Zeitschrift: Ingénieurs et architectes suisses

Band: 124 (1998)

Heft: 14

Artikel: La réfection de l'Hôtel de Ville de Payerne: une expérience intéressante de définition d'un marché public

Autor: Dresco, Jean-Pierre

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-79389

Nutzungsbedingungen

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

Conditions d'utilisation

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

Terms of use

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

Download PDF: 08.07.2025

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

La réfection de l'Hôtel de Ville de Payerne

Une expérience intéressante de définition d'un marché public

Par Jean-Pierre Dresco, architecte cantonal

La situation actuelle

A la fin des années 50, la municipalité de Payerne organisait un concours d'architecture pour la construction de son Hôtel de Ville, concours qui fut remporté par le bureau de M. Zürcher avec la collaboration d'un jeune architecte de Lausanne, M. Bachofen. Inauguré en 1964, ce bâtiment, très représentatif des tendances de l'époque, a depuis lors subi plusieurs modifications portant sur ses aménagements intérieurs, tandis que son enveloppe n'a été que localement retouchée.

Or après trente-cinq ans d'existence, les façades et les toitures présentent les défauts et les dégradations communs à presque toutes les constructions de l'époque, lorsque les économies d'énergie et la valeur écologique des matériaux n'étaient guère prises en considération. Le service technique de la Ville a donc établi un diagnostic qui a fait apparaître les défauts suivants :

- défaillance des protections solaires
- manque général d'isolation thermique et présence de nombreux ponts de froid
- faiblesse de l'isolation phonique des façades
- dégradation des bétons apparents
- infiltrations dans les toitures plates
- affaiblissement des composants des façades tels que pièces de fixation, verre émaillé, etc.

La dégradation du bâtiment entraîne une certaine précarité de confort pour ses utilisateurs, notamment des surchauffes en période estivale et des courants d'air par temps de vent ou de bise, sans parler des pertes énergétiques liées à cet état.

Du point de vue architectural, la masse de l'Hôtel de Ville constitue un fort impact visuel en avant-plan de la silhouette caractéristique de la vieille cité de Payerne, dominée par l'Abbatiale et l'église paroissiale. Ses modénatures et les matériaux couramment utilisés à l'époque ne correspondent plus aux critères esthétiques actuels, ni aux rapports que l'on tente aujourd'hui d'établir entre les réalisations contemporaines et les anciennes structures urbaines.

On se trouve ainsi face à des besoins de nature matérielle, mais également devant une aspiration générale à profiter de la nécessaire intervention pour améliorer l'image de cet immeuble communal. L'analyse de ces souhaits multiples révèle alors la nécessité d'une étude intégrant aussi bien l'aspect esthétique, que les exigences techniques ressortant des normes et standards en vigueur, tout en tenant compte des contraintes financières imposées par la municipalité.

S'est alors posée la question de la procédure d'étude la plus appropriée face à ces contraintes difficiles à concilier. L'autorité communale écartait la solution d'un mandat direct à un bureau d'architecte, d'ingénieur ou à une entreprise de construction. Elle cherchait plutôt une forme de mise en concurrence répondant aux nouvelles règles d'adjudication des marchés publics, car les formes habituelles de concours d'architecture ou d'ouverture d'un concours d'entreprise s'adaptaient mal au cas particulier. Le concours d'architecture aurait en effet abordé les exigences esthétiques et urbanistiques posées par l'Hôtel de Ville ; en revanche, on ne pouvait pas en obtenir les assurances techniques et financières qui ne se précisent qu'avec l'intervention des entreprises. A l'inverse, le concours-soumission aurait offert de bonnes réponses pratiques, avec le risque d'écarter les préoccupations architecturales des autorités.

La solution apparut alors de combiner les deux voies en mettant en concurrence des groupes formés d'un bureau d'architecte, lequel avait l'obligation de s'entourer des spécialistes et des entreprises spécialisées en la matière. Cette procédure, peu usitée, s'est révélée la mieux adaptée au cas particulier.

Description du concours

Le règlement d'une telle procédure combine les formes du concours traditionnel d'architecture et de l'appel d'offres d'entreprises.

Est tout d'abord constituée une commission d'experts qui participe à l'élaboration du règlement, à la préqualification des groupes et au jugement des résultats. En l'occurrence, la municipalité a opté pour un groupe de six personnes formé de trois représentants communaux – le syndic, le municipal des bâtiments, le chef du service des travaux – et de trois architectes extérieurs – soit un architecte indépendant, chargé de l'élaboration des documents et de l'analyse des projets, ainsi que deux autres architectes et l'appui de deux experts techniques.

Le cahier des charges définit la qualité des groupes concurrents admis à participer, les délais et les formes de rendu. L'état existant, ainsi que les exigences techniques sont précisées en détail ; on insiste particulièrement sur les performances à atteindre dans les domaines énergétique, comme dans celles du confort phonique.

Le chapitre du programme le plus complexe à définir fut sans doute celui de la validité des prix offerts. Il était en effet à prévoir – et les résultats le confirment – que les réponses données à un cahier des charges défini en termes généraux ne pourraient pas être admises sans quelques amendements de formes et de coûts. Il fut donc indiqué aux concurrents que le projet de concours serait suivi de mises au point dont les incidences financières ne dépasseraient en aucun cas une fourchette de 5 % de l'offre déposée.

Une rémunération de Fr. 10 000.- était prévue pour chaque concurrent présentant un dossier répondant au cahier des charges.

Le concours fut lancé le 20 août 1997 et rendu le 19 décembre

1997 ce qui laissait quatre mois de travail aux concurrents.
Le coût du concours représente environ 4 % de la dépense prévisible ; il sera partiellement englobé dans les honoraires totaux.

Résultats du concours

Six équipes avaient été désignées par la Municipalité, soit trois bureaux d'architectes de Payerne et trois bureaux extérieurs. Cinq projets furent rendus dans les délais prescrits, un architecte n'ayant pu faire aboutir son dossier.
Le jugement eu tout d'abord lieu sous forme anonyme. Ensuite, les candidats présentèrent leurs projets à la commission.
Les résultats se révélèrent très intéressants de par la diversité des solutions proposées. Les approches envisagées étaient les suivantes :

- un projet suggère le doublement des façades actuelles par des pans extérieurs composés de pierre naturelle et de bois massif, référence aux matériaux traditionnels de la région,
- un projet conserve l'aspect actuel en rénovant les éléments dégradés et en les complétant par des pans de verre acoustique devant les fenêtres,
- un projet complète les façades actuelles par une double paroi extérieure en fibre-ciment teinté,
- un projet propose le remplacement complet des façades par des éléments vitrés,
- un projet conserve la façade actuelle en la rénovant et la doublant complètement par une « peau » extérieure de verre.

L'analyse très détaillée des cinq projets a abouti à une synthèse multi-critères qui donne l'avantage au dernier projet énuméré ci-dessus. Celui-ci répond le mieux aux exigences techniques et architecturales ; en outre, il correspond à la plus économique des cinq offres (environ 10 % en dessous de l'estimation moyenne calculée préalablement par les mandataires de l'organisateur).
Le rapport de la commission d'experts contient plusieurs remarques intéressantes :

- la présence de solutions très diversifiées présente un grand intérêt pour le maître de l'ouvrage qui fonde son choix sur leur comparaison détaillée ; il procède ainsi à une sorte d'optimisation de ses exigences préalables ;
- il choisit une équipe de mandataires et d'entreprises sur la base d'une proposition complètement décrite et chiffrée avec exactitude ; son option est ainsi fondée en priorité sur l'objet à réaliser et non pas sur des personnes (pour lesquelles les critères de choix restent relativement aléatoires) ;
- on constate de notables différences dans l'interprétation des contraintes par les concurrents, notamment dans les domaines délicats des équilibres climatiques et de la protection phonique ; la comparaison de plusieurs systèmes énergétiques améliore considérablement les chances d'un choix adéquat ;
- la commission a également noté que la précision technique et financière des offres varie considérablement ; les résultats montrent que les deux projets les plus aboutis du point de vue technique sont aussi les plus économiques.

Il faut insister sur le fait que cette forme de concours garantit au maître de l'ouvrage le choix de la solution la plus économique, soit celle représentant le meilleur rapport qualité-prix. Dans l'expérience de Payerne, cela se vérifie de manière particulièrement démonstrative puisque la différence de prix entre le projet choisi et la proposition la plus coûteuse se monte à environ 75 %. L'attribution d'un mandat direct aurait donc eu une chance sur cinq de retenir l'équipe présentant le parti le plus onéreux.

En conclusion

L'ouverture des marchés publics incite les organismes institutionnels à rechercher de nouvelles procédures de mise en concurrence, notamment pour les études en matière immobilière. Dans ce contexte, le concours organisé par la municipalité de Payerne représente une tentative intéressante (et réussie) de concilier les intérêts culturels (architecturaux, urbanistiques, etc.) et les soucis financiers des autorités. Cette expérience positive permet en effet d'éviter de focaliser le choix sur le critère financier, qui doit toujours être mis en rapport avec le bilan à long terme de l'opération.
De par son caractère multi-critères, la procédure choisie pour la rénovation de l'Hôtel de Ville offre le maximum de chances d'obtenir un résultat aussi optimal. Et si l'expérience tentée à Payerne n'a pas la prétention de représenter la solution universelle, elle a en revanche le grand mérite d'avoir été menée à son terme, enrichissant ainsi la réflexion dans un domaine en profonde mutation.