



Conseil d'administration

309^e session, Genève, novembre 2010

GB.309/PFA/BS/2(&Corr.)

Sous-comité du bâtiment

PFA/BS

POUR DÉCISION

DEUXIÈME QUESTION À L'ORDRE DU JOUR

Rapport de situation sur les travaux de rénovation futurs

Aperçu

Questions traitées

Le présent document comporte trois parties: un descriptif du projet de rénovation du bâtiment du siège, avec un calendrier et une estimation des coûts; une proposition de financement du projet; et la présentation d'options envisageables pour les travaux d'entretien et de rénovation futurs des bâtiments et propriétés de l'OIT. Les deux premières parties sont présentées pour décision, la troisième pour discussion et orientation (paragr. 60 à 69).

Incidences sur le plan des politiques

Aucune.

Incidences financières

Approbation de la prochaine phase des travaux de rénovation du siège dans le cadre du plan complet, pour un montant estimatif de 89,1 millions de francs suisses.

Décision demandée

Paragraphe 59.

Documents du Conseil d'administration ou instruments de l'OIT cités en référence

GB.291/PFA/BS/4, GB.297/PFA/BS/3(&Corr.), GB.300/PFA/BS/2, GB.301/PFA/BS/1, GB.303/PFA/BS/1, GB.303/PFA/4, GB.304/PFA/BS/2, GB.306/PFA/BS/1, GB.306/PFA/10, GB.307/PFA/BS/1, GB.307/PFA/7/1, GB.309/PFA/11/1.

Règlement financier du BIT.

Résumé

Le présent document comporte trois parties. La partie I est un descriptif du projet de rénovation du bâtiment du siège, assorti d'un calendrier des travaux et d'une estimation des coûts. Une proposition de financement du projet fait l'objet de la partie II. La partie III expose des propositions et des options à long terme relatives aux travaux d'entretien et de rénovation futurs des bâtiments et propriétés de l'OIT.

Le projet de rénovation portera sur les travaux suivants: diagnostic amiante, réfection des cuisines, rénovation des niveaux 1 à 11, remplacement de deux «appuis Gerber» sur les côtés du bâtiment, installation d'un système anti-incendie par aspersion d'eau (sprinklers) dans les garages, assainissement des bétons apparents, modernisation de trois sous-stations électriques, remise à neuf des salles de conférence non encore rénovées, rénovation des espaces de bureaux et de service des étages inférieurs, pose d'un double-vitrage sur les baies des colonnades, achèvement des travaux de modernisation des ascenseurs, achèvement des travaux de restauration des toitures, pose d'un triple-vitrage dans les espaces de bureaux, raccordement au projet Genève-Lac-Nations pour le chauffage.

Le projet de rénovation se déroulera en deux phases. La première ira de 2011 à 2015. Le coût des travaux prévus pour cette période est estimé à 89,1 millions de francs suisses et peut être financé à 90 pour cent par le Fonds pour le bâtiment et le logement. Le projet prendra fin au terme d'une seconde phase qui ira de 2016 à 2018, pour un coût estimé à 114,2 millions de francs suisses. L'achèvement du projet dépend de l'obtention d'un financement auprès de différentes sources, qui comprendront très probablement la vente de terrains et la contraction d'un prêt à rembourser sur des revenus locatifs futurs.

Afin de garantir que le Fonds pour le bâtiment et le logement sera doté de ressources suffisantes pour financer les travaux d'entretien et de rénovation futurs des bâtiments et des propriétés de l'OIT, les propositions et les options envisageables à long terme sont notamment les suivantes: augmentation ponctuelle du budget ordinaire, établissement d'une nouvelle base de référence pour les transferts effectués sur le fonds au cours des périodes biennales à venir, transfert de ressources provenant d'autres programmes financés par le budget ordinaire, revenus locatifs, intérêts acquis sur le solde du fonds, transferts partiels des primes nettes, et transfert (partiel) des excédents de recettes du budget ordinaire.

Introduction

1. Le sous-comité examine régulièrement la nécessité d'effectuer des rénovations pour mettre le bâtiment du siège en conformité avec les normes actuelles de construction, de sécurité et de santé et améliorer son rendement énergétique. Les principaux volets des travaux de rénovation nécessaires ont été définis en 2004¹. Dans le cadre d'une étude technique réalisée en 2006, un plan de rénovation en trois phases a été proposé: réparations et travaux urgents; travaux de rénovation à moyen terme; et travaux à long terme. Les auteurs de l'étude estimaient le montant total des travaux à 120 millions de francs suisses, les trois phases prises ensemble². Après ajustements pour tenir compte de l'inflation, de mesures complémentaires de protection de l'environnement et de la création d'une équipe de projet, ce montant estimatif a été révisé et porté à 181,7 millions de francs suisses³.
2. Entre-temps, le Conseil d'administration a approuvé le financement des travaux les plus urgents par le Fonds pour le bâtiment et le logement. Il s'agissait notamment de la remise en état des garages, de la réfection des toitures et des terrasses du corps central du bâtiment, des travaux d'étanchéité de l'étang situé devant l'édifice, de la remise en état des monte-charge, et du remplacement de deux chaudières et des détecteurs de fumée. Ces travaux urgents sont quasiment achevés. Il est demandé au Conseil d'administration, à sa présente session, d'approuver le financement du remplacement des 16 ascenseurs principaux du bâtiment, travaux qui sont désormais urgents et qui ne sauraient être différés jusqu'au lancement du projet de rénovation complet⁴.
3. Le Conseil d'administration a également approuvé le financement d'un certain nombre de travaux moins urgents mais tout aussi importants, qui sont maintenant entièrement terminés. Il s'agit, entre autres, de l'installation d'un ascenseur réservé aux personnes handicapées, de la rénovation de quatre salles de conférence (y compris la remise à neuf des cabines d'interprète) et du raccordement du bâtiment au projet Genève-Lac-Nations. Cette dernière opération a permis au Bureau de réduire la facture énergétique afférente au système de refroidissement du bâtiment du siège et d'utiliser l'eau du lac pour l'arrosage du parc et l'alimentation de l'étang.
4. En 2008 et 2010, sur recommandation du Conseil d'administration, la Conférence internationale du Travail a adopté des résolutions concernant le traitement de la prime nette acquise au cours des périodes 2006-07 et 2008-09, qui prévoient respectivement le transfert des montants de 32 270 415 et de 14 869 967 francs suisses au Fonds pour le bâtiment et le logement afin de financer en partie les travaux de rénovation. Aux termes de la résolution adoptée en 2010, il est demandé au Bureau d'établir en vue de la session de mars 2011 un plan complet de rénovation pour le bâtiment du siège et d'élaborer une stratégie à long terme pour le financement futur de la rénovation et de l'entretien des bâtiments et des propriétés de l'OIT. Ce plan complet et cette stratégie à long terme font l'objet du présent document.

¹ Document GB.291/PFA/BS/4, paragr. 5.

² Document GB.397/PFA/BS/3(&Corr.).

³ Document GB.301/PFA/BS/1, paragr. 7.

⁴ Document GB.309/PFA/11/1.

Partie I. Plan complet de rénovation du bâtiment du siège

5. Construit au début des années soixante-dix, le bâtiment du siège reste structurellement en bon état aujourd'hui, mais sa rénovation s'impose à plusieurs titres. En particulier, certaines installations techniques et certains équipements et matériels ayant atteint la fin de leur vie utile, leur entretien se révèle très onéreux, voire impossible. Par ailleurs, il est nécessaire d'en remplacer d'autres pour des raisons de sécurité ou pour améliorer leur rendement énergétique et les mettre en conformité avec les normes écologiques en vigueur. Ces derniers mois, le cabinet d'experts, qui avait déjà réalisé l'étude technique de 2006, a réexaminé ses conclusions pour tenir compte des travaux urgents déjà effectués ou en cours, ainsi que des nouvelles normes de construction en matière notamment de sécurité et de santé, et d'économie d'énergie.

6. Il ressort de cet examen que les conclusions de l'étude de 2006 gardent leur pertinence, mais les estimations des coûts des différents travaux devant être effectués ont été mises à jour. Par ailleurs, le Bureau a commandité une étude sur les zones des cuisines, qui ont besoin d'une remise à neuf, mais qui n'entraient pas dans le champ de l'étude réalisée en 2006. En outre, en se fondant sur le coût effectif de la rénovation des quatre salles de conférence mentionnées ci-dessus, le Bureau a fait une estimation du coût de la rénovation des salles de conférence restantes, dont la salle du Conseil d'administration. Il a également estimé le coût des travaux de modernisation des trois sous-stations électriques du bâtiment, qui elles non plus n'étaient pas visées dans l'étude de 2006. Le plan complet actuel tient compte des recommandations figurant dans ces études et de ces estimations de coûts. Il porte sur les travaux suivants (indiqués par ordre de priorité):
 - diagnostic amiante;
 - réfection des cuisines;
 - remise en état des niveaux 1 à 11;
 - remplacement de deux «appuis Gerber» sur les côtés du bâtiment;
 - installation de sprinklers dans les garages;
 - assainissement du béton apparent;
 - modernisation de trois sous-stations électriques;
 - remise à neuf des salles de conférence restantes;
 - rénovation des espaces de bureaux et de service des niveaux inférieurs;
 - pose d'un double-vitrage dans la zone des colonnades;
 - achèvement des travaux de remise à neuf des ascenseurs;
 - achèvement de la réfection des toitures;
 - pose d'un triple-vitrage dans les espaces de bureaux;
 - raccordement au projet Genève-Lac-Nations pour le chauffage.

Amiante

7. Lors de la réalisation de l'étude de 2006 et de l'examen effectué cette année, la présence d'amiante a été constatée dans plusieurs zones du bâtiment ⁵. Les prélèvements d'air pratiqués dans ces zones ont montré qu'il n'existait pas de risque pour la santé mais, conformément aux réglementations en vigueur, un diagnostic amiante exhaustif sera établi dès l'approbation du plan complet de rénovation, de telle sorte que les matériaux amiantés susceptibles de présenter un risque pour la santé puissent être enlevés avant le début des travaux de rénovation à proprement parler. Toute opération d'enlèvement de matériaux amiantés sera menée à bien par une entreprise spécialisée selon les modalités préconisées par les réglementations locales et les directives internationales, comme cela a été fait à de précédentes occasions.

Cuisines

8. Les dalles en béton dans la cuisine du R2 présentent des signes de détérioration avancée. En fait, à cause de l'infiltration de chlorures, leur porosité est telle que des fuites d'eau se produisent d'un étage à l'autre. Cette situation comporte des risques importants pour la sécurité du personnel travaillant en cuisine. Outre la réparation structurelle des dalles, il faut remplacer le système de ventilation, la plomberie et les installations électriques de toutes les cuisines (R1 et R2) et aménager ces zones conformément aux techniques de restauration modernes et aux normes d'hygiène en vigueur. Compte tenu du faible encombrement qui caractérise les équipements de cuisine actuels, il sera possible de gagner un espace d'environ 250 m² qui pourra servir de zone d'entreposage au R1.

Niveaux 1 à 11

9. L'étude de 2006 a conclu que le bâtiment devrait être mieux compartimenté de manière à éviter efficacement la propagation du feu et à faciliter l'évacuation sans risque de ses occupants. Elle préconisait la modernisation ou le remplacement des équipements coupe-feu, des éclairages et des balisages de secours ainsi que des détecteurs d'incendie. L'étude recommandait également l'installation d'un système anti-incendie par aspersion d'eau (sprinklers) dans l'ensemble du bâtiment ainsi que des mesures de protection de certaines poutrelles porteuses en acier. L'installation de ce système anti-incendie, qui nécessiterait le remplacement des faux plafonds, rendrait superflues la construction de cages d'escalier supplémentaires et l'isolation des dalles de béton entre les étages. Il y a lieu de noter que la modernisation des détecteurs de fumée, approuvée par le Conseil d'administration en mars 2010 ⁶, est déjà en cours.
10. Compte tenu de sa vétusté et des signes d'usure qu'elle présente, toute la plomberie doit être remplacée. Par ailleurs, un nouveau système faciliterait les économies d'eau.
11. Dans le cadre du réexamen de l'étude de 2006 effectué cette année, il est recommandé de remplacer le système de chauffage et de ventilation existant, qui utilise des unités d'induction apposées contre la façade, par un système intégré au plafond ayant un meilleur rendement énergétique. Etant donné qu'il sera procédé à l'enlèvement de l'amiante présente dans les joints de la façade et dans les matériaux d'isolation des conduites de chauffage et de ventilation (même si ces quantités ne sont pas dangereuses pour la santé), le surcoût afférent à l'enlèvement des unités d'induction elles-mêmes sera marginal. Un

⁵ Document GB.297/PFA/BS/3(&Corr.).

⁶ Document GB.307/PV, paragr. 209.

système de chauffage et de ventilation intégré au plafond et équipé de vannes thermostatiques présente l'avantage de libérer de l'espace au sol. Un tel système, qui peut être télécommandé, permettrait aussi de réduire la consommation d'énergie, de réguler la température et de la maintenir constante dans l'ensemble de l'édifice.

12. Le câblage électronique, les systèmes d'éclairage et autres systèmes électriques sont obsolètes et doivent donc être remplacés. Les faux plafonds devant être enlevés pour permettre l'installation des sprinklers et du système de chauffage et de ventilation, le câblage électronique et électrique ainsi que les tableaux de distribution seront remplacés par la même occasion. L'éclairage des bureaux sera assuré non plus par des plafonniers mais par des lampadaires équipés de détecteurs de mouvement. Cela contribuera également à réduire la consommation d'énergie du bâtiment.
13. L'étude de 2006 a mis en évidence un défaut d'isolation des raccords entre les châssis des fenêtres et les éléments en béton de la façade. Il faut également changer les fenêtres elles-mêmes, car leur double-vitrage arrive en fin de vie utile et présente un certain nombre de problèmes (joints défectueux, faible coefficient d'isolation et absence de protection en cas d'explosion). De plus, pour une meilleure sécurité, seule l'ouverture partielle des fenêtres devrait être possible, moyennant l'entrebâillement de leur partie supérieure. Les stores extérieurs sont régulièrement endommagés par les intempéries et doivent être constamment réparés ou remplacés. Pour y remédier, les fenêtres seront équipées de stores plus grands, spécialement conçus pour l'extérieur. Afin de régler ces différents problèmes en une seule étape, on installera des armatures en aluminium préfabriquées et intégralement isolées qui iront du sol au plafond et qui comporteront un panneau scellé d'un mètre de hauteur et une fenêtre en triple-vitrage feuilleté.
14. Parallèlement au remplacement des faux plafonds, les cloisons de séparation entre les bureaux seront enlevées. Ces cloisons se composent en effet de deux panneaux de bois aggloméré et d'un panneau d'isolation interne contenant de l'amiante-ciment (matériau ignifuge standard recommandé au moment de la construction du bâtiment). Les moquettes existantes seront remplacées par une moquette antistatique ou du linoléum. L'étude de 2006 contenait toute une série de propositions qui visaient à mieux utiliser l'espace, notamment en aménageant davantage de zones non cloisonnées et des zones de service communes, en améliorant les zones d'archivage et de stockage et en créant des zones de sécurité de type coupe-feu. L'objet de ces recommandations relatives à la conception et à l'agencement de l'espace était d'améliorer le cadre de travail, de faciliter la communication et de favoriser les possibilités de collaboration au sein du Bureau. Les plans définitifs de la nouvelle disposition des bureaux seront élaborés en consultation avec les représentants du personnel. Une meilleure utilisation de l'espace disponible permettrait aussi de louer des parties du bâtiment à des tiers.

Remplacement de deux «appuis Gerber»

15. Conformément à la recommandation formulée dans l'étude de 2006, tous les «appuis Gerber» dans les garages ont déjà été remplacés dans le cadre des travaux urgents effectués durant la période 2008-09. Toutefois, il faut encore en remplacer deux, qui sont situés sur les côtés du bâtiment et difficiles d'accès.

Installation de sprinklers dans les garages

16. L'installation de ce système est fondamentale pour des raisons évidentes de sécurité anti-incendie. Des compagnies d'assurances et des consultants spécialisés dans le bâtiment

l'ont recommandée à maintes reprises par le passé, mais ces travaux n'ont pas été inclus dans les propositions précédentes en raison de contraintes budgétaires.

Traitement du béton apparent

17. Les parties inférieures en béton de la façade et les murs extérieurs des garages sont endommagés par carbonatation et doivent être remis en état.

Sous-stations électriques

18. Les trois sous-stations qui distribuent l'électricité dans l'ensemble du bâtiment datent de la construction d'origine. Les normes applicables ont depuis sensiblement évolué et les pièces détachées correspondantes ne sont plus disponibles. La modernisation de ces sous-stations est donc impérative.

Salles de conférence

19. Comme indiqué précédemment, quatre salles de conférence ont déjà été rénovées. Les sept salles de conférence restantes doivent, elles aussi, être mises en conformité avec les normes en vigueur, notamment en ce qui concerne les équipements audiovisuels, les cabines d'interprète et l'installation de sprinklers.

Niveaux inférieurs

20. L'ensemble des espaces de bureaux et de service situés aux niveaux inférieurs (S2 à M3) seront rénovés comme les bureaux des niveaux 1 à 11.

Colonnade

21. Le simple-vitrage actuel des baies de la colonnade sera remplacé par un double-vitrage feuilleté. Cela améliorera sensiblement l'isolation de cet espace, dont la température sera plus facile à réguler, et constituera une protection contre les bris de vitres.

Ascenseurs

22. Les deux principaux monte-charge ont déjà été remis à neuf et il est demandé au Conseil d'administration d'approuver, à sa présente session, la réfection des 16 ascenseurs principaux. Les autres ascenseurs du bâtiment sont relativement en bon état. Ils atteindront toutefois la fin de leur vie utile dans la seconde partie de la décennie. C'est pourquoi leur réfection est prévue dans le plan complet de rénovation actuel, ce qui évitera une hausse importante des coûts d'entretien à un stade ultérieur.

Toitures

23. La toiture du bâtiment principal a été rénovée durant la période 2008-09. Les autres toitures aux extrémités Nord et Sud du bâtiment ont besoin d'être étanchéifiées et isolées. Cela contribuera également à améliorer le rendement énergétique de l'édifice.

Ecologisation du bâtiment

24. Les travaux de rénovation proposés dans le cadre de ce plan complet auront un effet positif très net sur le rendement énergétique du bâtiment. Le réexamen de l'étude de 2006 effectué cette année a abouti à deux propositions visant à améliorer encore ce rendement et à réduire de moitié l'empreinte carbone du bâtiment. La première proposition consiste à remplacer le double-vitrage par du triple-vitrage dans tous les espaces de bureaux. La seconde prévoit de recourir au projet Genève-Lac-Nations également pour le chauffage du bâtiment. Elles ont toutes deux été intégrées dans le projet de rénovation, car elles vont dans le sens de la cible établie dans le cadre stratégique, à savoir parvenir à la neutralité climatique, et elles permettraient de limiter le nombre d'unités de réduction des émissions de CO₂ nécessaires pour atteindre cet objectif.

Calendrier

25. Pour des raisons techniques, financières et de sécurité, il est proposé d'effectuer les travaux de rénovation en deux phases. La première phase (2011-2015) prévoit une période préparatoire pour permettre l'établissement d'un diagnostic amiante exhaustif, l'élaboration d'un cahier des charges technique et de plans de travail détaillés, la mise à disposition de bureaux provisoires et la clôture des appels d'offres internationaux et des procédures de passation des marchés publics nécessaires. Les travaux proprement dits commenceraient dès que possible par la réfection des cuisines, suivie de la rénovation des deux tiers des niveaux 1 à 11 entre 2013 et 2015. La rénovation des niveaux 1 à 11 est jugée urgente pour des raisons de sécurité et de santé, et compte tenu de l'obsolescence de la plupart des équipements et installations qui s'y trouvent. Il est proposé de commencer par les deux tiers des niveaux, étant donné que la rénovation de tous les étages à la fois supposerait le déplacement de l'ensemble du personnel au même moment, ce qui pose des problèmes logistiques importants, et augmenterait sensiblement le coût afférent aux locaux provisoires (voir également les paragraphes 28 à 33 ci-après).
26. Au cours de la seconde et dernière phase (2016-2018), la rénovation du tiers restant des niveaux 1 à 11 serait achevée et tous les autres travaux prévus seraient effectués dans l'ordre indiqué au paragraphe 6. La rénovation du tiers restant des niveaux 1 à 11 sera réalisée selon un plan glissant et pourrait être avancée si le financement nécessaire est disponible plus tôt que prévu. On trouvera dans l'annexe I un calendrier plus détaillé des différents travaux.

Estimation des coûts

27. L'annexe II contient une estimation du coût des travaux de rénovation devant être réalisés au cours des deux phases et qui est évalué à 203,3 millions de francs suisses. Ce montant recouvre non seulement le coût estimatif des travaux de rénovation, mais également celui de l'ensemble des travaux préparatoires, de la construction des bureaux provisoires, de la gestion du projet ainsi que des provisions pour inflation, assurance, dépenses imprévues et frais divers. Ce chiffre a été établi à partir des coûts estimatifs indiqués dans les différentes études, des avis de consultants et de l'expérience acquise dans le cadre des travaux de rénovation urgents réalisés au cours de ces quelques dernières années, en tenant compte à la fois du coût effectif par rapport au coût estimatif initial et de la manière dont le Bureau les a gérés. Les coûts seront estimés avec plus de précision pendant la période préparatoire (2011-12) lorsque la procédure de passation de marchés par voie d'appel à la concurrence sera lancée.

Bureaux provisoires

28. Si l'on procède simultanément à la remise en état des niveaux 1 à 11 sur une période d'environ trois ans, cela limitera la durée de la perturbation que ces travaux occasionneront. Il sera toutefois nécessaire de mettre complètement hors d'accès deux tiers des étages pendant la quasi-totalité de la période 2013-2015 et un tiers des étages à partir de la fin de 2015 et pendant toute l'année 2016. Il faudra donc que 600 fonctionnaires au moins emménagent dans des bureaux provisoires d'une superficie d'environ 8 000 m², et il faudra aussi réduire l'espace disponible pour les fonctionnaires qui continueront à travailler dans le bâtiment. Trois options ont été envisagées pour les bureaux provisoires: la location de bureaux commerciaux à Genève; l'achat de bâtiments préfabriqués devant être équipés pour faire office de bureaux; et la construction d'un bâtiment sur la parcelle 3844 (voir l'annexe III pour l'emplacement de cette parcelle).
29. D'après les résultats d'une étude commanditée par le Bureau, le coût de la première option, à savoir la location de bureaux sur le marché libre, serait au total de l'ordre de 13,5 millions de francs suisses, frais de déménagement et de mise en place d'une navette pour la durée des travaux y compris. Cette option est non seulement extrêmement coûteuse, mais elle présente aussi le désavantage de poser des problèmes logistiques qui entraîneraient une baisse de productivité résultant de l'existence de deux lieux de travail sur une période prolongée. De plus, si, d'après l'étude, l'offre de bureaux est suffisante à l'heure actuelle sur le marché de Genève, on ne peut garantir que des bureaux seront disponibles à une date incertaine à l'avenir lorsque les travaux commenceront. Il pourrait en outre s'avérer difficile de négocier un contrat à un coût raisonnable pour une durée de l'ordre de trois ans car la plupart des baux de bureaux à Genève sont signés pour des périodes plus longues, en règle générale cinq ans au minimum.
30. La deuxième option consiste à construire sur le terrain du siège des bâtiments préfabriqués à usage de bureaux provisoires. Cette solution aurait l'avantage de maintenir l'ensemble du personnel en un même lieu avec un accès facile à l'ensemble des services communs et aux infrastructures des étages inférieurs du bâtiment du siège. De plus, étant donné le caractère modulaire des bâtiments préfabriqués, cette option permettrait au BIT d'adapter à ses besoins spécifiques le calendrier d'installation, le nombre, la disposition et les équipements de ces bâtiments préfabriqués.
31. Le coût d'achat des bâtiments nécessaires serait de l'ordre de 8 millions de francs suisses, ce montant couvrant aussi la préparation du terrain, les frais de déménagement et de raccordement aux réseaux d'eau et d'électricité du BIT, ainsi qu'à l'infrastructure informatique. Une fois la remise en état des niveaux 1 à 11 terminée, ils pourraient être revendus. Le produit de cette vente (qui devrait être de l'ordre de 1,7 million de francs suisses) serait crédité au Fonds pour le bâtiment et le logement.
32. La troisième option, à savoir la construction d'un bâtiment sur la parcelle 3844, semble être moins indiquée car la construction ne pourrait commencer qu'une fois le nouveau zonage de cette parcelle déterminé, éventuellement dans le cadre d'un accord de type construction/cession-bail, comme il en a été discuté dans le cadre du sous-comité en 2008⁷. Le rezonage comme la construction prendraient beaucoup de temps et feraient intervenir un grand nombre de parties différentes. Il est en fait impossible de prédire le nombre d'années que prendrait l'achèvement de ces procédures, et donc difficile d'effectuer une évaluation réaliste des coûts-avantages. Il faut aussi tenir compte du fait que les retards anticipés dans la mise en œuvre de cette option entraîneraient une hausse des dépenses d'entretien ordinaires (en raison de l'obsolescence d'un grand nombre des

⁷ Voir document GB.303/PFA/4.

installations) et augmenterait encore le coût des travaux de rénovation sous l'effet de l'inflation.

33. Pour les raisons précédemment invoquées, la deuxième option (l'installation de bâtiments préfabriqués) est celle qui a été retenue dans le plan complet et son coût est indiqué à l'annexe II.

Aspects relatifs à la gestion

34. Le Département de la gestion des locaux (FACILITIES), qui vient d'être créé, sera responsable de la gestion et de la supervision des travaux de rénovation. Il sera guidé par un comité directeur composé de la directrice exécutive du Secteur de la gestion et de l'administration, du Trésorier et contrôleur des finances, d'un représentant du Cabinet du Directeur général, d'un représentant du Conseiller juridique et (ès qualités) du directeur du Département de la gestion des locaux (FACILITIES). Le Bureau établira une équipe de projet spéciale chargée de la planification et de l'exécution des travaux de rénovation, sur le modèle de celle qui était responsable de l'exécution des travaux urgents entrepris en 2008-09. Cette équipe, qui bénéficiera de l'appui d'experts extérieurs en direction de chantier, sera dirigée par le directeur de FACILITIES. Elle se composera de collègues appartenant aux différents services concernés, notamment le Département des services centraux, de la sécurité et du protocole, le Bureau des achats et contrats, les Services juridiques et Bureau du Conseiller juridique, l'Unité des services de santé, du président du Comité consultatif pour la sécurité et la santé et d'un certain nombre de spécialistes en construction, par exemple un ingénieur, un expert en sécurité et d'autres spécialistes techniques recrutés en fonction des besoins pour des contrats de courte durée. Le Bureau mettra également en place un mécanisme de consultation interne pour veiller à ce que le personnel soit pleinement informé de l'évolution de la situation et consulté, en tant que de besoin.
35. Il est proposé d'octroyer un contrat global pour la réalisation des travaux de rénovation à un entrepreneur général à l'issue d'une procédure d'appel d'offres, comme cela avait été fait pour les travaux urgents entrepris précédemment. L'entrepreneur général travaillera sous la supervision de l'équipe de gestion de projet.

Risques et hypothèses

36. L'annexe IV contient un registre des risques élevés. Un registre des risques plus détaillé sera établi pendant la période préparatoire. Il est supposé, dans le plan, que les délais requis pour le diagnostic amiante, la préparation du cahier des charges détaillé et l'achèvement de la procédure d'appel d'offres ne dépasseront pas deux ans. Il est par ailleurs supposé que l'installation des bureaux provisoires pourra être achevée d'ici à la fin de 2012 et que les taux d'inflation pendant la durée des travaux de rénovation (2011-2018) resteront stables.
37. L'un des risques potentiellement les plus graves serait que l'on découvre de l'amiante ailleurs que là où elle a déjà été détectée. Cela entraînerait une hausse des coûts d'enlèvement et d'isolation, lesquels seraient plus importants que prévu, et induirait donc des coûts supplémentaires. Des problèmes techniques imprévus peuvent également surgir pendant l'exécution des travaux et seraient susceptibles d'entraîner des retards et des surcoûts.
38. Pour tenir compte des risques susmentionnés, une provision pour dépenses imprévues est incluse dans les coûts estimatifs indiqués à l'annexe II.

Partie II. Financement

Première phase

39. Comme indiqué à l'annexe II, un montant de 89,1 millions de francs suisses est requis pour la première phase de rénovation. Un montant de 68,3 millions de francs suisses a été mis en réserve dans le Fonds pour le bâtiment et le logement («le fonds») pour le financement initial de cette phase⁸ et est disponible dans l'immédiat. En outre, un montant additionnel de 3,3 millions de francs suisses, dont une partie pourrait être prélevée sur la réserve du fonds pour le financement à long terme, une autre partie sur des crédits inscrits au budget ordinaire, le reste étant constitué par les intérêts acquis sur les ressources du fonds, permettrait de couvrir 90 pour cent du coût estimé de la première phase.
40. Comme on le verra dans la partie III du présent document, la réserve du Fonds pour le bâtiment et le logement destinée au financement à long terme est alimentée depuis 2008-09 par les contributions au budget ordinaire au titre de la partie IV du budget. Il n'est pas nécessaire de commencer à constituer une provision pour le financement des rénovations futures du bâtiment du siège avant la fin du projet de rénovation actuel. En tant que telle, cette réserve devrait contenir un montant équivalent à 1 pour cent par an de la valeur assurée des biens immobiliers hors siège calculée depuis la date d'acquisition des biens en question. A la fin de la période biennale actuelle, la réserve comptera 3,3 millions de francs suisses de plus que le solde théorique requis, et ce montant pourrait être transféré au projet de rénovation du siège. Par ailleurs, sur la provision constituée au titre de la période biennale actuelle, qui s'élève à 2,9 millions de francs suisses (2,9 millions de dollars E.-U.) dans le budget ordinaire pour cette réserve, seuls 360 000 francs suisses seront requis pour les bureaux extérieurs, ce qui laisse un montant de 2,5 millions de francs suisses par période biennale en tant que contribution supplémentaire au projet actuel.
41. En résumé, le financement disponible pour la première phase du projet de rénovation comprend les éléments suivants :

Tableau 1. Financement disponible (en millions de francs suisses)

Source de financement	Francs suisses
Travaux de rénovation du siège (Fonds pour le bâtiment et le logement)	68,3
Transfert à partir de la réserve à long terme (Fonds pour le bâtiment et le logement)	3,3
Provisions dans la partie IV du budget pour la période 2012-2015 (projection)	5,0
Intérêts acquis	2,5
Total	79,1

42. Pour achever la première phase du projet, un montant additionnel de 10 millions de francs suisses est requis. Si le financement en provenance d'autres sources ne devait pas être disponible avant la fin de cette phase, les fonds manquants pourraient être couverts dans l'intervalle par le Fonds de roulement⁹, un prêt ou une combinaison de ces deux sources.

⁸ Après avoir financé le remplacement des ascenseurs, comme il a été proposé dans le document GB.309/PFA/11/1.

⁹ Règlement financier du BIT, chapitre V.

43. Avec l'autorisation préalable du Conseil d'administration, le Fonds de roulement peut servir à fournir des avances en vue de faire face à des besoins imprévus¹⁰. Ces avances seraient remboursées au fonds dès que le produit de la vente des terrains ou d'autres sources seraient disponibles¹¹. Dans le cas d'un prêt commercial, la charge d'intérêts pour un emprunt de 10 millions de francs suisses sur un an serait de 80 000 francs suisses pour l'année (aux taux d'intérêt actuels). Le recours à un emprunt ne serait nécessaire que si des économies s'avéraient impossibles sur les coûts estimatifs des travaux, si la vente des terrains n'avait pas lieu d'ici à 2015, si d'autres sources de financement n'étaient pas disponibles ou si le Fonds de roulement était épuisé en raison d'un retard dans le versement des contributions des Etats Membres. Le Fonds de roulement est proposé en tant que dispositif de dernier recours pour couvrir une éventuelle insuffisance de fonds au cours de la première phase du projet de rénovation.

Réalisation du projet de rénovation

44. Le coût de la réalisation du projet de rénovation est estimé à 114,2 millions de francs suisses. Le Conseil d'administration a examiné antérieurement différentes options de financement du projet¹². Indépendamment de transferts éventuels provenant d'excédents futurs imprévus, d'une contribution du pays hôte ou de contributions directes des Etats Membres, les deux possibilités suivantes ont été retenues pour la réalisation du projet complet: la vente de deux parcelles de terrain non stratégiques et l'utilisation des revenus locatifs pour assurer le service d'un prêt commercial.

Vente de terrains

45. Le Bureau a tenu des consultations approfondies avec les autorités suisses concernant la possibilité d'aménager, en vue de les vendre, deux parcelles non stratégiques (les parcelles n^{os} 3844 et 3924 figurant à l'annexe III). La valeur de ces deux parcelles est directement liée aux réglementations d'aménagement des sols applicables en la matière. On trouvera dans le tableau ci-dessous différents scénarios d'évaluation pour chaque phase d'aménagement des parcelles. Des travaux considérables ont été réalisés en vue d'un aménagement et d'une vente potentiels des terrains mais, tant que les autorités suisses n'auront pas accompli les changements juridiques et les procédures administratives nécessaires, de nombreuses incertitudes subsisteront, relatives notamment au calendrier des travaux et au potentiel d'aménagement final et, par conséquent, à l'évaluation même des terrains. Si les valeurs estimatives indiquées dans cette section ont été fournies par des experts en matière de gestion et de construction immobilière et constituent les meilleures estimations à ce jour, elles ne peuvent avoir qu'une valeur indicative en raison de ces incertitudes. Le tableau 2 ci-dessous fournit des explications relatives aux phases d'aménagement.

¹⁰ Règlement financier du BIT, art. 19.

¹¹ Règlement financier du BIT, art. 21.

¹² Documents GB.300/PFA/BS/2; GB.301/PFA/BS/1; et GB.304/PFA/BS/2.

Tableau 2. Valeurs estimatives selon différents scénarios (en millions de francs suisses)

	Valeur actuelle	Zone 3 et plan localisé de quartier	Permis de construire
Avenue Appia, parcelle n° 3844 7 250 m ²	8,4		
Résultat 1		26,3	36,8
Résultat 22		48,3	66,5
Route de Ferney, parcelle n° 3924 21 109 m ²	15,5	50,5	64,5

- 46.** L'aménagement de la parcelle n° 3844 (avenue Appia) permettrait de disposer d'une superficie potentielle comprise entre 14 000 et 24 000 mètres carrés pour des locaux à usage de bureaux. A l'heure actuelle, la question d'une opposition éventuelle à l'optimisation du potentiel d'aménagement des parcelles n'a pas été résolue et on ne peut, dès lors, présumer du consentement des autorités. C'est donc l'estimation calculée à partir de la superficie moindre qui a été retenue pour la planification. Etant donné qu'une opposition à l'aménagement de la parcelle n° 3924 (route de Ferney) est moins probable, le plan ne propose pas d'autres estimations à cet égard.
- 47.** Les montants estimatifs actuels s'appuient sur une évaluation professionnelle indépendante ayant été examinée par le Commissaire aux comptes. Ils tiennent compte du statut juridique actuel des parcelles ainsi que des réglementations en vigueur en matière d'aménagement et d'occupation des sols. Le Bureau dispose d'un droit de superficie sur la parcelle n° 3924, dont le bail d'une durée de quatre-vingt-dix-neuf ans vient à échéance dans soixante-quatre ans, alors qu'il possède en propre la parcelle n° 3844.
- 48.** Les autorités locales ont préparé un projet de loi qui devrait réaffecter, entre autres, les quatre parcelles de terrain de l'OIT à une «zone de développement 3», qui sera destinée en priorité aux organisations internationales. Cela augmenterait immédiatement le potentiel constructible des parcelles. Le BIT a exprimé des réserves à l'égard de certaines conditions imposées par le projet de loi mais examine actuellement une solution avec les autorités suisses.
- 49.** Afin d'aménager et de mettre en vente les terrains, un plan localisé de quartier doit être approuvé par les autorités locales. En collaboration avec celles-ci, le Bureau a travaillé sur un plan d'aménagement global pour le site de l'OIT, qui prévoit une plus grande exploitation des parcelles et une densification beaucoup plus élevée de la construction, ce dans le respect des prescriptions de planification locales. Un plan localisé de quartier a été élaboré pour la parcelle n° 3844 (avenue Appia) qui, s'il est approuvé, permettrait de construire des locaux à usage de bureaux dont la superficie serait comprise entre 14 000 et 24 000 mètres carrés.
- 50.** La parcelle n° 3924 (route de Ferney) fera l'objet d'un processus semblable, mais son aménagement sera plus complexe étant donné que l'OIT ne détient qu'un droit de superficie sur cette parcelle. Les discussions se poursuivent avec les autorités locales au sujet d'une révision des termes du bail afin qu'un plan localisé de quartier puisse être préparé pour cette parcelle, permettant ainsi à l'OIT de procéder à une évaluation optimale.
- 51.** La valeur des terrains augmente fortement si un permis de construire approuvé peut être présenté au moment de la mise en vente. Cette phase nécessite de préparer des plans d'architecture, un avant-métré et des études techniques. Elle ne comprend pas l'appel d'offres ni les travaux de construction proprement dits.

52. Les montants présentés dans le tableau ci-dessus ont été calculés après déduction des frais professionnels nécessaires pour la réalisation des différentes phases d'aménagement. Dans tous les cas, les valeurs estimatives sont données à titre indicatif étant donné qu'il est difficile de prédire avec précision quelles seront les valeurs de marché à une date ultérieure inconnue.
53. Outre la volatilité des marchés et l'incertitude quant au calendrier, la valeur finale de la surface construite variera en fonction de décisions liées notamment à l'acquéreur final et aux exigences éventuelles en matière de logement social. Pour les besoins du plan complet, un point médian des prix courants sur le marché a été pris en compte pour évaluer les revenus éventuels tirés de la vente des deux parcelles.

Revenus locatifs

54. Suite à 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, y compris un plus grand recours aux espaces ouverts, permettra de louer un ou deux étages à des tiers.
55. Aux fins de ce plan complet, on estime que l'équivalent d'un étage et demi pourra être mis en location une fois les rénovations terminées. Les revenus locatifs devraient suffire pour rembourser un prêt commercial à hauteur de 50 millions de francs suisses¹³. Au cas où des espaces supplémentaires à usage de bureaux pourraient être mis en location, tout revenu tiré des locations serait crédité au Fonds pour le bâtiment et le logement, conformément au Règlement financier.

Conclusion

56. Le coût total du projet est estimé à 203,4 millions de francs suisses. Etant donné que le projet concerne la rénovation d'un bâtiment existant, les consultants et experts en construction ayant préparé les estimations de coûts ont indiqué que le coût réel pouvait varier de plus ou moins 20 pour cent, ce qui correspond à la norme du secteur pour ce type de projet. Dans ce contexte, il convient de noter que le budget du projet comprend une provision pour couvrir des dépenses imprévues.
57. Les ressources disponibles et anticipées sont résumées dans le tableau suivant:

Tableau 3. Ressources disponibles et anticipées

	En millions de francs suisses
Disponibles (voir tableau 1 ci-dessus)	79,1
Estimées	
Vente de la parcelle n° 3844 (avenue Appia)	26,3
Vente de la parcelle n° 3924 (route de Ferney)	50,5
Revenus locatifs	50,0
Total	205,9

¹³ Amortissement des emprunts: 50 ans; taux d'intérêt: 2,5 pour cent.

58. Comme il est souligné dans ce document, l'aménagement et la vente des deux parcelles de terrain devraient permettre de réunir les fonds nécessaires à la réalisation du projet de rénovation. Le calendrier de ces transactions demeure incertain en raison de la complexité des consultations menées actuellement avec les autorités suisses à plusieurs niveaux. Par conséquent, les arrangements contractuels seront limités dans un premier temps à la phase initiale du projet. L'autorisation du Conseil d'administration sera sollicitée pour le financement de la phase finale si la vente des terrains ou d'autres sources de financement ne devaient pas permettre d'obtenir les ressources attendues. Par ailleurs, l'approbation de la recommandation du Conseil d'administration par la Conférence sera requise pour l'obtention de tout prêt à long terme visant à financer la réalisation des travaux de rénovation. Si d'autres sources de financement se présentaient ou si la vente des terrains avait lieu avant la réalisation de la première phase, le plan de mise en œuvre serait revu afin d'accélérer en conséquence la fin des travaux de rénovation des étages 1 à 11 ainsi que les travaux restants.
59. *Le sous-comité voudra sans doute proposer à la Commission du programme, du budget et de l'administration de recommander au Conseil d'administration:*
- a) *d'approuver le plan complet pour la rénovation du bâtiment du siège tel qu'énoncé dans le présent document;*
 - b) *d'autoriser le Directeur général à commencer la première phase du projet de rénovation, dont le coût est estimé à 89,1 millions de francs suisses; et*
 - c) *d'autoriser, si cela est nécessaire, le recours au Fonds de roulement et/ou à un emprunt pour terminer la première phase du projet de rénovation.*

Partie III. Stratégie à long terme pour le financement des futurs travaux d'entretien et de rénovation des bâtiments de l'OIT

60. De par sa nature même, l'entretien des bâtiments, destiné à remédier au vieillissement et à l'usure normale, suppose des investissements à intervalles irréguliers. A moyen terme, les besoins d'entretien peuvent être importants, d'où la nécessité d'accumuler les moyens de financement nécessaires pour être en mesure de faire face aux dépenses à l'échéance. Afin de pouvoir disposer des ressources financières nécessaires pour procéder en temps opportun aux rénovations périodiques et aux grands travaux d'entretien, il conviendrait de créer un fonds de rénovation dont le financement serait systématiquement et régulièrement assuré par le budget biennal ordinaire.
61. Les professionnels du bâtiment ont estimé qu'un montant annuel de 1 pour cent de la valeur assurée des bâtiments devrait être mis en réserve pour les opérations d'entretien non courantes. Cette provision viendrait s'ajouter aux coûts de fonctionnement ordinaires des bâtiments ainsi qu'aux travaux de rénovation exceptionnels qui ne seraient pas imputables à l'usure normale.
62. Sur la base de la valeur assurée actuelle des propriétés de l'OIT, une provision de 1 pour cent représenterait un montant annuel de 4,3 millions de dollars E.-U. (ou de 8,6 millions de dollars E.-U. par période biennale). Comme indiqué dans le tableau ci-dessous, 4,1 millions de dollars E.-U. seraient affectés au bâtiment du siège, et environ 180 000 dollars E.-U. aux bureaux extérieurs.

Tableau 4. Valeurs assurées et provisions (en milliers de dollars E.-U.)

	Valeur assurée	Provision annuelle (1 pour cent)
Siège – Genève	410 680	4 107
Lima	2 400	24
Brasilia	2 841	28
Abidjan	4 800	48
Dar es-Salaam	1 500	15
Buenos Aires	381	4
Islamabad	1 670	17
Santiago	2 547	25
Bruxelles	677	7
New Delhi	1 163	12
Total	428 659	4 287

63. Compte tenu de l'âge et de la durée de propriété des biens de l'OIT, l'application de ce barème de 1 pour cent aurait normalement dû permettre de constituer une réserve de 150, 4 millions de dollars E.-U. au 31 décembre 2009. En excluant le siège de Genève, le montant souhaitable aurait été de 2,6 millions de dollars E.-U. Etant donné que d'autres sources de financement sont prévues pour la rénovation du bâtiment du siège, il est logique de ne pas tenir compte de ce dernier dans le calcul du montant théorique au 31 décembre 2009.

64. L'Organisation s'est dotée d'un Fonds pour le bâtiment et le logement¹⁴ destiné à lui permettre de faire face, aux moins en partie, à ses principaux besoins d'entretien. Les ressources propres du fonds et celles qui sont transférées du budget biennal ne permettent pas de faire face aux besoins de l'Organisation à court et à long terme. Pour l'heure, un montant annuel de 177 000 dollars E.-U. (190 000 francs suisses) provenant de la partie I du budget est transféré au fonds. Un montant de 1,46 million de dollars E.-U. (1,56 million de francs suisses) est en outre transféré chaque année de la partie IV du budget pour couvrir les futurs besoins à long terme de rénovation et d'entretien. Enfin, un montant annuel de quelque 250 000 dollars, correspondant au revenu net des locations, est crédité chaque année au fonds, ce qui porte l'apport annuel total moyen à 1,89 million de dollars E.-U.

65. Au 30 septembre 2010, le fonds affichait les soldes disponibles suivants:

Tableau 5. Soldes du fonds

	En millions de dollars E.-U.
Compte ordinaire	3,6
Financement à long terme ¹	3,2
Sous-total	6,8
Rénovation du bâtiment du siège	72,6

¹ Avant le transfert de 2,9 millions de dollars E.-U. de la partie IV du programme et budget pour 2010-11.

¹⁴ Règlement financier, art. 11(3) et Règle de gestion financière 3.32.

- 66.** Les emplois et modes de gestion possibles du compte ordinaire du fonds sont établis par le Règlement financier. A eux deux, le compte ordinaire et le financement à long terme faisaient apparaître au 30 septembre 2010 un solde disponible de 6,8 millions de dollars E.-U., soit davantage que le montant de 2,6 millions de dollars théoriquement nécessaire (voir paragr. 63 ci-dessus), compte tenu du fait que d'autres sources de financement sont prévues pour la rénovation du bâtiment du siège.
- 67.** Les ressources actuellement disponibles pour la rénovation du bâtiment du siège (68,3 millions de dollars E.-U.) ont été cumulées grâce aux transferts des primes nettes et des excédents des périodes biennales antérieures approuvés par la Conférence internationale du Travail en 2008 et 2010, sur recommandation du Conseil d'administration. Ces transferts imprévus ont permis de mettre en réserve une somme importante pour la rénovation du siège.
- 68.** Pour pouvoir compter sur une réserve annuelle suffisante de 4,3 millions de dollars E.-U., il faudrait pouvoir demander au budget ordinaire un montant supplémentaire de 2,4 millions de dollars E.-U. Cela pourrait se faire par une augmentation exceptionnelle du budget, qui servirait alors de base pour les futures périodes biennales, par un transfert au fonds de ressources provenant d'autres programmes financés par le budget ordinaire, ou par une combinaison de ces deux formules.
- 69.** D'autres sources de financement, certes moins prévisibles, pourraient permettre de réduire la charge pesant sur le budget ordinaire. Ce pourraient être:
- a) le revenu locatif: toute augmentation du revenu locatif net qui n'aurait pas à être utilisée pour financer les emprunts destinés à la rénovation du bâtiment du siège pourrait être transférée, à parts égales, à la réserve pour le financement à long terme et au compte ordinaire du fonds;
 - b) les intérêts créditeurs sur le solde du fonds, qui pourraient être conservés par ce dernier. A mesure que ce solde augmenterait, le produit des intérêts augmenterait d'autant;
 - c) les primes nettes: les 50 pour cent des primes nettes actuellement versés à l'ensemble des Etats Membres pourraient à l'avenir être crédités au fonds. Le solde des primes nettes restera mobilisable pour le fonds d'incitation destiné à encourager le prompt versement des contributions des Etats Membres. Le tableau 6 ci-dessous indique le montant dont il aurait été possible de créditer le fonds depuis l'introduction du système de recouvrement des contributions en francs suisses et du compte de la prime nette, si cette option avait été retenue; et
 - d) les excédents: les excédents du budget ordinaire ou un pourcentage de ces excédents pourraient être transférés au fonds au lieu d'être restitués aux Etats Membres¹⁵ ou, comme c'est le cas depuis la période biennale 2002-03, affectés au Compte de programmes spéciaux¹⁶. Le tableau 7 fait apparaître séparément les excédents budgétaires et les excédents de recettes qui auraient pu être transférés au cours des dix derniers exercices si cette option avait été retenue.

¹⁵ Règlement financier du BIT, art. 18(2).

¹⁶ Règlement financier du BIT, art. 18(3).

Tableau 6. Transferts théoriques

Période biennale	Dollars E.-U.
1990-91	3 742 774
1992-93	623 537
1994-95	2 355 345
1996-97	628 105
1998-99	7 177 159
2000-01	3 887 889
2002-03	248 459
2004-05	1 625 063
2006-07	14 153 691
2008-09	14 436 861

Tableau 7. Excédents budgétaires et excédents de recettes (en milliers de dollars E.-U.) ¹⁷

Période biennale	Excédent (déficit) budgétaire	Excédent (déficit) de recettes	Total de l'excédent (du déficit)
1990-91	-	-	11 068
1992-93	-	-	15 632
1994-95	-	-	(35 380)
1996-97	-	-	16 777
1998-99	12 493	13 741	26 234
2000-01	268	60 899	61 167
2002-03	150	(11 661)	(11 511)
2004-05	532	(36 570)	(36 038)
2006-07	785	31 433	32 218
2008-09	1 255	18 570	19 825

- 70.** La sous-commission voudra sans doute exprimer son avis sur les diverses solutions indiquées ci-dessus et donner à la Commission du programme, du budget et de l'administration des orientations concernant la stratégie à long terme pour le financement des futurs travaux d'entretien et de rénovation des bâtiments de l'OIT.

Genève, le 28 octobre 2010

Point appelant une décision: paragraphe 59

¹⁷ Les diverses politiques financières mises en œuvre avant la période biennale 1998-99 ne reprennent pas séparément les deux composantes des excédents.

Annexe I

Calendrier des travaux de rénovation du bâtiment du siège

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Travaux préparatoires	■							
Réfection des cuisines		■						
Remise en état de deux tiers des niveaux 1 à 11			■					
Remise en état du tiers restant des niveaux 1 à 11						■		
Remplacement de deux «appuis Gerber»						■		
Installation de sprinklers dans les garages						■		
Assainissement du béton apparent							■	
Modernisation de trois sous-stations électriques							■	
Remise à neuf des salles de conférence restantes							■	
Rénovation des espaces de bureaux et de service des niveaux inférieurs							■	
Pose d'un double vitrage dans la zone des colonnades								■
Achèvement des travaux de remise à neuf des ascenseurs							■	
Achèvement des travaux de réfection des toitures								■

Annexe II

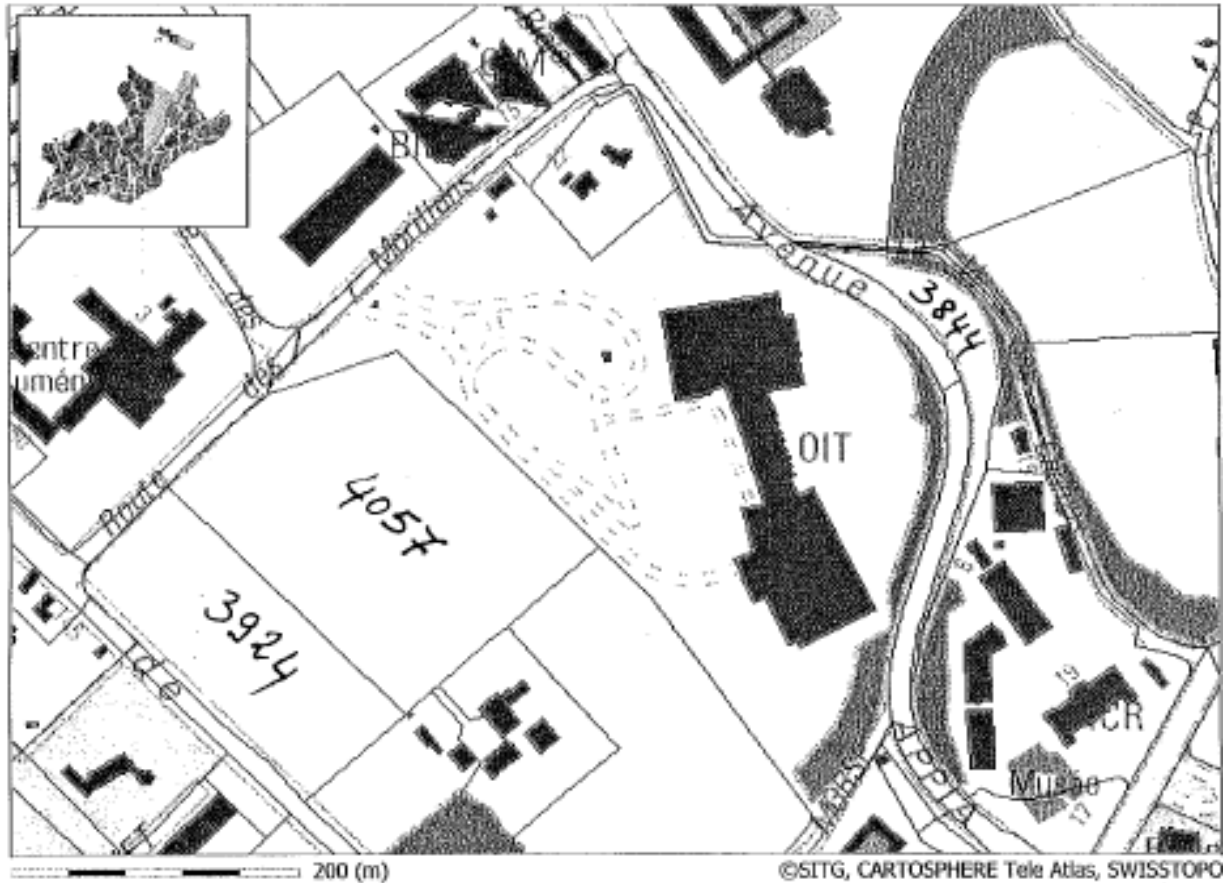
Coût estimatif des travaux de rénovation du bâtiment du siège (en milliers de francs suisses)

	2011-2015	2016-2018	Total
Coûts directs			
Diagnostic amiante	336		336
Cuisines	4 144		4 144
Niveaux 1 à 11	55 776	29 904	85 680
Remplacement des «appuis Gerber»		1 792	1 792
Sprinklers dans les garages		1 568	1 568
Assainissement du béton apparent		2 688	2 688
Sous-stations électriques		2 240	2 240
Salles de conférence		8 960	8 960
Niveaux inférieurs		22 064	22 064
Double vitrage dans la zone des colonnades		3 584	3 584
Achèvement remise à neuf des ascenseurs		1 792	1 792
Achèvement réfection des toitures		4 032	4 032
Triple vitrage dans les espaces de bureaux	672	336	1 008
Raccordement au projet Genève-Lac-Nations pour le chauffage		9 184	9 184
Sous-total	60 928	88 144	149 072
Autres coûts			
Bureaux provisoires	7 500		7 500
Frais de déménagement	1 500	500	2 000
Gestion de projet	6 000	3 000	9 000
Dépenses imprévues	7 100	10 200	17 300
Frais d'assurance et frais divers	400	500	900
Sous-total	22 500	14 200	36 700
Inflation	5 700	11 900	17 600
Total général	89 128	114 244	203 372

Annexe III

Parcelles n^{os} 4057, 3844, 3924

Echelle: 1:4771



Date: 29.09.2006

Légende

- Bâtiments hors-sol
- Parcelles
- ◆ Plan de ville, plan d'ensemble

Coordonnées

 Xmin=498856

 Xmax=499696

 Ymin=120318

 Ymax=120918

Annexe IV

Registre des risques

Risque	Conséquences	Probabilité	Mesure à prendre
1. Le diagnostic amiante révèle l'existence d'une plus grande quantité d'amiante que prévu	Hausse des coûts d'enlèvement et/ou d'isolation	Moyenne	Ajustement du budget
2. La préparation du cahier des charges prend plus de temps que prévu	Le début des travaux est retardé Une hausse des coûts est possible	Faible	Ajustement du calendrier et du budget
3. La procédure d'appel d'offres prend plus de temps que prévu	Le début des travaux est retardé Une hausse des coûts est possible	Faible	Ajustement du calendrier et du budget
4. Le taux d'inflation est plus élevé que prévu	Hausse des coûts	Faible	Ajustement du budget
5. La construction des bureaux provisoires prend plus de temps que prévu	Le début des travaux est retardé	Faible	Des clauses d'indemnisation sont prévues dans le contrat en cas de retard
6. Problèmes techniques imprévus rencontrés pendant la réalisation des travaux	Hausse des coûts	Moyenne	Ajustement du calendrier et du budget
7. L'augmentation des coûts résultant des risques susmentionnés dépasse le montant des provisions pour dépenses imprévues	Les travaux de rénovation ne peuvent être achevés comme prévu	Faible	Retarder une partie des travaux jusqu'à ce que de nouveaux fonds soient disponibles et ajuster le budget en conséquence
8. La qualité des travaux de rénovation est inférieure à la norme	Travaux de réparation nécessaires	Faible	Rétention de 10 pour cent du montant du contrat jusqu'à la réception officielle des travaux
9. La vente des deux parcelles de terrain n'est pas réalisée avant la fin de 2015	Les travaux de rénovation ne peuvent être achevés comme prévu	Faible	Réduire l'ampleur de la phase finale ou envisager un financement relais
10. Le produit de la vente des terrains est inférieur à ce qui avait été anticipé	Les travaux de rénovation ne peuvent être achevés comme prévu	Moyenne	Réduire l'ampleur de la phase finale
11. L'espace disponible après la remise en état des niveaux 1 à 11 ne peut être loué, ou est loué seulement en partie	Les recettes anticipées ne sont pas recueillies (ou le sont seulement en partie)	Faible	Réduire l'ampleur de la phase finale
12. Les frais d'emprunt augmentent en raison de la hausse des taux d'intérêt	Capacité d'emprunt réduite	Moyenne	Réviser les accords de cession-bail pour financer l'emprunt; rechercher un autre mode de financement; réduire l'ampleur de la phase finale
13. Les normes de sécurité et de santé ne sont pas respectées par les entreprises	La réputation de l'OIT est en jeu et il y a un risque de litiges	Faible	L'équipe de gestion du projet doit veiller au respect des normes de sécurité et de santé sur le chantier