



DEUXIÈME QUESTION À L'ORDRE DU JOUR

Rapport de situation sur les travaux de rénovation futurs

1. Le présent document informe le sous-comité des éléments nouveaux concernant l'obtention des ressources financières nécessaires à la future rénovation du bâtiment du siège à Genève, et des phases suivantes du projet. On trouvera à l'annexe I un calendrier prévisionnel très détaillé pour le projet de rénovation, établi d'après les conclusions attendues des négociations en cours.

Aperçu des discussions sur la valorisation des propriétés de l'OIT

2. Conformément aux lois d'aménagement du territoire au niveau local, la mise en valeur de parcelles de l'OIT passe au préalable par une modification du type de zone. En juillet 2009, un projet de modification de zone a été publié par les autorités genevoises. Après consultation des autorités suisses, le BIT a exprimé son opposition à ce projet afin de préserver les intérêts de l'Organisation et de maintenir l'objectif sur la valorisation des différentes parcelles qui font l'objet des discussions en cours.
3. Ces discussions, conformément au mandat donné au Directeur général par le Conseil d'administration en mars 2009, portent sur la conciliation des objectifs de valorisation des parcelles de l'OIT et des orientations du plan directeur «Jardin des Nations» approuvé par les autorités genevoises. Tout aménagement futur des parcelles de l'OIT s'inscrirait dans le cadre des orientations fixées par le plan directeur. En particulier, toute augmentation de la constructibilité autorisée par le canton de Genève sur les parcelles de l'OIT devrait prévoir la création d'espaces piétons à usage public traversant les parcelles de l'OIT, ce qui constituerait une extension de la pratique actuelle en matière d'accès public.
4. Si les discussions informelles en cours avec toutes les parties intéressées (Confédération, canton et Ville de Genève) devaient aboutir prochainement, l'autorisation de construire un bâtiment (de 24 000 m²) sur la parcelle n° 3844 (avenue Appia) pourrait être obtenue vers la fin de 2011, et la livraison du nouveau bâtiment avoir lieu en 2013. De même, les bâtiments (logements et bâtiments mixtes) qui sont envisagés sur la parcelle n° 3924 (route de Ferney) pourraient être livrés dans le courant de 2014. Les aménagements des espaces publics, notamment les parcours de mobilité douce nord-sud et est-ouest (avec une passerelle franchissant l'avenue Appia), pourraient être réalisés dans le courant de 2013.

5. Une procédure de mise en valeur de la parcelle n° 3844 par appel d'offres ou par concours d'entreprise totale (*general contractor*) devrait être lancée en mars 2010. Il en va de même pour les projets concernant la parcelle n° 3924, pour lesquels une procédure de mise en concurrence et de concours pourrait être lancée au premier semestre de 2010 (voir le calendrier prévisionnel à l'annexe I).

Groupe conjoint

6. Le Groupe conjoint (constitué de représentants politiques de la Confédération au niveau du Conseil fédéral et du canton au niveau du Conseil d'Etat) a validé, en juillet 2009, l'étude préliminaire pour le développement et la valorisation des parcelles de l'OIT. Il a accepté la réalisation d'une étude complémentaire, proposée par le groupe de travail informel, pour préciser les aménagements publics et élaborer une image directrice de l'aménagement du site dans son ensemble.

Groupe de travail informel

7. Le Groupe de travail informel sur la valorisation des terrains de l'OIT a été constitué en décembre 2008 sur l'initiative du Groupe conjoint et du Directeur général. Il a pour mission de trouver une solution d'ensemble qui satisfasse non seulement l'OIT par une valorisation de ses parcelles lui permettant de financer la rénovation du siège, mais aussi d'autres besoins de la Genève internationale.
8. Ce groupe de travail informel se réunit régulièrement, la dernière réunion ayant eu lieu le 30 septembre 2009. Il traite de tous les aspects de l'aménagement et de l'urbanisme, ainsi que des aspects juridiques et financiers du projet de valorisation des parcelles de l'OIT. En juin, le Groupe de travail informel a pris connaissance de la proposition du Conseil d'Etat de Genève de modifier le droit de superficie existant concernant la parcelle n° 3924, (route de Ferney) en élargissant les conditions, notamment les affectations possibles.

Etude complémentaire

9. L'étude complémentaire sur les moyens de valoriser les parcelles de l'OIT a débuté en août. Une proposition d'image directrice, comprenant des fiches détaillées des éléments clés des aménagements publics, a été soumise à la Ville et au canton de Genève fin septembre 2009. Les principaux éléments de cette image directrice seront présentés au sous-comité en novembre 2009.
10. Les propositions visent à créer à partir des parcelles existantes (dont la parcelle abritant le bâtiment du siège) des espaces à usage public sous la forme de cheminements piétons et de mobilité douce (vélo et piétons). Il s'agit là d'un élément clé du plan directeur «Jardin des Nations» et d'un objectif affiché des autorités genevoises. Pour chacune de ces parcelles, un périmètre de sécurité qui lui est propre a été défini et la densité de construction a été augmentée par rapport à la situation antérieure.
11. Les consultations techniques en cours sont menées sur la base de cette image directrice. Elles devraient permettre un accord formel de toutes les parties dans les prochains mois sur l'élaboration des projets de construction en urbanisation et densification des parcelles de l'OIT et la définition des aménagements publics y afférents, dans le but de garantir un meilleur rendement du site tout en respectant les grandes orientations du plan directeur «Jardin des Nations».

Plan de la parcelle n° 3844

12. Une étude sur le plan de quartier de la parcelle n° 3844 (avenue Appia) a été lancée. A la demande des autorités genevoises, elle englobe la réalisation d'une passerelle franchissant l'avenue Appia afin de permettre la circulation piétonnière et à vélo d'ouest en est, sans interruption entre le Conseil œcuménique des églises, le BIT, le Comité international de la Croix-Rouge et le Palais des Nations. Une esplanade serait réalisée, et un immeuble de bureaux d'une hauteur ne dépassant pas celle du bâtiment du siège de l'OIT serait construit. Une fois l'immeuble construit, les bureaux seraient vendus (sous le régime de la propriété par étages ou autre), notamment à des missions diplomatiques ou à des organisations internationales à la recherche de locaux. L'immeuble pourrait aussi permettre d'accueillir, pendant la durée des travaux de rénovation du bâtiment du siège, une partie des membres du personnel du BIT (bâtiment-tiroir).
13. En outre, des discussions sont en cours avec les organisations et propriétaires de terrains avoisinant cette parcelle en vue d'offrir la possibilité d'un accès commun à partir de l'avenue Appia. La procédure d'amendement du plan localisé de quartier en vue de rendre le terrain constructible devrait être entamée au début de 2010 et aboutir à la fin de l'année. Ce projet pourrait générer une bonne partie des ressources nécessaires à l'Organisation pour la rénovation du bâtiment du siège. Si cette procédure aboutit rapidement, il devrait être possible de conclure les discussions actuellement engagées et d'obtenir une autorisation de construire au début de 2011. Un bâtiment pourrait alors être achevé en 2013.

Plan de la parcelle n° 3924

14. Des discussions sur l'échange, la cession ou la modification du droit de superficie de la parcelle n° 3924 (route de Ferney) sont également engagées avec le canton de Genève. Une étude est en cours au sujet des incidences juridiques et financières du droit de superficie actuellement en vigueur, d'une cession ou de la vente de ce droit, ou encore de la modification de ce droit telle que proposée par le canton de Genève.
15. Ces discussions ne pourront guère aboutir avant le milieu de 2010 en raison de la prise de fonctions du nouveau gouvernement du canton de Genève après les élections de décembre 2009. Une fois un accord conclu, un plan localisé de quartier pourrait être lancé, ou plusieurs concours d'architecture, selon la méthode retenue, pour les programmes envisagés.

Relations avec les autorités suisses

16. Les relations entre le BIT et les autorités suisses sont excellentes et la création du groupe de travail informel a permis d'entretenir une communication suivie sur tous les aspects du projet d'aménagement.
17. L'un des éléments clés des discussions engagées avec les autorités suisses est de conserver des chemins publics qui traversent les propriétés de l'OIT ainsi que de créer deux espaces à usage public. Les autorités locales souhaitent officialiser les dispositions actuelles relatives aux accès publics et en étendre le champ d'application. Les propositions qui seront formulées conjointement par le BIT et les autorités locales devraient prévoir ces accès publics tout en satisfaisant aux exigences du Bureau en matière de sécurité.
18. Afin d'achever les discussions en cours à ce sujet avec les autorités locales, il faudra peut-être conclure un accord officiel de mise en servitude ou de cession du terrain affecté aux

chemins publics. Quelle que soit la solution retenue, elle devra garantir au Bureau le droit d'assurer sa sécurité dans l'immédiat et à long terme. Le Bureau est plutôt favorable au maintien des dispositions à caractère non officiel régissant actuellement les accès publics. Cependant, il sera peut-être nécessaire d'apporter quelques modifications à ces dispositions pour assurer la valorisation prévue des parcelles. Pour que le Bureau soit en mesure d'achever les négociations dans les délais impartis par le calendrier prévisionnel (voir l'annexe I), le Conseil d'administration doit autoriser le Directeur général à conclure les arrangements jugés nécessaires concernant les accès et espaces publics tout en protégeant les intérêts de l'OIT.

- 19. *Le sous-comité voudra sans doute prendre note des éléments nouveaux qui ont été présentés, proposer toute orientation qu'il jugera appropriée et demander à la Commission du programme, du budget et de l'administration de recommander au Conseil d'administration d'autoriser le Directeur général à conclure les arrangements qu'il jugera nécessaires en ce qui concerne l'octroi d'un accès public aux parcelles de l'OIT.***

Genève, le 20 octobre 2009.

Point appelant une décision: paragraphe 19.

Annexe I

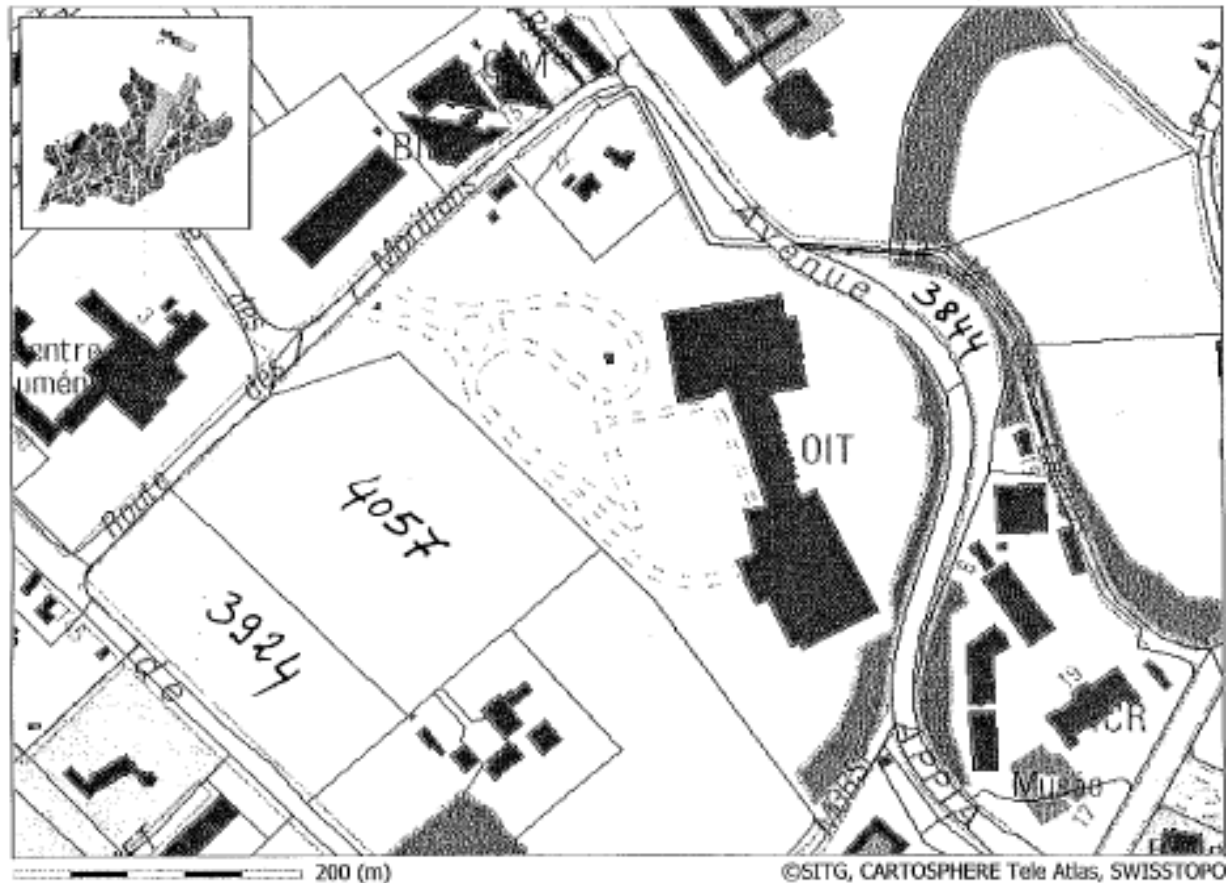
Tâche	Début	Fin
Schéma directeur canton (image directrice)	août 2009	fin 2009
Projet de loi modifiant le type de zone ¹	août 2009	octobre 2010
Parcelle n° 3844	août 2009	décembre 2013
Elaboration et procédure du plan localisé de quartier ²	septembre 2009	octobre 2010
Elaboration et procédure du permis de construire ³	mars 2010	mars 2011
Valorisation ⁴	juin 2010	juin 2011
Chantier ⁵	juillet 2011	décembre 2013
Parcelle n° 3924: cession	août 2009	décembre 2015
Négociation avec le canton et la Ville de Genève ⁶	septembre 2009	mars 2010
Elaboration et procédure du plan localisé de quartier	avril 2010	juin 2011
Elaboration et procédure des permis de construire	juillet 2011	décembre 2012
Valorisation	septembre 2011	mars 2013
Chantier	avril 2013	décembre 2015
Rénovation siège OIT variante A ⁷	septembre 2012	décembre 2016
Etude et appel d'offres	septembre 2012	décembre 2013
Travaux	janvier 2014	décembre 2016
Rénovation siège OIT variante B ⁸	septembre 2010	août 2014
Etude et appel d'offres	septembre 2010	août 2011
Recherche d'un bâtiment à louer en ville	septembre 2010	août 2011
Travaux	septembre 2011	août 2014

¹ Condition: levée des oppositions par l'Etat de Genève à l'automne 2009. ² Condition: le projet de loi modifiant la zone est accepté. ³ Condition: dépôt du permis de construire par le BIT. ⁴ La forme de valorisation (concours investisseurs, entreprises générales ou autres) définira le temps nécessaire à cette phase. ⁵ Phase nécessaire si le BIT veut utiliser ce bâtiment pour accueillir une partie de ses collaborateurs pendant la rénovation du bâtiment du siège (rénovation variante A). ⁶ Cette action conditionne tout le projet de valorisation. ⁷ Envisageable si toutes les conditions précédentes sont tenues et avec la location de la parcelle no 3844. ⁸ Début des travaux dès l'achèvement de la valorisation de la parcelle no 3844. Condition: location d'un bâtiment en ville pour accueillir une partie des collaborateurs pendant la rénovation du bâtiment du siège.

Annexe II

Parcelles n^{os} 4057, 3844, 3924

Echelle: 1:4771



Date: 29.09.2006

Légende:

- Bâtiments hors-sol
- ▣ Parcelles (immeubles biens-fonds)

Fond de plan

- ▣ Plan de ville, plan d'ensemble

Coordonnées

 Xmin=498856
 Xmax=499696
 Ymin=120318
 Ymax=120918