



Conseil d'administration

340^e session, Genève, octobre-novembre 2020

Section du programme, du budget et de l'administration

PFA

Segment du programme, du budget et de l'administration

Date: 7 octobre 2020

Original: anglais

Troisième question à l'ordre du jour

Point sur les questions relatives au projet de rénovation du bâtiment du siège et aux locaux de l'OIT à Abidjan

Objet du document

Le présent document fait le point sur le projet de rénovation du bâtiment du siège et sur les locaux de l'OIT à Abidjan, ainsi que sur les questions financières y afférentes.

En ce qui concerne le projet de rénovation du bâtiment du siège, le document donne des informations sur: l'état d'avancement de la phase 1; les nouveaux éléments liés à la vente du terrain inoccupé de l'OIT; la conclusion du contrat de bail avec le Fonds des Nations Unies pour l'enfance; les mesures mises en place pour préparer la phase 2, y compris le périmètre de sécurité. Il contient également une proposition concernant les prochaines étapes du projet ainsi qu'un projet de décision sur l'utilisation anticipée des ressources du Fonds pour le bâtiment et le logement aux fins du remboursement du prêt du gouvernement hôte.

En ce qui concerne les locaux de l'OIT à Abidjan, le document fait le point sur les faits notables survenus depuis mars 2018 ainsi que sur la recommandation du Bureau concernant le réaménagement des locaux, compte tenu des revenus qui pourraient être tirés de la location des espaces de bureau excédentaires. Il contient également une proposition pour la suite du projet et un projet de décision sur son préfinancement par le Fonds pour le bâtiment et le logement (voir le projet de décision au paragraphe 30).

Objectif stratégique pertinent: Aucun.

Principal résultat: Aucun.

Incidences sur le plan des politiques: Aucune.

Incidences juridiques: Aucune.

Incidences financières: Oui.

Suivi nécessaire: Présentation d'autres rapports aux futures sessions du Conseil d'administration.

Unité auteur: Bureau du Directeur général adjoint pour la gestion et la réforme (DDG/MR); Bureau du Trésorier et contrôleur des finances (TR/CF); Département des services internes et de l'administration (INTSERV).

Documents connexes: GB.337/PFA/2; GB.337/PFA/2(Add.1); GB.335/PFA/3; GB.335/PFA/3(Add.); GB.334/PFA/PV; GB.334/PFA/2; GB.332/PFA/3; GB.332/PFA/INF/1; GB.331/PFA/6/1; Conférence internationale du Travail, 104^e session, *Compte rendu provisoire* 8-2(Rev.); Règlement financier, article 11.3.

► Introduction

1. À sa 309^e session (novembre 2010), le Conseil d'administration a approuvé un plan complet de rénovation du bâtiment du siège de l'OIT sous réserve qu'un financement soit disponible. Après plusieurs études des solutions architecturales et techniques, le projet a été redimensionné pour satisfaire, notamment, aux normes locales pertinentes, qui avaient été sensiblement modifiées entre-temps, particulièrement en ce qui concerne la sécurité incendie, ainsi qu'à de nouvelles prescriptions réglementaires. Du fait de la hausse des coûts résultant de ces ajustements, il a fallu diviser le chantier en deux phases: le budget disponible pour la première phase s'élevait à 205,9 millions de francs suisses, et la seconde phase dépendait des financements disponibles. Deux fois par an, le Bureau a informé le Conseil d'administration de l'état d'avancement du projet.
2. À sa 332^e session (mars 2018), le Conseil d'administration a été informé de la nature et de l'étendue des travaux nécessaires pour rénover les locaux de l'OIT à Abidjan (Côte d'Ivoire) ainsi que des solutions examinées à cet effet par le Bureau ¹. Le gouvernement avait fait don de ces locaux à l'OIT en 1990 pour que l'Organisation y installe son Bureau régional pour l'Afrique.
3. Le présent document fait le point de la situation en ce qui concerne le bâtiment et les locaux mentionnés ci-dessus, les propositions du Bureau pour la suite et les arrangements financiers envisagés.

► Projet de rénovation du bâtiment du siège

État d'avancement de la phase 1

4. À sa 337^e session (octobre-novembre 2019), le Conseil d'administration a appris que la rénovation du dernier tiers du bâtiment s'était achevée avec quelques mois d'avance sur la date prévue et dans les limites du budget. La pose d'un vitrage isolant sur les grandes baies vitrées ainsi que l'aménagement d'issues de secours dans les salles de conférence, qui font partie des travaux de rénovation des étages inférieurs (phase 1, étape 4) ont été interrompus par la pandémie de COVID-19 mais devraient être achevés comme prévu en octobre 2020.
5. Les comptes définitifs de la phase 1 (étapes 1 à 3) ont été arrêtés. Le Bureau a le plaisir d'annoncer qu'une économie de quelque 1,7 million de francs suisses a été réalisée sur les fonds mis en réserve pour d'éventuels imprévus. Cette économie permettra d'intégrer le remplacement du vitrage de la salle II dans les travaux prévus pour l'étape 4.
6. Le budget total de la phase 1, y compris les travaux susmentionnés, reste dans les limites du plan financier approuvé par le Conseil d'administration, soit 205 millions de francs suisses. Les comptes de la phase 1 devraient être définitivement clos d'ici à la fin de l'année 2020. Il est prévu que les économies susceptibles d'être encore réalisées seront affectées au financement de la phase 2.

¹ GB.332/PFA/INF/1.

Vente de la parcelle 4057

7. À sa 337^e session (octobre-novembre 2019), le Conseil d'administration a: autorisé le Directeur général à mettre définitivement au point les dispositions contractuelles relatives à la vente de la parcelle 4057 sise à Genève ²; décidé de recommander à la Conférence internationale du Travail d'approuver le versement du produit net de cette vente au Fonds pour le bâtiment et le logement; décidé également que ledit produit, destiné à l'achèvement de la phase 2 de la rénovation du bâtiment du siège, y compris le périmètre de sécurité, serait affecté à cette fin. On rappellera que la vente de la parcelle 4057 avait pour finalité première d'assurer le financement de la phase 2 du projet de rénovation.
8. Le contrat de vente inconditionnelle de la parcelle 4057 a été signé et le terrain a été vendu pour un prix de base de 150 millions de francs suisses. Ce prix pourrait être augmenté si les autorités locales approuvaient un indice d'utilisation du sol supérieur au minimum légal de 1,8.

Phase 2 du projet de rénovation

9. Le Conseil d'administration se souviendra, s'il se réfère à ses précédentes discussions, notamment celles qui se sont tenues à ses 335^e (mars 2019) et 337^e (octobre-novembre 2019) sessions, que le coût estimatif de la phase 2 est passé de 120 millions à 128-131,1 millions de francs suisses, du fait de la discontinuité entre la phase 1 et la phase 2, et qu'il convient de prévoir à cet égard une marge d'erreur de 15 pour cent ³.
10. Le Bureau propose de lancer à la fin du mois de septembre 2020 une procédure d'appel d'offres pour la phase 2 des travaux, comme indiqué à l'annexe I du document sur l'état d'avancement du projet qu'il a soumis au Conseil d'administration à sa 335^e session ⁴. Cet appel d'offres porterait notamment sur certains travaux de rénovation des étages inférieurs qui avaient été retirés de la phase 2, tels que la réfection de la salle de cinéma et de la salle VIII.
11. Les travaux de la phase 2 auront une incidence sur la disponibilité des salles de conférence et de réunion puisqu'ils condamneront en permanence un tiers de l'espace utile pendant trois années. Les travaux à effectuer dans la zone des salles de conférence, qui devraient commencer dès juillet 2021, auront une incidence sur les sessions du Conseil d'administration et de la Conférence jusqu'à la fin du mois de mars 2024. Diverses options concernant la mise en place d'infrastructures de conférence temporaires sont actuellement à l'étude.

Périmètre de sécurité

12. À sa 337^e session, le Conseil d'administration a été informé des mesures de sécurité mises en œuvre pendant la période biennale 2018-19 et de celles qui devront être étudiées et appliquées en 2020-21 ⁵.

² GB.337/PFA/PV, paragr. 189.

³ GB.335/PFA/3 et GB.337/PFA/2.

⁴ GB/335/PFA/3.

⁵ GB/337/PFA/2.

13. Le lancement de la phase 2 du projet de rénovation étant prévu pour le troisième trimestre de 2021, le Bureau propose d'intégrer la mise à niveau du dispositif de sécurité dans le cadre des travaux de rénovation.
14. Les travaux de révision du plan général de sécurisation du siège ont été interrompus du fait des mesures qu'il a fallu adopter pour régler différents problèmes liés à la pandémie de COVID-19. Le Bureau espère être en mesure de présenter ce plan général au Conseil d'administration à sa 341^e session en mars 2021. De nouvelles spécifications pourront alors être intégrées à l'appel d'offres pour la phase 2 du projet de rénovation. Des contacts vont être pris avec les autorités du pays hôte afin de leur présenter la nouvelle version du plan et de discuter de la contribution qu'elles envisagent d'apporter à son financement.

Remboursement du prêt accordé par le gouvernement du pays hôte

15. Le Conseil d'administration se rappellera que le plan de financement de la rénovation du bâtiment du siège prévoyait un prêt de 70 millions de francs suisses accordé par le gouvernement de la Confédération suisse (gouvernement hôte) à un taux préférentiel. Afin d'éviter toute incidence durable sur le budget ordinaire, ce prêt devait être remboursé au moyen des revenus tirés de la location de bureaux du bâtiment nouvellement rénové. À sa 104^e session, la Conférence internationale du Travail a autorisé la souscription de ce prêt ⁶.
16. À sa 337^e session (octobre-novembre 2019) ⁷, le Conseil d'administration a été informé de l'intention exprimée par le Fonds des Nations Unies pour l'enfance (UNICEF) de louer la plupart des bureaux disponibles dans le bâtiment du siège, et de venir s'y installer entre juillet et octobre 2020. Les négociations sont maintenant terminées et il est prévu que l'UNICEF commence à occuper tous les locaux et à verser un loyer à compter du 1^{er} décembre 2020. Lorsque l'emprunt contracté auprès du gouvernement hôte aura été intégralement remboursé, tous les revenus locatifs provenant de l'UNICEF et des autres locataires seront versés au Fonds pour le bâtiment et le logement, conformément au Règlement financier ⁸.
17. Aux termes de l'accord de prêt conclu avec le gouvernement hôte, la première des 30 annuités d'environ 2,7 millions de francs suisses (principal et intérêts) sera due le 31 décembre 2020. Étant donné que l'UNICEF commencera à occuper les locaux plus tard que prévu, le Bureau n'aura pas encore perçu, à cette date, une année entière de recettes locatives. Compte tenu du montant des autres recettes qui seront tirées de la location des bureaux du bâtiment du siège, on estime qu'il manquera environ 2 millions de francs suisses pour rembourser l'annuité de 2020. Le gouvernement hôte ayant fait savoir qu'il ne sera pas possible d'en reporter l'échéance ou d'en réduire le montant, il sera par conséquent nécessaire de trouver des ressources supplémentaires.
18. Il est proposé que le Conseil d'administration autorise une avance, à prélever sur le Fonds pour le bâtiment et le logement, d'un montant correspondant à l'intégralité du premier règlement dû, à savoir 2,7 millions de francs suisses, afin de combler le déficit. Le recours aux ressources du Fonds pour le bâtiment et le logement pour régler cette première échéance n'aura pas d'incidence à long terme, puisque les revenus locatifs qui

⁶ Conférence internationale du Travail, 104^e session, *Compte rendu provisoire* 8-2(Rev.).

⁷ GB.337/PFA/2.

⁸ Règlement financier, article 11.3.

seront versés ultérieurement par l'UNICEF et les autres occupants permettront de reconstituer l'avance en question, une fois le prêt entièrement remboursé.

Prochaines étapes

19. Le Bureau est en train de revoir l'ensemble des documents relatifs à la phase 2 du projet, qui ont été rédigés en 2015, afin de s'assurer qu'ils répondent encore aux besoins actuels et futurs. Il s'emploie par ailleurs à préparer la documentation nécessaire pour les travaux supplémentaires. La procédure d'appel d'offres sera officiellement lancée lorsque le cahier des charges sera prêt.
20. Le Bureau présentera au Conseil d'administration, à sa 341^e session (mars 2021) une proposition concernant l'ampleur définitive et le budget estimatif des travaux de la phase 2 du projet de rénovation du bâtiment du siège. Le marché le plus important de la phase 2 devrait être adjugé au début de 2021, après que le Conseil d'administration aura approuvé la proposition concernant l'ampleur définitive et le budget estimatif des travaux. Ces derniers commenceraient au milieu de l'année 2021 et s'étaleraient sur cinq ans.

► Locaux de l'OIT à Abidjan

Rappel des faits

21. Suite à un examen approfondi des options présentées au Conseil d'administration à sa 332^e session (mars 2018)⁹, le Directeur général a estimé que, pour répondre aux besoins actuels et futurs du Bureau, il serait préférable de retenir l'option prévoyant la démolition du bâtiment principal, la construction d'un nouveau bâtiment de plus petite taille ainsi que la rénovation et l'extension de l'annexe. Le coût de cette option préférentielle, représentant une capacité d'accueil de 56 fonctionnaires, a été estimé à l'époque à quelque 6 millions de dollars des États-Unis (dollars É.-U.). L'effectif des fonctionnaires de l'OIT à Abidjan compte toutefois 63 personnes depuis mars 2018, dont 43 travaillent au sein du bureau régional et du bureau de pays, et 20 sont affectés à des projets de coopération pour le développement.
22. Des discussions se sont tenues entre les institutions des Nations Unies sises à Abidjan au sujet de leurs besoins en matière de locaux. En février 2020, le coordonnateur résident des Nations Unies a soumis une demande officielle au gouvernement de la Côte d'Ivoire en vue de la création d'une Maison des Nations Unies. Le gouvernement n'a pas encore répondu à cette demande.
23. À ce stade, le Bureau pourrait envisager d'ajouter au bâtiment de l'OIT deux étages qui pourraient être loués à d'autres institutions des Nations Unies dans l'avenir. Ces deux étages supplémentaires représenteraient une surface de 300 mètres carrés (150 mètres carrés par étage) et pourraient accueillir une trentaine de personnes. Leur coût serait de l'ordre de 410 000 dollars É.-U. (205 000 dollars É.-U. par étage). Sur la base du loyer que paye actuellement l'OIT pour la location des bureaux de la Banque africaine de développement, le Bureau estime le rendement locatif annuel à 72 000 dollars É.-U.
24. D'autres consultations ont eu lieu à ce sujet avec le gouvernement de la Côte d'Ivoire et, en décembre 2019, l'OIT et le gouvernement sont convenus de mettre en place un

⁹ GB.332/PFA/INF/1.

mécanisme approprié de collaboration de haut niveau en faveur du projet de réaménagement. Le gouvernement a promis de fournir un appui administratif à l'OIT pour faciliter l'obtention des permis et des concessions nécessaires.

Propositions pour la suite du projet

25. Le Bureau poursuit l'examen des aspects techniques de l'option préférentielle et des estimations financières correspondantes, afin d'approuver l'étude préliminaire et de préparer les informations et la documentation nécessaires pour lancer la procédure d'appel d'offres concernant les services de gestion du projet de construction et les futurs travaux de réaménagement. La démarche est la même que celle que le Conseil d'administration a approuvée pour la rénovation des locaux du Bureau de pays de l'OIT pour le Brésil à Brasilia, et qui a donné toute satisfaction ¹⁰.
26. La procédure d'appel d'offres pour la sélection de l'entreprise qui sera chargée de la supervision des travaux puis de la société de construction qui effectuera ces derniers devrait durer dix-huit mois. Les travaux proprement dits devraient commencer au milieu de l'année 2022. La durée totale du projet est estimée à quatre ans, période pendant laquelle le bureau régional et le bureau de pays resteront installés dans des locaux loués à la Banque africaine de développement.

Arrangements financiers

27. Le coût total du projet est actuellement estimé à 6,35 millions de dollars É.-U. et pourrait atteindre 7,2 millions de dollars É.-U. si deux étages supplémentaires devaient être construits. Divers éléments des travaux liés à la sûreté et à la sécurité seraient financés par les crédits du budget ordinaire de la région affectés à l'entretien et à la sécurité.
28. Il est proposé que le projet de réaménagement soit préfinancé par le Fonds pour le bâtiment et le logement. Toute économie susceptible d'être réalisée à l'avenir dans le budget ordinaire sur les frais de location des bureaux de l'OIT à Abidjan serait utilisée pour rembourser le Fonds lorsque le projet sera achevé. Le remboursement du Fonds avec les économies qu'il est prévu de réaliser sur les frais de location devrait s'échelonner sur une période de dix à douze ans. Tout revenu locatif futur provenant de tiers tels que des institutions des Nations Unies ou des projets de coopération pour le développement sera crédité au Fonds, conformément aux dispositions en vigueur du Règlement financier.
29. Le Bureau va poursuivre ses discussions avec le gouvernement de la Côte d'Ivoire afin de voir s'il serait possible que celui-ci contribue financièrement au projet de réaménagement, en le prenant lui-même à sa charge ou en complétant le financement direct de l'OIT.

¹⁰ GB.331/PFA/6/1.

► **Projet de décision**

30. Le Conseil d'administration, délibérant par correspondance,

- a) en ce qui concerne le projet de rénovation du bâtiment du siège:**
 - i) prie le Directeur général de lui présenter, à sa 341^e session (mars 2021), une proposition concernant l'ampleur définitive et le budget estimatif de la phase 2 du projet;**
 - ii) autorise le Directeur général à prélever un montant maximum de 2,7 millions de francs suisses sur le Fonds pour le bâtiment et le logement pour rembourser le prêt accordé par le gouvernement de la Confédération suisse aux fins de la rénovation du bâtiment du siège de l'OIT, le remboursement de ce montant au Fonds devant être effectué à l'aide des futurs revenus locatifs;**
- b) en ce qui concerne les locaux de l'OIT à Abidjan:**
 - i) autorise l'utilisation du Fonds pour le bâtiment et le logement pour financer le réaménagement des locaux de l'OIT à Abidjan, dont le coût est estimé à 7,2 millions de dollars É.-U., étant entendu que ce montant sera recredité au Fonds à l'aide des économies qui pourront être réalisées sur les frais de location des bureaux de l'OIT à Abidjan et des revenus provenant de la location de tout espace de bureau excédentaire;**
 - ii) demande au Directeur général de poursuivre les discussions avec le gouvernement de la Côte d'Ivoire au sujet d'une éventuelle contribution financière de celui-ci au projet.**