



NEUVIÈME QUESTION À L'ORDRE DU JOUR

Rapport du Sous-comité du bâtiment

1. Le Sous-comité du bâtiment de la Commission du programme, du budget et de l'administration s'est réuni à Genève le 16 mars 2009. Son bureau était composé comme suit: M. Paixão Pardo (membre gouvernemental, Brésil), président et rapporteur; M. Lima Godoy (membre employeur) et M. Khurshid Ahmed (membre travailleur), vice-présidents.
2. Le sous-comité était saisi de trois documents; le premier concerne le point sur les travaux de rénovation du bâtiment du siège ¹, le second les propositions concernant les travaux futurs au bâtiment du siège ² et le troisième le remplacement des chaudières ³.

I. Les travaux de rénovation du bâtiment du siège

3. Le chef du Bureau de l'administration intérieure fournit des informations complémentaires à celles contenues dans le document, notamment en ce qui concerne les délais prévus pour octobre 2009 et qui seront respectés. Le montant des travaux sera inférieur au budget prévu. Il propose aux membres du sous-comité une visite des lieux afin de leur montrer l'avancement des travaux. En ce qui concerne le projet «Genève Lac Nations» (GLN), il précise que l'investissement a été assumé de concert par le pays hôte et les Services industriels de Genève. L'eau froide pompée dans le lac sert à refroidir l'air du bâtiment et permet de faire des économies en matière de consommation électrique. Dans un souci de meilleure utilisation des ressources, la chaufferie du bâtiment du siège a été équipée de brûleurs à gaz.
4. Les membres travailleurs se félicitent de l'avancement des travaux. Ils demandent des précisions sur les procédures d'appel d'offres concernant la rénovation des cuisines et des restaurants, sur l'état des négociations en cours concernant l'équipement d'interprétation défectueux dans les salles de conférence et sur les dates de fin des travaux relatifs à l'ascenseur pour personnes handicapées.

¹ Document GB.304/PFA/BS/1.

² Document GB.304/PFA/BS/2.

³ Document GB.304/PFA/BS/3.

5. Les membres employeurs s'associent aux travailleurs pour remercier le Bureau concernant les travaux effectués et se félicitent de l'implication du Bureau dans le projet novateur GLN. En plus des questions posées par les travailleurs, ils tiennent à s'assurer que l'estimation du coût de rénovation des cuisines et restaurants annoncé dans le document provient du concessionnaire et non du Bureau. Ils insistent sur le fait que le Bureau résolve rapidement le problème de l'équipement d'interprétation.
6. En réponse aux demandes d'éclaircissement émanant de membres du sous-comité, le chef du Bureau de l'administration intérieure explique que le coût de rénovation annoncé pour les cuisines et restaurants a été estimé de concert avec le concessionnaire. Il précise également que l'appel d'offres incorporant ces futurs travaux sera établi avec l'aide d'un expert reconnu dans le monde de la restauration. Pour ce qui a trait aux problèmes techniques concernant l'interprétation dans les salles de conférence rénovées, il explique que le Bureau a fait appel à la garantie contractuelle, laquelle est contestée par l'entreprise ayant installé les équipements. Une contre-expertise est en cours auprès du fournisseur afin de confirmer la responsabilité de l'installateur dans ce litige. En l'état, tous les travaux effectués sur les équipements défectueux risqueraient de porter atteinte à la réclamation faite par le Bureau envers l'installateur. En réponse à la question des membres travailleurs concernant l'ascenseur pour personnes handicapées, la fin des travaux de réalisation est prévue pour fin octobre 2009.

II. Propositions concernant les travaux futurs au bâtiment du siège

7. La directrice exécutive du Secteur de la gestion et de l'administration présente au sous-comité M. Gilliot, consultant externe en ce qui concerne les aspects techniques du dossier, et propose qu'il fasse une présentation sur ce point à l'ordre du jour.
8. M. Gilliot présente, à l'aide d'un support visuel, un document rappelant le patrimoine foncier du BIT à Genève, sa valeur ainsi que son mode de valorisation et l'état des discussions en cours et à venir avec le pays hôte et les autorités genevoises. Des copies de la présentation sont distribuées aux membres du sous-comité.
9. Les membres employeurs remercient le Bureau pour ce document qui reflète la complexité du dossier. Ils approuvent la proposition de vente de la parcelle n° 3844 pour autant que les conditions soient favorables au Bureau. En ce qui concerne les trois scénarios de valorisation du site du BIT, le premier scénario doit être écarté en raison de la valeur importante du bâtiment du siège compte tenu de la situation économique actuelle. Ils expriment leur préférence pour le deuxième scénario mais attendent du Bureau qu'il soit approfondi. En ce qui concerne les espaces réservés aux conférences, les membres employeurs ne sont pas favorables à une vente de 50 pour cent des installations. Ils jugent que celles-ci peuvent toujours être optimisées du point de vue de leur taux d'occupation. Ils prient également le Bureau de détailler le mode de réorganisation des locaux qui pourrait permettre d'éviter des coûts de déménagement trop onéreux. Ils insistent sur l'intégration dans cette étude de la politique de décentralisation qui devrait permettre de libérer des espaces au siège au profit des bureaux extérieurs. Pour ce qui a trait au projet de rénovation, ils souhaitent que le Bureau continue à travailler avec un expert externe et insistent sur l'importance de définir, en interne, un chef de projet qui puisse interagir avec lui. Ils demandent au Bureau de pouvoir disposer d'un plan directeur dans un intervalle de temps plus court que celui mentionné dans la présentation de M. Gilliot. En conclusion, les membres employeurs rejettent le premier scénario, accueillent favorablement le deuxième scénario moyennant des compléments d'information, et ne se sont pas opposés à ce que le troisième scénario soit approfondi.

10. Les membres travailleurs se félicitent des discussions en cours avec le pays hôte et les autorités locales. Ils approuvent la vente de la parcelle n° 3844. En ce qui concerne la rénovation, ils expriment une préférence pour le troisième scénario et demandent au Bureau que des précisions soient apportées en matière de sécurité, d'hygiène et de santé au travail. Ils rappellent que le réaménagement de l'espace devra tenir compte des spécificités propres au travail du personnel en place. En conclusion, les membres travailleurs rejettent le premier scénario, accueillent favorablement le troisième scénario moyennant des compléments d'information, et ne se sont pas opposés à ce que le deuxième scénario soit approfondi.
11. La représentante du gouvernement du Royaume-Uni, s'exprimant au nom des pays industrialisés à économie de marché (PIEM), se réjouit que certaines propositions faites par le passé aient été prises en compte dans l'élaboration de ce document. Elle rappelle l'importance pour le Bureau de nommer dans les plus brefs délais un chef de projet. Elle souligne qu'en l'état il n'est pas possible pour les PIEM de prendre position sans qu'une analyse complète des risques propres à chaque scénario soit effectuée. Cette analyse devra incorporer l'état du marché immobilier genevois ainsi que les coûts directs et indirects liés aux déménagements et autres imprévus. L'oratrice indique la nécessité pour le Bureau de définir son mode de fonctionnement en période de travaux ainsi que les modalités relatives à chaque scénario en termes d'entretien des locaux. Elle rappelle que la rénovation du bâtiment du siège devrait pouvoir s'effectuer avant celle du Palais des Nations, ce qui éviterait tout chevauchement contraignant. La proposition de vente de la parcelle n° 3844 est acceptée pour autant qu'elle fasse partie d'un concept global de rénovation.
12. Au vu de la situation financière actuelle, le représentant du gouvernement du Japon exprime ses craintes quant à la faisabilité des différents scénarios envisagés dans le document. Il demande des précisions quant à l'état du marché immobilier genevois et rappelle que tout retard dans les travaux aura une incidence directe sur leur coût.
13. En réponse aux questions posées par les membres du sous-comité, M. Gilliot explique que si la valeur des parcelles n°s 3844 et 3924 est de 25 millions de francs suisses chacune, malgré la différence dans leurs dimensions, cela est dû à la différence dans les possibilités de construction qu'elles offrent. La parcelle plus petite pourrait accueillir proportionnellement une surface bâtie plus importante que la plus grande. En ce qui concerne les locaux destinés aux conférences, étant donné que les besoins actuels à Genève ne sont pas satisfaits, les organisations internationales qui sont contraintes à louer des salles dans des hôtels pourraient devenir des clients du BIT. En effet, ce dernier n'utilise aujourd'hui qu'environ la moitié des potentialités d'occupation de son centre de conférences et pourrait s'associer sous une forme de copropriété avec une ou plusieurs organisations internationales en vue d'utiliser ses locaux d'une manière plus intensive. Cette proposition a pour but d'accorder au Bureau une capacité d'endettement dans le cadre de ses travaux de rénovation.
14. Pour ce qui a trait à la construction de nouveaux bâtiments, les besoins des missions diplomatiques ne sont pas satisfaits aujourd'hui et la situation exceptionnelle du site du BIT accroît très fortement son potentiel de valorisation. A ceci vient s'ajouter le fait que des logements et résidences hôtelières pourraient également être construits sur une partie des terrains vendus.
15. En ce qui concerne le deuxième scénario, une rénovation de type étage par étage non seulement durerait une dizaine d'années mais impliquerait aussi une maîtrise délicate en termes de coûts et de gestion de nuisances. Une rénovation par moitié du bâtiment devrait répondre plus efficacement aux besoins du Bureau. Le produit de la location des locaux libérés permettrait d'accroître la capacité d'endettement dans le cadre des travaux de rénovation. Les possibilités d'aménagement de locaux paysagers devront être analysées

plus en détail et ceci sans porter préjudice à l'environnement de travail au sein du bâtiment.

16. Le Trésorier et contrôleur des finances précise que les coûts en termes de location et de déménagement liés à la Conférence annuelle qui se tient en partie au Palais des Nations avoisinent un million de francs suisses par an. Il précise que le troisième scénario, qui propose la construction d'un nouveau bâtiment sous forme d'un partenariat public-privé, n'engendrerait aucun frais pour le Bureau sur la durée du mandat contractuel. Il ajoute que les frais de maintenance seraient également pris en charge par le partenaire. Il annonce que pendant cette période biennale le Bureau a déjà commencé l'approvisionnement d'un fonds de rénovation. Pour ce qui a trait aux déménagements de personnel, il précise que toutes les options impliquent au moins un déménagement, et une estimation de leurs coûts sera incorporée dans l'étude plus approfondie des deux scénarios retenus.
17. La directrice exécutive du Secteur de la gestion et de l'administration relève l'importance d'étudier de près les questions de décentralisation et de dégagement d'espaces au siège. Ces thèmes ont une incidence directe sur d'autres sujets en cours comme l'examen de la structure des bureaux extérieurs. Elle rappelle que la décentralisation fera l'objet d'un processus progressif et non d'un déplacement en masse. Il s'agira également de prendre en compte la qualité de l'environnement de travail dans le cadre de la rénovation. Elle rappelle au sous-comité l'intention du Bureau de préparer un document plus détaillé qui lui sera soumis en novembre 2009.
18. ***Le Sous-comité du bâtiment propose à la Commission du programme, du budget et de l'administration de recommander au Conseil d'administration:***
 - a) *d'approuver la vente de la parcelle référencée sous le numéro 3844 dans l'annexe du document soumis par le Bureau ⁴, à des conditions à négocier par le Directeur général;*
 - b) *de demander au Bureau de retenir les scénarios 2 et 3 et de demander au Directeur général d'élaborer un plan directeur complet en conséquence.*

III. Remplacement des chaudières

19. Le chef du Bureau de l'administration intérieure complète les informations fournies dans le document en précisant qu'en 2008 le total d'émissions de CO₂ liées au chauffage du bâtiment du siège a été de 2 800 tonnes. Le remplacement des chaudières 3 et 4 permettrait non seulement de diminuer sensiblement les émissions de CO₂, mais également de diminuer la consommation d'énergie de l'ordre de 10 à 15 pour cent.
20. Les membres travailleurs se déclarent favorables à l'adoption de la proposition du Bureau, compte tenu de sa contribution à l'optimisation des conditions de travail au siège.
21. Les membres employeurs se joignent aux membres travailleurs pour accueillir favorablement la proposition. Ils soulignent que cette proposition est urgente et qu'elle répond très clairement aux préoccupations du Bureau en matière de normes environnementales.

Genève, le 16 mars 2009.

Point appelant une décision: paragraphe 18.

⁴ Document GB.304/PFA/BS/2.