



Conseil d'administration

334^e session, Genève, 25 octobre-8 novembre 2018

GB.334/PFA/2

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

PFA

Date: 9 octobre 2018

Original: anglais

DEUXIÈME QUESTION À L'ORDRE DU JOUR

Etat 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 phase 1 de la rénovation du bâtiment du siège. Il fait également le point sur la situation du terrain inoccupé de l'OIT qu'il avait été recommandé de vendre ou de louer et réitère une proposition concernant le financement de la phase 2 de la rénovation.

Objectif stratégique pertinent: Aucun.

Principal résultat/élément transversal déterminant: 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 rapport de nouveau en mars 2019.

Unité auteur: Bureau du Directeur général adjoint pour la gestion et la réforme.

Documents connexes: GB.332/PFA/3, GB.331/PFA/1; GB.329/PFA/3(Add.).

1. Après avoir de nouveau examiné à sa 332^e session (mars 2018), les options de financement et la question de l'éventuelle valorisation d'un terrain inoccupé appartenant à l'OIT, le Conseil d'administration a décidé de reporter à sa présente session toute nouvelle décision concernant le financement de la phase 2 de la rénovation. Le présent document fait brièvement le point sur les travaux de rénovation en cours (phase 1) ainsi que sur l'éventuelle valorisation/vente dudit terrain.

Principaux faits nouveaux (phase 1)

2. La rénovation du tiers médian du bâtiment a été achevée dans les délais prévus et la réinstallation du personnel dans la zone rénovée a eu lieu en mars et avril 2018. La démolition et le désamiantage du tiers de la partie nord sont également terminés et les travaux de rénovation se sont accélérés depuis septembre 2018. Les travaux en cours respectent les délais et l'achèvement de la rénovation des étages 1 à 11 est toujours prévu pour la fin de 2019.
3. Un niveau élevé de sécurité a été maintenu sur le chantier, et seuls trois incidents sans gravité ont été signalés cette année. Les relations avec les responsables locaux de l'inspection des chantiers sont toujours bonnes. A la demande d'un syndicat, le Bureau examine avec les divers intervenants la possibilité de limiter sur le chantier le nombre d'employés recrutés par des agences de placement.
4. La priorité reste d'éviter que les travaux n'entraient le cours des activités normales du Bureau et, de fait, les plaintes émanant de membres du personnel sont assez rares.

Budget du projet

5. Le budget total prévu pour la phase 1 se maintient dans les limites du plan financier approuvé par le Conseil d'administration, soit quelque 205 millions de francs suisses. Toute économie réalisée au cours de cette phase sera réaffectée à la provision pour les dépenses imprévues et à la rénovation partielle des étages inférieurs:

Données financières actualisées au 31 août 2018

	En milliers de francs suisses
Budget approuvé	205 549
Contrats passés	199 086
Dépenses engagées à ce jour	143 932

Rénovation des étages inférieurs (phase 2)

6. Le Conseil d'administration se souviendra que la rénovation complète des étages inférieurs du bâtiment (phase 2), dont le centre de conférences, ne fait pas partie des travaux inclus dans l'enveloppe financière actuelle ¹. La rénovation des étages inférieurs permettrait d'appliquer dans la zone des salles de conférence les normes de sécurité incendie et autres prescriptions touchant à l'environnement, à la santé et à la sécurité, aujourd'hui non respectées. Elle permettrait également de renouveler les équipements et les infrastructures

¹ On trouvera une description plus complète du contenu de la phase 2 dans le document [GB.332/PFA/3](#).

obsolètes et d'assurer ainsi quarante années de service supplémentaires. Comme cela a déjà été signalé au Conseil d'administration, le coût estimatif de ces travaux non encore provisionnés est de l'ordre de 125 à 132 millions de francs suisses. Le coût final dépendra de la date de commencement des travaux et de leur déroulement, sachant que toute interruption du projet se traduira par une augmentation des coûts et un accroissement des risques. En attendant le lancement de la procédure d'appel d'offres, il convient de prévoir une marge d'erreur de 15 pour cent pour les estimations de coûts.

7. A la demande du Conseil d'administration, une consultation informelle avec les membres du Conseil a été organisée le 15 mai 2018 afin d'examiner le contexte et le contenu de la phase 2 du projet de rénovation. Une visite des secteurs du bâtiment concernés a été organisée à cette occasion.

Financement (phase 2)

8. Parmi la documentation soumise au Conseil d'administration en mars 2018² figuraient les résultats d'études et d'évaluations indépendantes portant sur les possibilités de valorisation du terrain inoccupé jouxtant le bâtiment du siège (parcelle 4057). Diverses options ont été présentées au sujet de la valorisation et de la vente de ce terrain et le Conseil d'administration a conclu qu'il fallait effectuer d'autres études. Il a approuvé le financement d'une nouvelle série d'études qui devraient apporter des éclaircissements sur les possibilités de valorisation et déboucher sur l'approbation du zonage, moyennant l'établissement d'un plan localisé de quartier (PLQ).
9. Depuis la discussion du Conseil d'administration, d'autres consultations ont été organisées avec les représentants du pays hôte dans le but de mieux cerner leurs préoccupations. Le Bureau a ainsi appris que l'approbation du zonage pour le terrain considéré prendrait environ cinq ans et qu'il ne fallait pas escompter une accélération de la procédure, d'autant plus que le terrain est actuellement classé dans la catégorie de ceux qui sont principalement affectés à un usage international. Il a aussi été informé que pour l'heure les autorités cantonales jugeaient prématuré de lancer la procédure d'approbation. Les propositions antérieures du Bureau étaient fondées sur les conseils d'experts indépendants ainsi que sur les observations au sujet de terrains semblables dont le Bureau s'était dessaisi. Ces récents éléments d'information ont occasionné quelques incertitudes quant à la possibilité pour le Bureau de mobiliser les ressources financières nécessaires dans un délai approprié.
10. La valeur estimative de la parcelle 4057 communiquée au Conseil d'administration en mars 2018 tenait compte des options prévoyant la vente du terrain non viabilisé et une vente qui s'opérerait à différents stades de la procédure d'approbation du zonage. Elle s'appuyait également sur des informations issues de la vente d'un autre terrain de l'OIT (la parcelle 5632 – ex-3924) qui se fondait sur une évaluation commandée conjointement par le BIT et les autorités cantonales en 2014. Le Bureau, sans avoir effectué de démarches à cette fin, a reçu diverses propositions de la part d'investisseurs privés intéressés par les possibilités de valorisation du terrain et estimant que les options et la valeur estimative présentées du terrain étaient réalistes, sous réserve de l'approbation du zonage.
11. A la suite des consultations mentionnées au paragraphe 9 ci-dessus et de la correspondance qu'il a alors engagée pour faire avancer le dossier, le Bureau a reçu du représentant du pays hôte et des autorités du canton de Genève une lettre, en date du 10 juillet 2018, rappelant les restrictions imposées au terrain par le Parlement genevois et indiquant que le canton était intéressé par l'achat de la parcelle. Une première réunion entre le Directeur général et le

² Document [GB.332/PFA/3](#), paragr. 18.

président du gouvernement cantonal a confirmé l'intérêt commun des parties à explorer la question. Une autre réunion à caractère technique entre le Bureau et les représentants cantonaux devrait permettre d'avancer sur la voie de ce qui pourrait être une solution au financement de la phase 2 du projet de rénovation. Le Conseil d'administration sera informé oralement de tout élément nouveau auquel ces contacts pourraient donner lieu.

12. Vu les informations communiquées par les autorités cantonales au sujet de la durée probable de la procédure d'approbation et l'intérêt qu'elles ont manifesté pour l'acquisition du terrain, la situation qui avait été présentée au Conseil d'administration à sa 332^e session (mars 2018) a considérablement évolué. Bien qu'aucune offre officielle n'ait été reçue de la part du canton ou d'autres parties intéressées, le terrain de l'OIT suscite manifestement un vif intérêt. Sachant toutefois que l'approbation du zonage pourrait ne pas se faire aussi rapidement que prévu, il est difficile de savoir si l'on pourra compter sur des fonds provenant de la valorisation du terrain pour financer la phase 2 et, le cas échéant, de préciser quand ces fonds seraient disponibles.
13. Compte tenu de ces incertitudes et du risque d'interruption du projet, le Bureau soumet à nouveau au Conseil d'administration la proposition concernant l'inscription dans les futurs budgets d'une dotation supplémentaire qui permettra de mener le projet à terme sans nouveau retard et d'éviter les risques liés à une escalade des coûts, à la perte d'un personnel précieux affecté au projet et au ralentissement de l'exécution du projet.
14. Comme cela a été signalé en mars 2018³, une dotation budgétaire supplémentaire pourrait être inscrite dans les programmes et budgets de 2020-21, 2022-23 et 2024-25 pour couvrir le coût de la phase 2 de la rénovation. Compte tenu du niveau du budget actuel et des flux de trésorerie liés à la phase 2, le montant nécessaire de 125 millions de francs suisses (129 millions de dollars au taux de change budgétaire) pourrait être réparti sur trois périodes biennales, ce qui représenterait une augmentation de 5,6 pour cent du budget en 2020-21, de 6,7 pour cent en 2022-23 et de seulement 4,1 pour cent en 2024-25. Ce dispositif permettrait d'éviter le paiement d'intérêts et serait facile à mettre en œuvre d'un point de vue administratif.
15. Un certain nombre d'Etats Membres ayant fait savoir qu'ils n'étaient pas disposés à financer, ne serait-ce que partiellement, les coûts de rénovation – alors que cela a été possible pour d'autres projets de rénovation des Nations Unies –, on pourrait considérer la dotation susceptible d'être inscrite dans le budget comme un financement relais, l'idée, pour autant qu'elle soit réalisable, étant d'utiliser le produit net de la future valorisation du terrain pour compenser les futures contributions au budget ordinaire par un montant équivalent. Cela permettrait d'éviter à terme toute charge financière supplémentaire. Si le Conseil d'administration exprimait son accord de principe à l'égard de cette initiative, une proposition plus élaborée pourrait être préparée et présentée pour examen en mars 2019, en même temps que les Propositions de programme et de budget du Directeur général pour la période biennale 2020-21. Si le Conseil d'administration approuvait alors la soumission d'une telle proposition à la Conférence de 2019, la planification de la phase suivante pourrait commencer immédiatement, préservant ainsi la dynamique du projet et minimisant d'autres augmentations de coûts.
16. Le Bureau confirme qu'une procédure exhaustive de réévaluation des coûts et d'appel d'offres sera lancée dès qu'un accord de principe aura été obtenu pour le financement et l'achèvement de la phase 2 du projet, l'objectif étant de disposer d'un montant confirmé et actualisé des dépenses à engager.

³ Document [GB.332/PFA/3](#), paragr. 18.

17. En ce qui concerne les autres options de financement proposées dans le document de mars 2018, aucune offre de financement volontaire n'a été reçue et l'option de l'emprunt commercial n'a pas été retenue en raison de l'opposition de certains Etats Membres au paiement d'intérêts. Si l'approbation du zonage requise pour la valorisation du terrain de l'OIT n'est pas obtenue, si le produit de la vente est nettement inférieur à la valeur estimée ou si les Etats Membres ne sont pas en mesure de contribuer au coût des travaux, la rénovation du bâtiment ne pourra pas être menée à terme.

Autres questions

18. Trois autres questions connexes sont portées à l'attention du Conseil d'administration:
- a) A sa session de mars 2017, le Conseil d'administration a approuvé la vente d'une petite partie du terrain en vue de faciliter l'accès à une propriété voisine⁴. Cette vente a été effectuée et son produit – 250 000 francs suisses – a été porté au crédit du Fonds pour le bâtiment et le logement pour financer les phases ultérieures de la rénovation du bâtiment du siège.
 - b) Les autorités suisses ont approuvé la proposition relative à la conception et à la construction pour le bâtiment du siège d'un périmètre de sécurité répondant aux exigences du Département de la sûreté et de la sécurité de l'Organisation des Nations Unies (UNDSS), telles que présentées au Conseil d'administration en novembre 2017. Le coût de sa mise à œuvre est estimé à quelque 25 millions de francs suisses, infrastructure et éléments techniques compris. Les prochaines étapes de ce projet consisteront à établir un descriptif et une planification détaillés du projet, à déterminer les modalités de financement et de partage des coûts et à examiner les possibilités d'une mise en œuvre échelonnée.
 - c) Un consultant en aménagement a réclamé au Bureau le versement d'une commission d'environ 500 000 francs suisses au titre de transactions antérieures relatives à la parcelle 3924. Le BIT a fermement rejeté cette demande, soutenu dans son refus par des conseillers juridiques indépendants. Le Directeur général a levé les immunités et privilèges de l'OIT pour permettre au système judiciaire suisse de traiter cette affaire.

Projet de décision

19. *Le Conseil d'administration prie le Directeur général:*
- a) *d'inscrire dans les trois prochains budgets biennaux une somme à ajouter à la contribution des Etats Membres pour financer la phase 2 du projet de rénovation du bâtiment du siège;*
 - b) *de poursuivre les discussions avec les autorités locales et les autres parties intéressées au sujet de la vente éventuelle de la parcelle 4057;*
 - c) *de présenter au Conseil d'administration, à sa prochaine session, un rapport sur l'état d'avancement des travaux de construction en cours ainsi que sur les possibilités de valorisation et de vente de la parcelle 4057.*

⁴ Document [GB.329/PFA/3\(Add.\)](#).