



Conseil d'administration

310^e session, Genève, mars 2011

GB.310/PFA/BS/2

Sous-comité du bâtiment

PFA/BS

POUR DÉCISION

DEUXIÈME QUESTION À L'ORDRE DU JOUR

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

Aperçu

Question traitée

Le présent document fournit des informations sur la stratégie à long terme pour le financement des travaux d'entretien et de rénovation périodiques futurs des bâtiments de l'OIT.

Incidences sur le plan des politiques

Aucune.

Incidences financières

Ce document présente une stratégie qui nécessiterait que le Conseil d'administration envisage des moyens de financement supplémentaires lors de l'examen des futurs programmes et budgets.

Décision demandée

Le sous-comité voudra sans doute proposer que la Commission du programme, du budget et de l'administration recommande au Conseil d'administration d'approuver la stratégie à long terme pour le financement des travaux d'entretien et de rénovation périodiques futurs de l'ensemble des bâtiments de l'OIT, telle que proposée au paragraphe 9 de ce document.

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

GB.309/PFA/BS/2(&Corr.); Règlement financier de l'OIT, paragraphe 3 de l'article 11, *Comptes rendus provisoires* n^{os} 11 et 19, Conférence internationale du Travail (99^e session, Genève, juin 2010).

1. A sa 99^e session (juin 2010), la Conférence internationale du Travail a approuvé le transfert au crédit du Fonds pour le bâtiment et le logement de la moitié de la prime nette acquise pour 2008-09 afin de financer en partie la rénovation du bâtiment du siège sous réserve, entre autres, que le Bureau élabore une stratégie à long terme pour le financement des travaux d'entretien et de rénovation périodiques futurs des bâtiments et des propriétés de l'OIT. A sa 309^e session (novembre 2010), le Conseil d'administration a fourni au Bureau un complément d'information sur la teneur de cette stratégie. Une stratégie est soumise à l'approbation du Conseil d'administration dans le présent document.
2. De par sa nature même, l'entretien des bâtiments, destiné à remédier à leur vieillissement et à l'évolution de leur utilisation, nécessite des investissements à intervalles irréguliers. Les frais d'entretien normaux et courants sont couverts en tant que dépenses ordinaires, mais les coûts induits par les travaux structurels et autres travaux d'entretien majeurs peuvent être importants et irréguliers. Des fonds devraient être provisionnés pour pouvoir faire face aux dépenses lorsqu'elles s'imposent. Afin de provisionner les ressources financières nécessaires pour être en mesure d'effectuer périodiquement et en temps opportun les travaux d'entretien et les travaux structurels majeurs, un fonds de réserve à long terme devrait être constitué et alimenté d'une manière cohérente et régulière.
3. Les professionnels ont estimé qu'un montant annuel de 1 pour cent de la valeur assurée des bâtiments devrait être mis en réserve pour les opérations périodiques d'entretien et de rénovation non courantes. Cette provision viendrait en complément des dépenses d'exploitation ordinaires et des dépenses d'entretien courant des bâtiments, et servirait pour les travaux de rénovation exceptionnels qui ne sont pas imputables à l'usure normale.
4. Sur la base de la valeur assurée actuelle de l'ensemble des propriétés de l'OIT (en 2010), une provision de 1 pour cent représenterait un montant annuel de 4,3 millions de dollars des Etats-Unis (soit 8,6 millions de dollars par période biennale).

Tableau 1. Valeur assurée 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
Brasília	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 hors siège	17 979	180
Total	428 659	4 287

5. Lorsque que le projet de rénovation actuel du bâtiment du siège sera achevé (achèvement prévu en 2018), on disposera d'un bâtiment entièrement rénové pour lequel il conviendra à ce moment-là de commencer à alimenter un fonds de réserve. Le tableau 1 ci-dessus montre que la provision annuelle actuellement nécessaire pour le bâtiment du siège se chiffre à 4,1 millions de dollars E.-U. (soit 8,2 millions de dollars par période biennale). La

provision annuelle pour les propriétés de l'OIT hors siège s'élève à 180 000 dollars (soit 360 000 dollars par période biennale). Ce n'est qu'une fois la rénovation du bâtiment du siège achevée qu'il sera nécessaire de verser le montant total de la provision annuelle, soit 4,287 millions de dollars (8,574 millions de dollars par période biennale).

6. En 2008-09, une provision d'un montant de 2,54 millions de dollars a été inscrite dans la partie IV du budget ordinaire pour l'entretien à long terme des bâtiments. En 2010-11, 2,92 millions de dollars supplémentaires ont été provisionnés. Si l'on ajoute les gains de change et les intérêts cumulés, 6,3 millions de dollars au total sont disponibles à cette fin dans le Fonds pour le bâtiment et le logement. Compte tenu de l'âge et de la durée de propriété des biens de l'OIT hors siège, l'application de la norme de 1 pour cent permettrait d'atteindre le niveau souhaitable de 2,96 millions de dollars au 31 décembre 2011. Etant donné que le montant total disponible à cet effet dans le Fonds pour le bâtiment et le logement dépasse le niveau souhaitable, le Conseil d'administration a approuvé à sa 309^e session (novembre 2010) l'utilisation de 3,3 millions de dollars dans le cadre du plan de financement de la première phase des travaux de rénovation du bâtiment du siège¹.
7. Si l'on suppose que le montant des provisions inscrit au budget ordinaire pour les travaux d'entretien et de rénovation périodiques futurs sera maintenu à son niveau actuel, le plan de financement approuvé pour la première phase des travaux de rénovation du bâtiment du siège prévoit également l'utilisation du montant de la provision excédant le niveau des réserves requis pour les propriétés hors siège. Celui-ci s'élève à 2,5 millions de dollars par période biennale (c'est-à-dire 2,92 millions moins 360 000 dollars) pour la période 2012-2015.
8. Si le montant de la provision de la partie IV du budget est maintenu à son niveau actuel en valeur réelle, on sera sûr de disposer d'une provision adéquate pour le financement des travaux d'entretien et de rénovation futurs des propriétés hors siège. Pour avoir la garantie de disposer d'une provision annuelle de 4,3 millions de dollars pour l'ensemble des bâtiments de l'OIT, y compris le siège, une fois les travaux de rénovation achevés en 2018, il faudra augmenter la provision actuelle dans la partie IV du budget ordinaire de 2,8 millions de dollars chaque année (5,6 millions par période biennale). Pour ce faire on pourrait recourir aux mécanismes suivants:
 - a) Revenu locatif: le Règlement financier prévoit le versement du montant net des recettes provenant des locations au Fonds pour le bâtiment et le logement². Tout revenu net provenant de la location de surfaces de bureau excédentaires dans le bâtiment du siège ou dans tout autre bâtiment de l'OIT et qui ne serait pas nécessaire pour financer des emprunts destinés à la rénovation du bâtiment du siège serait transféré à la réserve à long terme du Fonds pour le bâtiment et le logement. A l'heure actuelle, le prix normal de location au mètre carré est de 450 francs suisses par an. Si l'équivalent d'un niveau entier était loué à ce prix, cela générerait un revenu locatif brut d'environ 1,8 million de francs suisses (revenu net: 1,2 million de francs suisses). La contraction d'un emprunt commercial est envisagée dans le plan financier pour la rénovation du bâtiment du siège, dont la charge d'intérêts aux taux actuels s'élèverait à 1,8 million de francs suisses, soit l'équivalent de la location d'un niveau et demi. On ne connaîtra la superficie totale des bureaux rénovés pouvant être loués qu'une fois achevés les plans et dessins détaillés au cours des dix-huit prochains mois, mais on estime actuellement qu'elle s'établira entre un et trois niveaux. Il ne sera possible

¹ Document GB.309/PFA/BS/2(&Corr.).

² Règlement financier de l'OIT, paragraphe 3 de l'article 11.

de louer les surfaces de bureau excédentaires qu'une fois achevé le projet de rénovation en 2018.

- b) Les intérêts acquis sur les fonds excédentaires provisoires du Fonds pour le bâtiment et le logement resteraient crédités sur celui-ci et seraient répartis entre les comptes qui les ont générés. En 2008-09, les fonds cumulés dans la réserve à long terme ont rapporté 84 316 dollars d'intérêts. Ce montant devrait croître avec l'augmentation du solde disponible.
- c) Une augmentation du montant provisionné dans la partie IV du budget ordinaire pour compléter les revenus locatifs et les gains d'intérêts. Le Conseil d'administration envisagera l'utilisation des économies réalisées et des gains d'efficacité identifiés ailleurs dans le budget, ainsi que les possibilités de rationaliser et de hiérarchiser l'emploi des ressources afin d'accroître le provisionnement actuel pour atteindre le niveau visé de 1 pour cent. Etant donné les décisions prises concernant l'utilisation d'une partie de la contribution actuelle du budget ordinaire dans le cadre du plan de financement pour la première phase des travaux de rénovation du siège (paragraphe 6 ci-dessus), le provisionnement de la réserve pour le bâtiment du siège commencerait dès 2016-17. Il sera possible d'augmenter cette provision pendant la période biennale 2018-19, le provisionnement du montant total étant prévu pour le programme et budget 2020-21 (c'est-à-dire pendant la première période biennale complète après l'achèvement des travaux de rénovation du bâtiment du siège). C'est au Conseil d'administration, lorsqu'il examinera chaque programme et budget, qu'il appartiendra de faire des recommandations à la Conférence internationale du Travail sur le montant provisionné dans le budget ordinaire pour chaque période biennale, sur la base des propositions du Directeur général.
- d) Le Conseil d'administration pourrait également envisager d'alimenter la réserve à long terme à partir de sources de revenus complémentaires non prévisibles à ce stade. Si des excédents de revenus ou des primes nettes venaient à être disponibles, le Conseil d'administration pourrait, à titre exceptionnel, envisager de recommander l'allocation de la totalité ou d'une partie de ces fonds à la réserve à long terme du Fonds pour le bâtiment et le logement. Une telle décision serait subordonnée à la prise en compte par le Conseil d'administration d'autres priorités pouvant se présenter à cette date future.

9. *Le sous-comité voudra sans doute proposer à la Commission du programme, du budget et de l'administration de recommander au Conseil d'administration d'approuver la stratégie à long terme pour le financement des travaux d'entretien et de rénovation périodiques de l'ensemble des bâtiments de l'OIT, telle que proposée au paragraphe 8 du présent document.*

Genève, le 31 janvier 2011

Point appelant une décision: paragraphe 9