



Conseil d'administration

320^e session, Genève, 13-27 mars 2014

GB.320/PFA/5(Rev.1)

Section du programme, du budget et de l'administration
Segment du programme, du budget et de l'administration

PFA

Date: 27 février 2014

Original: anglais

CINQUIÈME QUESTION À L'ORDRE DU JOUR

Questions relatives au bâtiment: Projet de rénovation du bâtiment du siège

Objet du document

A sa 309^e session (novembre 2010), le Conseil d'administration a approuvé un plan complet de rénovation du bâtiment du siège de l'OIT. Le présent document contient des informations sur l'évolution de la situation depuis la 319^e session du Conseil d'administration (octobre 2013).

Le Conseil d'administration est invité à prendre note de la proposition concernant la réduction de l'envergure du projet – réduction nécessaire si l'on veut à la fois maintenir le coût total de ce dernier dans les limites du montant approuvé dans le plan de 2010 et assurer la mise en œuvre des mesures requises concernant la sécurité et l'environnement – et à encourager le Directeur général à rechercher d'autres possibilités de financement que celles qui ont été approuvées dans le plan complet, de manière à permettre la réalisation de toutes les composantes du projet.

Objectif stratégique pertinent: Aucun.

Incidences sur le plan des politiques: Aucune.

Incidences juridiques: Aucune.

Incidences financières: Aucune.

Décision demandée: Paragraphe 29.

Suivi nécessaire: Faire de nouveau rapport en novembre 2014.

Unité auteur: Projet de rénovation du bâtiment du siège (Directeur général adjoint pour la gestion et la réforme).

Documents connexes: GB.317/PFA/2; GB.309/PFA/BS/2(&Corr.); GB.309/PFA/11/1; GB.310/PFA/BS/1; GB.312/PFA/5(&Corr.); GB.313/PFA/INF/2; GB.313/PFA/INF/2(Add.); GB.313/PFA/3/2; GB.315/INS/6/1; GB.316/PFA/3; GB.170/FA/BS/D1/2 et GB.319/PFA/4.

Nouveaux éléments clés

1. La phase de conception du projet de rénovation du bâtiment est désormais achevée. Elle s'est conclue le 11 décembre 2013, avec le dépôt d'une demande de permis de construire. Les discussions qui se sont tenues ultérieurement avec les autorités locales ont débouché sur la formulation de nouvelles demandes concernant les mesures de sécurité incendie et la préservation du patrimoine architectural du bâtiment. Les incidences de ces demandes sont en train d'être évaluées et les négociations se poursuivent avec les autorités locales afin de trouver des solutions appropriées.
2. Bien qu'une évaluation détaillée des coûts du projet ait été réalisée, les demandes additionnelles soulèvent quelque incertitude quant aux coûts définitifs. Il faudra par conséquent procéder à une réestimation des coûts dès que tous les travaux supplémentaires découlant de la procédure d'obtention du permis de construire seront connus.
3. Une demande de prêt a été soumise à l'Etat hôte pour assurer le financement du projet de rénovation. La procédure d'examen et d'approbation devrait prendre environ douze mois. Un représentant du Département fédéral des affaires étrangères de la Suisse chargé de l'examen des demandes de prêt a rejoint le Comité de coordination BIT-Suisse.
4. Le rapport présenté au Conseil d'administration en octobre 2013 propose trois scénarios relatifs au plan approuvé par le Conseil d'administration en novembre 2010 (le «plan de 2010»). L'option la plus souhaitable reste d'entreprendre la rénovation complète, telle qu'indiquée dans le rapport de 2013; toutefois, comme il n'est pas certain que le Bureau sera en mesure de financer le projet dans sa totalité, il est proposé de réduire les dimensions de ce dernier, de manière à pouvoir rester dans le cadre des ressources financières indiquées dans le plan de 2010, soit quelque 205 millions de francs suisses.

Aspects financiers

5. Le Conseil d'administration se souviendra que le plan de 2010¹ prévoyait les ressources suivantes:

Tableau 1. Ressources disponibles et prévues

	Francs suisses (en millions)
Ressources disponibles	79,1
Ressources prévues	
■ Vente des parcelles	
– Avenue Appia	26,3
– Route de Ferney	50,5
■ Emprunt	50,0
Total	205,9

6. S'agissant de la vente ou de la cession des deux parcelles non stratégiques, la situation a peu évolué pendant que l'on attendait la promulgation de la nouvelle loi portant modification des limites de zones pour les terrains de l'OIT. Cette loi a été adoptée en

¹ Document GB.309/PFA/BS/2(&Corr.).

septembre 2013, et la période pendant laquelle il était possible de faire opposition est expirée. Le Bureau est désormais en mesure de poursuivre l'élaboration de plans de développement local pour les deux parcelles, selon les besoins, et de rechercher des partenaires d'investissement pour mettre en valeur et, à terme, disposer de ces parcelles. Le plan de développement local établi pour la parcelle de l'avenue Appia² sera examiné à la lumière de la nouvelle loi et compte tenu de la situation actuelle du marché immobilier.

- 7.** La parcelle de la route de Ferney est occupée par l'OIT en vertu d'un droit de superficie qui doit expirer dans soixante ans. Le Bureau a répondu favorablement aux autorités locales lorsque celles-ci ont fait savoir qu'elles souhaitaient reprendre des discussions sur les modalités de cession de ce droit; une réunion est prévue à cet effet en avril 2014.
- 8.** Le Bureau demandera à des experts de l'aider à négocier avec les autorités locales afin que les éventuelles propositions concernant la mise en valeur des parcelles et les décisions sur leur affectation soient traitées avec efficacité et contribuent à la réalisation des objectifs financiers établis pour le projet. On sollicitera peut-être également l'assistance d'experts pour chercher activement des partenaires de développement et d'investissement, dans le but d'optimiser la valeur des deux parcelles non stratégiques.
- 9.** Indépendamment des activités susmentionnées, des estimations actualisées de la valeur des biens fonciers de l'OIT ont été demandées, suite à la promulgation de la nouvelle loi sur la modification des limites de zones. Les estimations qui avaient été communiquées au Conseil d'administration avaient été réalisées sur la base du projet de loi de l'époque, qui n'a pas changé en ce qui concerne l'évaluation des terrains; cependant, le marché de l'immobilier évolue constamment, et des évaluations révisées permettront de rendre compte de cette évolution.
- 10.** Depuis la présentation du plan de 2010, le gouvernement hôte a annoncé qu'il allait réviser sa politique de soutien financier aux grands projets de rénovation et prévoir notamment l'octroi de prêts à taux préférentiels. Ces modalités préférentielles faciliteraient le remboursement du prêt et permettraient par conséquent d'absorber le coût de l'extension du projet, dont les éléments sont recensés dans le présent document. On constate cependant une certaine détente du marché de l'immobilier qui risque de se répercuter sur les revenus susceptibles d'être tirés de la location d'espaces vacants dans le bâtiment rénové et affectés au remboursement du prêt.
- 11.** En décembre 2013, le Bureau a demandé au gouvernement hôte d'examiner si le projet de rénovation du bâtiment du siège présentait les conditions requises pour bénéficier d'un prêt à taux préférentiel. En attendant que les autorités fédérales aient examiné cette demande de prêt (elles estiment à environ douze mois la durée de la procédure), il a été demandé de fournir un montant indicatif, ainsi qu'une limite maximale envisageable au cas où il serait nécessaire de contracter un prêt-relais en attendant la vente ou la cession des parcelles de terrain non stratégiques. Le coût du nouvel emprunt qu'il faudrait contracter pour mettre en œuvre le projet dans sa totalité aux taux préférentiels actuels serait de l'ordre de 3 millions de francs suisses par an.

² Document GB.309/PFA/BS/2, paragr. 49.

12. Le Bureau a également repris les discussions qui avaient été engagées avec une institution financière à propos d'un éventuel emprunt commercial, lequel constituerait une alternative à celui qui pourrait être proposé par le gouvernement hôte. La procédure d'approbation serait dans ce cas plus courte, mais la charge d'intérêt plus élevée. Le coût supplémentaire pour un prêt à trente ans, tel que prévu dans le plan de 2010, pourrait se situer entre 4,6 et 9 millions de francs suisses. On s'attache également, dans le cadre de ces discussions, à examiner les possibilités de mise en valeur et d'investissement pour les terrains de l'OIT.
13. Après avoir examiné avec le Conseil d'administration les diverses possibilités de financement lors de l'élaboration du plan de 2010, le Bureau conclut que, s'il n'est pas possible de bénéficier d'un prêt à taux préférentiel, d'augmenter les contributions au budget ordinaire et de les affecter au remboursement d'un emprunt supplémentaire, ou de trouver une autre source de financement, il est prudent de continuer à s'appuyer sur le plan de ressources approuvé en novembre 2010 pour poursuivre la mise en œuvre du projet, mais en réduisant toutefois sensiblement les dimensions de ce dernier.
14. Au cas où l'on parviendrait à dégager des ressources financières supplémentaires en fonction de la destination retenue pour les parcelles, ou en trouvant d'autres sources de financement, le Bureau pourra demander au Conseil d'administration d'approuver l'extension du projet et d'y intégrer les travaux qui ne peuvent être entrepris dans le cadre des ressources prévues, soit 205,9 millions de francs suisses.

Réduction de l'envergure du projet

15. Le projet est né du constat que le bâtiment a été relativement mal entretenu pendant une trentaine d'années et qu'il est urgent de procéder à une sérieuse rénovation. Les installations de chauffage, de ventilation et de climatisation, l'alimentation électrique et la plomberie frôlent l'obsolescence et doivent être remplacées. Il faut également prendre diverses mesures concernant la structure du bâtiment et l'isolation. Diverses études techniques et processus de conception ont par ailleurs mis en évidence un certain nombre de difficultés à résoudre en matière de sécurité et d'environnement. La version réduite du projet a été élaborée sur la base des besoins initiaux ainsi que des impératifs définis plus récemment en matière de sécurité. Il prévoit l'engagement de l'ensemble des travaux présentant dans l'immédiat un caractère essentiel. Les autres travaux pourraient être remis à une date ultérieure et réévalués lorsque leur financement aura été assuré.
16. Le périmètre définitif du projet sera défini avec l'assistance des autorités locales, qui aideront notamment à fixer les priorités à respecter eu égard aux réglementations applicables.

Rénovation intégrale du bâtiment principal

17. Il est proposé de procéder à la rénovation complète des espaces de bureaux du bâtiment principal, et notamment de mettre en place tous les dispositifs prévus en matière de sécurité, d'environnement, ainsi que les installations de chauffage, de ventilation et de climatisation, l'alimentation électrique et la plomberie. Ces travaux permettront aux membres du personnel et aux visiteurs d'avoir accès à un espace conforme aux normes de sécurité et entraîneront par ailleurs une réduction significative de l'empreinte carbone et de la consommation d'énergie du bâtiment.
18. Les discussions se poursuivent avec les autorités locales afin de réduire le nombre de modifications découlant de la procédure d'obtention du permis de construire.

Etages inférieurs

19. Il est proposé de faire rapidement le nécessaire pour assurer le respect des normes de sécurité dans les étages inférieurs et la mise en œuvre des mesures d'ordre environnemental qui sont recommandées. Les salles de conférence du BIT, la bibliothèque et le restaurant ne répondent pas aux normes de sécurité en vigueur concernant les sorties de secours. Pour se mettre en conformité avec la réglementation applicable, il faudra remplacer les grandes baies vitrées qui se trouvent dans les salles de conférence et la zone du restaurant et aménager des issues de secours. La mise en place d'un vitrage isolant permettra d'améliorer l'efficacité énergétique du centre de conférence et de la zone du restaurant.
20. La mise en place de nouvelles baies vitrées sera l'occasion de rénover les salles de conférence restantes (salle du Conseil et salles II, III, IV, V, IX et X). En aménageant un accès aux salles depuis l'extérieur, cela pourra se faire sans perturbation majeure pour les réunions en cours au centre de conférence. La portée de ces travaux de rénovation sera limitée car ils devront globalement équivaloir à ceux qui ont été effectués en 2008 dans les salles I, VI, VII et XI.

Parking

21. Le projet réduit comporterait la mise en place de dispositifs de sécurité (système anti-incendie par aspersion d'eau), la suppression des zones de stockage et la réparation des appuis Gerber dans le parking.
22. Le tableau 2 ci-dessous indique les divers éléments qui ont été retenus pour le projet redimensionné qui est proposé.

Tableau 2. Projet de rénovation du bâtiment du siège (en milliers de francs suisses)

Description	Total		
	Plan de 2010	Estimation révisée	Version 2014 du projet
Diagnostic amiante	336	292	292
Cuisines	4 144	5 250	5 250
Etages 1 à 11	85 680	124 919	121 138
Remplacement des appuis Gerber	1 792	1 484	1 000
Système anti-incendie dans les parkings	1 568	4 140	2 100
Assainissement du béton apparent	2 688	1 140	500
Sous-stations électriques	2 240	1 835	–
Salles de conférence	8 960	26 896	18 671
Niveaux inférieurs	22 064	31 754	6 300
Double vitrage dans la zone des colonnades	3 584	2 996	2 545
Ascenseurs restant à remplacer	1 792	2 312	500
Toitures restant à rénover	4 032	3 827	–
Triple vitrage dans les espaces de bureaux	1 008	251	200
Raccordement au projet «Genève-Lac-Nations» (GLN) pour le chauffage	9 184	1 500	– *
Bureaux provisoires	7 500	6 625	6 625

Description	Total		
	Plan de 2010	Estimation révisée	Version 2014 du projet
Frais de déménagement	2 000	1 500	1 500
Gestion du projet (personnel affecté au projet)	9 000	12 769	12 769
Assurances et divers	900	900	900
Sous-total	168 472	230 390	180 290
Imprévus	17 300	23 730	18 570
Inflation	17 600	8 558	6 689
Total général	203 372	262 678	205 549

* Le dispositif GLN a été supprimé des lignes budgétaires, mais il reste toutefois possible de l'installer dans le cadre d'une collaboration avec le fournisseur d'énergie local (les SIG).

Eléments non retenus

23. L'annexe I contient une liste des travaux qui étaient initialement prévus dans le cadre du projet global et ont été reportés à une phase ultérieure. Il conviendra en temps voulu de réévaluer les incidences financières, en intégrant les coûts supplémentaires liés à la préparation du chantier et à la mobilisation des ressources nécessaires.
24. On trouvera à l'annexe II les options qui avaient été retenues au titre d'une extension du projet et les modifications qui doivent leur être apportées du fait de la réduction de ce dernier.

Permis de construire

25. Une demande de permis de construire a été déposée le 11 décembre 2013, sur la base du projet complet qui avait été présenté au Conseil d'administration en octobre 2013. La période d'examen de la demande avait été fixée à cinq mois mais, vu la complexité de l'opération, elle a été prolongée après les premières discussions avec les autorités locales. Le processus devrait être achevé cet été. Les travaux devront commencer dans un délai d'un an à partir de la délivrance du permis de construire.

Conception des travaux

26. La phase de conception du projet d'ensemble est achevée. Les ingénieurs et les architectes ont par ailleurs établi un cahier des charges détaillé pour les travaux de rénovation du bâtiment principal. Ce document sera réexaminé et modifié lorsque la procédure d'obtention du permis de construire sera terminée; on procédera alors au lancement d'un appel d'offres. Un contrat sera prochainement attribué pour la rédaction du cahier des charges pour les niveaux inférieurs car il faut s'assurer que les travaux qui doivent être entrepris dans le cadre de la version réduite du projet peuvent également faire l'objet d'un appel d'offres.

Construction éventuelle d'un nouveau bâtiment

27. Pour répondre à des questions soulevées au cours de la session du Conseil d'administration d'octobre 2013, le Bureau a examiné si, au lieu de procéder à la rénovation du bâtiment, il serait envisageable de construire de nouveaux bureaux sur le terrain inoccupé adjacent au bâtiment actuel, et ce que coûterait un tel projet. Le principal argument invoqué contre cette option est la valeur du bâtiment existant dans son état actuel. L'importance des investissements qui devraient être affectés aux travaux de rénovation aurait un effet dissuasif sur les investisseurs potentiels, tout comme les restrictions pesant sur l'utilisation du bâtiment – du fait en particulier de sa taille, ainsi que l'existence d'autres espaces de bureau récemment construits ou prévus dans cette zone. Le coût d'un nouveau bâtiment, disposant des mêmes capacités que le bâtiment actuel et adapté aux techniques de pointe utilisées aujourd'hui dans le domaine de la gestion de l'espace, coûterait environ 436 millions de francs suisses. Cette estimation n'englobe pas la construction de nouvelles salles de conférence, mais uniquement la rénovation des infrastructures de conférence actuelles et part de l'hypothèse que le Bureau conserverait le droit de les utiliser. Si cette rénovation n'était pas envisageable, il faut savoir que la construction d'un centre de conférence comparable au dispositif actuel porterait le coût estimatif à quelque 483 millions de francs suisses.
28. Vu la nécessité de réaliser des études préliminaires, d'organiser un concours d'architecture et de se mettre en conformité avec les réglementations locales régissant le secteur de la construction, il faudrait prévoir un délai de deux à trois ans.

Projet de décision

29. *Le Conseil d'administration prend note de la proposition de réduire l'envergure du projet, rendue nécessaire pour maintenir le coût total dans les limites du montant approuvé dans le plan de 2010 tout en assurant la mise en œuvre des mesures requises concernant la sécurité et l'environnement, et invite le Directeur général à rechercher d'autres possibilités de financement s'ajoutant à celles qui ont été approuvées dans le plan complet, de manière à permettre la réalisation de toutes les composantes du projet.*

Annexe I

Modifications prévues sur la base de l'estimation révisée

La liste ci-après recense les travaux qui ont été retirés du projet et qui devront être réalisés à un stade ultérieur.

- 1) **Étages 1 à 11** – Le projet «revu à la baisse» comporte l'ensemble des éléments qui étaient prévus avant le dépôt de la demande de permis de construire; la différence de coût est due à l'introduction de certaines simplifications au niveau de la conception; les nouveaux impératifs découlant de la procédure engagée pour l'obtention du permis de construire n'ont pas encore été quantifiés ou pris en considération.
- 2) **Remplacement des appuis Gerber** – Les appuis Gerber ne seront rénovés que dans les zones où les rénovations sont en cours. Les travaux nécessaires pour protéger les armatures en acier dans les zones restantes seront effectués ultérieurement.
- 3) **Système anti-incendie dans les parkings** – Conformément à l'obligation prévue, il sera procédé à la mise en place d'un système anti-incendie, à la suppression des zones de stockage et à l'amélioration de la signalisation. Les mesures additionnelles relatives au compartimentage incendie et à l'évacuation seront mises en œuvre ultérieurement.
- 4) **Assainissement du béton apparent** – Les travaux d'assainissement du béton apparent ne seront menés que dans les zones en cours de rénovation. La poursuite de ces travaux devra se faire dans le cadre de travaux réguliers de maintenance à long terme, pour autant que les ressources financières le permettent.
- 5) **Sous-stations électriques** – Le remplacement des sous-stations électriques vétustes n'est pas inclus dans la version réduite du projet. Elles continueront donc d'être utilisées, moyennant un renforcement des travaux d'entretien.
- 6) **Salles de conférence** – Les unités de traitement de l'air ne seront pas remplacées et ne seront pas reliées à un système de gestion du bâtiment. Les cabines des interprètes seront rénovées, mais ne seront pas agrandies, comme le voudraient les nouvelles normes relatives à la dimension de ces cabines. L'installation d'un écran de visualisation central dans la salle du Conseil et la rénovation des installations et équipements des salles de conférence ne seront pas entreprises dans le cadre du projet de rénovation. Les zones centrales (comme l'espace Gobelins et la bibliothèque) resteront en l'état.
- 7) **Niveaux inférieurs** – Les salles des archives seront protégées contre les risques d'incendie, mais non rénovées. Les bureaux situés aux niveaux inférieurs et les services d'appui (services postaux, atelier et stockage) ne seront pas rénovés.
- 8) **Double vitrage dans la zone des colonnades** – La pose du vitrage sera effectuée afin que le bâtiment réponde mieux à l'impératif écologique, mais il n'y aura pas d'autres réaménagements dans cette zone.
- 9) **Ascenseurs restant à remplacer** – Quelques modifications seront apportées au monte-charge situé près de la salle des archives dans un souci de sécurité, mais aucune autre rénovation n'est prévue en ce qui concerne les monte-charge ou les ascenseurs centraux.
- 10) **Toitures restant à rénover** – Les toitures restantes ne seront pas étanchéisées et les seules réparations seront celles rendues nécessaires par les travaux de rénovation. Les problèmes d'étanchéité devront être réglés dans le cadre de travaux de maintenance, mais non dans celui du plan complet de rénovation qui avait été proposé.

- 11) **Triple vitrage dans les espaces de bureaux** – La pose du triple vitrage ne se fera que dans les bureaux rénovés et non pas dans les autres bureaux situés aux niveaux inférieurs.
- 12) **Raccordement au projet «Genève-Lac-Nations» pour le chauffage** – L'extension du système de climatisation actuel pour assurer le chauffage du bâtiment est remise à plus tard.

Annexe II

Options retenues dans le cadre du projet élargi ¹

Sont examinées ci-après l'incidence que la réduction du projet aura sur les options recensées en octobre 2013 ainsi que les possibilités de réaliser ultérieurement les travaux mis de côté.

- 1) **Extinction au gaz** – La mise en place de systèmes d'extinction au gaz dans les locaux qui abritent les installations électriques et informatiques n'est plus d'actualité mais pourra être décidée à tout moment, au titre de mesure destinée à assurer la continuité des activités de l'Organisation.
- 2) **Entrée principale** – L'entrée principale proposée ne figure pas dans la version réduite du projet. Il faudra définir une autre issue de secours à partir du premier niveau, de même qu'un moyen d'améliorer la sécurité du bâtiment. Les itinéraires d'évacuation de l'espace central du bâtiment principal dépendent fortement de l'aménagement d'une entrée principale. Si la proposition d'entrée principale était remise à plus tard, il conviendrait que la décision soit prise avant que ne commencent les travaux sur la partie centrale du bâtiment et avant la pause du vitrage dans la zone des colonnades. Les autorités locales considèrent que cette option aurait des effets indésirables sur le patrimoine architectural du bâtiment et pourrait compromettre l'obtention du permis de construire.
- 3) **Bibliothèque** – La bibliothèque et les toilettes du niveau M2 ne seront pas rénovées. Les travaux correspondants pourront être exécutés plus tard. On a par ailleurs fait observer que ce projet pourrait desservir la préservation du patrimoine architectural du bâtiment et faire échouer la demande de permis de construire.
- 4) **Protection des archives contre l'incendie** – Au lieu d'installer des dispositifs anti-incendie dans les locaux du niveau P2 où sont stockées les archives, on s'attachera à réduire les risques en éliminant de ces locaux toutes les sources d'ignition. Les dispositifs d'extinction au gaz pourront être introduits ultérieurement afin de protéger tous ces précieux témoins de l'histoire de l'Organisation.
- 5) **Eaux grises** – La mise en place de ce système de récupération de l'eau n'entre pas dans le cadre du projet réduit et ne pourra pas se faire ultérieurement dans les zones rénovées.
- 6) **Climatisation des salles de conférence** – Le remplacement des unités de traitement de l'air ne fait plus partie de la version réduite du projet, mais pourrait être assuré à tout moment.
- 7) **Isolation des niveaux inférieurs** – La rénovation des bureaux situés aux niveaux inférieurs ne figurant pas dans le plan, la version réduite du projet ne prévoit pas l'isolation de ces niveaux.
- 8) **Chauffage des salles de conférence** – On continuera de chauffer les salles de conférence à l'aide des radiateurs statiques placés sur leur pourtour et des vétustes unités de traitement de l'air. La pose prévue d'un vitrage isolant devrait toutefois permettre d'améliorer la situation.

¹ Relèvent de ce projet élargi les travaux mentionnés dans le document GB.319/PFA/4 qui, d'après le pilote du projet, apporteront des améliorations supplémentaires au siège de l'OIT, mais qui ne figuraient pas dans le descriptif initialement approuvé.

- 9) **Entrées des salles de conférence** – La mise en place d'une signalisation qui permettrait de localiser plus facilement les salles de réunion peut se faire à tout moment.
- 10) **Transformer la salle de cinéma en espace d'exposition** – Il ne sera pas entrepris de travaux dans la salle de cinéma. L'objectif qui avait été proposé – donner à cette salle une nouvelle vocation en la transformant en espace d'exposition, où l'on pourrait présenter l'histoire de l'Organisation et organiser des conférences et des exposés sur des questions d'actualité – reste une option pour l'avenir.