

Conseil d'administration

337^e session, Genève, 24 octobre-7 novembre 2019

GB.337/PFA/2(Add.1)

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

PFA

Date: 25 octobre 2019

Original: anglais

DEUXIÈME QUESTION À L'ORDRE DU JOUR

Etat d'avancement des projets de rénovation du bâtiment et de mise en place d'un périmètre de sécurité au siège

Addendum

1. A sa 335^e session (mars 2019), le Conseil d'administration a approuvé sur le principe la vente de la parcelle 4057 aux conditions qui seront négociées par le Directeur général. Il a autorisé le Directeur général à lancer une procédure d'appel d'offres visant à identifier un partenaire potentiel disposé à collaborer avec le Bureau tout au long de la procédure de planification et d'approbation et l'a prié d'obtenir du Conseil d'administration qu'il approuve les conditions générales de toute vente sur la base de la procédure d'appel d'offres¹.
2. La procédure d'appel d'offres n'étant pas encore entièrement achevée, le Conseil d'administration comprendra que, en raison du caractère commercialement sensible de l'opération et du fait que les documents du Conseil d'administration sont mis à la disposition du grand public, des informations détaillées plus spécifiques ne peuvent être fournies dans le présent document.
3. Onze offres ont été reçues d'entités individuelles et de consortiums. Certaines sont inconditionnelles et prévoient, selon l'offre, un paiement au comptant à la date de signature de l'acte notarié, ou des paiements échelonnés sur une période de cinq ans, d'autres subordonnent le paiement à la réception de l'approbation par l'Etat de Genève des plans et des permis de construire. Plusieurs offres proposent non seulement une valeur d'achat de base, mais aussi une valeur supérieure fondée sur la densité de construction qui sera finalement approuvée et font preuve de souplesse concernant d'autres paramètres liés à l'urbanisme susceptibles d'être approuvés par les autorités locales. A quelques exceptions près, les offres reçues répondent aux attentes présentées au Conseil d'administration à sa

¹ Document [GB.335/PFA/3\(Add.\)](#).

332^e session (mars 2018), ou les dépassent, et suffiraient à couvrir le coût de la phase 2 de la rénovation du bâtiment du siège. De surcroît, elles permettraient d'envisager aussi une contribution importante au défraiement des coûts liés à l'exécution du plan révisé de sécurisation complète du bâtiment du siège ainsi qu'à la rénovation de certains éléments des étages inférieurs précédemment retirés des travaux de la phase 2, tels que la salle de cinéma de l'OIT.

4. Avec l'aide de conseillers professionnels, le Bureau a dressé une liste restreinte de soumissionnaires et a tenu une séance de questions-réponses avec chacun d'eux afin de préciser certains aspects de leur offre, eu égard en particulier aux risques connexes. Les propositions reçues ont été évaluées en fonction de critères qui visent à définir une solution et qui sont énumérés ci-après par ordre de priorité:
 - a) obtenir les ressources nécessaires dans les délais indicatifs prévus pour financer les travaux de la phase 2²;
 - b) réduire au minimum le risque pour le BIT de ne pas recevoir la totalité du montant fixé dans le contrat;
 - c) limiter la dépendance en réduisant l'implication du Bureau après la vente;
 - d) participer à la recherche d'une meilleure possibilité d'aménagement, sous réserve de l'autorisation des autorités cantonales.
5. Trois offres sont considérées comme les plus compatibles avec les besoins du BIT, et d'autres négociations sont sur le point d'être engagées afin d'établir la version définitive des documents contractuels et de les signer dès que possible. Le Bureau fera appel à des experts externes spécialisés en droit immobilier pour aider le Conseiller juridique à examiner les clauses finales du contrat.
6. Les offres retenues proposent un prix contractuel de base qui dépasse le coût estimatif de la phase 2 de rénovation. Elles prévoient que le paiement sera effectué, selon l'offre, au comptant à la signature, ou par acomptes suffisamment alignés sur les besoins de trésorerie du projet et garantis par une hypothèque de premier rang ou autre garantie équivalente. L'une des offres retenues prévoit en outre la possibilité de bénéficier d'une valeur supérieure en cas d'obtention de droits à bâtir accrus.
7. Les entreprises ou institutions concernées sont des acteurs importants et reconnus sur le marché immobilier genevois.
8. Pour que les négociations puissent être menées à terme en tenant compte du caractère commercialement sensible de la question et de la nécessité de procéder rapidement afin de limiter autant que faire se peut le renchérissement résultant de l'interruption prolongée du projet entre les phases de rénovation, le Conseil d'administration est prié d'autoriser le Directeur général à mener et conclure les négociations avec le soumissionnaire retenu, à des conditions garantissant, au minimum, que les coûts estimatifs de la phase 2 sont entièrement couverts.

² Document [GB.335/PFA/3](#), annexe I.

Projet de décision

9. *Le Conseil d'administration:*

- a) *autorise le Directeur général à mettre définitivement au point les dispositions contractuelles relatives à la vente de la parcelle 4057 sise à Genève, conformément aux critères énoncés au paragraphe 4 du présent document (GB.337/PFA/2(Add.1));*
- b) *recommande à la Conférence d'approuver, à sa 109^e session (juin 2020), conformément à l'article 11.1 du Règlement financier, le versement du produit de la vente au Fonds pour le bâtiment et le logement, en adoptant une résolution ainsi libellée:*

La Conférence générale de l'Organisation internationale du Travail,

Décide que le produit net de la vente de la parcelle 4057 appartenant à l'OIT, sise à Genève (Suisse), sera crédité au Fonds pour le bâtiment et le logement;

- c) *décide que ledit produit destiné à l'achèvement des travaux de rénovation du bâtiment du siège, y compris le périmètre de sécurité, sera affecté à cette fin.*