

Conseil d'administration

335^e session, Genève, 14-28 mars 2019

GB.335/PFA/3(Add.)

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

PFA

Date: 14 mars 2019

Original: anglais

TROISIÈME QUESTION À L'ORDRE DU JOUR

Etat d'avancement du projet de rénovation du bâtiment du siège

Addendum

1. Depuis la publication du document GB.335/PFA/3, la situation a évolué concernant le processus d'approbation relatif à la valorisation et à la vente possible de la parcelle du BIT en vue de financer la phase 2 de rénovation du bâtiment du siège. Notamment, les autorités locales ont fourni une feuille de route indiquant les étapes à suivre, le calendrier à prévoir pour chaque étape, les critères à respecter et les contraintes relatives au contexte.
2. Le Bureau a continué de recevoir des manifestations non sollicitées d'intérêt pour acheter la parcelle ou coopérer avec le Bureau pour le projet d'aménagement. Les partenaires potentiels sont pleinement conscients de l'existence d'une documentation officielle disponible et connaissent les exigences locales en matière de zonage. Les sources de revenus potentielles précédemment communiquées au Conseil d'administration¹ n'ont pas été contestées, et l'incidence que la feuille de route pourrait avoir sur la valeur finale ne devrait pas être excessive.
3. Il ressort de l'examen de la feuille de route, des discussions avec les consultants externes et avec le pays hôte que, compte tenu de l'intérêt croissant et qui ne s'est jamais démenti manifesté par les promoteurs immobiliers, les deux grandes options qui semblent réalisables sont les suivantes.
4. La première option consisterait à continuer de travailler avec les autorités locales à l'élaboration d'un plan général d'aménagement au cours des trois prochaines années, puis à lancer un appel d'offres pour la vente de la parcelle, car à ce stade le potentiel de construction serait connu avec certitude. Le risque pour les éventuels acheteurs serait amoindri, ce qui aurait pour effet d'augmenter le prix du terrain. Le principal inconvénient de cette option est qu'elle retarderait l'apport de revenus étant donné que la parcelle ne pourrait être mise en vente qu'une fois achevée la procédure officielle de planification urbaine. De surcroît, le plan approuvé ne serait pas forcément conforme aux intérêts de l'aménageur, le retard pris

¹ Document GB.332/PFA/3, paragr. 27.

dans l'achèvement du projet de rénovation aurait un coût, et le Bureau serait responsable du coût intégral de la procédure.

5. La deuxième option consisterait à faire appel à la concurrence pour trouver un partenaire avant le commencement de la procédure officielle de planification urbaine. La procédure d'appel d'offres viserait à obtenir des propositions de promoteurs s'engageant contractuellement à acheter tout ou partie du terrain une fois achevée la procédure d'approbation. La valeur contractuelle totale dépendrait du potentiel de valorisation approuvé par les autorités locales, mais sur la base de paramètres établis préalablement et prévoyant le versement initial d'une avance. Le partenaire aurait la responsabilité de piloter et de financer la procédure de planification urbaine, réduisant d'autant la charge financière pour le Bureau. Il existe sur le marché local des précédents qui offrent un niveau suffisant de protection pour le BIT. Les détails pourraient varier considérablement selon le partenaire retenu. Parallèlement, les partenaires pourraient déposer une demande de permis de construire, ce qui leur permettrait de limiter le risque encouru et qui aurait pour effet d'accroître la valeur du terrain. L'hypothèse est que les partenaires seraient disposés à évaluer le risque et que le Bureau encouragerait les soumissionnaires à présenter des solutions contractuelles innovantes.
6. Le principal avantage que présente cette deuxième option serait d'obtenir sans attendre un apport de ressources offrant la possibilité d'assurer au projet une certaine continuité et de limiter le renchérissement des coûts. Son inconvénient est que, si la feuille de route fournie par les autorités locales constitue un élément de poids pour anticiper les possibilités de valorisation, la valeur finale ne sera connue qu'à l'issue de la procédure officielle de planification urbaine; or, vu l'obligation de préfinancement et le risque assumés par le partenaire, il faut s'attendre à un abaissement de la valeur globale. Cependant, ce n'est qu'en menant à son terme la procédure d'appel à la concurrence que l'on pourra objectivement déterminer quelle sera l'offre la plus avantageuse pour le BIT.
7. Pour que le Bureau puisse lancer la procédure d'appel d'offres, le Conseil d'administration devra préalablement donner son autorisation de principe pour la vente du terrain. Le Bureau pourra alors lancer la procédure et évaluer objectivement le marché, y compris les conditions de toutes les propositions. En octobre-novembre, le Bureau informera le Conseil d'administration du résultat de l'appel d'offres, et celui-ci pourra alors décider si la proposition du Bureau répond à ses attentes et autorise le Directeur général à conclure un contrat.

Projet de décision

8. *Le Conseil d'administration:*

- a) *approuve sur le principe la vente de la parcelle 4057 aux conditions qui seront négociées par le Directeur général;*
- b) *autorise le Directeur général à lancer une procédure d'appel d'offres visant à identifier un partenaire potentiel disposé à collaborer avec le Bureau tout au long de la procédure de planification et d'approbation;*
- c) *prie le Directeur général d'obtenir du Conseil d'administration qu'il approuve les conditions générales de toute vente sur la base de la procédure d'appel d'offres.*