



Conseil d'administration

323^e session, Genève, 12-27 mars 2015

GB.323/PFA/3(Rev.)

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

PFA

Date: 2 mars 2015

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 322^e session du Conseil d'administration (novembre 2014) et vise à octroyer au Directeur général le droit de conclure un accord de prêt avec le gouvernement du pays hôte (voir le projet de décision figurant au paragraphe 22).

Objectif stratégique pertinent: Aucun.

Incidences sur le plan des politiques: Aucune.

Incidences juridiques: Aucune.

Incidences financières: Aucune.

Suivi nécessaire: Faire de nouveau rapport en novembre 2015.

Unité auteur: Projet de rénovation du bâtiment du siège (Directeur général adjoint pour la gestion et la réforme).

Documents connexes: 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.317/PFA/2; GB.319/PFA/4; GB.320/PFA/5(Rev.); et GB.322/PFA/3.

Principaux faits nouveaux

1. Le Bureau a officiellement lancé la procédure en vue d'obtenir un prêt du gouvernement du pays hôte (voir détails au paragraphe 14).
2. Le Bureau et les autorités suisses compétentes ont activement participé à l'élaboration de propositions concernant la vente des deux parcelles de terrain.
3. Les travaux préliminaires (déménagement du Service médical, ouverture de nouveaux espaces de bureaux au niveau R1 et rénovation de l'espace de bureaux situé au niveau M3) seront bientôt terminés. Ils sont restés dans les limites du budget prévu.
4. Le déménagement du personnel occupant la partie sud du bâtiment est pratiquement achevé. Quelques déménagements, notamment celui du bureau du Directeur général, ont été reportés après la session du Conseil d'administration de mars 2015.
5. Le contrat concernant les services d'assistance à la gestion du projet a été attribué, le contrat relatif à la démolition, au désamiantage et à l'installation du chantier est sur le point d'être signé, et la procédure d'appel d'offres pour le choix de l'entrepreneur chargé de la gestion sera close à la fin du mois de mars 2015.

Prochains travaux

6. Comme annoncé à la session du Conseil d'administration de novembre 2014, l'équipe de projet est actuellement renforcée par des spécialistes de l'aide à la gestion de projet qui relèvent directement du responsable du projet du BIT. L'équipe de projet sera au complet en juin 2015, date à laquelle débiteront les grands travaux.
7. Le Bureau a lancé un appel d'offres international pour les grands travaux de rénovation du bâtiment principal et espère pouvoir conclure des accords contractuels au début du mois de juin 2015. En attendant l'achèvement de la procédure, le Bureau va passer une commande pour la démolition, le désamiantage et l'installation du chantier, afin que les travaux de réaménagement puissent commencer le plus rapidement possible.

Rénovation des étages inférieurs

8. Le mandat concernant les travaux de rénovation des étages inférieurs, actuellement hors projet, est en cours d'élaboration. Cela permettra au Bureau de lancer ces travaux au cas où leur financement deviendrait possible à l'avenir.

Evaluation des terrains et financement

9. Il convient de rappeler que le plan de financement du projet de rénovation a été présenté au Conseil d'administration en novembre 2010¹ et approuvé officiellement en mars 2011.
10. Conformément au plan de financement et aux décisions du Conseil d'administration autorisant le Directeur général à procéder à la cession des parcelles de terrain non

¹ Document GB.309/PFA/BS/2(&Corr.).

stratégiques², une procédure a été engagée, en étroite collaboration avec les autorités compétentes du gouvernement du pays hôte, en vue d'organiser la cession de ces deux parcelles. Celles-ci continuent de susciter un vif intérêt, et des contacts ont été établis directement avec plusieurs acheteurs potentiels. Compte tenu du zonage du terrain, il sera essentiel que les propositions soient examinées à la lumière des objectifs d'aménagement des autorités cantonales, municipales et communales.

11. Le marché immobilier genevois a évolué depuis que le plan financier a été élaboré, en 2010, et une détente du marché de la location commerciale est notamment constatée. Le terrain de l'OIT reste cependant un bien immobilier de grande valeur, comme l'atteste l'intérêt dont il a fait l'objet. Le montant définitif qu'il sera possible de tirer de ces deux parcelles dépendra non seulement de l'état du marché, mais également de leur destination, ainsi que de la densité de construction autorisée en fonction des restrictions prévues dans les plans d'aménagement locaux. Les transactions en question étant des démarches commercialement sensibles, seules des informations financières d'ordre général peuvent être communiquées dans le présent document.
12. En coopération avec les autorités locales, deux possibilités sont actuellement envisagées: étudier les propositions directes des acheteurs potentiels ou lancer une procédure de mise en concurrence pour la parcelle n° 3844, qui appartient à l'Organisation, et la parcelle n° 3924, propriété du canton de Genève sur laquelle l'Organisation détient un droit de superficie. La procédure de mise en concurrence demandera davantage de temps que les négociations directes avec les parties qui ont déjà manifesté un ferme intérêt pour les deux parcelles. Les autorités locales et le Bureau analysent soigneusement les deux possibilités, dans le prolongement des estimations indépendantes qui ont été reçues, afin de déterminer la solution optimale, tant au niveau de la procédure qu'en termes de résultats financiers escomptés.
13. Il semble pour l'instant que le montant qu'il est prévu de tirer de la parcelle dont l'OIT est propriétaire, tel qu'il figure dans le plan financier, est réaliste. Le montant susceptible d'être retiré de la parcelle occupée en vertu d'un droit de superficie sera quant à lui déterminé après que les décisions concernant les propositions d'aménagement reçues auront été prises et lorsqu'on saura à quelles conditions le propriétaire de ladite parcelle (le canton de Genève) acceptera de définir une valeur de compensation, du fait de la résiliation anticipée du bail. En cas de compensation plus faible que prévu, le Bureau devra envisager de réduire encore la dimension du projet, d'augmenter le montant de l'emprunt ou de trouver une autre source de financement.
14. Le plan financier établi en 2010 prévoyait le recours à un emprunt commercial, qui devait être financé par la location des espaces de bureaux qui pourraient être mis à disposition grâce à une meilleure gestion de l'espace après la rénovation. En 2013, le gouvernement suisse a réexaminé sa politique sur le financement des projets de rénovation des bâtiments des organisations internationales sises à Genève. Il envisage actuellement la possibilité d'octroyer des prêts à taux préférentiel pour des projets de ce type. En décembre 2014, le Directeur général a officiellement demandé à la Suisse d'examiner la possibilité d'accorder un prêt de ce type à l'Organisation. La demande inclut 50 millions de francs suisses prévus dans le plan financier à titre d'emprunt à plus long terme ainsi qu'un montant pouvant aller jusqu'à 80 millions de francs suisses, à titre de prêt-relais, en attendant la vente et la cession des deux parcelles de terrain.

² Documents GB.301/PFA/BS/1 et GB.304/PFA/BS/2.

15. L'examen des demandes de prêt s'effectue selon un cycle annuel. La demande sera examinée par le Conseil fédéral suisse puis par les deux chambres du Parlement suisse. La décision finale devrait être rendue à la fin de 2015, bien avant qu'il soit nécessaire d'effectuer un retrait pour faire face aux dépenses afférentes au projet.
16. L'emprunt serait souscrit pour trente ans et le taux d'intérêt serait établi après l'approbation définitive du Parlement suisse. Le prêt serait exonéré d'intérêts pendant toute la période de rénovation, et le remboursement commencerait après l'achèvement du projet.
17. Le droit de contracter des emprunts conféré au Directeur général par le Règlement financier ne porte que sur les montants nécessaires pour financer les dépenses budgétaires en attendant le versement des contributions lorsque les ressources du Fonds de roulement sont épuisées³. Bien que le Conseil d'administration ait déjà approuvé le plan financier, y compris le financement par l'emprunt, il sera nécessaire que la Conférence internationale du Travail, entre sa 104^e session (juin 2015) et sa 105^e session (juin 2016), habilite officiellement le Directeur général à signer les documents relatifs aux emprunts.
18. Comme le Conseil d'administration en a déjà été informé, l'augmentation des coûts – de 205 à 299 millions de francs suisses – consécutive à l'approbation du plan financier en 2010 a entraîné une réduction de la dimension du projet pour la phase initiale des travaux (205 millions de francs suisses au total). Les travaux planifiés sont en général limités au bâtiment principal (étages 1 à 11) et à quelques travaux de sécurisation essentiels à l'intérieur et à proximité des salles de conférences. Il reste encore à trouver une source de financement pour les travaux de rénovation restants (94 millions de francs suisses) à effectuer dans les étages inférieurs, notamment:
 - a) remplacement des appuis Gerber restants;
 - b) mise en place de dispositifs de sécurité anti-incendie conformes aux normes en vigueur dans les parkings (suppression des zones de stockage, amélioration de la signalisation, installation de sprinklers, nouveau compartimentage anti-incendie, installation de nouveaux escaliers d'évacuation);
 - c) traitement du béton apparent restant;
 - d) remplacement des sous-stations électriques vétustes;
 - e) rénovation des salles de conférences (unités de traitement de l'air, éclairage, câbles de transmission de données, moquettes, faux plafonds) et ignifugation des cloisons internes séparant les salles de conférences des zones de circulation et de l'espace Gobelins;
 - f) travaux de rénovation et interventions nécessaires dans les salles de conférences pour satisfaire aux normes relatives à la sécurité incendie, qui s'ajouteront à l'aménagement de sorties de secours dans les grandes baies vitrées;
 - g) rénovation de la zone des colonnades (remplacement du simple vitrage par un double vitrage et modernisation de l'éclairage);
 - h) remplacement des ascenseurs restants;

³ Règlement financier de l'OIT, article 21 (1) b).

- i) raccordement au projet Genève-Lac-Nations pour le chauffage du bâtiment (des discussions sont en cours en vue de la conclusion d'un accord avec le fournisseur d'énergie local qui permettrait d'utiliser cette source d'énergie renouvelable sans frais supplémentaires pour le Bureau).
19. Tous les éléments énumérés ci-dessus devront être examinés ultérieurement. Il serait très certainement avantageux, notamment dans une perspective financière, de pouvoir mener à terme l'ensemble des travaux de rénovation sans interrompre le projet, ce qui éviterait de devoir à nouveau engager des démarches pour mobiliser les ressources nécessaires.
20. Le Bureau continue d'explorer les possibilités de financement des composantes supplémentaires du projet. Les options en cours d'examen sont les suivantes:
- a) des contributions volontaires des mandants tripartites, conformément à la proposition formulée par le groupe des pays industrialisés à économie de marché (PIEM) à la session de novembre 2014 du Conseil d'administration. Dans cette perspective, on examine actuellement la possibilité d'établir une liste des salles ou espaces du Bureau qui pourraient être parrainés, avec ou sans droit pour le donateur de leur donner son nom;
 - b) la possibilité de conserver une partie du produit de la vente des terrains, au lieu de l'affecter en totalité au remboursement du prêt-relais. Le coût d'un emprunt plus important serait compensé par un taux d'intérêt fixe moins élevé que prévu, le contexte actuel étant à cet égard favorable;
 - c) sous réserve de l'approbation du Conseil d'administration et de la Conférence internationale du Travail, la conservation des éventuels futurs excédents;
 - d) une contribution exceptionnelle des Etats Membres en 2018-19, à l'instar de la stratégie utilisée pour le plan-cadre d'équipement de l'Organisation des Nations Unies.
21. Un nouveau rapport sur l'évolution de la situation sera présenté au Conseil d'administration à sa 325^e session (novembre 2015).

Projet de décision

22. *Le Conseil d'administration recommande à la Conférence internationale du Travail d'adopter à sa 104^e session (juin 2015) la résolution suivante:*

La Conférence générale de l'Organisation internationale du Travail décide d'autoriser le Directeur général à souscrire auprès de la Fondation des immeubles pour les organisations internationales (FIPOI) un emprunt d'un montant n'excédant pas 130 millions de francs suisses pour financer partiellement la rénovation du bâtiment du siège de l'OIT.