

COMITÉ PERMANENT DES PROGRAMMES ET DES FINANCES

Vingt-septième session

PLANS CONCERNANT LE BÂTIMENT DU SIÈGE DE L'OIM :

INFORMATIONS ACTUALISÉES N° 4

PLANS CONCERNANT LE BÂTIMENT DU SIÈGE DE L'OIM : INFORMATIONS ACTUALISÉES N° 4

Contexte

1. À sa 109^e session, le Conseil a adopté la résolution n° 1373 du 27 novembre 2018 relative à un plan concernant le bâtiment du Siège, par laquelle il demandait au Directeur général : a) d'établir, et de soumettre pour examen au Gouvernement de la Suisse, une demande d'emprunt hypothécaire d'un montant estimatif préliminaire de 68,1 millions de francs suisses destiné à financer la construction d'un nouveau bâtiment du Siège ; b) d'élaborer, en consultation avec les autorités compétentes de l'État hôte, un projet de construction indiquant en détail les conditions requises et le montant total des coûts ; et c) de soumettre le coût total du projet au Conseil pour approbation une fois le projet finalisé.

2. L'Administration est résolue à tenir les États Membres régulièrement informés. Le présent document, qui couvre la période allant de juin 2020 à septembre 2020, est la quatrième actualisation depuis l'adoption de la résolution n° 1373. Les précédentes actualisations, qui portent sur la période allant de novembre 2019 à mai 2020, figurent dans les documents S/24/8, S/25/11 et S/26/8.

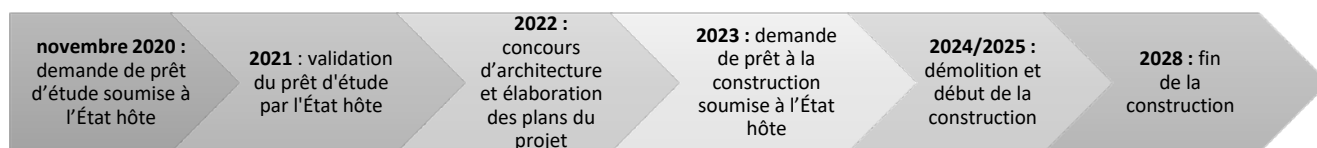
Faits nouveaux relatifs au projet

3. L'assistant maître d'ouvrage qui apporte son concours à l'Administration pour l'établissement de la demande de prêt d'étude a mené à bien les tâches suivantes avec l'aide de sociétés spécialisées :

- a) Réalisation d'une analyse approfondie des besoins en consultation avec le personnel, afin d'établir les exigences du projet. Cette analyse a été effectuée de la fin de 2019 à mars 2020, et ses résultats ont ensuite été comparés avec des informations concernant la période allant de mai à août 2020, lorsque le personnel a réintégré le lieu de travail après le confinement imposé par la pandémie de maladie à coronavirus 2019 (COVID-19). L'analyse des besoins comprenait une observation sur site des modalités de travail du personnel et du taux d'occupation des locaux, une enquête générale et des entretiens, qui ont fait apparaître un besoin de davantage de lieux de réunion, d'espaces sociaux et d'un agencement flexible du bâtiment permettant une collaboration plus grande entre les membres du personnel et entre les différentes divisions. La surface utile actuellement disponible ne se prête pas à de tels aménagements ce qui, conjugué à la suroccupation des locaux, nuit à l'image du lieu de travail et génère une insatisfaction générale.
- b) Élaboration d'un modèle d'occupation fondé sur les conclusions de l'observation sur site, les résultats de l'enquête et ceux des ateliers organisés avec les représentants du personnel et la haute direction. Les consultations avec le personnel et la direction ont fait apparaître une préférence nette pour un bâtiment « vert ». Une disposition combinant des espaces partagés sur la base des activités – permettant une utilisation flexible et un travail collaboratif – et quelques bureaux indépendants pour les tâches nécessitant de préserver la confidentialité a été retenue comme la formule propre à répondre aux besoins identifiés ainsi qu'aux enseignements tirés des nouvelles modalités de travail élaborées en raison de la pandémie de COVID-19.
- c) Définition des besoins de 600 membres du personnel appelés à collaborer sur un lieu de travail permettant les aménagements sociaux et flexibles évoqués plus haut. Pour les réunions officielles entre l'Organisation et ses États Membres, une salle de conférence disposant d'un accès indépendant et pouvant accueillir 300 personnes est prévue dans les plans.

- d) L'Administration a décidé que la procédure d'appel d'offres privilégiée pour une sélection efficace, qualitative et rapide de fournisseurs de services serait celle du concours d'architecture SIA 142 de la Société suisse des ingénieurs et des architectes. Cette procédure est préférable car les autres options possibles pourraient se traduire par des procédures administratives plus longues pour la délivrance du permis de construire. Le concours d'architecture SIA 142 – qui est aussi recommandé par les interlocuteurs de l'État hôte – est un processus reconnu comme un outil d'aménagement urbain, ce qui facilitera et accélérera la procédure d'autorisation de construire et offrira la garantie que le processus de passation de marché sera mené à un coût raisonnable et avec un contrôle suffisant de la qualité.
- e) Réalisation d'une évaluation des risques et établissement d'un cadre d'atténuation des risques. Pour que le budget présenté lors de la procédure de demande de prêt à l'État hôte ne varie pas pendant la mise en œuvre du projet, une évaluation approfondie des risques a été effectuée. Tous les scénarios ont été examinés, et le coût des risques a été identifié et intégré dans le budget de construction actualisé. Des sociétés spécialisées dans le domaine des polluants du bâtiment, de la démolition, de l'ingénierie structurelle et du renforcement de fondations ont été consultées et ont réalisé des tests et des investigations dans le bâtiment existant et sur le site voisin. Le terrain disponible pour la construction d'un bâtiment pouvant accueillir 600 personnes a été évalué compte tenu des limitations identifiées.
- f) Élaboration d'un calendrier de projet indiquant les délais des différentes étapes afin de guider le processus, comme indiqué ci-après. Des objectifs d'étape ont été fixés, qui devront être constamment évalués pendant la phase d'élaboration du projet afin de tenir compte de facteurs externes, tels que les procédures administratives de l'État hôte. L'objectif est d'achever le projet en 2028 au plus tard. Pour cela, il faut que la demande de prêt d'étude soit soumise à l'État hôte en novembre 2020 – sous réserve d'une solution à la question de la préservation des arbres – pour approbation en février 2022. Une fois l'approbation obtenue, l'Organisation pourra lancer le concours d'architecture. La demande de prêt à la construction devra ensuite être soumise à l'État hôte au début de 2023. Il faudrait que le prêt à la construction et le permis de construire soient octroyés par l'État hôte en 2024 pour que la démolition et la reconstruction puissent commencer en 2025.

Calendrier du projet de bâtiment du Siège



- g) Après la définition précise des exigences et une analyse approfondie des processus de construction, le coût du projet a été établi à 72 millions de francs suisses, compte tenu des exigences en matière d'atténuation des risques et de la révision de certaines parties des coûts généraux estimés initialement. Il s'agit là d'une augmentation d'environ 5,7 % par rapport au budget estimatif initial de 68,1 millions de francs suisses.

Questions identifiées

4. S'agissant des prescriptions réglementaires et des lois locales relatives à la construction, l'Administration a consulté les autorités suisses locales au sujet des limitations imposées au terrain disponible pour la construction du fait des réglementations sur la conservation des arbres, de l'élargissement de voies publiques et d'allées piétonnes existantes ou en projet, et des restrictions de hauteur en raison du trafic aérien. D'autres études ont été menées pour savoir comment régler ces

questions, et des modèles de configuration des bureaux ont montré que, compte tenu des limitations actuelles, certaines contraintes techniques liées au site doivent encore être résolues afin que l'Organisation puisse disposer de l'espace dont elle a besoin pour héberger 600 membres du personnel. L'Administration s'entretient de cette question avec les autorités compétentes de l'État hôte. La possibilité de créer des synergies entre le projet de l'OIM et le projet adjacent du Centre administratif des Morillons (CAM), géré par la Fondation des immeubles pour les organisations internationales (FIPOI), sera étudiée.

5. Le Département de la sûreté et de la sécurité des Nations Unies (DSS) a été consulté au sujet des conditions préalables relatives au périmètre et à la sécurité du bâtiment. Des préoccupations ont été exprimées concernant la distance réduite entre le bâtiment et l'espace public ; toutefois, ce problème peut être atténué par l'utilisation de matériaux de construction renforcés pour les façades du bâtiment. Ces besoins ont été chiffrés et intégrés dans le budget révisé.

6. L'état du site a également été évalué, et des tests de dépistage de polluants ont été effectués. Une certaine quantité d'amiante, actuellement sans conséquence pour la santé du personnel, a été détectée. Ce point devra être résolu avant la démolition. L'on s'attend également à trouver des polluants dans le sol autour du bâtiment, et des pieux devront être forés sous le nouveau bâtiment pour en garantir la stabilité. Le coût associé à ces questions a été inclus dans le budget révisé de la construction.

Coordination avec les autorités suisses

7. L'Administration a engagé des consultations avec des fonctionnaires compétents du Gouvernement hôte pour obtenir des indications sur le processus de prêt, afin de finaliser la demande et de la soumettre pour la fin de novembre 2020, en voulant espérer que la question en suspens des arbres autour du site aura été réglée. La FIPOI apporte son concours à l'Administration pour les aspects techniques du projet.

8. Le Groupe opérationnel, composé de représentants du canton de Genève, de la FIPOI et de l'OIM et chargé d'examiner les questions opérationnelles et techniques, s'est réuni le 15 juin et le 7 septembre 2020. Des échanges réguliers ont lieu entre l'OIM et la FIPOI pour clarifier les questions relatives aux limitations du site, discuter des incidences d'autres projets en cours dans le voisinage de l'OIM, et préparer la réunion du Comité de coordination, qui s'est tenue le 21 septembre 2020.

9. Le Comité de coordination, composé de représentants du Gouvernement hôte (Département fédéral des affaires étrangères), du canton de Genève, de la FIPOI et de l'OIM, a tenu une deuxième réunion le 21 septembre 2020. À cette occasion, l'Administration a fourni des informations sur l'état d'avancement du projet et a exposé les préoccupations au sujet de la conservation des arbres, des conditions du futur bail immobilier et de la procédure de demande de prêt. Les réponses à ces questions sont en cours de coordination au sein de l'administration de l'État hôte. Les représentants de ce dernier ont réaffirmé qu'ils étaient fermement résolus à répondre aux besoins de l'Organisation et à contribuer à la résolution des problèmes de la meilleure manière possible pour toutes les parties.

10. L'OIM ayant été invitée à participer à l'étude de faisabilité relative au site du CAM, elle a eu l'occasion de faire part de ses besoins, de son calendrier et de ses besoins de financement. Des ateliers organisés par la FIPOI en juillet, en août et en octobre 2020 ont fait apparaître des possibilités de synergies intéressantes qui permettraient de planifier avec plus de souplesse le futur bâtiment du Siège de l'Organisation. Si l'OIM et la FIPOI trouvent des domaines de partenariat communs, cette collaboration pourrait permettre d'atténuer certains des risques identifiés, ainsi que les limitations concernant le site mentionnées plus haut.

Budget de construction révisé

11. Après la définition précise des besoins et l'établissement du calendrier du projet par l'Organisation, ainsi que l'évaluation des risques réalisée en 2020, l'estimation des coûts présentée en 2018 a été revue à la hausse (voir l'annexe I). Les raisons de ces changements sont les suivantes :

- a) **Coûts de construction** : Les travaux préliminaires qu'il est nécessaire d'effectuer, notamment de dépollution, de démolition et de renforcement des fondations, ont été évalués de manière approfondie, et les coûts de l'atténuation des risques ont été intégrés dans les coûts de construction. Conformément aux recommandations du DSS, il faudra renforcer les façades du bâtiment et poser une clôture d'enceinte, ce qui entraîne une augmentation du budget du projet. Le coût d'une mise en conformité de l'efficacité énergétique du bâtiment avec les exigences locales a également été revu, de manière à comprendre l'installation d'équipements permettant des économies d'énergie, le respect des normes de construction, la production d'énergie renouvelable, ainsi que les taxes à la consommation relatives aux sources d'énergie respectueuses de l'environnement. La qualité attendue de l'environnement de travail doit également être prise en compte, notamment en ce qui concerne le confort thermique et acoustique, et les coûts qui y sont associés ont été inclus dans le budget révisé.
- b) **Frais de gestion de la construction** : Cette ligne budgétaire, qui dépend du coût total du projet, a été adaptée en fonction des coûts de construction révisés.
- c) **Imprévus** : Cette ligne budgétaire a été revue compte tenu des coûts de construction révisés. Cependant, après le processus d'évaluation des risques, qui a permis d'identifier et d'atténuer un certain nombre de points, le pourcentage des coûts de construction utilisé pour calculer la ligne budgétaire a été revu à la baisse.
- d) **Audit et évaluation des risques** : Cette ligne budgétaire, qui dépend du coût total du projet, a été revue compte tenu des coûts de construction révisés.
- e) **Équipement/mobilier de la salle de conférence** : Conformément aux exigences de l'État hôte, le coût des équipements mobiles et du mobilier est exclu du budget de construction, et seul le coût des éléments immobiliers est inclus. En conséquence, cette ligne budgétaire a été revue à la baisse. Une nouvelle ligne budgétaire a été ajoutée à la section « Coûts pour l'OIM » du budget afin de tenir compte de cette pratique.
- f) **Équipement/mobilier de la cafétéria** : Les espaces sociaux et auxiliaires envisagés exigent d'aménager des lieux de réunion informels dans tout le bâtiment, ce qui nécessite d'augmenter cette ligne budgétaire.
- g) **Amortissement du nouveau prêt** : Le coût du remboursement du prêt sans intérêt octroyé par l'État hôte pour le nouveau bâtiment sur une période de 50 ans a été adapté au nouveau budget de construction. Le remboursement annuel d'un prêt hypothécaire de 72 millions de francs suisses s'élèverait à 1,44 million de francs suisses. Il convient de noter que dans l'hypothèse où le coût réel serait inférieur à la valeur maximale de l'emprunt hypothécaire, le remboursement s'effectuerait sur la base du coût final de la construction moins élevé.

Demande d'approbation

12. À l'issue d'une étude approfondie réalisée par une équipe d'experts pour établir le coût total du projet à 72 millions de francs suisses, l'Administration possède tous les éléments nécessaires pour soumettre la demande de prêt d'étude. La demande d'emprunt hypothécaire devrait être assortie d'un certain engagement financier de la part de l'Organisation. Cet engagement consistera à financer les coûts de réinstallation en utilisant les lignes budgétaires existantes et, au besoin, en prélevant des fonds sur la réserve de revenus de soutien opérationnel. L'Administration veillerait également à l'optimisation des coûts tout au long du processus.

13. Il est demandé au Conseil d'autoriser le Directeur général à soumettre au Gouvernement de la Suisse, par l'intermédiaire de la Mission permanente de la Suisse auprès de l'Office des Nations Unies et des autres organisations internationales à Genève, une demande d'emprunt hypothécaire d'un montant total de 72 millions de francs suisses. La demande se fera en deux phases : a) une demande de prêt d'étude de 5,7 millions de francs suisses, soit moins de 10 % du coût total du projet ; et b) une demande de prêt à la construction du montant restant de 66,3 millions de francs suisses, qui sera soumise après l'achèvement de la phase d'élaboration du projet.

14. Les coûts additionnels du projet à hauteur de 3,9 millions de francs suisses seront financés dans la limite du budget approuvé du projet, et les contributions assignées des États Membres ne seront pas augmentées afin de les couvrir.

15. Il est demandé au Comité permanent des programmes et des finances (CPPF) d'examiner le projet de résolution du Conseil reproduit à l'annexe II, qui a été mis à jour compte tenu des observations faites à la réunion sur les préparatifs du CPPF, et d'en recommander l'adoption par ce dernier. Le processus exposé au paragraphe 3 *supra* suit les délais établis. Par conséquent, si l'occasion de soumettre la demande en 2020 devait être manquée, tout le processus serait retardé d'un an.

Annexe I

Coût estimatif révisé de l'option retenue

		Option 5*	
		Présentée en 2018	Révisée en 2020
Caractéristiques du projet et du bâtiment	Description des activités prévues	Démolition du bâtiment existant et construction d'un nouveau bâtiment	Démolition du bâtiment existant et construction d'un nouveau bâtiment
	Durée prévue pour la construction/rénovation	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)	30 %	30 %
Investissement unique (financé par un prêt)	Coût de construction	41 660 000	47 420 000
	Frais de gestion de la construction	6 249 000	7 000 000
	Imprévus : 17 % des dépenses totales de construction et de gestion de la construction (option 5 initiale : 25 %)	11 977 000	10 700 000
	Audit et évaluation des risques	4 166 000	4 350 000
	Équipement/mobilier de la salle de conférence (éléments immobiliers)	2 500 000	880 000
	Équipement/mobilier de la cafétéria	1 550 000	1 650 000
	Total partiel : coûts de construction/rénovation (à porter en immobilisations)	68 102 000	72 000 000
Coûts pour l'OIM (trois premières années)	Coûts de gestion du projet	1 500 000	1 500 000
	Équipement, installations et mobilier de la salle de conférence		1 620 000
	Location de locaux temporaires pendant la durée du projet	4 860 000	4 860 000
	Dépenses informatiques et relatives à la poursuite des activités	1 500 000	1 500 000
	Dépenses de déménagement	1 000 000	1 000 000
	Total partiel : coûts relatifs à la gestion du projet et à la location de locaux temporaires (à porter en charges)	8 860 000	10 480 000
	COÛT TOTAL POUR LES TROIS PREMIÈRES ANNÉES	8 860 000	10 480 000
Coût annuel pour l'OIM à partir de la quatrième année	Amortissement du nouveau prêt (sur 50 ans)	1 362 000	1 440 000
	Coût de la location de salles de conférence	25 000	25 000
	Dépenses d'entretien et de fonctionnement (montant estimé pour 600 membres du personnel)	919 000	919 000
	MONTANT TOTAL DES COÛTS RÉCURRENTS APRÈS LA PÉRIODE COUVERTE PAR LE PROJET	2 306 000	2 384 000
Remboursement du prêt existant	Il faudra rembourser le prêt existant pour pouvoir en contracter un nouveau.	5 160 427	3 686 000

* L'option 5 est la proposition qui a été retenue parmi celles présentées dans le document C/109/10.

Annexe II

PROJET DE RÉSOLUTION CONCERNANT**LE NOUVEAU BÂTIMENT DU SIÈGE**

(Présenté par le Secrétariat au Conseil pour examen
au point X de l'ordre du jour provisoire (C/111/1/))

Le Conseil,

Rappelant que le Comité permanent des programmes et des finances, à sa vingt-deuxième session, a examiné le document S/22/11 du 12 juin 2018, intitulé 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 que le Comité permanent, après avoir aussi examiné le document S/23/8 du 4 octobre 2018 renfermant des informations actualisées sur les plans à l'étude soumis par l'Administration, a estimé que la proposition de démolir le bâtiment existant et d'en construire un nouveau au même endroit était la solution la plus appropriée,

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,

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, ainsi que l'importance de se préoccuper de la question de l'accessibilité,

S'appuyant sur la Stratégie des Nations Unies pour l'inclusion du handicap, qui réaffirme le droit de toute personne de jouir de l'égalité d'accès aux lieux de travail et aux bâtiments, quel que soit leur handicap,

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 de l'explication donnée par l'Administration selon laquelle les coûts du projet seront financés dans la limite du budget approuvé, et les contributions assignées des États Membres ne seront pas augmentées afin de les couvrir,

Conscient de la nécessité de mettre en place les structures de gouvernance et de gestion appropriées, comprenant le Groupe de travail sur la réforme budgétaire existant qui servira d'instance de supervision aux États Membres, ainsi que de la nécessité de tenir régulièrement informés, à chacune de leurs sessions, le Comité permanent des programmes et des finances et le Conseil,

Prenant note des informations actualisées présentées au Comité permanent des programmes et des finances à ses vingt-quatrième, vingt-cinquième et vingt-sixième sessions concernant l'état d'avancement du projet,

Se félicitant des orientations réglementaires et les conseils techniques fournis par le Gouvernement hôte,

Rappelant que la résolution n° 1373 du 27 novembre 2018, adoptée par le Conseil à sa 109^e session, demandait au Directeur général d'établir et de soumettre pour examen au Gouvernement de la Suisse une demande d'emprunt hypothécaire d'un montant estimatif préliminaire de 68,1 millions de francs suisses, et de consulter les autorités compétentes de l'État hôte afin d'élaborer un projet de construction indiquant en détail les conditions requises,

Rappelant en outre que la résolution n° 1373 priait le Directeur général de présenter au Conseil, pour approbation, le montant final de la demande d'emprunt hypothécaire et l'intégralité des autres coûts connexes une fois que le projet de construction détaillé aurait été élaboré,

Prenant note de l'analyse approfondie réalisée par l'Administration, en consultation avec le personnel, pour établir les exigences du projet,

Gardant à l'esprit les consultations menées avec les autorités compétentes du Gouvernement hôte sur un certain nombre de questions réglementaires et techniques,

Considérant l'analyse comparative qui a été réalisée sur les approches et procédures possibles pour orienter la procédure d'appel d'offres et le choix d'un concours d'architecture propre à permettre une sélection efficace, qualitative et rapide d'un fournisseur de services et l'élaboration ultérieure du projet,

Conscient de l'analyse qui a été réalisée sur des facteurs de risque associés au projet,

1. *Approuve* le niveau définitif du budget établi à 72 millions de francs suisses, ainsi qu'il est indiqué dans le document S/27/13 intitulé Plans concernant le bâtiment du siège de l'OIM : Informations actualisées n° 4 ;

2. *Autorise* le Directeur général à préparer et à soumettre pour examen au Gouvernement de la Suisse une demande de prêt d'étude d'un montant de 5,7 millions de francs suisses – qui fait partie du budget total du projet.
