

**POUR INFORMATION**

DEUXIÈME POINT À L'ORDRE DU JOUR

**Remise en état du bâtiment du siège:
considérations financières****Introduction**

1. En mars 2005, le Sous-comité du bâtiment a recommandé au Conseil d'administration, par l'intermédiaire de la Commission du programme, du budget et de l'administration, de demander au Bureau «de faire établir (...) une étude technique indépendante du bâtiment du siège en vue de l'élaboration d'un plan de financement pour les 10-15 prochaines années, et d'examiner les sources de financement possibles d'un tel plan...»¹.
2. En novembre 2006, le Sous-comité du bâtiment a examiné une étude technique sur la rénovation du bâtiment du siège. Un plan d'investissement détaillé comportant trois phases dont la mise en œuvre devrait s'échelonner entre 2007 et 2016 ainsi que des options de financement préliminaires ont été examinés. Le sous-comité est parvenu à la conclusion que la meilleure option pour l'OIT n'était pas la construction d'un nouveau bâtiment, mais la rénovation de l'ancien. Il a approuvé le prélèvement de 7,7 millions de francs suisses sur le Fonds pour le bâtiment et le logement pour financer les travaux de rénovation les plus urgents (phase I). Il a demandé au Bureau de lui soumettre une analyse plus détaillée des options de financement².
3. En mars 2007, le Sous-comité du bâtiment a examiné de plus près les options de financement du plan de rénovation qui s'offrent au BIT. Il a été question des terrains jouxtant le siège de l'OIT à Genève et que cette dernière possède en propre ou sur lesquels elle détient un droit de superficie. Le sous-comité a décidé de recommander que le Conseil d'administration autorise «le Bureau à engager des négociations concernant la cession ou la vente éventuelles de terrain ou du bail en vue de présenter (...) un plan complet de financement des travaux de rénovation du bâtiment du siège...»³. Le Conseil d'administration a approuvé cette recommandation.

¹ Document GB.292/PFA/6.

² Document GB.297/PFA/3.

³ Document GB.298/PFA/11, paragr. 20.

Recours à des intervenants extérieurs pour l'élaboration d'un plan complet de financement des travaux de rénovation du bâtiment

4. Conformément à la décision du Conseil d'administration, et pour s'assurer les services d'experts indépendants, le Bureau a recruté deux consultants qu'il a chargés d'évaluer les options de financement des 112 millions de francs suisses restant à trouver pour la rénovation du bâtiment (c'est-à-dire le coût estimatif des travaux – 119,5 millions – moins les 7,7 millions approuvés par le Conseil d'administration).
5. Le mandat des consultants consiste à présenter dans le détail une série d'options de financement des travaux de rénovation du bâtiment du siège, notamment des options chiffrées assorties d'une évaluation de la faisabilité. Avec l'aide de ces consultants, le Bureau s'apprête à mettre la dernière main à un plan de financement détaillé et il a engagé des discussions avec les différentes parties concernées.
6. Le Directeur général prévoit de présenter un rapport sur les éléments d'un plan de financement complet, qui ferait également le point des négociations y afférentes, à la prochaine session du sous-comité en mars 2008. Ce dernier doit néanmoins être informé des grandes lignes du plan en cours de préparation.

Paramètres initiaux

7. Les paramètres initiaux sont les suivants.
 - a) Pour le prêt contracté en 1975 en vue de la construction du bâtiment du siège, l'OIT doit chaque année, jusqu'en 2025, rembourser au gouvernement hôte, par l'intermédiaire de la Fondation immobilière pour les organisations internationales (FIPOI), la somme de 3,7 millions de francs suisses.
 - b) Le Fonds pour le bâtiment et le logement présentait au 30 septembre 2007 un solde de crédits disponibles d'environ 640 000 dollars E.-U. Une dotation de 2,5 millions de dollars E.-U. à ce fonds est inscrite au budget 2008-09.
 - c) L'Etat de Genève a publié un plan d'aménagement intitulé «Jardin des Nations», qui couvre la zone comprise entre la Place des Nations et la commune du Grand-Saconnex, et qui par voie de conséquence englobe les terrains possédés et occupés par l'OIT à Genève. Ce plan est encore à l'étude.
 - d) Il en découle que la réglementation en matière de zonage et de densité de construction n'est pas encore définitivement fixée, ce qui rend très difficile une estimation de la valeur des trois parcelles de terrain possédées directement ou indirectement par l'OIT. Le document GB.298/PFA/BS/2 faisait état d'un prix de référence de 1 000 francs suisses le mètre carré. Ce prix dépendra du plan d'aménagement définitif du «Jardin des Nations».
 - e) A la 96^e session de la Conférence internationale du Travail (juin 2007), la déléguée gouvernementale de la Suisse a déclaré que «... la responsabilité de l'entretien et de la rénovation d'un patrimoine revient au propriétaire de l'immeuble. En l'occurrence, l'OIT est propriétaire de son immeuble de siège à Genève. L'OIT doit donc (...) prévoir dans son budget régulier un volume suffisant de ressources pour permettre de

financer l'entretien et la rénovation de ses infrastructures.» (*Compte rendu provisoire* n° 25).

- f) Les membres travailleurs du Sous-comité du bâtiment ont clairement indiqué que tout recours au budget ordinaire en vue de financer les travaux de rénovation du bâtiment devrait être compensé par un accroissement équivalent de ce budget ⁴.
- g) Les membres employeurs ont insisté sur la nécessité absolue de rénover le bâtiment et ont appelé le BIT et les autorités suisses à «rechercher ensemble les moyens de faire face à la charge financière» ⁵.
- h) Les pays qui accueillent des organisations du système des Nations Unies ont chacun pris des dispositions spécifiques pour financer la construction de nouveaux bâtiments ou la rénovation des bâtiments existants.

Principaux éléments d'un éventuel plan complet de financement des travaux de rénovation du bâtiment du siège

8. Il est clair depuis le départ que seule une combinaison des diverses formules permettra au BIT de mettre au point un montage financier viable. Ce dernier devra tenir compte des options réalisables d'un point de vue financier, juridique et politique. Il exigera une étroite concertation avec et entre les diverses parties intéressées. Sous réserve de nouvelles discussions et négociations avec l'ensemble de ces parties, ce montage financier pourrait se présenter comme suit:

- a) *Demande d'un moratoire sur le remboursement du prêt contracté par le BIT pour la construction de son bâtiment*

Une des options consisterait à négocier avec le pays hôte, par l'intermédiaire de la FIPOI, en vue d'obtenir un moratoire de 20 à 25 ans sur le remboursement du prêt contracté par le BIT (annuités de 3,7 millions de francs suisses).

- b) *Prêt commercial*

Sur la base des annuités du prêt en cours, le BIT pourrait négocier sur le marché financier international un prêt structuré et consortial d'une durée de 20 à 25 ans.

- c) *Prêt commercial garanti par le gouvernement suisse*

Aucune organisation des Nations Unies ne fait actuellement l'objet d'une «notation» financière. Une garantie financière du gouvernement suisse, qui jouit d'une excellente appréciation sur le marché international des capitaux, permettrait à un prêt du BIT de bénéficier indirectement d'une notation financière. Elle permettrait également d'améliorer les conditions d'un éventuel prêt commercial.

- d) *Vente de parcelles de terrain appartenant à l'OIT*

Comme résumé dans le document GB.298/PFA/BS/2, l'OIT possède deux parcelles de terrain (d'une superficie de 40 500 m² et 7 200 m²) jouxtant le terrain sur lequel est

⁴ Document GB.298/PFA/11, paragr. 12.

⁵ Document GB.298/PFA/11, paragr. 13.

construit l'actuel bâtiment du siège. L'Organisation détient également un droit de superficie sur une parcelle de 21 100 m² située le long de l'avenue de Ferney. Comme indiqué plus haut, la valeur marchande de ces parcelles reste difficile à évaluer avant que l'on connaisse les résultats des consultations en cours sur le plan d'aménagement du «Jardin des Nations». Leur vente aurait une incidence sur l'option *b)* ci-dessus.

e) Manifestation d'intérêt de la part de l'Etat de Genève pour la parcelle de 22 000 m²

Au cours de discussions préliminaires avec les consultants du BIT, l'Etat de Genève a manifesté son intérêt pour la parcelle de terrain située le long de l'avenue de Ferney, qui est au cœur du plan d'aménagement du «Jardin des Nations».

f) Location d'espaces à usage de bureaux dans un bâtiment rénové

Sous réserve d'un aménagement différent des volumes, le Bureau pourrait louer une partie de son bâtiment rénové. La demande d'espaces de bureaux est forte à Genève, notamment de la part des organisations du système des Nations Unies. Les revenus que le Bureau en tirerait pourraient alimenter le Fonds pour le bâtiment et le logement.

9. Deux autres options mériteraient examen dans le cadre d'un plan de financement global, à savoir des contributions du budget ordinaire de l'OIT au Fonds pour le bâtiment et le logement, ainsi que le versement de contributions extraordinaires par les Etats Membres. Ces options pourraient être étudiées après évaluation des options décrites plus haut.
10. L'examen de l'ensemble de ces options permet d'aboutir à la conclusion suivante: sous réserve que certaines hypothèses se vérifient, le BIT pourrait lever 112 millions de francs suisses pour financer la rénovation du bâtiment du siège. Les hypothèses et options actuellement retenues semblent compatibles avec les paramètres initiaux décrits au paragraphe 7.
11. Toutefois, cette possibilité dépend étroitement de deux inconnues. Premièrement, la décision du Conseil d'administration concernant la vente de tout ou partie des parcelles détenues directement ou indirectement par l'OIT. Cette décision devrait reposer sur une évaluation des intérêts de l'OIT sur le long terme et de la valeur marchande de tout ou partie des parcelles concernées. La seconde inconnue est l'issue des discussions en cours et d'éventuelles négociations avec l'Etat de Genève et le gouvernement hôte sur les options décrites dans le présent document.
12. Le Directeur général souhaiterait obtenir l'avis du sous-comité tout au long des discussions et négociations du Bureau avec toutes les parties intéressées afin d'établir, en vue de sa soumission en mars 2008, un plan complet de financement de la rénovation du bâtiment du siège tenant dûment compte des intérêts et besoins à long terme de l'OIT.

Genève, le 9 octobre 2007.

Document soumis pour information.

Annexe

Renseignements concernant les dispositions prises par divers pays hôtes pour la rénovation de bâtiments des Nations Unies

En voici quelques exemples récents.

- Office des Nations Unies à Vienne (Autriche): Le Centre international de Vienne a été récemment rénové, et notamment désamianté. Cette rénovation a été presque entièrement financée par le gouvernement hôte.
- FAO, Rome (Italie): D'importants travaux de rénovation sont menés périodiquement en fonction des besoins. Ils sont entièrement financés par le gouvernement hôte. Ainsi, la bibliothèque et la toiture du bâtiment ont récemment fait l'objet d'une réfection.
- UNESCO, Paris (France): Le gouvernement hôte a accordé et garanti un prêt sans intérêt pour financer la rénovation complète du siège de l'UNESCO.
- Organisation des Nations Unies, New York: Un plan-cadre d'équipement pour la rénovation du bâtiment du siège des Nations Unies a été établi; il prévoit un investissement estimé à 1,9 milliard de dollars E.-U. Les Etats membres sont convenus que «... les dépenses relatives au plan-cadre d'équipement sont à la charge de l'organisation et sont financées par les Etats membres...» (résolution de l'Assemblée générale A/RES/61/251 du 8 mars 2007). La somme due par les Etats membres sera calculée au moyen du barème des quotes-parts applicables en 2007 pour la répartition des dépenses inscrites au budget ordinaire.