



Conseil d'administration

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

GB.323/PFA/3(Add.)

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

PFA

Date: 23 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

Addendum

Informations complémentaires

1. Le plan de financement de la rénovation du bâtiment du siège a été présenté pour la première fois dans le cadre du plan complet approuvé par le Conseil d'administration en novembre 2010. Le plan de financement prévoyait l'utilisation des sources de financement suivantes:

	Francs suisses (CHF)
Fonds pour le bâtiment et le logement, dont des crédits réservés sur les excédents et les soldes de primes nettes antérieurs	70 800 000
Transferts de fonds provenant de la réserve à «long terme» pour les rénovations majeures futures du bâtiment du siège	8 300 000
Vente ou cession de deux parcelles de terrain	76 800 000
Utilisation des revenus locatifs de l'espace supplémentaire louable après la rénovation pour assurer le service d'un emprunt	
Montant de l'emprunt	50 000 000
Total	205 900 000

2. A la suite des débats qui ont eu lieu le mercredi 18 mars à la 323^e session (mars 2015) du Conseil d'administration, un résumé de l'évolution du plan de financement, présenté ci-après, a été établi.
3. Les principales variables du plan de financement sont le produit probable de la vente ou de la cession des deux parcelles de terrain, le délai de réception du produit de la vente et les conditions d'un éventuel emprunt.

Evaluation des terrains

4. La cession de parcelles de terrain étant une opération sensible du point de vue commercial, le présent document contient uniquement des montants consolidés indicatifs.
5. Des consultations avec les autorités suisses et les acheteurs potentiels des parcelles sont en cours. Les deux parcelles de terrain ont suscité un fort intérêt, et il a été indiqué qu'un accord pourrait être conclu assez rapidement au sujet de l'une d'entre elles. La conclusion des deux ventes et la détermination de la valeur des terrains dépendent de l'approbation – ou du degré de certitude de l'approbation – qui peut être obtenue des autorités cantonales en ce qui concerne l'utilisation proposée du terrain, la densité de construction et d'autres paramètres liés à l'urbanisme.
6. Le montant escompté figurant dans le plan de financement de 2010 est basé sur des évaluations indépendantes des deux parcelles réalisées à partir des données fournies par des sociétés internationales de conseil en immobilier. Des hypothèses avaient été formulées quant à la manière dont la valeur de la parcelle louée à bail, qui appartient au canton de Genève, serait partagée avec l'OIT. Il semble cependant que les indications précédemment fournies à propos des intentions du propriétaire, sur lesquelles se fondaient les hypothèses du Bureau, ne puissent être confirmées. Ce fait nouveau pourrait conduire à une baisse du produit total de la vente de la «part» de la valeur de ce terrain qui reviendrait à l'OIT.
7. Il est possible que l'on parvienne à un règlement relativement rapide et que le produit de la vente d'une parcelle soit rapidement disponible. Néanmoins, si les négociations actuelles ne répondent pas aux attentes en matière de juste valeur marchande, des processus publics d'appel d'offres concurrentiels seront engagés pour chaque parcelle. D'autres discussions se tiendraient avec le canton en ce qui concerne la part du produit de la vente de la parcelle louée à bail qui reviendrait à l'OIT. Ce processus donnerait inévitablement lieu à des retards dans la mise à disposition du produit des ventes. Dans le meilleur des cas, il pourrait être possible de conclure les ventes et de recevoir le montant du règlement d'ici le 30 juillet 2015. Un processus public conduirait inévitablement à une procédure de vente et de règlement plus classique et à un délai de règlement bien plus long, qui pourrait être compris entre trois et quatre ans.
8. Un plan de financement de remplacement fondé sur des estimations inférieures en ce qui concerne le produit des ventes est présenté ci-dessous:

	Francs suisses (CHF)
Fonds pour le bâtiment et le logement, dont des crédits réservés sur les excédents et les soldes de primes nettes antérieurs	70 800 000
Transferts de fonds provenant de la réserve à «long terme» pour les rénovations majeures futures du bâtiment du siège	8 300 000
Vente ou cession de deux parcelles de terrain	56 800 000
Utilisation des revenus locatifs de l'espace supplémentaire louable après la rénovation pour assurer le service d'un emprunt	70 000 000
Total	205 900 000

Financement par l'emprunt

9. Le plan de financement de 2010 prévoyait la possibilité de souscrire un prêt commercial de 50 millions de francs suisses. En 2013, le gouvernement hôte a réexaminé sa politique sur le financement des projets de rénovation des bâtiments des organisations internationales sises à Genève et offre à présent la possibilité de bénéficier de prêts à taux préférentiel. Le financement assuré par le pays hôte est administré par la Fondation des immeubles pour les organisations internationales (FIPOI).

10. Un prêt octroyé par le gouvernement hôte présente les modalités suivantes:

Durée maximale	30 ans
Taux d'intérêt	– le taux de refinancement de la Confédération suisse (taux actuel de 0,8 pour cent) – établi après approbation du parlement et fixé pour la durée du prêt – exonération d'intérêts pendant toute la période de rénovation
Prélèvements	De manière progressive pendant toute la durée du projet
Remboursements	Annuels (des intérêts et du capital)
Remboursements anticipés	Autorisés
Pénalités pour retard de paiement	Une fois un délai de grâce de 30 jours épuisé, un intérêt de pénalisation correspondant à 5 pour cent du paiement en retard est appliqué
Autres modalités	Obligation de constituer une réserve pour de futurs travaux importants à un taux annuel convenu (le BIT dispose d'une réserve de ce type)

11. Si un prêt est souscrit pour un capital de 50 millions ou de 70 millions de francs suisses et que l'on prend en considération trois scénarios différents pour le taux d'intérêt, les remboursements annuels ci-après (du capital et des intérêts) devraient être effectués.

**Coûts annuels de l'emprunt à des valeurs indicatives
du taux d'intérêt (millions de francs suisses)**

Capital emprunté	0,6 %	0,8 %	1,4 %
50	1,8	1,9	2,1
70	2,5	2,6	2,9

12. Le plan de financement prévoyait également de rembourser le prêt par l'intermédiaire de revenus locatifs. A l'issue de la rénovation du bâtiment, des espaces supplémentaires à usage de bureaux pourraient être mis en location. Le Bureau estime qu'une meilleure gestion des locaux permettra de louer l'équivalent de deux étages du bâtiment du siège à des tiers. Selon les estimations, les revenus locatifs pourraient varier de 380 à 530 francs suisses par mètre carré. A des fins d'actualisation de ce plan de financement, le Bureau a retenu l'hypothèse d'un loyer minimum de 400 francs suisses par mètre carré ¹.

13. Les paramètres utilisés pour déterminer les possibles revenus locatifs par étage sont les suivants:

Surface locative nette	3 600 mètres carrés
Loyer annuel par étage	1,44 million de CHF
Loyer annuel – deux étages	2,88 millions de CHF

¹ Source: étude cofinancée par le canton de Genève et le BIT, sept. 2014.

14. Si l'on prend en compte les éléments ci-dessus et la possibilité de louer deux étages complets, les revenus obtenus seraient suffisants pour couvrir les remboursements annuels d'un emprunt de 70 millions de francs suisses à un taux d'intérêt majoré de 1,4 pour cent (contre 0,8 pour cent pour le taux actuel).

Demande de prêt

15. Compte tenu de l'incertitude concernant la date de la vente des terrains et de l'accès aux revenus qui en découleront, la demande de prêt présentée au gouvernement hôte porte sur un emprunt à long terme, estimé initialement à 50 millions de francs suisses, et sur un financement relais d'un montant suffisant, estimé à 130 millions de francs suisses, pour pallier tout retard en ce qui concerne la vente des terrains. Les ressources provenant de la vente des terrains serviront à rembourser la composante du prêt correspondant au financement relais. Le gouvernement suisse a confirmé que des remboursements partiels de l'emprunt à partir du produit de la vente seraient acceptables et a été informé de l'intention du Bureau à cet égard dans la demande de prêt. Comme indiqué plus haut, si la vente des terrains atteint un montant inférieur au montant prévu (76 millions de francs suisses), il pourrait s'avérer nécessaire de souscrire un prêt à long terme pouvant atteindre un montant de 70 millions de francs suisses, dont le remboursement serait intégralement assuré par des revenus locatifs.