



POUR DISCUSSION ET ORIENTATION

PREMIÈRE QUESTION À L'ORDRE DU JOUR

Rapport sur l'avancement des travaux de rénovation en cours et des préparatifs pour les travaux futurs

I. Travaux de rénovation achevés et en cours au bâtiment du siège

1. Le présent document a pour but d'informer le Sous-comité du bâtiment sur la progression des travaux de rénovation actuellement en cours ainsi que de faire le point sur les travaux qui ont été achevés depuis la session de mars 2008 de ce sous-comité.

Les travaux urgents au siège

2. Suite à la procédure d'appel d'offres international, les travaux relatifs aux toitures du bâtiment principal et aux terrasses est et ouest, aux parkings et aux deux monte-charge ont été adjugés dans la limite du cadre financier accepté par le Conseil d'administration de 7,7 millions de francs suisses¹. En ce qui concerne les toitures et les parkings, le contrat a été conclu avec l'entreprise sélectionnée et les travaux ont commencé le 15 août 2008. A ce stade, il est prévu qu'ils se terminent fin septembre 2009. Quant aux travaux concernant les deux monte-charge, ils devraient débuter fin 2008 et s'achever fin 2009.
3. Une équipe interne de projet a été mise en place avec l'appui de CB Richard Ellis, consultant externe. Cette société planifie, organise et contrôle l'ensemble des travaux et veille au respect du budget, de la planification ainsi que de toutes les règles financières et administratives propres au BIT. Elle assure également la coordination entre tous les intervenants internes et externes. Cette équipe de projet veille tout particulièrement au respect des normes d'hygiène et de sécurité exigées de la part des entreprises effectuant ces travaux. Le chantier est régulièrement inspecté et une attention toute particulière est portée aux mesures protectrices mises en place pour les ouvriers, ainsi qu'à la présence éventuelle de matériaux suspects qui nécessiteraient l'instauration immédiate de mesures supplémentaires. A cette fin, et par l'intermédiaire de la Mission suisse, le Bureau peut aussi compter sur l'appui des organismes administratifs locaux spécialisés dans les questions de sécurité et d'hygiène des chantiers.

¹ Document GB.297/PFA/3.

4. Les fonctionnaires et les autres personnes travaillant dans le bâtiment du siège sont régulièrement informés de l'évolution des travaux par courrier électronique et par des affichages spécifiques placés aux entrées. Deux séances d'information ont été organisées pour l'ensemble du personnel en août et septembre 2008.
5. Le Comité consultatif sur la sécurité et la santé au travail (ACOSH) est tenu informé du déroulement des travaux et des mesures prises dans les domaines de l'hygiène et de la santé.

Ascenseur pour personnes handicapées

6. Comme il a été expliqué au Sous-comité du bâtiment lors de la session de mars 2008², les résultats des tests complémentaires effectués dans les parkings souterrains ont obligé le Bureau à suspendre la procédure d'adjudication des travaux permettant la construction d'un ascenseur pour personnes handicapées. Entre-temps, un ingénieur-conseil a confirmé sa compatibilité avec l'état de la structure de cette partie du bâtiment et adapté les plans d'exécution en conséquence.
7. Ces travaux pourraient se dérouler entre l'été et la fin de l'année 2009.

Travaux dans les restaurants et cuisines

8. Le remplacement des équipements défectueux dans les cuisines aura lieu fin 2008 pour un montant de 390 000 francs suisses. Son financement est assuré par l'exploitant actuel dans le cadre du contrat qui le lie au Bureau.
9. Le même contrat d'exploitation prévoit le remplacement du mobilier et des revêtements endommagés dans les restaurants une fois que la procédure d'appel d'offres aura pu être finalisée. Ces travaux, estimés à 485 000 francs suisses, devraient avoir lieu dans le courant de l'été 2009.
10. La rénovation plus complète des restaurants et cuisines est estimée à 4,5 millions de francs suisses. Cette rénovation sera intégrée dans le futur appel d'offres pour l'exploitation des cuisines qui sera lancé courant 2009, sachant que le contrat actuel arrive à échéance fin 2009.

Travaux dans les salles de conférence

11. Des prises électriques ont été installées sur les pupitres des salles III et IV afin de pouvoir brancher des ordinateurs portables ou recharger les téléphones portables. Ces travaux, d'un montant de 20 000 francs suisses, ont été financés dans le cadre du budget d'entretien courant du bâtiment.
12. Les équipements d'interprétation, alors qu'ils ont été rénovés fin 2006 dans les salles I, VI, VII et XI, sont partiellement défectueux, ce qui réduit la capacité d'utilisation de ce matériel. Un expert a été mandaté par le Bureau afin d'évaluer les causes et les responsabilités exactes de ces défaillances. Suite à son rapport, l'entreprise responsable de l'exécution de ces travaux a été sommée d'effectuer les réparations nécessaires.

² Document GB.301/PFA/BS/2/1.

II. Travaux de rénovation futurs

13. En mars 2008, le Conseil d'administration a autorisé le Directeur général à élaborer un plan directeur pour la rénovation et la remise à niveau du bâtiment du siège pour un coût total estimé à 182 millions de francs suisses sur une période de dix ans (y compris une provision pour augmentation des coûts). En préparant l'élaboration d'un plan directeur, le Bureau a jugé prudent d'examiner toutes les questions et idées en rapport avec la rénovation du bâtiment du siège, y compris la construction éventuelle d'un nouveau bâtiment. Le présent document donne des informations sur ces deux possibilités.
14. Le plan directeur comprendra un plan détaillé des travaux, y compris les aspects techniques, financiers, juridiques et organisationnels. Il déterminera les conditions requises pour que le Bureau puisse soit continuer à fonctionner normalement pendant les travaux, soit évacuer partiellement ou totalement le bâtiment, ce qui pourrait réduire la durée des travaux et, par conséquent, leur coût total. Dans le cas où l'on opérerait pour cette dernière solution, il faudrait cependant louer des espaces de bureaux pendant un certain temps, ce qui réduirait d'autant cette diminution des coûts.
15. Faisant preuve de diligence raisonnable, le Bureau a examiné avec un architecte connu la question de la construction éventuelle, sur un terrain adjacent de l'OIT, d'un nouveau bâtiment pour le siège de l'OIT. Selon les premières estimations, il faudrait compter 268 millions de francs suisses (devis établi en 2008) pour un bâtiment de 40 000 m² pouvant abriter 1 500 personnes. Ce bâtiment serait à la fois conforme aux nouvelles normes environnementales et sécuritaires et entièrement accessible aux personnes handicapées. La construction de ce nouveau bâtiment rendrait possible une utilisation plus efficace de l'espace disponible, parking compris. Pour un bâtiment de cette dimension, il faut compter une superficie d'environ 20 000 m², soit la moitié des droits de construction, sur le terrain de l'OIT.
16. Le Bureau continue d'étudier les différentes possibilités de financement pour ces deux solutions, en tenant compte des éléments ci-après.
17. Premièrement, le Bureau reconnaît que le gouvernement hôte a toujours affirmé que la responsabilité de la rénovation du bâtiment du BIT incombe au propriétaire/occupant du bâtiment, autrement dit à l'OIT.
18. Deuxièmement, l'OIT n'a pas fini de rembourser un prêt contracté en 1973 pour la construction de son bâtiment actuel, et au 31 décembre 2007 il lui restait une dette de 66 millions de francs suisses à rembourser en 18 tranches annuelles de 3,7 millions de francs suisses chacune. Le plan de financement des travaux devra nécessairement tenir compte du remboursement de ce prêt.
19. Troisièmement, le Bureau a été encouragé à examiner la possibilité de recourir à un partenariat public-privé. Le Bureau a déjà consulté l'Ecole polytechnique fédérale de Lausanne (EPFL), qui a construit et exploité différentes installations de son campus par ce moyen, ainsi que Bouygues/Losinger, une entreprise de construction privée qui a l'expérience des partenariats public-privé aussi bien en Suisse qu'au Royaume-Uni. Ces discussions préliminaires ont confirmé la pertinence de cette formule.
20. L'établissement d'un partenariat public-privé permettrait d'obtenir des capitaux d'investisseurs privés ou publics. Il serait possible, par exemple, que des investisseurs privés ou publics construisent sur des parcelles de terrain appartenant à l'OIT, et qu'ils concluent avec l'Organisation un bail à long terme pour des locaux à usage de bureaux ou des salles de conférence. Les investisseurs privés ou publics qui fourniraient les capitaux auraient la garantie de pouvoir construire et exploiter ces locaux. Le Bureau étudie

également les conditions financières d'un partenariat à conclure éventuellement avec des investisseurs publics ou privés pour la construction et/ou l'exploitation de bâtiments. Etant donné la forte demande, à Genève, pour les surfaces de bureaux, ces possibilités pourraient intéresser des investisseurs publics ou privés.

21. Quatrièmement, en ce qui concerne la vente de parcelles de terrain jouxtant le bâtiment du BIT, le Bureau a toujours soutenu qu'il fallait bien peser le pour et le contre d'une telle solution afin de préserver les intérêts de l'Organisation. Les parcelles de terrain qui appartiennent à l'OIT (une parcelle de 40 500 m² et une autre de 7 200 m²) ou qui font l'objet d'un bail (une parcelle de 21 100 m²) pourraient bien être fortement revalorisées par la construction de nouvelles installations dans le cadre d'un partenariat public-privé. Ce genre d'arrangement pourrait apporter à l'OIT des revenus appréciables pouvant être crédités soit au Fonds pour le bâtiment et le logement, soit utilisés pour rembourser les emprunts.
22. Dans le cas où l'on opérerait pour la construction d'un nouveau bâtiment, on pourrait également envisager un partenariat public-privé pour louer le bâtiment actuel du BIT. On pourrait conclure un contrat d'exploitation avec un organisme externe public ou privé. Selon les premières estimations, la location de la totalité des superficies de bureaux et du parking du bâtiment actuel (sans les salles de conférence) pourrait générer près de 6 millions de francs suisses par année, déduction faite des frais d'entretien, du remboursement de l'emprunt contracté et d'une réserve de 1 pour cent pour la rénovation.
23. Dans le cas où tout le bâtiment serait mis en location, les frais de rénovation restants seraient pris en charge par l'organisme qui serait chargé de gérer le bail et, en dernier ressort, par le(les) locataire(s). Toutefois, les travaux de rénovation relevant de la responsabilité du propriétaire seront à la charge de l'OIT. D'après une étude réalisée en août 2006 (étude Techdata), le coût de ces travaux serait de 15 à 20 millions de francs suisses.
24. En cas de rénovation complète du bâtiment du BIT, on pourrait aussi envisager un partenariat public-privé pour louer une partie de la superficie de bureaux rendue disponible par les travaux de rénovation, générant ainsi des revenus pour le BIT.
25. Le Bureau a contacté différentes organisations basées à Genève (comme l'Office des Nations Unies à Genève et l'Organisation météorologique mondiale) ou ailleurs (Fonds international de développement agricole à Rome, UNESCO à Paris et Secrétariat des Nations Unies à New York). Ces organisations ont partagé avec le BIT l'expérience qu'elles ont acquise dans la construction et l'exploitation de bâtiments selon les dernières normes environnementales.
26. Les travaux de construction d'un nouveau bâtiment ou de rénovation du bâtiment actuel devront faire l'objet d'un plan de financement détaillé comprenant les éléments suivants:
 - i) les ressources – 57 millions de francs suisses – dont dispose le Fonds pour le bâtiment et le logement à la suite des décisions du Conseil d'administration³ et de la Conférence internationale du Travail⁴ prises respectivement en mars et en juin 2008;
 - ii) le produit de la location, de la vente ou de la cession des parcelles de terrain louées par le BIT;

³ Document GB.301/10/1(Rev.).

⁴ *Compte rendu provisoire* n° 11-2, Conférence internationale du Travail, 97^e session, Genève, 2008.

- iii) tout emprunt qui serait à négocier avec des institutions publiques et/ou privées;
 - iv) les revenus générés par les partenariats public-privé;
 - v) les éventuelles contributions des Etats Membres.
27. Selon la législation suisse, le gouvernement fédéral est autorisé à accorder aux organisations internationales des prêts sans intérêts et remboursables dans un délai de cinquante ans au plus pour la construction de nouveaux bâtiments, mais pas pour la rénovation des bâtiments existants. L'octroi de prêts de construction se fait au cas par cas.
 28. Un directeur de projet devrait bientôt être nommé pour piloter les travaux de construction d'un nouveau bâtiment ou de rénovation du bâtiment actuel et pour servir d'interface avec les autorités publiques, les entreprises de construction et les consultants techniques.
 29. Le Bureau a entrepris de rassembler des informations complémentaires, de demander des avis d'experts et de commander une série d'études de faisabilité pour examiner les deux options présentées ci-dessus. Ces études porteront notamment sur l'opportunité d'un partenariat avec les secteurs privé et public et avec d'autres organisations internationales pour la construction et l'exploitation de nouvelles installations, ainsi que pour l'exploitation de la totalité ou des parties du bâtiment actuel qui seraient mises en location.
 30. Une analyse financière détaillée des deux options – construction d'un nouveau bâtiment ou rénovation du bâtiment actuel – sera présentée au Conseil d'administration à sa session de mars 2009 pour décision.
 31. Le Bureau est étroitement associé à la Fondation des immeubles pour les organisations internationales (FIPOI) pour la réalisation de ces études, et mène des consultations régulières avec cette fondation.
 32. La mise au point de ces plans nécessitera des consultations étroites et fréquentes avec le Conseil d'administration et avec le Sous-comité du bâtiment de la Commission du programme, du budget et de l'administration.
 33. Afin de mieux évaluer les avantages et les inconvénients des différentes options, le Bureau a prévu de mettre en place un organisme consultatif d'experts indépendants qui serait composé d'architectes, d'ingénieurs, de spécialistes de la construction et d'organismes locaux (Etat et Ville de Genève et FIPOI). Cet organisme consultatif aurait pour tâche de guider le Bureau dans ses projets de rénovation et de construction. Un organisme consultatif du même genre a été mis en place pendant la planification et la construction du bâtiment actuel.
 34. Le Sous-comité du bâtiment est invité à examiner les propositions faites dans le présent document et à fournir des orientations sur la voie à suivre.

Genève, le 24 octobre 2008.

Document soumis pour discussion et orientation.