



Conseil d'administration

322^e session, Genève, 30 octobre-13 novembre 2014

GB.322/PFA/3

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

PFA

Date: 3 octobre 2014

Original: anglais

TROISIÈME QUESTION À L'ORDRE DU JOUR

Rapport sur l'état d'avancement du 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 320^e session du Conseil d'administration (mars 2014).

Le Conseil d'administration est invité à prendre note des exigences et coûts supplémentaires qui sont associés à l'octroi du permis de construire ainsi que de la réduction de l'ampleur du projet qui en résulte, rendue nécessaire pour maintenir le coût total tel qu'il a été approuvé en 2010, et à encourager le Directeur général à continuer de chercher d'autres possibilités de financement pour permettre la réalisation de toutes les composantes du projet (voir le projet de décision au paragraphe 28).

Objectif stratégique pertinent: Aucun.

Incidences sur le plan des politiques: Aucune.

Incidences juridiques: Aucune.

Incidences financières: Aucune.

Suivi nécessaire: Faire de nouveau rapport en mars 2015.

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; GB.319/PFA/4 et GB.320/PFA/5(Rev.1).

Principaux faits nouveaux

1. Le permis de construire concernant le projet de rénovation du bâtiment du siège a été approuvé le 23 juillet 2014 et officiellement rendu public le 5 août 2014.
2. Les travaux préliminaires ont débuté et donné lieu aux aménagements suivants: 1) le Service médical sera relogé au niveau R3 à proximité du Centre de contrôle, avec un accès facilité aux services d'urgences; 2) de nouveaux espaces de bureaux seront ouverts au niveau R1 comme suite à la rénovation et au regroupement des cuisines; et 3) l'espace de bureaux situé au niveau M3 sera rénové en raison de problèmes techniques occasionnés par les travaux effectués aux niveaux R1 et R3.
3. Le déménagement du personnel occupant la partie sud du bâtiment a commencé en vue de la première étape des travaux de rénovation. L'Association internationale de la sécurité sociale et le Département de la statistique du BIT ont été transférés à titre temporaire dans des bureaux du bâtiment de l'Organisation météorologique mondiale, à l'avenue de la Paix, à Genève. Leur adresse postale et leurs coordonnées restent inchangées.
4. Des demandes de propositions ont été publiées en ce qui concerne les services d'assistance à la gestion du projet, la démolition, le désamiantage et l'installation du chantier, et l'entrepreneur chargé de la gestion.

Permis de construire

5. Les modifications qu'il est proposé d'apporter à l'entrée principale, à la bibliothèque et à l'espace Gobelins n'ont pas été approuvées par le Service cantonal des monuments et des sites. Le Bureau a donc accepté de retirer ces éléments de la demande de permis de construire, afin d'éviter tout problème au moment de la délivrance du permis.
6. Comme il a été indiqué dans le rapport présenté au Conseil d'administration en mars 2014 ¹, la demande de permis de construire a donné lieu à un certain nombre de prescriptions supplémentaires qui doivent être respectées pour satisfaire aux normes en vigueur en matière de sécurité incendie et aux fins de préservation du patrimoine architectural du bâtiment. Les cahiers des charges précédents (spécifications techniques et plans) sont actuellement réexaminés et modifiés de façon à tenir compte des différentes exigences formulées dans le permis de construire.
7. Ces exigences procèdent principalement de l'entrée en vigueur, en 2015, de la nouvelle norme suisse de protection incendie. Cette norme exige que les bâtiments élevés (d'une hauteur de plus de 30 mètres, ce qui est le cas du bâtiment principal du siège de l'OIT) disposent de voies d'évacuation et de sauvetage verticales, protégées des flammes et des fumées. Cette exigence sera satisfaite grâce à une cascade de pression d'air qui assurera une pression plus élevée dans les cages d'escaliers que dans les couloirs, ce qui nécessitera l'installation de sas coupe-feu à chaque étage afin de maintenir la différence de pression et d'éviter ainsi la propagation de fumées ou de flammes.
8. Conformément à la nouvelle législation et à la demande des autorités responsables de la protection incendie, les monte-charge seront adaptés pour pouvoir servir d'ascenseurs d'accès sécurisé au cas où les sapeurs-pompiers auraient besoin d'accéder aux étages supérieurs du bâtiment principal.

¹ Document GB.320/PFA/5(Rev.1), paragr. 1.

9. Compte tenu de ces prescriptions supplémentaires en matière de suppression, il faudra mettre en place des installations de ventilation assez volumineuses sur le toit du bâtiment principal. Afin de ne pas dénaturer l'architecture du bâtiment, il sera nécessaire de poser un paravent tout autour du toit pour minimiser l'impact visuel. Toujours à cause de ces prescriptions, les générateurs de secours actuels devront être remplacés par des générateurs plus performants, capables de supporter de plus fortes puissances de charge.
10. Outre les principales prescriptions susmentionnées, un certain nombre d'autres questions ont été soulevées pendant la procédure d'approbation, notamment:
 - a) la prévision de l'installation éventuelle de panneaux photovoltaïques sur les toits;
 - b) une demande relative à des mesures de compensation écologique pour les arbres qui devront être abattus à cause du chantier.

Coûts du projet

11. Conformément à ce qui avait été annoncé dans le rapport présenté à la 320^e session (mars 2014) du Conseil d'administration ², il a été procédé à une réévaluation des coûts estimés du projet, une fois le permis de construire obtenu. L'estimation des coûts globaux de l'intégralité du projet est passée de 263 à 299 millions de francs suisses. L'augmentation des coûts (24,5 millions de francs suisses) est due pour l'essentiel aux exigences accrues en matière de protection incendie. Le reste est dû aux demandes relatives à l'architecture et aux ajustements de coûts, sur la base des prix fixés pour les volets du projet qui concernent le Service médical et le Département de la communication et de l'information du public, en particulier pour ce qui est des travaux d'électricité et de ventilation.
12. Au moment de l'établissement du présent rapport, un certain nombre de possibilités d'économies ont été recensées et sont en cours d'application, ce qui devrait compenser partiellement les augmentations de coûts susmentionnées. Toutefois, le montant que représentent ces économies reste à déterminer.

Envergure des travaux prévus dans le plan de 2014

13. Dans le rapport présenté au Conseil d'administration en mars 2014 ³, il était proposé de réduire l'envergure des travaux de rénovation afin de rester dans le cadre des ressources financières indiquées dans le plan de 2010. L'équipe du projet continue de travailler sur cette base pour faire en sorte que l'étendue des travaux corresponde à la capacité de financement du Bureau.
14. L'incidence des exigences supplémentaires énoncées dans le plan de 2014 a été évaluée, et l'ampleur du projet a été ajustée et redéfinie pour que le coût de ce dernier ne sorte pas du cadre prévu de ressources disponibles et anticipées, correspondant à un montant de 205,9 millions de francs suisses.

² Document GB.320/PFA/5(Rev.1), paragr. 2.

³ Document GB.320/PFA/5(Rev.1), paragr. 4.

15. La réduction de l'ampleur du projet proposée respectera les objectifs initiaux de celui-ci ainsi que les exigences supplémentaires énoncées dans le permis de construire. Cela permettra d'entreprendre immédiatement tous les travaux essentiels. Comme il a été indiqué dans le rapport présenté au Conseil d'administration en mars 2014, les travaux restants seront reportés et réévalués une fois qu'un financement sera trouvé.

Rénovation complète du bâtiment principal

16. Le plan de 2014 prévoit la rénovation complète du bâtiment principal, et notamment l'application de mesures en matière de sécurité et de protection de l'environnement ainsi que la réalisation de travaux concernant les installations mécaniques, l'alimentation électrique et la plomberie. Ces travaux portent sur les étages 1 à 11, le toit et les différents accès et sorties de secours associés qui se trouvent au sous-sol.
17. Tous les travaux seront effectués dans le respect des prescriptions du permis de construire, et la sécurité des visiteurs et du personnel sera assurée. Ces travaux permettront par ailleurs d'améliorer nettement l'empreinte carbone du bâtiment.

Rénovation partielle des étages inférieurs

18. La rénovation des étages inférieurs se fera en plusieurs étapes pour assurer le bon déroulement des réunions officielles.
19. Dans le cadre du plan de 2014, un vitrage isolant sera installé sur les grandes baies vitrées des salles de conférence, et des sorties de secours y seront aménagées, de sorte que le BIT dispose du nombre requis de ces issues. Cette mesure permettra d'obtenir un retour sur investissement en réduisant les besoins de climatisation et de chauffage des salles de conférence.
20. Le plan de 2014 prévoit en outre la rénovation complète des salles de conférence III, IV, V, VIII et IX, à l'exception des meubles, mais y compris tous les luminaires, les unités de traitement de l'air et les dispositifs de contrôle de la gestion du bâtiment. Les cabines d'interprétation de ces salles seront élargies et rénovées selon les normes prescrites.
21. Les secteurs où les travaux de rénovation prévus dans le plan de mars 2014 ne peuvent plus être entrepris en raison des estimations révisées sont les suivants:
 - a) les grandes baies vitrées de la zone du restaurant;
 - b) les salles de conférence restantes (salle du Conseil d'administration, salle II);
 - c) la pose d'un double-vitrage dans la zone des colonnades;
 - d) tous travaux concernant le reste des ascenseurs;
 - e) tous travaux supplémentaires d'assainissement du béton apparent;
 - f) la salle des archives;
 - g) le parking, notamment la mise en place de dispositifs de sécurité comme le système anti-incendie par aspersion d'eau (sprinklers) et la réparation des appuis Gerber.

22. La possibilité d'entreprendre ces travaux sera réexaminée à mesure que des fonds seront dégagés. Les travaux urgents éventuels seront financés par les provisions pour travaux d'entretien.

Echelonnement des travaux

23. Compte tenu du fait que l'on ne dispose actuellement que d'un financement partiel pour le projet et que les travaux doivent se poursuivre, la rénovation s'effectuera en plusieurs étapes. La première d'entre elles consistera en la rénovation complète du bâtiment principal.
24. Une fois que le Bureau sera assuré de la vente de terrains et de la possibilité d'un financement supplémentaire, les travaux portant sur les étages inférieurs seront réévalués, puis effectués dans la mesure des fonds disponibles. Les travaux pourraient avoir lieu en parallèle avec la rénovation du bâtiment principal, mais ils ne commenceront pas avant que le premier tiers du bâtiment n'ait été rénové.
25. Afin d'exercer un contrôle rigoureux sur les coûts et pour permettre au BIT d'améliorer la conception du projet et de tirer profit d'économies potentielles, comme il en a été débattu à la session du Conseil d'administration de mars 2014, les travaux de rénovation du bâtiment principal sont effectués dans le cadre d'un contrat de gestion conclu selon le système du marché sur dépenses contrôlées, assorti d'un prix maximal garanti et d'un dispositif de participation aux bénéfices dans le cas où des économies seraient réalisées. Comme il était prévu, l'équipe de projet du BIT est actuellement renforcée par la présence de spécialistes de l'aide à la gestion de projet qui, sous l'autorité du responsable du projet du BIT, contribueront au contrôle de la qualité des travaux et assureront le contrôle des coûts et la surveillance du chantier qui sont nécessaires.

Evaluation des terrains et financement

26. Les consultations se poursuivent avec les conseillers en immobilier et les autorités cantonales concernant l'exploitation potentielle des deux parcelles de terrain non stratégiques. L'examen de la parcelle de l'avenue Appia devait être achevé au début du mois d'octobre 2014, ce qui permettra de mettre ce terrain en vente auprès des acheteurs potentiels. D'après les contacts informels reçus par le Bureau, cette parcelle suscite un vif intérêt.
27. Le Bureau et le Canton de Genève ont commandé conjointement un nouvel examen de la parcelle de la route de Ferney, occupée par le BIT en vertu d'un droit de superficie, afin d'établir une évaluation indicative actualisée qui permettra d'étudier les possibilités de se défaire de ce terrain dans le respect des objectifs du BIT s'agissant du financement de la rénovation, mais aussi du plan de développement du canton concernant la «Genève internationale». Comme pour la parcelle de l'avenue Appia, des acheteurs potentiels ont exprimé au Bureau leur vif intérêt pour l'aménagement de ce site.

Projet de décision

28. Le Conseil d'administration est invité à:

- a) prendre note des exigences et coûts supplémentaires proposés qui sont associés à l'octroi du permis de construire ainsi que de la réduction de l'ampleur du projet qui en résulte, rendue nécessaire pour maintenir le coût total tel qu'il a été approuvé dans le plan de 2010 tout en assurant la mise en œuvre des mesures requises en matière de sécurité et de protection de l'environnement;**
- b) demander au Directeur général de continuer à chercher d'autres possibilités de financement que celles qui ont été approuvées dans le plan complet, pour permettre la réalisation de toutes les composantes du projet.**