



PREMIÈRE QUESTION À L'ORDRE DU JOUR

**Financement de la rénovation
et de la modernisation
du bâtiment du siège**

1. Le sous-comité a été informé en novembre 2006¹ du coût estimatif des travaux de rénovation nécessaires pour le bâtiment du siège, déterminé à la suite d'une étude technique demandée par le Conseil d'administration. Les auteurs de cette étude concluaient que le bâtiment était structurellement en bon état et bien entretenu mais que certaines des installations techniques, des équipements et des matériels s'étaient détériorés, avaient atteint la fin de leur vie utile ou devaient être remplacés pour des raisons de sécurité et d'efficacité énergétique. Les travaux proposés pour rénover le bâtiment du siège – construit au début des années soixante-dix – devaient être exécutés conformément aux normes les plus récentes en matière d'environnement et de sécurité.
2. Le coût estimatif, évalué par le cabinet de consultants indépendants à l'issue de l'étude réalisée il y a près de deux ans, s'élevait à 119,45 millions de francs suisses. Cette estimation ne couvrait ni l'inflation ni le coût d'une équipe du Bureau chargée de la gestion et du soutien du projet, or c'est là un élément essentiel de tout projet de ce type. Ce projet devait s'étendre sur une période de dix années et l'on éviterait la nécessité de fermer provisoirement le bâtiment du siège et de reloger le personnel dans des locaux provisoires. Toutefois, il serait peut-être nécessaire de tenir certaines réunions dans d'autres lieux pendant certaines phases des travaux de rénovation. Aucun montant n'a été prévu pour ces coûts car on ne peut savoir quels seront les besoins exacts tant que le plan directeur n'est pas arrêté.
3. Afin d'obtenir confirmation de ce coût estimatif, le Bureau a demandé à un cabinet d'architectes expérimenté dans ce type de projets d'examiner les propositions et les estimations de Techdata SA. La conclusion de cet examen était que l'analyse, les propositions et l'estimation des coûts ainsi que les diverses hypothèses sur lesquelles ils étaient fondés étaient solides. De l'avis du cabinet d'architectes, la durée du projet pourrait être raccourcie, mais cela ne pourra être confirmé qu'une fois le plan directeur arrêté. Des options seront présentées dans ce plan sur l'utilisation de «locaux transitoires» qui pourraient permettre de raccourcir la durée du projet. Le cabinet d'architectes a lui-même soumis à l'appréciation du Bureau un certain nombre d'autres propositions en matière de protection de l'environnement et d'économies d'énergie dont il évalue le coût à 21 millions

¹ Voir document GB.297/PFA/BS/3(&Corr.).

de francs suisses, ce montant incluant des provisions pour la gestion du projet et les procédures d'adjudication.

4. Le Bureau a par ailleurs engagé des consultations avec des représentants du Plan-cadre d'équipement de l'Organisation des Nations Unies à New York et de l'UNESCO afin de tirer profit de l'expérience acquise dans le cadre de grands projets de rénovation soit récemment réalisés soit en cours de réalisation. Le projet de l'UNESCO est davantage comparable au projet de rénovation du siège de l'OIT par son envergure et sa nature. L'une des leçons importantes soulignées tant par les responsables de l'ONU que par ceux de l'UNESCO est le coût induit par un report des décisions essentielles pour la préparation et l'exécution des travaux, compte tenu du fait que tout retard pris dans les décisions entraîne inévitablement une hausse du coût final.
5. Comme tel est toujours le cas dans le cadre de grands projets de construction, les pressions inflationnistes augmenteront le coût du projet pendant toute sa durée. En effet, entre 1999 et octobre 2007, l'indice du coût de la construction à Genève a augmenté en moyenne de 3,6 pour cent par an; il a augmenté de 6 pour cent depuis 2005; et il atteignait les 6,4 pour cent en 2007. Aux fins de cette estimation, on a supposé que le taux d'inflation serait de 4 pour cent par an, ce qui nécessite de provisionner 35,2 millions de francs suisses.
6. Il faudra mettre en place une équipe interne chargée d'assurer la liaison entre la direction externe du projet et le Bureau. Une petite équipe interne de gestion du projet a été prévue. Elle se compose de trois fonctionnaires des services organiques et d'un membre du personnel d'appui. Les membres de cette équipe posséderont des connaissances en matière juridique, de passation de marchés et d'ingénierie. Les dépenses de personnel de cette équipe sont évaluées à 6,1 millions de francs suisses. Les dépenses non afférentes au personnel seront imputées sur le budget ordinaire.
7. Le coût total du projet, y compris les propositions visant à mieux respecter l'environnement, s'élève maintenant à un total de 181,7 millions de francs suisses.
8. Le Conseil d'administration a déjà approuvé un montant de 7,7 millions de francs suisses prélevé sur le Fonds pour le bâtiment et le logement pour financer la phase I du projet de rénovation ², ce qui laisse un solde de 174 millions de francs suisses à financer.
9. Les éléments suivants sont proposés à titre de contribution initiale à la stratégie d'ensemble de financement des travaux de rénovation du bâtiment du siège.

	Millions de CHF
Prime nette acquise pendant la période biennale 2006-07 ³	32
50 pour cent de l'excédent de recettes de l'exercice financier de 2006-07 ⁴	18
Prix de vente estimatif du bail sur les terrains appartenant aux autorités suisses	40-60

² Voir document GB.297/11/1.

³ Voir document GB.301/PFA/1/2.

⁴ Voir document GB.301/PFA/1/3.

10. Sous réserve que le Conseil d'administration et la Conférence internationale du Travail acceptent ces propositions, le solde de 80,1 millions de francs suisses (84 millions de francs suisses, moins les intérêts estimatifs acquis sur les excédents temporaires des fonds de projet qui s'élèvent à 3,9 millions de francs suisses) devra être financé⁵. Il serait nécessaire que ces fonds soient disponibles au cours de la sixième année du projet de rénovation, c'est-à-dire pendant la période biennale 2012-13, si le projet était approuvé en 2008. Un complément de financement serait nécessaire soit en sollicitant des contributions auprès des Etats Membres soit en contractant un emprunt aux conditions du marché.

11. Les options pour financer ce solde sont les suivantes:

- a) Une contribution supplémentaire provisoire versée par les Etats Membres conformément au barème des contributions au budget au fur et à mesure que les besoins se font sentir.

En l'état actuel, le calendrier de ces contributions provisoires supplémentaires serait le suivant:

Période biennale	Montant en millions de francs suisses	Pourcentage du total des contributions actuel
2012-13	4 864	0,6
2014-15	48 590	6,2
2016-17	25 789	3,3
2018-19	904	0,1
	80 147	

- b) Une contribution annuelle supplémentaire provisoire versée par les Etats Membres, à partir de 2010, d'un montant annuel de 8,9 millions de francs suisses, ce qui permettrait de répartir la contribution supplémentaire sur neuf années.
- c) Un emprunt aux conditions du marché.

Si un emprunt de 80,1 millions de francs suisses était contracté sur trente ans aux taux d'intérêt actuels, le montant annuel du remboursement des intérêts et du capital s'élèverait à 5,3 millions de francs suisses⁶ (pour un emprunt sur quinze ans, les remboursements annuels seraient de 7,4 millions de francs suisses). Dans cette hypothèse, une procédure de mise en concurrence serait ouverte pour garantir l'obtention des conditions les plus avantageuses. Ces remboursements devront être provisionnés dans les futurs budgets.

Le montant et les conditions de ces trois options pourront être modifiés à la lumière du résultat des consultations engagées avec les autorités du pays d'accueil, la Suisse, sur les aides qu'elles pourraient apporter pour la rénovation du bâtiment. Ces consultations étant toujours en cours, il est prématuré d'en anticiper le résultat.

⁵ Ces montants, ainsi que tous les calculs présentés dans ce document, se fondent sur un prix de vente estimé à 40 millions de francs suisses qui se situe au bas de la fourchette indiquée au paragraphe 9 ci-dessus.

⁶ En supposant des versements progressifs, il s'agit là du paiement supplémentaire maximal estimé (intérêts et capital) compte tenu des taux d'intérêt actuels.

- d) Des contributions volontaires publiques ou privées ou des partenariats bénévoles et des contributions en nature par le biais de partenariats publics/privés. Le Conseil d'administration pourrait examiner le principe de telles contributions dont les modalités précises devront être analysées de manière plus approfondie.
12. Les calculs sur lesquels se fondent les estimations qui précèdent seraient affinés au cours de l'élaboration du plan directeur du projet. Il faudrait pour cela établir un cahier des charges détaillé des travaux à entreprendre, leur calendrier d'exécution et une évaluation des coûts plus précise. Comme indiqué dans l'étude initiale Techdata SA, étant donné la nature de l'étude, le degré d'exactitude des estimations se situe dans une fourchette de plus ou moins 20 pour cent. Il n'est pas possible d'être plus précis sans entreprendre la prochaine phase du projet.
13. Le sous-comité souhaitera peut-être noter que le Directeur général a reçu une lettre (datée du 21 février 2008) de S.E. l'Ambassadeur Juan Antonio Fernandez de la Mission permanente de Cuba, en sa qualité de président du Mouvement des Non-alignés à Genève, manifestant son intérêt concernant les terrains qui sont la propriété de l'OIT pour y construire des missions diplomatiques.
14. Le Bureau considère que tout accord conclu dans le contexte de la rénovation du bâtiment du siège ne doit pas l'empêcher d'atteindre progressivement l'objectif qui consiste à provisionner 1 pour cent de la valeur de l'ensemble des propriétés de l'OIT dans les budgets futurs, afin d'accumuler des réserves suffisantes pour financer des travaux de rénovation semblables qui pourraient se révéler nécessaires à l'avenir dans ses bureaux du monde entier. Cette question sera traitée dans le prochain cadre stratégique ⁷.
15. Les auteurs de l'étude Techdata SA proposaient que le projet de rénovation se déroule en trois phases se chevauchant sur une période de dix années. Au cours de la phase I (2007-2009), il serait procédé aux réparations urgentes, le plan directeur serait établi et les procédures d'appel d'offres et d'adjudications pour les phases II (2009-2013) et III (2009-2016) seraient effectuées.

Le financement des réparations urgentes prévues pour la phase I a été approuvé par le Conseil d'administration en novembre 2006. L'avancement des travaux en ce qui concerne les réparations spécifiées est décrit dans le document GB.301/PFA/BS/2. Ces travaux devraient commencer en juin 2008 pour s'achever à la mi-2009. La préparation du plan directeur est également prévue pendant la phase I. L'approbation des propositions figurant dans les documents GB.301/PFA/1/2 et GB.301/PFA/1/3, dont la Commission du programme, du budget et de l'administration est saisie à cette session, permettrait au Bureau de prendre les mesures nécessaires pour entreprendre l'élaboration du plan directeur et lancer les procédures d'appel d'offres et d'adjudications nécessaires pour la phase II, ce qui devrait être terminé à la fin de 2009.

16. ***Le sous-comité voudra sans doute proposer à la Commission du programme, du budget et de l'administration de recommander au Conseil d'administration:***
- a) ***de donner son soutien au traitement proposé de la prime nette acquise durant le 70^e exercice financier (2006-07) et à l'utilisation proposée des ressources du Compte des programmes spéciaux découlant de l'excédent de recettes pendant la même période, comme indiqué dans les documents GB.301/PFA/1/2 et GB.301/PFA/1/3;***

⁷ Voir document GB.301/PFA/3.

- b) d'approuver la renonciation au bail sur la parcelle de terre indiquée à l'annexe (parcelle n° 3924) et sa vente aux conditions devant être négociées par le Directeur général;*
- c) de donner des orientations en ce qui concerne les options présentées au paragraphe 11 ci-dessus;*
- d) sous réserve de l'approbation des propositions présentées dans les documents GB.301/PFA/1/2 et GB.301/PFA/1/3, d'autoriser le Directeur général à prélever un montant maximal de 6 millions de francs suisses, sur le Fonds pour le bâtiment et le logement afin de couvrir les coûts d'une équipe interne de gestion de projet, de l'élaboration du plan directeur, ainsi que des procédures d'appel d'offres et d'adjudications pour la phase II.*

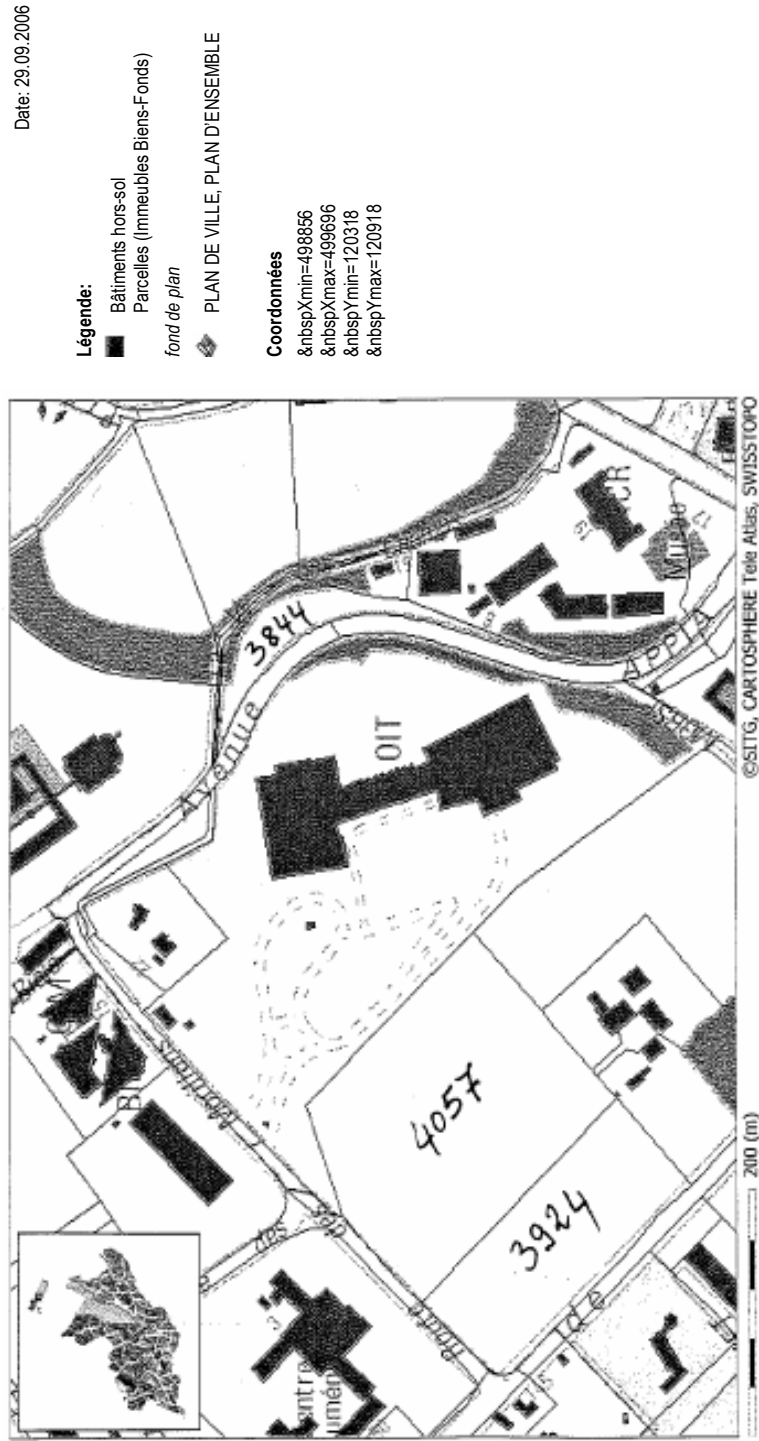
Genève, le 4 mars 2008.

Point appelant une décision: paragraphe 16.

Annexe

Parcelles 4057, 3844, 3924

Echelle: 1:4771



Date: 29.09.2006

Légende:

- Bâtements hors-sol
- Parcelles (Immeubles Biens-Fonds)
- fond de plan

PLAN DE VILLE, PLAN D'ENSEMBLE

Coordonnées

 Xmin=498856
 Xmax=499696
 Ymin=120318
 Ymax=120918