

COMITÉ PERMANENT DES PROGRAMMES ET DES FINANCES

Trente-cinquième session

PLANS CONCERNANT LE BÂTIMENT DU SIÈGE DE L'OIM :

INFORMATIONS ACTUALISÉES N° 11

PLANS CONCERNANT LE BÂTIMENT DU SIÈGE DE L'OIM : INFORMATIONS ACTUALISÉES N° 11

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 sur l'état d'avancement du projet depuis les dernières informations communiquées en juin 2024 (S/34/4).

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 l'évaluation 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. La conception du projet a été finalisée puis soumise pour examen à l'Administration par le consortium pour la planification, Junon, en juin 2024. Elle a été validée par l'Administration après un examen succinct, car elle respecte l'objectif de coût fixé et répond aux besoins de l'Organisation en ce qui concerne les espaces de travail et d'autres aspects spécifiques.

6. Une société de conseil spécialisée dans la conception universelle et l'accessibilité a examiné le projet pour garantir le respect des critères les plus élevés en matière d'accessibilité.

7. En août 2024, l'Administration a officiellement soumis le dossier de demande de permis de construire, qui doit être traité par l'État hôte. Le permis devrait être délivré d'ici 2025.

Registre des risques

8. L'OIM et Drees & Sommer, une société de conseil en gestion des risques, ont examiné le registre des risques à intervalles réguliers pendant la phase d'élaboration du projet afin de fournir des orientations concernant l'obtention d'une certification BREEAM (Building Research Establishment Environmental Assessment Method). Le comité de projet procède régulièrement à une analyse approfondie du registre des risques et communique ses conclusions au comité de pilotage. La Division des risques institutionnels de l'OIM assure également le suivi du registre des risques.

9. Des mesures visant à protéger les différentes parties du bâtiment contre les explosions ont été définies à l'issue de réunions régulières avec les représentants du Département de la sûreté et de la sécurité des Nations Unies. Les coûts de construction associés ont été évalués par les responsables de la planification et inclus dans le budget de construction.

10. L'Administration, avec le concours de la société de conseil en gestion des risques, participe aux discussions engagées avec les responsables de la planification au sujet des éléments techniques et fonctionnels du projet de bâtiment, afin d'en garantir l'efficacité et d'effectuer une analyse de valeur. Pendant la phase suivante, qui comprend la préparation des documents relatifs à la passation des marchés de construction, des adaptations et des modifications pourraient entraîner une augmentation du coût de certains systèmes de construction. Le coût total potentiel lié à ce risque pourrait se chiffrer à un coût total potentiel de 4,7 millions de francs suisses.

11. La construction du bâtiment du Siège devrait avoir lieu de 2026 à 2028. Les variations imprévues des coûts de construction – par exemple, la perturbation des chaînes d'approvisionnement dans différentes régions du monde et de la production de composants de base – font actuellement l'objet d'un suivi, et des stratégies d'achat sont en cours d'élaboration pour maintenir le budget au niveau initialement établi jusqu'au début de la phase d'achat, qui devrait avoir lieu au deuxième trimestre de 2025. Compte tenu de l'évaluation des risques, la précédente provision de 5,4 millions de francs suisses prévue pour couvrir des taux d'inflation exceptionnels est réduite à 2,9 millions de francs suisses pour la durée du projet. Il convient de noter que les coûts ont été chiffrés en détail sur la base d'une étude du marché en mai 2024.

12. L'administration du canton de Genève a été consultée au sujet de la réglementation applicable à la construction, et les considérations pertinentes ont été intégrées dans les plans. Néanmoins, l'État hôte a toute latitude pour demander certaines modifications du projet, car les réglementations et les normes peuvent évoluer au cours de la procédure de demande de permis de construire. Un montant de 2 millions de francs suisses a été inscrit à titre prévisionnel dans le registre des risques pour parer à cette éventualité.

13. Les discussions avec la FIPOI et l'UNESCO sont sur le point d'aboutir concernant les travaux communs nécessaires à la construction du nouveau bâtiment du Siège de l'OIM. Des dispositions sont prises pour remédier aux perturbations ou aux troubles que le projet de construction pourrait occasionner pour les opérations quotidiennes dans les locaux situés aux abords du site de construction.

14. La valeur totale des risques prévisibles liés aux événements pris en compte dans le registre des risques s'élève donc, en définitive, à 9,6 millions de francs suisses au moment de la rédaction du présent document.

Calendrier du projet

15. Les responsables de la planification, à savoir Junon, en collaboration avec la société Drees & Sommer, sont chargés du suivi, de l'examen et de l'actualisation du calendrier de conception et de construction, qui a toujours été respecté.

16. La demande de prêt à la construction ayant été soumise dans les délais, les fonds nécessaires à la phase de construction devraient être fournis par l'État hôte d'ici janvier 2026. Dans l'intervalle, il est prévu que l'État hôte délivre un permis de construire, que le processus de passation des marchés de construction nécessaire soit mené à bien, et que des plans de réinstallation et de poursuite des activités soient élaborés.

17. Le déménagement dans des bureaux temporaires depuis les locaux actuels qui doivent être démolis devrait avoir lieu au plus tard en février 2026. La construction devant être achevée fin 2028, les nouveaux locaux devraient pouvoir être occupés au premier semestre 2029, à l'issue de la phase habituelle de réception des travaux et de tests.

Coordination avec les autorités suisses

18. 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.

19. En outre, l'OIM assure une coordination permanente avec les autorités communales et cantonales afin d'atténuer les risques liés à la gestion des nombreux projets concomitants et leur incidence financière.

Coûts estimatifs actualisés

20. Après une évaluation des risques basée sur le projet final soumis par Junon en juin 2024, le budget de l'investissement unique aux fins de construction est passé de 71,8 à 72 millions de francs suisses (et doit être financé par les prêts d'étude et de construction consentis par l'État hôte).

21. Le montant estimatif total révisé dont l'OIM devra s'acquitter entre 2022 et 2029 pour couvrir les coûts du mobilier, des installations, de l'équipement et du déménagement transitoire et les coûts afférents à la gestion du projet, notamment les services de consultants techniques, s'élève à 34,4 millions de francs suisses (voir annexe), ce qui ne comprend pas les coûts potentiels inscrits dans le registre des risques. Le montant révisé tient compte des informations nouvelles obtenues à l'issue de l'élaboration du projet détaillé, comme indiqué plus haut dans le présent document.

22. Les coûts afférents à la gestion du projet, y compris les services de consultants aux fins de la gestion des installations, les coûts de gestion de la certification BREEAM, les services de consultants aux fins du déménagement dans les locaux temporaires, le déplacement des archives et les services de conseil juridique sont estimés à 5,3 millions de francs suisses.

23. Conformément aux exigences de l'État hôte, le coût des équipements, du matériel informatique et du mobilier mobiles, ainsi que de la réfection des parkings, est exclu du budget de construction, seul le coût des éléments immobiliers étant couvert par le prêt octroyé par l'État hôte. Il reste donc à la charge de l'Organisation et a été réévalué et actualisé compte tenu de l'état d'avancement du projet, d'une évaluation plus détaillée des besoins de l'OIM et de l'évolution de ses besoins informatiques ; il s'élève actuellement à 9,9 millions de francs suisses.

24. Le personnel de l'OIM travaillera dans des locaux temporaires pendant trois ans et demi (de janvier ou février 2026 à juin 2029) pendant la construction du nouveau bâtiment du Siège. Après avoir mené des recherches approfondies concernant les options disponibles, l'Administration a décidé de transférer la majeure partie du personnel du Siège sur le campus de l'Organisation mondiale de la Santé (OMS). Ainsi, l'Organisation pourra rester dans le quartier du « Jardin des Nations », les perturbations seront réduites au minimum et la collaboration interinstitutions sera renforcée. Le contrat de location entre l'OMS et l'OIM s'appuie sur les conditions et les coûts applicables aux locaux des Nations Unies. Une partie du personnel de l'OIM restera dans le bâtiment loué par l'OIM à la FIPOI, sis au 13, route des Morillons (CAM13) puisque le contrat de location signé n'expire qu'en 2030. L'Organisation pourra ainsi conserver son adresse postale, gérer les livraisons et utiliser les installations de conférence spécialement construites dans le bâtiment CAM13. Le coût annuel de la location des locaux temporaires est d'environ 5,2 millions de francs suisses, y compris l'entretien et les

produits de base. Le coût total actualisé du déménagement transitoire et de la location des locaux pour toute la durée du projet est estimé à 19,1 millions de francs suisses entre 2026 et 2029 (voir l'annexe).

25. Comme indiqué aux paragraphes 8 à 13 du présent document, les coûts révisés liés à l'ensemble des risques indiqués dans le registre des risques s'élèvent à 9,6 millions de francs suisses, qui devront être couverts par l'Administration si ces risques ne sont pas évités pendant la phase de construction du projet. L'Administration prendra des mesures additionnelles pour identifier des sources permettant de couvrir ces dépenses s'il y a lieu de craindre que les risques se concrétisent.

26. Comme signalé précédemment, à savoir dans les documents S/27/13/Rev.1 et S/33/6, ces types de dépenses ne peuvent pas être couverts par le prêt à la construction. L'Administration prévoit par conséquent de proposer que les coûts qui ne sont pas déjà couverts par des lignes budgétaires existantes le soient par un prélèvement sur la réserve de RSO, en plaçant les fonds sur un compte spécial (voir le document S/35/12 pour plus de détails).

Annexe

Coûts estimatifs révisés

		S/33/6	S/35/10
		Revisée en 2023	Revisée en 2023
Caractéristiques du projet et du bâtiment	Description des activités prévues	Élaboration du projet, démolition du bâtiment existant et construction d'un nouveau bâtiment	Élaboration du projet, démolition du bâtiment existant et construction d'un nouveau bâtiment
	Durée prévue pour l'élaboration du projet et la construction/rénovation	66 mois	66 mois
	Montant estimatif des économies réalisées sur les dépenses d'entretien et de fonctionnement et autres dépenses (en pourcentage du montant de référence)	30%	30%
Investissement unique (financé par un prêt)	Coût de construction	52 512 000	56 281 000
	Frais de gestion de la construction	9 500 000	10 386 600
	Imprévus : 4,2 % des dépenses totales de construction et de gestion de la construction (option initiale : 10 %)	7 200 000	2 786 400
	Audit et évaluation des risques	850 000	850 000
	Équipement de la salle de conférence (éléments immobiliers)	162 000	162 000
	Équipement de la cafétéria (éléments immobiliers)	1 586 000	1 534 000
	Total partiel : coûts de construction/rénovation (à porter en immobilisations)	71 810 000	72 000 000
Coûts pour l'OIM (2022 à 2029)*	Coûts de gestion du projet y compris les services de consultants techniques*	1 500 000	5 334 600
	Équipement, installations et mobilier de la salle de conférence	770 055	750 000
	Équipement, installations et mobilier des bureaux et espaces de collaboration	3 668 158	4 485 885
	Dépenses informatiques et relatives à la poursuite des activités	4 342 000	4 510 800
	Remise en état du parking et optimisation de la gestion du stationnement	200 000	200 000
	Location de locaux temporaires pendant la durée du projet	4 860 000	18 136 693
	Dépenses de déménagement	1 000 000	1 000 000
	Total partiel : coûts relatifs à la gestion du projet, à l'acquisition de mobilier et à la location de locaux temporaires (à porter en charges)	16 340 213	34 417 978
	Risques liés à la complexité du projet (analyse de valeur, systèmes techniques, sécurité physique des locaux)	1 900 000	4 700 000
	Risques liés à l'évolution des normes et de la réglementation	-	2 000 000
	Risques liés à la durée du projet (inflation)	5 400 000	2 900 000
Total partiel : risques	7 300 000	9 600 000	
MONTANT TOTAL DES COÛTS (2022 À 2029)**	23 640 213	44 017 978	
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)	1 350 000	1 350 000
	MONTANT TOTAL DES COÛTS RÉCURRENTS APRÈS LA PÉRIODE COUVERTE PAR LE PROJET	2 815 000	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

* Cette ligne comprend les dépenses de personnel de l'OIM engagées pour la gestion du projet, les services de consultants aux fins de la gestion des installations, les coûts de gestion de la certification BREEAM, les services de consultants aux fins du déménagement dans les locaux temporaires, le déplacement des archives et les services de conseil juridique.

** Ce montant tient compte des coûts engagés par l'OIM pendant toute la durée de l'élaboration du projet et de la construction (sept ans et demi) ainsi que des risques financiers potentiels.