

**COMITÉ PERMANENT DES PROGRAMMES ET DES FINANCES**

**Vingt-troisième session**

**PLANS À L'ÉTUDE CONCERNANT LE BÂTIMENT DU SIÈGE DE L'OIM :**

**INFORMATIONS ACTUALISÉES**



## **PLANS À L'ÉTUDE CONCERNANT LE BÂTIMENT DU SIÈGE DE L'OIM : INFORMATIONS ACTUALISÉES**

### **Contexte**

1. Le présent document est une actualisation du document S/22/11 sur les plans à l'étude concernant le bâtiment du Siège de l'OIM soumis à la 22<sup>e</sup> session du Comité permanent des programmes et des finances, en juin 2018, dans lequel l'Administration informait les États Membres qu'il devenait de plus en plus difficile d'accueillir convenablement tous les membres du personnel en poste à Genève dans le bâtiment actuel du Siège. En conséquence, elle a fait tout son possible pour optimiser l'utilisation de l'espace dans le bâtiment du Siège, et a loué des locaux additionnels dans le bâtiment de l'Annexe, qui jouxte celui du Siège, ainsi que dans le bâtiment du Conseil œcuménique des Églises, au 1, route des Morillons.

2. En considération des problèmes d'espace actuels, des prévisions de croissance de l'Organisation et de la complexification escomptée de ses opérations à l'avenir, l'Administration a présenté, dans le document S/22/11, cinq options visant à faire face à cette situation, qui étaient basées sur une évaluation effectuée par un groupe de travail technique composé de représentants de l'OIM et du pays hôte au niveau d'experts.

3. Après avoir examiné ces options, l'Administration a recommandé celle qui prévoyait de démolir le bâtiment actuel du Siège et d'en construire un nouveau au même endroit, estimant qu'elle présentait de nombreux avantages par rapport à la rénovation du bâtiment existant. La construction d'un nouveau bâtiment permettrait d'optimiser l'utilisation de l'espace et de bénéficier des technologies de construction modernes et de dispositifs de sécurité intelligents. Investir dans un nouveau bâtiment apporterait des bénéfices durables grâce à une conception respectueuse de l'environnement, à des technologies de communication intégrées et à des installations de conférence. Ces dernières permettraient à l'Administration d'organiser les réunions des organes directeurs, les conférences et les formations au Siège. L'option de construction permet, en outre, de faire face à la croissance future.

4. Il est de plus en plus urgent de trouver une nouvelle solution ; le bâtiment existant n'a jamais été rénové ; il continue de se détériorer avec le temps, et la sécurité et la santé du personnel soulèvent des préoccupations de plus en plus sérieuses. En outre, le coût élevé de la location de locaux additionnels continue de poser des difficultés financières.

5. Conformément à la réglementation suisse en matière de construction, l'Administration a sollicité l'avis des organismes cantonaux compétents, notamment ceux en charge de l'eau, de l'environnement, du patrimoine, de l'agriculture, de l'aménagement urbain et de la mobilité, ainsi que de la commune du Grand-Saconnex. Aucune objection n'a été opposée à la proposition lors des consultations.

### **Aspects financiers**

6. Le coût annuel des espaces de bureau au Siège de l'OIM s'élève actuellement à quelque 2 millions de francs suisses qui se décomposent comme suit : 1 353 760 francs suisses pour le remboursement de l'emprunt hypothécaire et les dépenses de fonctionnement pour le bâtiment actuel du Siège, et 684 000 francs suisses pour les locaux supplémentaires loués. En outre, 300 000 francs suisses sont dépensés chaque année pour l'organisation des réunions des organes directeurs, y compris la location d'installations de conférence externes.

7. Sur la base du coût estimatif actuel de 49,9 millions de francs suisses pour l'option proposée, le montant annuel des versements hypothécaires pendant 50 ans s'élèverait à environ 834 000 francs suisses. Les optimisations et réductions des coûts obtenues grâce à la construction d'un nouveau bâtiment, ainsi que les économies découlant de l'organisation de la plupart des réunions officielles dans des locaux de l'OIM permettraient d'utiliser le budget actuel pour financer un nouvel emprunt hypothécaire sur une période plus longue. Tous les éléments financiers afférents à un nouveau bâtiment seraient minutieusement analysés, surveillés et communiqués aux États Membres tout au long du cycle de vie du projet.

#### **Plan de dépenses pluriannuel pour le projet**

8. En réponse aux questions posées par les États Membres à la 22<sup>e</sup> session du Comité permanent des programmes et des finances sur les conséquences financières de la proposition, des informations additionnelles sont données ci-après. Selon une estimation préliminaire, les coûts de démolition et de reconstruction s'élèveraient à 49,9 millions de francs suisses.

9. Pour toutes les options examinées, les travaux de construction devraient durer 36 mois. Dans tous les cas, un déménagement serait nécessaire. Au titre de l'option 5 – démolition du bâtiment existant et construction d'un nouveau bâtiment –, l'Administration escompte réaliser des économies d'environ 30 % sur les dépenses d'entretien, de fonctionnement et de conférence, grâce à l'utilisation de nouvelles techniques de construction et à la possibilité d'organiser les réunions des organes directeurs dans les locaux de l'OIM. Cette option serait financée par un prêt sans intérêt du Gouvernement suisse, contrairement aux quatre autres options – simple rénovation du bâtiment existant ou combinaison de travaux de rénovation et d'agrandissement –, qui feraient l'objet d'un prêt assorti d'intérêts et coûteraient donc plus cher.

10. L'examen de la demande d'emprunt hypothécaire par le Gouvernement suisse prendrait environ deux ans, et les travaux de construction devraient ensuite durer trois ans, si bien qu'il faudrait raisonnablement compter cinq ans au moins avant que le nouveau bâtiment puisse être occupé. Le remboursement de l'emprunt hypothécaire ne commencerait qu'à l'achèvement des travaux, de sorte que, pendant cette période, l'Administration pourrait continuer à diminuer le solde de l'emprunt hypothécaire existant, qui s'élève actuellement à 5 160 427 francs suisses. Ce solde devra être réglé, soit par un paiement unique, soit par la poursuite de l'amortissement de l'emprunt. Une ventilation détaillée du coût des cinq options est donnée dans le tableau reproduit à l'annexe I.

#### **Possibilités de financement**

11. Le Gouvernement de la Suisse offre généralement un prêt sans intérêt pour les nouveaux projets de construction à l'usage des organisations internationales, assorti d'un délai de remboursement de 50 ans au plus. Pour soumettre une demande de prêt officielle au Gouvernement de la Suisse, il est impératif que le projet soit approuvé par les États Membres.

12. Le projet serait mis en œuvre exclusivement avec les fonds disponibles ; l'Administration n'a pas l'intention de demander aux États Membres de verser des contributions additionnelles pour ce projet, et ne prévoit pas non plus d'augmenter le montant de leurs contributions assignées à cet égard. En cas de dépenses imprévues, un prélèvement sur le mécanisme de réserve de revenus de soutien opérationnel pourrait être envisagé pour les couvrir.

### **Déménagement temporaire et plan de poursuite des activités**

13. Quelle que soit l'option retenue, la réinstallation dans des locaux temporaires serait l'un des aspects les plus critiques du projet. Une analyse exhaustive des solutions de réinstallation temporaire devrait étudier les possibilités de tirer profit des installations des Nations Unies à Genève.

14. En outre, il serait également important de régler, dès la phase de lancement du projet, la question des plans de poursuite des activités. Un groupe de travail composé de chefs de division et d'experts techniques réaliserait une analyse approfondie en vue de l'élaboration d'un plan détaillé de poursuite des activités destiné à parer aux risques potentiels dans le domaine des opérations, de l'informatique, de la sécurité et des finances. Un plan de sauvegarde pour les infrastructures et systèmes d'exploitation essentiels, tels que les serveurs informatiques centraux, devrait être mis en place et validé. Les mesures visant à assurer la poursuite des activités feraient partie intégrante de la stratégie de mise en œuvre du projet.

### **Gestion du projet et structure de gouvernance**

15. L'Administration prévoit que les États Membres participent activement à la supervision du projet. Pour permettre de suivre de près la réalisation de chaque objectif d'étape du projet, un calendrier et des mesures précises correspondant à chaque phase du projet figureraient dans l'étude détaillée du bâtiment. La structure de gouvernance du projet prévoirait les rôles et responsabilités clés afférents à la gestion de la performance, à la gestion de la conformité, à la gestion des risques, à la gestion du changement et à l'établissement des rapports.

16. Il incomberait au Directeur général, en sa qualité de détenteur du projet, de veiller à ce que les États Membres soient tenus régulièrement informés.

17. Un comité de pilotage serait créé, qui constituerait le premier niveau de supervision en ce qui concerne la planification et l'examen du projet. Il veillerait à la bonne coordination avec l'équipe de gestion du projet ainsi qu'à l'établissement des rapports aux États Membres. Il serait composé de l'équipe de direction de l'OIM et de quatre représentants des États Membres nommés par le Bureau du Conseil.

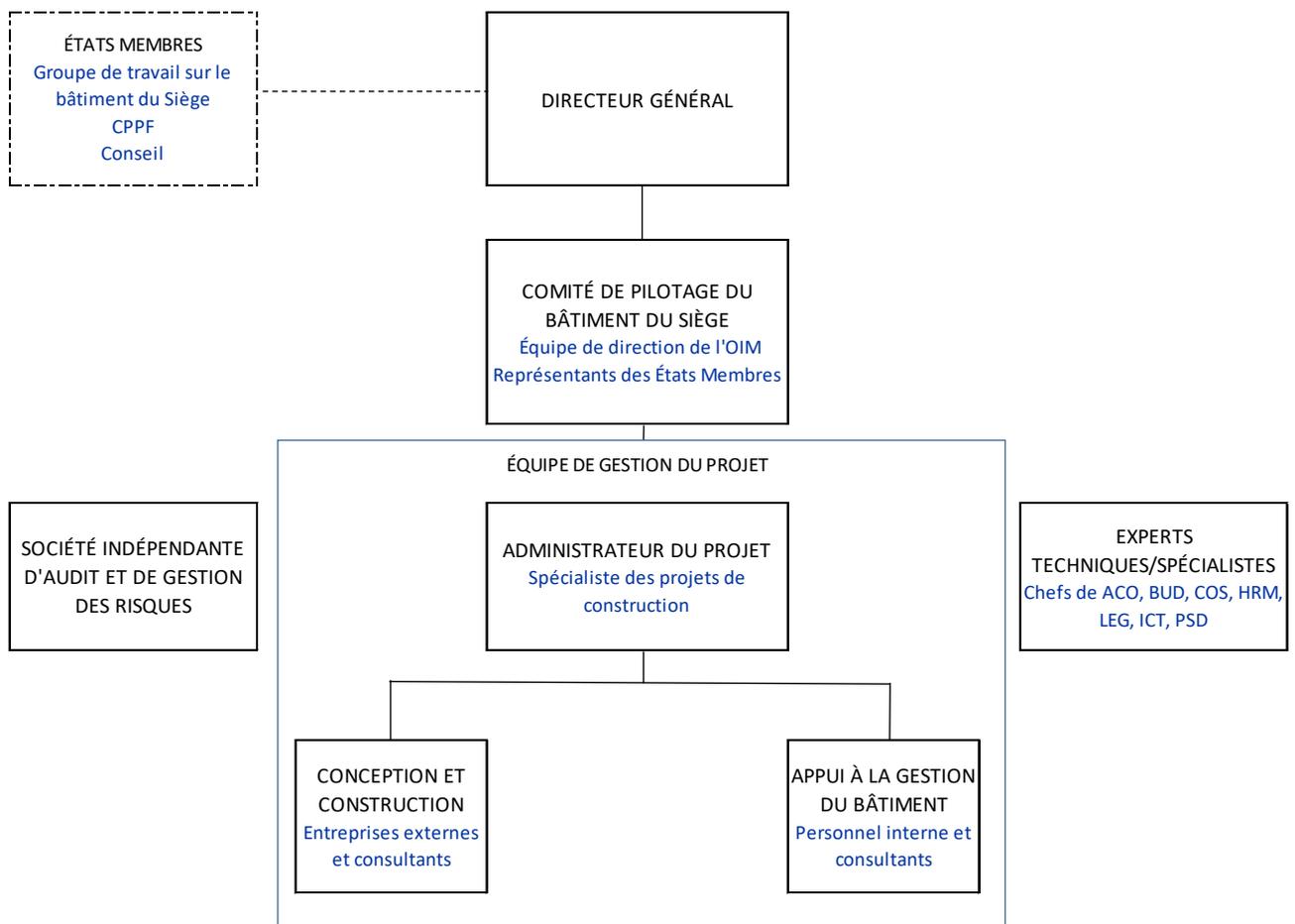
18. Une équipe de gestion du projet serait constituée, qui réunirait un administrateur de projet chargé de superviser la mise en œuvre du projet de bout en bout ; de fonctionnaires chargés de l'appui à la gestion du projet ; et de spécialistes de la conception et de la construction. Elle mènerait la procédure d'appel d'offres, gérerait les tâches quotidiennes afférentes à l'exécution du projet – notamment la planification des objectifs d'étape clés, les besoins de ressources et les échéanciers –, coordonnerait les activités de conception et de construction, mettrait en œuvre les plans, surveillerait les progrès accomplis et établirait les rapports. Elle serait également en relation avec des spécialistes au sein de l'OIM, à savoir les chefs des divisions compétentes, telles que la Division Achats et approvisionnement, la Division du budget et la Division Technologies de l'information et des communications, ainsi qu'avec le Bureau des affaires juridiques, et bénéficierait d'un appui de l'Unité des services communs en matière de gestion du bâtiment.

19. L'équipe de gestion du projet fournirait des orientations d'un bout à l'autre des phases du projet, et serait responsable de l'exécution du projet dans le respect des coûts, des délais et de la qualité. Il lui incomberait, en outre, de signaler tout risque relatif au projet de façon à ce que les décisions en matière de gestion soient prises en connaissance de cause et que les problèmes soient réglés en temps voulu. Elle ferait rapport au Directeur général et au comité directeur.

20. Il est proposé d'instituer un groupe de travail sur le bâtiment, composé de tous les États Membres, qui superviserait le projet de bout en bout – conceptualisation, construction et livraison finale. Sous l'autorité du Directeur général et selon les décisions des organes directeurs de l'OIM, le comité de pilotage et le groupe de travail veilleraient à ce que les processus soient transparents, éthiques et conformes aux règles pendant toute la durée de la mise en œuvre du projet.

21. L'Administration recommande par ailleurs de faire appel à une société indépendante d'audit et de gestion des risques spécialisée dans le suivi et l'évaluation de projets de construction de bâtiments. De la sorte, elle serait à même de prendre des mesures préventives et stratégiques en vue d'atténuer les risques opérationnels et financiers pendant la mise en œuvre du projet. Les honoraires pour la fourniture d'un tel service ne sont pas compris dans le plan financier proposé. Cependant, ils pourraient être inclus dans le processus budgétaire annuel. Un prélèvement sur le mécanisme de réserve de revenus de soutien opérationnel pourrait également être envisagé pour les couvrir. La structure de gouvernance proposée est présentée dans la figure ci-dessous.

### Équipe chargée de la gestion du projet de bâtiment du Siège et structure de gouvernance



ACO : Division de la comptabilité ; BUD : Division du budget ; COS : Unité des services communs ; HRM : Division de la gestion des ressources humaines ; LEG : Bureau des affaires juridiques ; ICT : Division Technologies de l'information et des communications ; PSD : Division Achats et approvisionnement.

### Étapes suivantes

22. Sous réserve de l'approbation des États Membres, un certain nombre de mesures préparatoires devraient être prises avant le début des travaux de construction, comme suit :

- a) Établissement d'une demande d'emprunt hypothécaire qui sera soumise au Gouvernement de la Suisse.
- b) Lancement d'une étude complète du bâtiment, qui serait financée par une avance sur le prêt hypothécaire. Il faudrait donc instituer l'équipe de gestion du projet, en commençant par recruter un administrateur de projet possédant une expérience de la gestion de projets de construction de bureaux complexes et de grande envergure. Cette équipe gérerait le projet de bout en bout, pour en garantir l'exécution la plus efficace et la plus efficiente possible.
- c) Mise en place d'une structure de gouvernance comprenant tous les acteurs directement ou indirectement touchés par le projet, en veillant à une représentation appropriée des États Membres.
- d) Établissement d'un groupe de travail sur le bâtiment réunissant tous les États Membres.
- e) Identification de services de consultants spécialisés, tels qu'un architecte, une entreprise de gestion de travaux de construction et une société indépendante d'audit et de gestion des risques, et élaboration des documents nécessaires pour l'appel à manifestation d'intérêt.
- f) Analyse des besoins généraux et opérationnels de l'Organisation en vue de l'élaboration d'une solution de réinstallation temporaire détaillée et d'un plan de poursuite des activités.
- g) Élaboration de plans concernant les besoins de ressources pour chacune des phases du projet, y compris les besoins en matière de financement et de recrutement.

### Demande d'approbation

23. Une demande d'emprunt hypothécaire auprès du Gouvernement de la Suisse devrait être faite par l'intermédiaire de la Mission permanente de la Suisse auprès de l'Office des Nations Unies et des autres organisations internationales à Genève. Avant d'être soumise au Parlement suisse pour examen, une telle demande doit recevoir l'agrément préalable d'un certain nombre d'organismes cantonaux et fédéraux, selon un processus rigoureux qui peut durer jusqu'à deux ans.

24. Ce processus comprend une étude approfondie réalisée par une équipe d'experts, qui est financée par le Gouvernement de la Suisse. Les conclusions de cette étude sont versées au dossier de la demande d'emprunt hypothécaire afin d'établir le coût exact du projet de construction. La demande d'emprunt hypothécaire devrait également être assortie d'un certain engagement financier de la part de l'Organisation. C'est pourquoi l'Administration s'engagerait à financer la phase de réinstallation sans coûts supplémentaires pour les États Membres, en utilisant les lignes budgétaires existantes qui ont été approuvées pour couvrir les dépenses de location et celles relatives au bâtiment au Siège et, au besoin, en prélevant des fonds sur la réserve de revenus de soutien opérationnel. Elle veillerait également à l'optimisation des coûts tout au long du processus.

25. S'appuyant sur les travaux initiaux du groupe de travail technique, et consciente du temps nécessaire, l'Administration demande que le Comité permanent des programmes et des finances approuve l'introduction d'une demande d'emprunt hypothécaire auprès du Gouvernement de la Suisse destiné à financer la construction d'un nouveau bâtiment au Siège de l'OIM, sur la base du coût estimatif de 49,9 millions de francs suisses. Un projet de résolution du Conseil préparé par l'Administration est reproduit à l'annexe II. En adoptant cette résolution, le Conseil autoriserait le Directeur général à faire le nécessaire en vue de la construction d'un nouveau bâtiment. Il est proposé que le Comité permanent des programmes et des finances recommande au Conseil d'adopter ce projet de résolution.



## ANNEXE I

## Coût estimatif des différentes options

		Référence	Option 1	Option 2	Option 3	Option 4	Option 5
Caractéristiques du projet et du bâtiment	Description des activités prévues		Rénovation et trois étages supplémentaires par rapport à la configuration actuelle du bâtiment	Rénovation partielle et agrandissement	Rénovation partielle, agrandissement et deux étages supplémentaires	Rénovation partielle et location de l'Annexe	Démolition du bâtiment existant et construction d'un nouveau bâtiment
	Durée prévue pour la construction/rénovation		36 mois	36 mois	36 mois	36 mois	36 mois
	Montant estimatif des économies réalisées sur les dépenses d'entretien, de fonctionnement et autres dépenses (en pourcentage du montant de référence)	100 %	10 %	10 %	10 %	10 %	30 %
Francs suisses							
Investissement unique (financé par un prêt)	Coût de construction/rénovation		31 560 000	34 920 000	39 120 000	34 270 000	41 660 000
	Frais de gestion de la construction (12 %)		3 787 000	4 190 000	4 694 000	4 112 000	4 999 000
	Imprévus (7 % des dépenses totales)		2 474 000	2 738 000	3 067 000	2 687 000	3 266 000
	<b>Total partiel : coûts de construction/rénovation (à porter en immobilisations)</b>		<b>37 821 000</b>	<b>41 848 000</b>	<b>46 881 000</b>	<b>41 069 000</b>	<b>49 925 000</b>
Francs suisses							
Coûts pour l'OIM pendant les trois premières années	Intérêts du nouveau prêt		1 134 630	1 255 440	1 406 430	1 232 070	-
	<b>Total partiel : coûts de financement pendant la durée du projet</b>		<b>1 134 630</b>	<b>1 255 440</b>	<b>1 406 430</b>	<b>1 232 070</b>	-
	Coûts de gestion du projet		1 500 000	1 500 000	1 500 000	1 500 000	1 500 000
	Location de locaux temporaires pendant la durée du projet		4 860 000	4 860 000	4 860 000	4 860 000	4 860 000
	Dépenses informatiques et relatives à la poursuite des activités		1 500 000	1 500 000	1 500 000	1 500 000	1 500 000
	Dépenses de déménagement		1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000
	<b>Total partiel : coûts relatifs à la gestion du projet et à la location de locaux temporaires (à porter en charges)</b>		<b>8 860 000</b>	<b>8 860 000</b>	<b>8 860 000</b>	<b>8 860 000</b>	<b>8 860 000</b>
<b>COÛT TOTAL POUR LES TROIS PREMIÈRES ANNÉES</b>		<b>9 994 630</b>	<b>10 115 440</b>	<b>10 266 430</b>	<b>10 092 070</b>	<b>8 860 000</b>	
Francs suisses							
Coût annuel pour l'OIM à partir de la quatrième année	Amortissement du nouveau prêt	-	756 000	837 000	938 000	821 000	999 000
	Intérêts du nouveau prêt	-	324 000	359 000	402 000	352 000	-
	Coût de la location de locaux à usage de bureaux additionnels	684 000	360 000	720 000	360 000	1 224 000	-
	Coût de la location de salles de conférence	300 000	300 000	150 000	150 000	300 000	25 000
	Dépenses d'entretien et de fonctionnement (référence : 450 membres du personnel, options 1 à 5 : montant estimé pour 600 membres du personnel)	985 160	1 182 000	1 182 000	1 182 000	1 182 000	919 000
	<b>MONTANT TOTAL DES COÛTS RÉCURRENTS APRÈS LA PÉRIODE COUVERTE PAR LE PROJET</b>	<b>1 969 160</b>	<b>2 922 000</b>	<b>3 248 000</b>	<b>3 032 000</b>	<b>3 879 000</b>	<b>1 943 000</b>
Francs suisses							
Remboursement du prêt existant	Il faudra rembourser le prêt existant, quelle que soit l'option retenue, pour pouvoir en contracter un nouveau. <b>Une réserve pour le bâtiment serait créée en utilisant l'excédent provenant de la commission pour frais généraux dégagé pendant la période 2018-2020.</b>		5 160 427	5 160 427	5 160 427	5 160 427	5 160 427



## ANNEXE II

### PROJET DE RÉSOLUTION RELATIF À UN PLAN CONCERNANT LE BÂTIMENT DU SIÈGE

(Présenté par le Secrétariat au Conseil  
pour examen au point X de l'ordre du jour provisoire)

*Le Conseil,*

*Rappelant* le document S/19/8 du 5 octobre 2016 présenté par l'Administration au Comité permanent des programmes et des finances à sa dix-neuvième session, informant les États Membres que l'OIM avait contacté le Gouvernement de la Suisse en vue d'examiner des solutions possibles au problème d'espace au Siège, et qu'un groupe de travail composé de représentants de l'Organisation et du pays hôte au niveau d'experts avait été formé,

*Considérant* que l'Administration avait fait savoir, à la vingt et unième session du Comité permanent des programmes et des finances, en octobre 2017, que le groupe de travail technique poursuivait ses travaux et qu'un rapport serait présenté en temps utile,

*Notant* que le Comité permanent, à sa vingt-deuxième session, a examiné le document S/22/11 du 12 juin 2018 sur les plans à l'étude concernant le bâtiment du Siège de l'OIM et qu'il a reconnu l'existence d'un problème d'espace audit Siège,

*Notant* en outre que le Comité permanent a recommandé que le Conseil approuve la proposition faite dans les documents S/22/11 du 12 juin 2018 et S/23/8 du 4 octobre 2018 de démolir le bâtiment existant et d'en construire un nouveau au même endroit,

*Prenant note avec satisfaction* des travaux du groupe de travail technique susmentionné,

*Conscient* des conséquences financières et des précisions données par l'Administration, selon lesquelles les paiements en remboursement de l'emprunt hypothécaire sans intérêt seront couverts par les économies réalisées en n'ayant plus à louer d'espaces de bureaux additionnels ni d'installations de conférence, ainsi que par de futures optimisations des coûts,

*Rappelant* les informations additionnelles communiquées dans le document S/23/8 du 4 octobre 2018, qui comprend un plan de dépenses pluriannuel pour le projet,

*Gardant à l'esprit* les gains d'efficacité que permettront de réaliser les nouvelles technologies de construction, notamment sous l'angle des économies d'énergie, qui garantiront un lieu de travail durable et respectueux de l'environnement,

*Réaffirmant* la détermination des États Membres à aider l'Administration à offrir au personnel de l'OIM travaillant au Siège un cadre de travail approprié et des installations convenables,

*Conscient* des diverses mesures à prendre et du temps nécessaire pour la soumission et l'examen d'une demande d'emprunt hypothécaire,

*Prenant note* des explications données par l'Administration, précisant que les coûts du projet seront financés dans la limite des lignes budgétaires existantes et que les contributions assignées des États Membres ne seront pas augmentées afin de les couvrir,

*Conscient* de la nécessité d'établir une structure de gouvernance associant les États Membres et comprenant notamment un groupe de travail sur le bâtiment du Siège, et de tenir régulièrement informés, à chacune de leurs sessions, le Comité permanent des programmes et des finances et le Conseil,

1. *Invite le* Directeur général, en consultation avec les organismes cantonaux compétents, à formuler un projet de construction indiquant en détail les coûts, les propositions d'arrangements relatifs aux bureaux temporaires et les mesures de poursuite des activités, ainsi que la structure de gestion et de gouvernance du projet présentée dans le document S/23/8 ;

2. *Invite en outre* le Directeur général à préparer et soumettre une demande d'emprunt hypothécaire pour examen par le Gouvernement de la Suisse.

---