

COMITÉ PERMANENT DES PROGRAMMES ET DES FINANCES

Trente-troisième session

PLANS CONCERNANT LE BÂTIMENT DU SIÈGE DE L'OIM :

INFORMATIONS ACTUALISÉES N° 9

PLANS CONCERNANT LE BÂTIMENT DU SIÈGE DE L'OIM : INFORMATIONS ACTUALISÉES N° 9

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. À la suite de l'élaboration du projet, il a adopté à sa 111^e session la résolution n° 1391 du 24 novembre 2020 relative au nouveau bâtiment du Siège, par laquelle il a approuvé le niveau définitif du budget, établi à 72 millions de francs suisses, et a autorisé 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.

2. L'Administration est résolue à tenir les États Membres régulièrement informés. Le présent document fait le point de l'état d'avancement du projet depuis les dernières informations qu'elle leur a communiquées en juin 2023 (document S/32/4).

Prêt d'étude octroyé par l'État hôte et information financière

3. Depuis la signature, le 7 mars 2022, du contrat pour un prêt d'étude de 5,7 millions de francs suisses par le Directeur général et la Fondation des immeubles pour les organisations internationales (FIPOI), l'Administration a soumis des rapports trimestriels à la FIPOI conformément aux dispositions contractuelles.

4. Pendant la phase d'élaboration du projet allant de novembre 2022 à décembre 2025, le prêt d'étude couvrira les honoraires de l'architecte, des ingénieurs, du spécialiste de la gestion des risques et du conseiller à la clientèle, ainsi qu'un nombre limité de missions de conseil.

Activités de projet achevées à ce jour

5. Le bureau d'architectes G8A, qui est basé au Viet Nam, et son partenaire local, Localarchitecture, basé à Lausanne, œuvrent ensemble en tant que consortium pour la planification et la conception générales du projet sous le nom de « Junon », et ont soumis le projet préliminaire conformément au délai fixé et dans le respect du budget établi. Depuis, des échanges réguliers ont eu lieu avec Junon sur la suite de l'élaboration du projet. L'OIM a également procédé à l'examen du projet en collaboration avec toutes les parties prenantes, y compris les utilisateurs finals et la société Drees & Sommer qui agit en tant que consultante en matière de gestion des risques.

6. La proposition de coût de construction a fait l'objet d'un audit par un spécialiste indépendant. En outre, Direct Access, une société de conseil spécialisée dans la conception universelle et l'accessibilité, basée au Royaume-Uni, a examiné le projet en détail et confirmé que la conception satisfaisait aux critères les plus élevés en matière d'accessibilité.

7. L'Administration prépare actuellement les documents requis par l'État hôte afin de présenter officiellement une demande de prêt à la construction d'un montant de 66,3 millions de francs suisses.

8. Le manuel de projet a été finalisé et validé par les parties prenantes et l'Administration. Ce document établit les objectifs communs et la structure du projet, ainsi que le rôle, la fonction et la responsabilité de chaque participant afin de garantir la réussite du projet et d'atténuer les risques.

Registre des risques

9. Un registre des risques complet a été élaboré et est régulièrement mis à jour par Drees & Sommer afin d'évaluer le projet et d'identifier les incidences possibles des activités futures. Le comité de projet procède régulièrement à une analyse approfondie du registre des risques et communique ses conclusions au comité de pilotage. L'Unité de la gestion des risques de l'OIM assure également le suivi du registre des risques, dont les plus importants sont exposés ci-dessous.

10. Le registre des risques est divisé en deux parties : les risques liés à la complexité du projet et à son coût financier, et les risques liés à la longue durée du projet et à l'incidence financière potentielle d'une augmentation des coûts de construction et/ou d'événements déstabilisateurs imprévisibles.

Risques liés à la complexité du projet

11. Le projet de bâtiment du Siège sera mené sur un site restreint adjacent à plusieurs projets de tierces parties, notamment les travaux en cours sur la route des Morillons et sur la route des Nations. Par ailleurs, le sous-sol dans lequel se trouvent le système de chauffage et le parking sous-terrain de l'OIM est partagé avec deux bâtiments voisins appartenant à la FIPOI et à l'UNESCO. L'incidence financière potentielle de ces contraintes sur le budget de construction prévu s'élève au total à 1,9 million de francs suisses ; montant qui a été inscrit dans le registre des risques.

12. Les restrictions inhérentes au site limitent les possibilités concernant la construction de façades résistantes aux explosions et les points d'entrée publics. Les risques associés ont été évalués en coordination avec le Département de la sûreté et de la sécurité (DSS) des Nations Unies et le Bureau de la sécurité du personnel et seront atténués par l'utilisation d'équipements de sécurité et la mise en place de distances de sécurité. Les mesures précises qui seront à la charge de l'État hôte sont toujours à l'étude et leur coût exact n'est pas encore confirmé à ce stade. Toutefois, étant donné qu'il incombe à l'État hôte d'assurer la sécurité dans l'espace public, comme prévu dans le droit public international, les risques pour l'OIM dépendront de la définition des mesures précises qui devront être prises et de leur convergence avec les normes du DSS. Dans le cas où l'État hôte ne devrait pas couvrir les mesures de sécurité demandées par l'Organisation, les montants maximaux à la charge de l'OIM sont estimés à 500 000 francs suisses pour les dispositifs de protection contre les chocs et à 255 000 francs suisses pour les mesures de protection contre les explosions concernant les façades. Il est néanmoins peu probable que l'OIM doive assumer le coût des mesures de sécurité relevant de l'espace public.

13. Le bâtiment de l'OIM a un sous-sol commun avec deux bâtiments voisins (le Centre administratif des Morillons [CAM] 13 et le CAM 15, qui appartiennent à la FIPOI et à l'UNESCO), et tous les locaux techniques collectifs se trouvent dans le sous-sol de l'OIM, lequel devrait être démolé. Des adaptations majeures seront donc nécessaires avant le début des travaux de construction du nouveau bâtiment du Siège. La contribution de l'OIM à la reconstruction des locaux techniques (électricité et eau), des systèmes de chauffage et de la salle des données fait l'objet de discussions avec la FIPOI et l'UNESCO. Le risque est évalué à 300 000 francs suisses et la probabilité qu'il se concrétise est élevée, notamment parce que les nouveaux services doivent être opérationnels d'ici décembre 2025 afin de permettre la démolition en temps voulu des locaux actuels de l'OIM. Il se peut par ailleurs que le transformateur électrique doive être modernisé par les Services industriels de Genève (SIG) afin de garantir la continuité du service pour les trois bâtiments du CAM, pour un coût de 80 000 francs suisses à la charge de l'OIM. Ces risques ont été intégrés dans le registre des risques dans l'attente de l'achèvement des discussions techniques avec les SIG.

14. L'OIM et ses voisins – la FIPOI et l'UNESCO – partagent également des espaces verts et des zones extérieures aménagées en dur. Étant donné qu'une partie de ceux-ci devront être transformés et remis à neuf dans le cadre du projet de construction du Siège, des discussions sont en cours avec

la FIPOI et l'UNESCO pour convenir de la manière dont les coûts de construction et d'entretien seront partagés. En cas d'échec de la négociation, le coût total des nouveaux aménagements des espaces verts et des zones extérieures en dur reviendrait à l'OIM, pour un montant de 250 000 francs suisses.

Risques liés à la durée du projet et à l'inflation

15. La construction du bâtiment du Siège devrait avoir lieu de 2026 à 2028. Le budget validé pour le projet a été établi à 72 millions de francs suisses en 2020. La proposition de budget fondée sur le projet préliminaire tel qu'élaboré par Junon et sur les coûts de construction calculés en 2023 a été confirmée et s'élève à 71,8 millions de francs suisses. Ce montant comprend une provision de 3,6 millions de francs suisses pour une augmentation des coûts, qui pourrait couvrir un taux d'inflation annuel d'environ 1,5 % jusqu'en 2028, mais pas des taux d'inflation inhabituellement élevés tels que ceux observés en 2021 et en 2022. Sur la base d'une évaluation des risques, une provision supplémentaire de 2,9 millions de francs suisses a donc été prévue pour couvrir des taux d'inflation exceptionnels tels que ceux enregistrés en Suisse ces dernières années.

16. Au stade actuel de l'élaboration, à savoir au regard du projet préliminaire fourni par Junon, l'évaluation des risques prévoit une provision supplémentaire de 2,5 millions de francs suisses pour toute modification complémentaire qui pourrait être requise en raison de modifications des règles ou des normes de construction jusqu'à l'achèvement du projet en 2028.

Calendrier du projet

17. Junon, en collaboration avec la société Drees & Sommer, est chargé du suivi, de l'examen et de l'actualisation du calendrier de conception et de construction.

18. D'après le calendrier du projet, le registre des risques révisé sera validé par les parties prenantes et l'Administration d'ici à la fin octobre 2023. Après cela, une liste révisée des coûts escomptés du projet qui devront être assumés par l'OIM de 2025 à 2029 (y compris le déménagement des locaux, le mobilier et le matériel de bureau, entre autres) et une liste des frais d'entretien récurrents une fois le projet achevé seront présentées aux États Membres à la trente-troisième session du Comité permanent des programmes et des finances (voir l'annexe). La version finale de l'avant-projet révisé sera ensuite soumise par Junon en vue de la présentation officielle de la demande de prêt à la construction à l'État hôte à la fin de 2023.

19. Sous réserve que la demande de prêt à la construction soit soumise dans les délais et que le Parlement se prononce favorablement sur le projet, les fonds nécessaires à la phase de construction devraient être fournis par l'État hôte en janvier 2026. Dans l'intervalle, un permis de construire sera demandé, les documents requis pour la passation des marchés de construction seront établis et des plans de réinstallation et de poursuite des activités seront élaborés.

20. Le déménagement devrait avoir lieu à la fin de 2025, pour une période de trois ans, soit la durée envisagée pour mener à bien la démolition et la reconstruction du bâtiment. Il est prévu que la construction se termine à la fin de 2028, et les nouveaux locaux devraient pouvoir être occupés au début de 2029.

Coordination avec les autorités suisses

21. Des échanges réguliers se poursuivent entre l'OIM, la Mission permanente de la Suisse auprès de l'Office des Nations Unies et des autres organisations internationales à Genève, le canton de Genève et la FIPOI au sujet du prêt d'étude et du bail immobilier de l'OIM.

22. Des points de contact avec l'État hôte ont été établis afin d'assurer une coordination fluide et la préparation efficiente des documents pour la demande de prêt à la construction.

23. Une coordination permanente avec les autorités communales et cantonales est assurée afin d'atténuer les risques liés à la gestion des nombreux projets adjacents et leur incidence financière.

Coût estimatif révisé

24. Après la validation des besoins et du calendrier du projet par l'Organisation, et la mise à jour de l'évaluation des risques en 2023 compte tenu du projet préliminaire soumis par Junon, le budget de l'investissement unique demeure globalement proche de l'estimation établie à 72 millions de francs suisses présentée dans l'annexe I du document S/27/13/Rev.1 en 2020 (qui doit être financé par un prêt de l'État hôte). Cependant, certains risques figurant dans le registre en la matière et qui sont liés aux premières étapes de l'élaboration du projet doivent encore être atténués et réduits. Le coût pour l'OIM des dépenses du projet non couvertes par le prêt a également été revu à la hausse (voir l'annexe). Un aperçu des modifications apportées à différentes lignes budgétaires est donné ci-dessous.

- a) **Coût de construction** : Contrairement aux précédentes estimations, le projet préliminaire soumis par Junon inclut les coûts liés aux espaces de conférence dans les coûts de construction. Le budget de construction révisé porte donc sur un projet comprenant deux niveaux en sous-sol et onze étages en surface, et répond à toutes les exigences des parties prenantes, y compris le DSS.
- b) **Frais de gestion de la construction** : Cette ligne budgétaire, qui dépend du coût total du projet, a été adaptée compte tenu du coût de construction révisé.
- c) **Imprévus** : Après le processus d'évaluation des risques, qui a permis d'identifier et d'atténuer un certain nombre de points, cette ligne budgétaire a été revue à la baisse et un registre des risques financiers distinct a été établi.
- d) **Audit et évaluation des risques** : Cette ligne budgétaire a été revue compte tenu du registre des risques révisé et des besoins de l'Administration au stade actuel de l'élaboration du projet.
- e) **Équipement de la salle de conférence (éléments immobiliers)** : 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. Étant donné que le centre de conférence est conçu pour être polyvalent grâce à du mobilier essentiellement mobile, cette ligne budgétaire a enregistré une baisse, tandis que la ligne correspondante dans la section « coûts pour l'OIM » du budget a été mise à jour en conséquence.
- f) **Équipement de la cafétéria (éléments immobiliers)** : Le budget pour les espaces sociaux et auxiliaires a été actualisé conformément aux exigences du projet préliminaire soumis par Junon.
- g) **Équipement, installations et mobilier de la salle de conférence** : Le coût de l'équipement, des installations et du mobilier du centre de conférence a été mis à jour compte tenu du projet préliminaire soumis par Junon, ainsi que des enseignements tirés et des consultations menées avec l'OIM, qui gère une infrastructure similaire.
- h) **Équipement, installations et mobilier des bureaux et espaces de collaboration** : Cette nouvelle ligne budgétaire a été ajoutée dans la section « coûts pour l'OIM » du budget. Étant

donné que le scénario concernant les espaces de travail dans le nouveau bâtiment du Siège a évolué pour intégrer des espaces de travail partagés sur la base des activités favorisant la collaboration – l’objectif étant d’accroître l’efficacité et la collaboration, ainsi que de tenir compte des pratiques de travail appliquées après la pandémie de COVID-19 – différents types de mobilier de bureau seront requis. Un ensemble d’équipement, d’installations et de mobilier a été testé dans les nouveaux locaux loués au CAM 13 et a remporté un franc succès ; il sera réutilisé dans le nouveau bâtiment du Siège.

- i) **Remise en état du parking et optimisation de la gestion du stationnement :** L’OIM est copropriétaire avec la FIPOI du parking souterrain existant. La capacité totale de cette installation est de 234 places de stationnement, dont 124 appartiennent à l’OIM. L’État hôte ayant modifié les normes relatives aux aires de stationnement et les exigences légales en la matière, le nombre de places de stationnement sera réduit et l’infrastructure devra être utilisée de manière plus efficace. L’optimisation du parking nécessitera un nouvel équipement de gestion des places de stationnement, qui sera remboursé au fil du temps grâce aux frais prélevés pour le stationnement. Les coûts partagés de la remise en état du parking attendue depuis longtemps sont également inclus dans la ligne budgétaire.
- j) **Dépenses informatiques et relatives à la poursuite des activités :** Le coût de l’équipement informatique dans les locaux temporaires pendant le déménagement ainsi que dans le nouveau bâtiment a été réévalué sur la base du projet préliminaire soumis par Junon et conformément aux exigences technologiques actuelles.

Contribution des États Membres

25. La proposition de budget de 71,8 millions de francs suisses ayant été confirmée, l’Administration possède tous les éléments nécessaires pour soumettre la demande de prêt à la construction d’un montant de 66,3 millions de francs suisses. 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 figurant à l’annexe sous « Coûts pour l’OIM » en utilisant les lignes budgétaires existantes et, au besoin, en prélevant des fonds sur la réserve de revenus de soutien opérationnel (RSO). L’Administration devrait également veiller à l’optimisation des coûts tout au long du processus.

26. Une partie des 23,6 millions de francs suisses supplémentaires des coûts du projet devant être financés par l’OIM de 2022 à 2029 a déjà été couverte par d’autres sources de financement, en grande partie par un montant supplémentaire de 1,9 million de francs suisses provenant des RSO.

Annexe

Coût estimatif révisé

		S/27/13/Rev.1	S/33/6
		Revisée en 2020	Revisée en 2023
Caractéristiques du projet et du bâtiment	Description des activités prévues	Démolition du bâtiment existant et construction d'un nouveau bâtiment	Élaboration du projet, démolition du bâtiment existant et construction d'un
	Durée prévue pour l'élaboration du projet, la construction/rénovation	36 mois	66 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	47 420 000	52 512 000
	Frais de gestion de la construction	7 000 000	9 500 000
	Imprévus : 10 % des dépenses totales de construction et de gestion de la construction (option initiale : 15 %)	10 700 000	7 200 000
	Audit et évaluation des risques	4 350 000	850 000
	Équipement de la salle de conférence (éléments immobiliers)	880 000	162 000
	Équipement de la cafétéria (éléments immobiliers)	1 650 000	1 586 000
	Total partiel : coûts de construction/rénovation (à porter en immobilisations)	72 000 000	71 810 000
Coûts pour l'OIM (2022 à 2029)*	Coûts de gestion du projet	1 500 000	1 500 000
	Équipement, installations et mobilier de la salle de conférence	1 620 000	770 055
	Équipement, installations et mobilier des bureaux et espaces de collaboration		3 668 158
	Remise en état du parking et optimisation de la gestion du		200 000
	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	4 342 000
	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)	10 480 000	16 340 213
	Risques liés à la complexité du projet (CAM, sécurité physique des locaux)		1 900 000
	Risques liés à la durée du projet (inflation)		5 400 000
Total partiel : risques		7 300 000	
MONTANT TOTAL DES COÛTS (2022 À 2029)**	10 480 000	23 640 213	
Coûts annuels pour l'OIM à partir de 2029	Amortissement du nouveau prêt (sur 50 ans)	1 440 000	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	1 350 000
	MONTANT TOTAL DES COÛTS RÉCURRENTS APRÈS LA PÉRIODE COUVERTE PAR LE PROJET	2 384 000	2 815 000
Remboursement du prêt existant	Il faudra rembourser le prêt existant pour pouvoir en contracter un nouveau.	3 686 000	3 686 000

* Les précédentes estimations figurant à l'annexe I du document S/27/13/Rev.1 contenant des informations actualisées prenaient en compte les coûts engagés sur trois ans. Le présent document contenant des informations actualisées considère les coûts pour l'OIM pour toute la durée de l'élaboration du projet et de la construction (sept ans) et inclut les risques financiers.

** En septembre 2023, 1,9 million de francs suisses étaient déjà couverts par d'autres sources de financement.