.(urbaplan sa)



### Salles disponibles à la location

Ces salles peuvent être louées par le mandataire aux conditions et prix usuels de CTS SA. Leur disponibilité est indiquée dans le calendrier des manifestations publié par CTS SA.

**Tableau 12** Salles disponibles à la location pour le projet pilote

Salle	Descriptif
Salle des sociétés	Cette salle peut être louée pour l'organisation d'événements. Elle est située au rez-de-chaussée du Palais des Congrès, dans l'aile nord-ouest du bâtiment. L'accès se fait par le foyer ou directement par la place couverte.
Salle de séminaire et d'ateliers 1 à 3	Les salles de séminaire et d'ateliers sont de petites salles, qui peuvent être louées pour l'organisation d'événements. Elles sont situées au premier étage du Palais des Congrès, dans l'aile nord-ouest du bâtiment. L'accès se fait par la salle de restaurant.
Salles du 3 <sup>e</sup> étage de la tour	Ces salles se situent au troisième étage de la tour. Elles peuvent être louées par le mandataire pour un usage administratif, à titre de back office. Il n'est pas permis d'y recevoir du public. L'accès se fait par la tour.  Loyer : 1686,66 francs pour 80 m <sup>2</sup> (hors coûts accessoires) par mois
Salle de concert	La salle de concert peut être louée pour des congrès, des concerts ou toute autre manifestation d'ampleur. Elle est dotée de coulisses et de toute la technique événementielle. L'accès se fait par le foyer et par la galerie.
Piscine couverte	La piscine couverte compte au nombre des infrastructures sportives publiques de la Ville de Bienne. En concertation avec CTS SA, la piscine couverte pourra être utilisée dans le cadre du projet pilote en dehors des heures d'ouverture.

**Tableau 13** Occupation des salles proposées à la location en 2023<sup>3</sup>

Salle / Mois	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Salle des sociétés	19 %	7 %	29 %	10 %	42 %	53 %	65 %	6 %	17 %	35 %	67 %	23 %
<i>dont le weekend</i>	11 %	13 %	13 %	0 %	25 %	50 %	60 %	13 %	22 %	11 %	75 %	30 %
Salle de séminaire et d'ateliers 1 à 3	29 %	21 %	45 %	20 %	39 %	47 %	65 %	16 %	30 %	6 %	70 %	45 %
<i>dont le weekend</i>	22 %	0 %	50 %	0 %	38 %	38 %	60 %	13 %	0 %	0 %	63 %	30 %
Salle de concert	26 %	7 %	48 %	13 %	58 %	40 %	71 %	39 %	40 %	35 %	67 %	52 %
<i>dont le weekend</i>	33 %	0 %	75 %	0 %	63 %	25 %	60 %	38 %	11 %	33 %	63 %	40 %
Piscine couverte <sup>4</sup>	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %

<sup>3</sup> Aperçu approximatif des disponibilités pour l'année 2023. En raison du passage à un nouveau logiciel comptable et de la pandémie de COVID-19, les chiffres des années antérieures ne sont pas représentatifs.

<sup>4</sup> Occupation pendant les heures d'ouverture. Disponibilités en dehors des heures d'ouvertures, à certaines conditions.

### **Autres salles**

Aucune autre salle n'est d'ordinaire disponible à la location. D'éventuelles propositions seront étudiées par la mandante.

### **Infrastructures**

Le mandataire est autorisé à utiliser les installations sanitaires existantes ainsi que les raccordements d'eau et d'électricité dans les locaux mis à sa disposition.

### **Autorisations**

L'obtention de l'ensemble des autorisations requises (permis de construire, autorisation d'exploiter, etc.) incombe au mandataire.

### **Logistique**

Les livraisons destinées au projet pilote sont réceptionnées à l'entrée de l'espace réservé à la restauration.

### **Chemins de fuite et sorties de secours**

Les règles suivantes sont impératives. L'utilisation des chemins de fuite et des sorties de secours doit être garantie à tout moment. La sécurité des personnes a la priorité absolue.

Quatre entités différentes ont été délimitées pour garantir les chemins de fuite :

1. tour ;
2. piscine couverte et espace de fitness ;
3. salle de concert, galerie et foyer ;
4. salle des sociétés, salle de restaurant et salles de séminaire et d'ateliers.

L'entité englobant le foyer, la galerie et la salle de concert (3) a une capacité totale limitée à 1300 personnes, dont 1080 personnes au maximum pour la seule salle de concert. L'occupation parallèle maximale du foyer et de la galerie est donc limitée à 220 personnes. Ce chiffre comprend le personnel et les artistes qui se produisent.

L'entité composée de la salle des sociétés, de la salle de restauration et des salles de séminaire et d'ateliers (4) a une capacité limitée à 376 personnes, dont une jauge de 200 personnes au maximum pour la salle des sociétés, à la condition expresse que les trois sorties de secours soient toutes parfaitement opérationnelles. Les salles de séminaire et d'ateliers 1 et 2 ont une capacité maximale de 50 personnes chacune, alors que la jauge est fixée à 6 personnes au maximum pour la salle n° 3.

# Annexe

## **Annexe 1**

Déclaration spontanée («Selbstdeklaration»)

## **Annexe 2** (*disponible sur demande auprès du bureau accompagnant la procédure*)

Documentation graphique

## **Annexe 3** (*disponible sur demande auprès du bureau accompagnant la procédure*)

Extrait de l'« Histoire de Bienne : de 1815 à nos jours »  
Reto Lindegger et David Gaffino, Ville de Bienne. Éditions Hier und Jetzt, pp. 922-927

## Annexe 1

---

Déclaration spontanée («Selbstdeklaration»)

---

## Annexe 2

---

Documentation graphique

*disponible sur demande auprès du bureau accompagnant la procédure*

---

## Annexe 3

---

Extrait de l'« Histoire de Bienne : de 1815 à nos jours »  
Reto Lindegger et David Gaffino, Ville de Bienne. Éditions Hier und Jetzt, pp. 922-927

*disponible sur demande auprès du bureau accompagnant la procédure*

---