



Conseil d'administration

326^e session, Genève, 10-24 mars 2016

GB.326/PFA/3

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

PFA

Date: 4 mars 2016

Original: anglais

TROISIÈME QUESTION À L'ORDRE DU JOUR

Rapport sur l'état d'avancement du projet de rénovation du bâtiment du siège

Objet du document

Le présent document contient des informations sur l'état d'avancement de la rénovation du bâtiment du siège de l'OIT et sur les faits nouveaux survenus à cet égard depuis la 325^e session du Conseil d'administration (novembre 2015). Il renseigne également sur les travaux actuellement hors-projet ainsi que sur les options de financement

Objectif stratégique pertinent: Aucun.

Incidences sur le plan des politiques: Aucune.

Incidences juridiques: Aucune.

Incidences financières: Aucune incidence immédiate; sous réserve des décisions du Conseil d'administration.

Suivi nécessaire: Faire de nouveau rapport en novembre 2016.

Unité auteur: Projet de rénovation du bâtiment du siège (Directeur général adjoint pour la gestion et la réforme).

Documents connexes: GB.309/PFA/BS/2(&Corr.); GB.309/PFA/11/1; GB.310/PFA/BS/1; GB.312/PFA/5(&Corr.); GB.313/PFA/INF/2; GB.313/PFA/INF/2(Add.); GB.313/PFA/3/2; GB.315/INS/6/1; GB.316/PFA/3; GB.170/FA/BS/D1/2; GB.317/PFA/2; GB.319/PFA/4; GB.320/PFA/5(Rev.); GB.322/PFA/3; GB.323/PFA/3; GB.325/PFA/1.

1. Les travaux de rénovation du bâtiment ont commencé à la fin de mars 2015 avec la pose des installations de chantier; ils progressent à un rythme régulier et devraient être terminés en 2019. Le présent rapport d'étape soumet quelques questions connexes à l'attention du Conseil d'administration, dont les orientations faciliteront le travail de planification du Bureau, conformément à la décision adoptée par le Conseil d'administration à sa 325^e session (novembre 2015) ¹.

Principaux faits nouveaux

2. Les travaux de démolition et de désamiantage ont été menés à terme dans le tiers sud du bâtiment principal (étages 1-11). Les travaux de réaménagement ont commencé le 4 janvier 2016, avec l'application de la couche de protection anti-incendie sur la face inférieure des dalles de béton et la construction de bureaux pilotes.
3. Avant la passation des commandes et le lancement des travaux sur le chantier, l'une des priorités a été le réexamen, en collaboration avec l'entrepreneur en charge de la gestion, de l'ensemble des travaux prévus. Cette démarche a permis de réaliser d'importantes économies et devrait simplifier l'exécution d'une partie des travaux. Les autorités suisses ont soutenu le processus en avalisant rapidement certaines des options retenues en matière de conception et de matériaux. Ce type de réexamen sera régulièrement effectué pendant toutes les étapes de conception du projet de construction, jusqu'à ce que tous les contrats soient attribués.
4. Le chantier a été distinctement et physiquement séparé des parties opérationnelles du bâtiment, avec la mise en place d'une isolation acoustique et l'installation de murs coupe-feu assurant une résistance pendant quatre-vingt-dix minutes. Les nuisances initialement provoquées par les travaux ont diminué.
5. Quelque 150 membres du personnel ont pu, dans le cadre de visites organisées à cet effet, assister au déroulement des travaux et aux activités de désamiantage. Leurs commentaires ont été positifs.
6. Dans le cadre de son plan permanent d'audit pour le projet, le Bureau de l'audit interne et du contrôle a confié la réalisation de l'audit à un cabinet spécialisé indépendant. Les résultats de l'audit, qui ont été communiqués en janvier 2016, sont positifs; ils seront intégrés au rapport que le Chef auditeur interne soumettra au Conseil d'administration pour rendre compte des activités menées en 2016. Le rapport d'audit note en particulier que la modalité de contrat qui a été retenue est tout à fait indiquée pour les grands projets de rénovation comme celui du siège de l'Organisation. La méthode du «livre ouvert» garantit la transparence et permet de contrôler la totalité du projet, et celle du «prix plafond garanti» constitue un gage de sécurité en ce qui concerne les coûts globaux et réduit les risques. L'insertion de la clause relative au partage des montants économisés est par ailleurs de nature à inciter l'entrepreneur en charge de la gestion à effectuer des analyses de la valeur et, moyennant l'optimisation des coûts, à créer de la valeur ajoutée, pour lui et pour l'Organisation.

Prochains travaux

7. Les travaux mécaniques, d'électricité et de plomberie vont bientôt commencer. Ils seront rapidement suivis par la rénovation de la façade.

¹ Document GB.325/PV/Draft, paragr. 649.

8. La rénovation du tiers sud du bâtiment sera achevée à la fin de 2016, date à laquelle le personnel pourra se réinstaller dans les locaux rénovés. Le Bureau va activement planifier cette opération, de manière à ce qu'elle soit aussi rapide et efficace que possible et que les travaux de rénovation du tiers médian du bâtiment, dont la planification commencera au deuxième trimestre de 2016, puissent se poursuivre sans retard.

Budget du projet

9. Le budget total reste dans les limites du plan financier approuvé par le Conseil d'administration, soit quelque 205 millions de francs suisses (CHF). Les économies susceptibles d'être réalisées suite à un remaniement du projet seront réaffectées à la provision pour les dépenses imprévues et à la rénovation partielle des étages inférieurs.

Données financières actualisées au 31 décembre 2015

	En milliers de francs suisses
Budget approuvé	205 549
Contrats passés	197 094
Dépenses engagées à ce jour	42 848

Rénovation des étages inférieurs

10. Le Conseil d'administration se rappellera avoir été informé, à sa session de novembre 2014², des différentes étapes des travaux: la première phase comprenait la rénovation du bâtiment principal (actuellement en cours); les travaux concernant les étages inférieurs devaient quant à eux être réévalués, puis exécutés en fonction des ressources disponibles. Ces travaux ne pourront toutefois pas débiter tant que le premier tiers du bâtiment principal n'aura pas été rénové. Les quelques travaux actuellement prévus dans les étages inférieurs dans le cadre du budget de 205,5 millions de francs suisses figurent dans le document qui a été présenté au Conseil à sa session de mars 2015³: il s'agit de la pose d'un vitrage isolant sur les grandes baies vitrées des salles de conférence et de l'aménagement dans ces mêmes salles d'issues de secours, conformément aux obligations légales en la matière.
11. En ce qui concerne la rénovation complète des étages inférieurs, la conception du projet, l'établissement du cahier des charges et les premières estimations des coûts sont terminés. Les documents correspondants pourront être réunis aux fins de l'appel d'offres dès que les modalités de financement et le calendrier seront arrêtés.
12. Pour que les travaux de rénovation des étages inférieurs perturbent le moins possible les activités du Bureau, les travaux se dérouleront en trois grandes phases: le centre de conférence (extrémité sud), les services généraux (extrémité nord) et les parkings. La rénovation du centre de conférence comportera trois étapes, chacune devant durer approximativement neuf mois. La stratégie et les délais prévus pour les services généraux sont les mêmes. Les travaux de rénovation des parkings pourraient être exécutés séparément, parallèlement aux travaux susmentionnés, un étage après l'autre, la durée étant

² Document GB.322/PFA/3.

³ Document GB.323/PFA/3.

approximativement de cinq mois pour chaque étage. Sachant qu'il est nécessaire de maximiser les capacités opérationnelles pendant la rénovation et de minimiser les coûts de location d'infrastructures extérieures, la planification des travaux couvre provisoirement une période de cinq ans.

13. Les travaux de rénovation restants ⁴ sont présentés ci-dessous:

a) Centre de conférence

- i) rénovation complète des salles II, III, IV, V, VIII, IX et de la salle du Conseil d'administration, à l'exception des meubles, mais y compris tous les luminaires, les unités de traitement de l'air et les dispositifs de contrôle de la gestion du bâtiment;
- ii) agrandissement et rénovation, conformément aux normes ISO en vigueur, des cabines d'interprétation des salles de conférence susmentionnées;
- iii) rénovation de la zone des colonnades (remplacement du simple vitrage par un double vitrage et modernisation de l'éclairage);
- iv) rénovation des bureaux, conformément aux normes de sécurité, de confort et de qualité qui ont été établies pour le bâtiment principal;
- v) rénovation de l'infrastructure de la bibliothèque et finitions;
- vi) travaux de rénovation et interventions nécessaires dans les salles de conférence pour satisfaire aux normes relatives à la sécurité incendie, qui s'ajouteront à l'aménagement de sorties de secours dans les grandes baies vitrées;

b) Services généraux

- i) rénovation complète des zones des services généraux, à l'exclusion du restaurant et des zones récemment rénovées relevant du projet HSU-DCOMM (bureaux de projet situés aux niveaux R1 et M3 et services médicaux au niveau R3);
- ii) remplacement du vitrage des bureaux situés au niveau M3;
- iii) remplacement des grandes baies vitrées de la zone du restaurant (R2);
- iv) travaux sur les ascenseurs restants;
- v) poursuite des travaux d'assainissement du béton apparent;
- vi) réorganisation de l'espace et compartimentage anti-incendie de la salle des archives (R2);
- vii) rénovation des bureaux, conformément aux normes de sécurité, de confort et de qualité qui ont été établies pour le bâtiment principal;
- viii) rénovation du quai de livraison, des installations d'entreposage et des zones logistiques correspondantes, dans le respect des normes de sécurité et de qualité requises;

⁴ Comme indiqué dans le document GB.320/PFA/5(Rev.), il n'existe pas d'objectif ou de plan pour la salle de cinéma située au niveau R2, qui reste extérieure au projet de rénovation.

c) Parkings

- i) mise en place dans les parkings de dispositifs de sécurité anti-incendie conformes aux normes en vigueur;
- ii) suppression des zones de stockage;
- iii) amélioration de la signalisation;
- iv) installation de sprinklers;
- v) nouveau compartimentage anti-incendie;
- vi) installation de nouveaux escaliers d'évacuation;
- vii) remplacement des appuis Gerber restants.

14. La possibilité d'entreprendre ces travaux sera réexaminée à mesure que des fonds seront dégagés. Dans la mesure du possible, tous les travaux urgents devront être financés par la provision pour travaux d'entretien du budget ordinaire, comme cela a été récemment le cas pour le remplacement des sous-stations électriques vétustes. Le Conseil d'administration se rappellera que la non-rénovation de ces dernières avait été pour lui un motif de préoccupation lors de sa 320^e session (mars 2014) ⁵. Depuis, le Bureau a fait le nécessaire en changeant deux des trois sous-stations, la rénovation de la dernière étant prévue pour mai 2016.

15. Comme indiqué en mars 2015, il serait indéniablement avantageux, notamment sur le plan financier, de pouvoir effectuer l'ensemble des travaux de rénovation sans interruption et donc sans savoir à entreprendre de nouvelles démarches pour la mobilisation des ressources. Si les travaux de rénovation des étages inférieurs devaient commencer bien après la fin des travaux en cours, la réinstallation des infrastructures du chantier, la mise en place d'une nouvelle équipe de gestion du projet et la procédure d'appel d'offres pour les travaux entraîneraient inévitablement des frais supplémentaires.

Ventes de parcelles et financement

16. Un accord a été conclu avec l'Etat de Genève en ce qui concerne la cession de la parcelle de terrain située sur la route de Ferney (parcelle n° 3924, sur laquelle le BIT détient un droit de superficie). Cette parcelle, qui a été louée au BIT en 1975 pour une durée de quatre-vingt-dix-neuf ans pour lui permettre de faire face à ses futurs besoins, ne pouvait, selon les termes du contrat de bail, être utilisée à d'autres fins. Il convient de rappeler que le Conseil d'administration, à sa 301^e session (mars 2008) ⁶, a décidé de renoncer au bail sur cette parcelle non stratégique afin de dégager des ressources pour le projet de rénovation du bâtiment du siège.

17. Selon l'accord conclu avec l'Etat de Genève, le Bureau va renoncer à son droit de superficie et obtenir en échange un titre de pleine propriété sur la moitié de la parcelle, laquelle sera vendue à la Fondation Hans Wilsdorf au prix du marché. La fondation mettra le terrain à la disposition de l'Institut universitaire de hautes études internationales pour la construction d'une résidence pour étudiants.

⁵ Document GB.320/PV.

⁶ Document GB.301/PFA/10.

18. Le produit de la vente rendue possible par cet accord – 28 millions de francs suisses – sera affecté au projet de rénovation. Bien que ce montant soit inférieur aux estimations effectuées en 2010, il reflète les prix actuels du marché, ce qui a été confirmé par différentes évaluations indépendantes ainsi que par les autres offres qui ont été reçues. La valeur finale est inférieure à celle que le Bureau avait initialement prévue; en effet, l'hypothèse sur laquelle reposaient les premières estimations était que le titre de pleine propriété obtenu en échange de la renonciation au droit de superficie porterait sur une portion de parcelle plus importante. Compte tenu des termes du contrat de bail, le Bureau estime néanmoins que l'accord final offre une compensation équitable.
19. Avec la cession de la parcelle n° 3924 et la vente de la parcelle (n° 3844) située sur l'avenue Appia, annoncées au Conseil d'administration en novembre 2015, la structure du financement, dans le cadre du budget approuvé de 205,5 millions de francs suisses, se présente comme suit:

	Francs suisses
Fonds pour le bâtiment et le logement, dont des crédits réservés sur les excédents et les soldes de primes nettes antérieurs	70 800 000
Transferts de fonds provenant de la réserve à «long terme» pour les rénovations majeures futures du bâtiment du siège	8 300 000
Vente ou cession de deux parcelles de terrain	54 000 000
Utilisation des revenus locatifs de l'espace supplémentaire louable après la rénovation pour assurer le service d'un emprunt	
Montant de l'emprunt	70 000 000
Sous-total	203 100 000
Montant manquant	2 400 000
Total	205 500 000

20. En novembre 2010, le Conseil d'administration a donné son accord pour qu'une partie de la provision constituée au cours de la période biennale au titre de la partie IV du programme et budget soit versée à la réserve du Fonds pour le bâtiment et le logement affectée au financement à long terme, à titre de contribution à la rénovation du bâtiment du siège⁷. La contribution biennale affectée aux autres propriétés de l'Organisation n'a nullement été touchée; sachant toutefois que la provision pour le bâtiment du siège ne pourrait être utilisée que lorsque les rénovations seraient terminées, la part de la provision affectée au siège a été transférée au projet jusqu'au 31 décembre 2015. La phase actuelle de la rénovation devrait s'achever à la fin de l'année 2019. En suivant le même principe, il serait possible de transférer au projet la partie prévue pour le siège dans la réserve du Fonds pour le bâtiment et le logement destinée au financement à long terme pour 2016-17 et 2018-19, soit un montant de 2,9 millions de francs suisses (en valeur actuelle); sans incidence sur les besoins à long terme, cela permettrait de combler le manque à gagner découlant du produit de la vente moins important que prévu.
21. A sa 325^e session (novembre 2015), le Conseil d'administration a demandé au Bureau de proposer des méthodes de financement qui permettraient de mener à terme les travaux de rénovation, y compris ceux qui, faute de financement, ont été écartés du projet. Ces travaux, énumérés aux paragraphes 9 à 14 du présent document, devraient entraîner un coût supplémentaire estimé à 120 millions de francs suisses. L'annexe au présent document contient une brève présentation des travaux et leur coût estimatif. En fournissant ces estimations, le pilote du projet a fait observer qu'elles sont susceptibles d'une marge d'erreur d'environ 15 pour cent, jusqu'au lancement de la procédure d'appel d'offres.

⁷ Document GB.309/PFA/BS/2(&Corr.), paragr. 39 et 40.

22. L'augmentation du coût estimatif par rapport au chiffre avancé en novembre 2014⁸ est essentiellement due au fait qu'il a fallu élargir l'infrastructure et la gestion du projet compte tenu des travaux supplémentaires, ces derniers n'étant pas effectués dans le cadre de la phase actuelle, comme rappelé au paragraphe 15 ci-dessus. Le montant final dépendra en grande partie du moment où la deuxième phase pourra commencer: plus le délai sera court, moins il sera nécessaire d'étendre le projet.

23. Options envisagées pour le financement des travaux restants:

a) Prêt commercial

24. Le montant de l'emprunt pour la phase initiale du projet a été calculé de manière à pouvoir être financé par les revenus locatifs et à éviter toute charge pour les Etats Membres. Il serait possible de négocier sur le marché financier international un prêt consortial structuré d'une durée de vingt-cinq à trente ans. Ce financement nécessiterait la constitution de nouvelles provisions dans le budget ordinaire afin de couvrir le remboursement du capital et le paiement des intérêts. Il serait certes envisageable, dans le contexte économique actuel, d'obtenir un financement à court terme avec un taux d'intérêt nul ou quasiment nul, mais il faudrait quand même l'amortir et prévoir un refinancement à moyen terme.

25. Un emprunt de 120 millions de francs suisses à trente ans, assorti d'un taux d'intérêt de 1 pour cent, par exemple, nécessiterait un remboursement annuel (capital et intérêts) de 4,6 millions de francs suisses.

b) Contributions volontaires

26. Des contributions volontaires pourraient être sollicitées auprès d'Etats Membres, de fondations ou de groupements régionaux. Ces contributions pourraient être associées à l'octroi aux donateurs du droit de donner leur nom aux salles de conférence ou à d'autres modes de reconnaissance. Bien qu'aucune initiative n'ait encore été prise en ce sens, les propositions qui ont déjà été formulées à propos de cette solution n'ont donné lieu à aucune expression d'intérêt.

27. Dans le cadre d'un projet de rénovation, par opposition à un projet de construction, les contributions en nature (matériaux et fournitures) sont d'une moindre utilité. Des participations directes aux coûts des travaux de rénovation (pour l'ensemble, ou pour telle ou telle zone) faciliteraient davantage le financement du projet. Des contributions de ce type permettraient à l'Organisation de réaliser des économies, et il serait donc normal qu'elles fassent l'objet d'une reconnaissance officielle. Le Bureau est en train d'établir une liste des dons susceptibles d'être affectés à la rénovation des diverses salles de réunion individuelles ou des parties communes avoisinantes. Cette liste sera communiquée aux Etats Membres afin de déterminer si, comme cela a été le cas pour d'autres organisations du système des Nations Unies, un soutien financier volontaire peut être envisagé. Si cette option reçoit le soutien du Conseil d'administration, une procédure sera établie pour permettre au bureau du Conseil d'administration d'approuver les modalités des propositions de dons.

⁸ Document GB.322/PFA/3, paragr. 11.

c) Contributions d'Etats membres

28. Les grands projets de rénovation entrepris ces dernières années par les organisations du système des Nations Unies ont été financés par des contributions extraordinaires d'Etats membres (ce fut le cas, par exemple, pour le bâtiment du Secrétariat de l'ONU et le Bureau des Nations Unies à Genève). Ce procédé a permis d'éviter le redéploiement des ressources des programmes opérationnels ainsi que l'obstacle auxquels certains Etats membres sont confrontés en ce qui concerne le paiement des intérêts sur les prêts. Administrativement parlant, il est facile à mettre en œuvre. Dans le cas du BIT, près des deux tiers du coût total du projet ont été financés sans qu'il soit nécessaire de lancer un appel à contribution aux Etats Membres, grâce à l'utilisation des réserves cumulées et à la location d'espaces de bureau pour le paiement des intérêts.
29. Si l'on retenait cette option pour le financement des travaux restants, on pourrait envisager de demander une contribution supplémentaire unique, dont le montant serait calculé sur la base du dernier barème des contributions, ou une série de contributions, réparties sur une période de cinq ans, dont le montant serait établi sur la base du plan de travail provisoire établi pour cette phase du projet. Le montant de ces contributions est indiqué ci-dessous à titre indicatif:

Année de contribution (à compter du 1 ^{er} janvier 2018)	Montant en francs suisses
2018	24 900 000
2019	24 700 000
2020	29 600 000
2021	28 300 000
2022	12 500 000
Total	120 000 000

30. Sachant que l'engagement d'experts-consultants chargés d'effectuer de nouvelles analyses ou d'actualiser les estimations de coûts existantes va occasionner des frais, le Bureau demande au Conseil d'administration de le conseiller sur les options de financement envisageables, avant d'engager des dépenses supplémentaires.

Projet de décision

31. Le Conseil d'administration:

- a) *prend note du rapport sur l'état d'avancement du projet de rénovation du bâtiment du siège;*

- b) *approuve l'utilisation par le projet de rénovation du bâtiment du siège des provisions constituées au titre de la partie IV du budget ordinaire pour la réserve affectée au financement à long terme en attendant l'achèvement de la rénovation;*
- c) *demande au Directeur général d'établir une liste de dons envisageables et de la communiquer aux Etats Membres.*

Annexe

Travaux prévus et coût estimatif (en milliers de francs suisses)

Zone	Construction	Installation du chantier	Gestion du projet	Frais imprévus et inflation	Total
Centre de conférence	43 400	1 100	3 600	4 300	52 400
Services généraux	46 500	1 400	3 800	4 700	56 400
Parking	8 900	800	600	900	11 200
Total	98 800	3 300	8 000	9 900	120 000