



DEUXIÈME QUESTION À L'ORDRE DU JOUR

Suivi de l'étude technique du bâtiment du siège: questions financières

Introduction

1. A sa session de novembre 2006, le Sous-comité du bâtiment, après avoir pris connaissance de l'étude technique indépendante pour la rénovation du bâtiment du siège, a demandé certains compléments d'information dans le domaine financier.

Aspect foncier

2. Dans les années soixante, le BIT, à l'étroit dans son bâtiment au bord du lac, a étudié plusieurs possibilités d'extension. Son choix s'est finalement porté sur une vente du bâtiment et un échange foncier avec le pays hôte, la Suisse. Ce choix a été approuvé par le Conseil d'administration lors de sa 165^e session, en mai 1966¹.
3. En 1967, l'échange foncier précité a été signé entre le BIT et la FIPOI (Fondation des immeubles pour les organisations internationales), représentante du pays hôte. Le terrain propriété de l'OIT au bord du lac (33 669 m²) a été cédé sans soulte à la FIPOI en échange de terrains nus (environ 100 000 m²) situés route des Morillons. Le bâtiment du siège de l'OIT situé au bord du lac a été vendu à la FIPOI pour 18 millions de francs suisses.
4. En 1974, le BIT a déménagé le siège de l'Organisation à la route des Morillons. Le nouveau bâtiment a coûté 146 203 099 francs suisses.

¹ Document GB.165/FA/BS/D1/2.

5. Le financement de cette construction a été assuré comme suit:

	Francs suisses
Prêt FIPOI	117 000 000
Vente bâtiment du bord du lac	18 000 000
Vente annexe Petit-Saconnex	5 642 000
Dons	778 504
Fonds pour le bâtiment et le logement	4 782 595
	146 203 099

6. Lors de sa 195^e session, en février-mars 1975², le Conseil d'administration a approuvé un second échange foncier sans soulte qui se résume comme suit:

- L'OIT cédait au Canton de Genève la propriété du bord du lac «Les Fougères», de 13 442 m², avec les bâtiments utilisés par l'Institut international d'études sociales.
- Le Canton de Genève, quant à lui, cédait à l'OIT la parcelle 4057, de 40 500 m², située route des Morillons et jouxtant le siège actuel de l'OIT.
- Le Canton de Genève accordait à l'OIT, sur la parcelle 3924 d'une superficie de 21 114 m², un droit de superficie de 99 ans à usage d'activités internationales avec une servitude de parc public au profit de l'Etat de Genève. Jusqu'en 2005, la rente du droit de superficie s'est élevée au montant symbolique de 100 francs suisses par an, une somme qui n'a jamais été réclamée par l'Etat de Genève.

7. La parcelle 4057, qui a été cédée par le Canton de Genève, est soumise à deux servitudes au profit de l'Etat de Genève (la servitude pour l'établissement et le maintien d'un signal trigonométrique et une servitude de destination de route) qui ne sont pas de nature à influencer une éventuelle vente de cette parcelle.

8. A ce jour, les terrains qui sont la propriété de l'OIT à Genève représentent 145 192 m² qui se répartissent comme suit:

- 97 450 m² sur lesquels est construit l'actuel bâtiment du siège;
- 7 242 m² sur lesquels est érigée la statue de Don Miguel Hidalgo y Costilla (Mexique);
- 40 500 m² libres de toute construction.

A ceci s'ajoute le droit de superficie mentionné ci-dessus.

9. A la fin de 2006, le prêt de la FIPOI se montait à 70 343 410 francs suisses, sans intérêts et remboursables à raison de 3 702 300 francs par an, soit jusqu'en 2025.

Affectation des terrains et acquéreurs potentiels

10. Les potentialités de développement des terrains appartenant à l'OIT ont été présentées lors de la séance de novembre 2003 du sous-comité³.

² Document GB.195/PFA/BS/1/1.

11. En résumé, les terrains appartenant à l'OIT ainsi que celui en droit de superficie sont situés aujourd'hui en zone villas. A cet effet, les autorités locales avaient accordé une dérogation à cette zone pour permettre l'édification du siège de l'OIT. Un projet de déclassement dénommé «Jardin des Nations» est en cours d'adoption. Il pourrait définir le potentiel constructible et l'affectation pour chacune des parcelles du quartier des organisations internationales.
12. Dans l'hypothèse où l'OIT viendrait à décider de vendre ses terrains libres de construction et de renoncer à son droit de superficie, le ou les acquéreurs devraient être en mesure de respecter les servitudes mentionnées ci-dessus ainsi que l'affectation éventuellement prévue par le déclassement précité, à savoir un usage lié à la Genève internationale.
13. Cela pourrait intéresser l'Etat hôte, par l'intermédiaire de la FIPOI, d'acquérir ces terrains dont le prix est actuellement évalué à 1 000 francs suisses le mètre carré au maximum. Pour éviter toute forme de spéculation immobilière, l'Etat de Genève fixe des valeurs de terrain maximum dans toutes les zones sujettes à déclassement. Sous réserve d'une éventuelle négociation, un montant maximum de 45 millions de francs suisses pourrait être atteint dans le cas d'une telle vente.

Rénovation ou construction?

14. L'étude, réalisée en août 2006 par Techdata, conclut à un coût de rénovation de quelque 120 millions de francs pour un volume de 483 840 m³, ce qui représente environ 250 francs par mètre cube.
15. Comme indiqué lors de la session de novembre 2006, cette rénovation exclut les restaurants et salles de conférence qui représentent au total quelque 111 160 m³.
16. Dans le cas d'une construction, il faut compter environ 620 francs par mètre cube⁴ pour une réalisation du même type que le bâtiment actuel du siège. Construire 483 840 m³ reviendrait donc à 300 millions de francs. A ceci, il faudrait ajouter la construction des restaurants et salles de conférence pour quelque 70 millions de francs.

Aspects liés à l'environnement

17. L'étude Techdata sur la rénovation a pris en compte un certain nombre d'aspects liés à l'environnement dont les principaux cités sont:
 - le renforcement de l'isolation des façades, le changement des vitrages et stores afin de pouvoir contrôler les échanges thermiques et déperditions d'énergie;
 - le changement partiel du système de climatisation des bureaux afin de diminuer la consommation d'énergie;
 - la conversion des systèmes de chauffage et refroidissement actuels par un échangeur de chaleur utilisant l'eau profonde du lac à température constante. Le principe serait d'acquérir des calories produites par une centrale commune desservant l'ensemble des organisations internationales à Genève. Ce projet est actuellement en cours d'étude par les autorités locales genevoises;

³ Document GB.288/PFA/7.

⁴ Source: Techdata SA.

- l'assainissement et le remplacement des matériaux contenant de l'amiante;
- le remplacement des éclairages afin de diminuer la consommation électrique et d'améliorer leur efficacité.

18. Le Sous-comité du bâtiment souhaitera sans doute proposer que la Commission du programme, du budget et de l'administration recommande au Conseil d'administration d'autoriser le Bureau:

- à négocier la vente des terrains dont il n'a pas l'utilité à Genève et qui sont indiqués à l'annexe (parcelles n^{os} 4057 et 3844);
- à négocier la résiliation du bail portant sur une parcelle située à Genève et indiquée à l'annexe (parcelle n^o 3924), ou la vente ou le transfert de cette parcelle;
- à mener ces négociations dans le contexte d'un accord financier plus large pour la rénovation du bâtiment du siège de l'OIT.

19. Le Sous-comité du bâtiment souhaitera aussi sans doute inviter la Commission du programme, du budget et de l'administration à proposer que le Conseil d'administration recommande à la Conférence internationale du Travail, à sa 96^e session (juin 2007), d'autoriser que, par dérogation à l'article 11.1 du Règlement financier, le produit net de la vente des terrains situés à Genève (Suisse) soit crédité au Fonds pour le bâtiment et le logement, et d'adopter une résolution formulée comme suit:

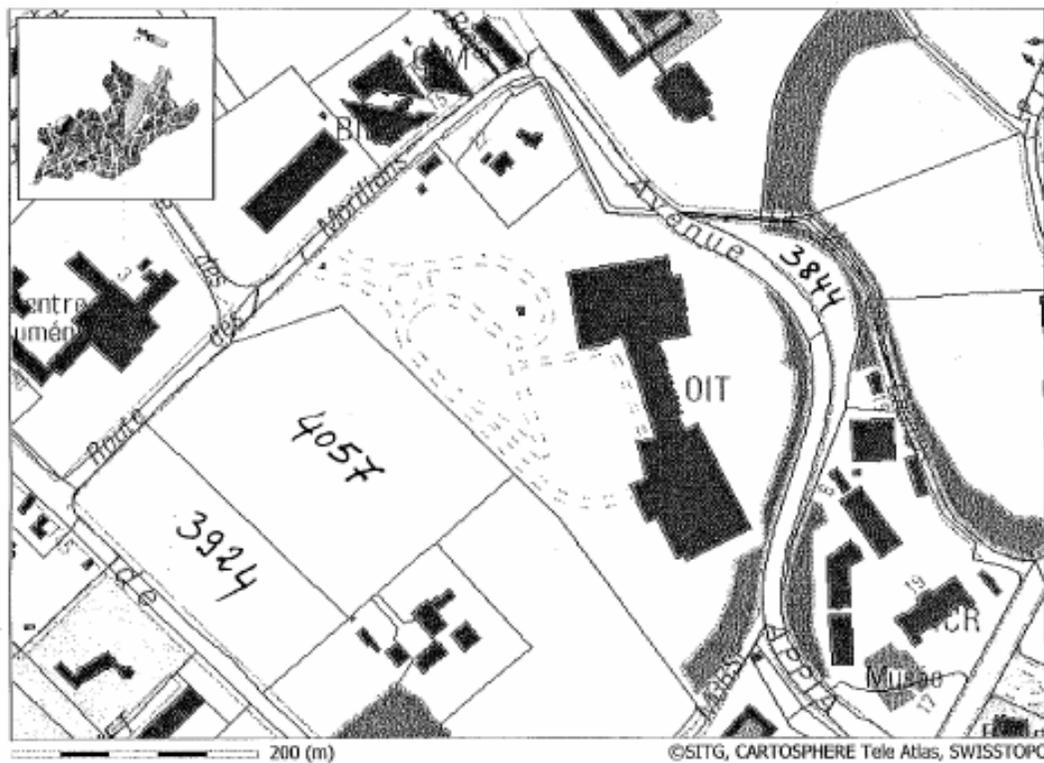
La Conférence générale de l'Organisation internationale du Travail décide que, par dérogation à l'article 11.1 du Règlement financier, le produit net de la vente de terrains situés à Genève (Suisse) soit crédité au Fonds pour le bâtiment et le logement.

Genève, le 20 février 2007.

Points appelant une décision: paragraphe 18;
paragraphe 19.

Annexe

Parcelles n^{os} 4057, 3844, 3924
Echelle: 1:4771



Date: 29.09.2006

Légende

- Bâtiments hors-sol
- ▨ Parcelles (immeubles, biens-fonds)

Fonds de plan

- ▨ Plan de ville, plan d'ensemble

Coordonnées

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

