



Immobilier : le point sur la stratégie de rénovation des bâtiments à Genève

Rapport du Directeur général

INTRODUCTION ET TOUR D'HORIZON DE LA SITUATION ACTUELLE

1. La Soixante-Huitième Assemblée mondiale de la Santé a pris note d'une version antérieure du présent rapport,¹ qui récapitulait l'historique du projet de rénovation des bâtiments de l'OMS à Genève.
2. Le Siège de l'OMS à Genève regroupe 100 000 m² de bureaux et salles de conférence, répartis entre 10 bâtiments distincts. Le bâtiment principal a été le premier construit sur le site en 1966 et est considéré comme un fleuron de l'architecture moderne. Depuis l'entrée en service du bâtiment principal, des bâtiments supplémentaires ont été érigés pour accueillir le personnel de l'OMS, dont sept à titre provisoire ou temporaire. Le bâtiment de l'OMS/ONUSIDA est le plus récent et date de 2006.
3. En 2008, le Secrétariat a établi un projet limité de rénovation pour le bâtiment principal, qui comprenait des travaux importants de remise en état et d'entretien. Pendant la phase de planification, il est apparu que la portée limitée de la rénovation envisagée n'était qu'une solution partielle face aux enjeux immobiliers auxquels l'OMS doit faire face à Genève, qu'elle entraînerait des nuisances importantes et risquerait d'amoinrir la capacité opérationnelle de l'OMS pendant la phase de construction. En outre, ce projet de rénovation peu ambitieux ne résoudrait pas les problèmes liés aux structures temporaires et provisoires.
4. En conséquence, le Secrétariat, en étroite collaboration avec les autorités fédérales suisses et le Canton de Genève, a envisagé un plan exhaustif englobant l'ensemble des bâtiments se trouvant sur le site du Siège de l'OMS.
5. En mai 2013, l'Assemblée de la Santé a examiné quatre options en vue de relever le défi immobilier auquel l'OMS doit faire face à Genève et, prenant note du rapport du Secrétariat sur les options présentées, a préconisé le scénario² comprenant : la construction d'un nouveau bâtiment à

¹ Voir les documents A68/49 et WHA68/2015/REC/3, summary record of the sixth meeting of Committee B, section 4.

² Voir le document WHA66/2013/REC/3, summary record of third meeting of Committee B, section 1.

faible consommation énergétique et à entretien réduit ; la démolition des trois bâtiments annexes existants ; la rénovation du bâtiment principal ; et la vente de trois autres bâtiments annexes. Ce plan est ci-après désigné comme la stratégie de rénovation des bâtiments de l'OMS à Genève.

6. Au cours de la période 2014-2015, un concours d'architecture a été organisé en coopération avec la Fondation des immeubles pour les organisations internationales afin de sélectionner un architecte et le projet de nouveau bâtiment. Le jury a choisi Berrel Berrel Kräutler AG qui s'est attelé aux études préliminaires préparatoires.

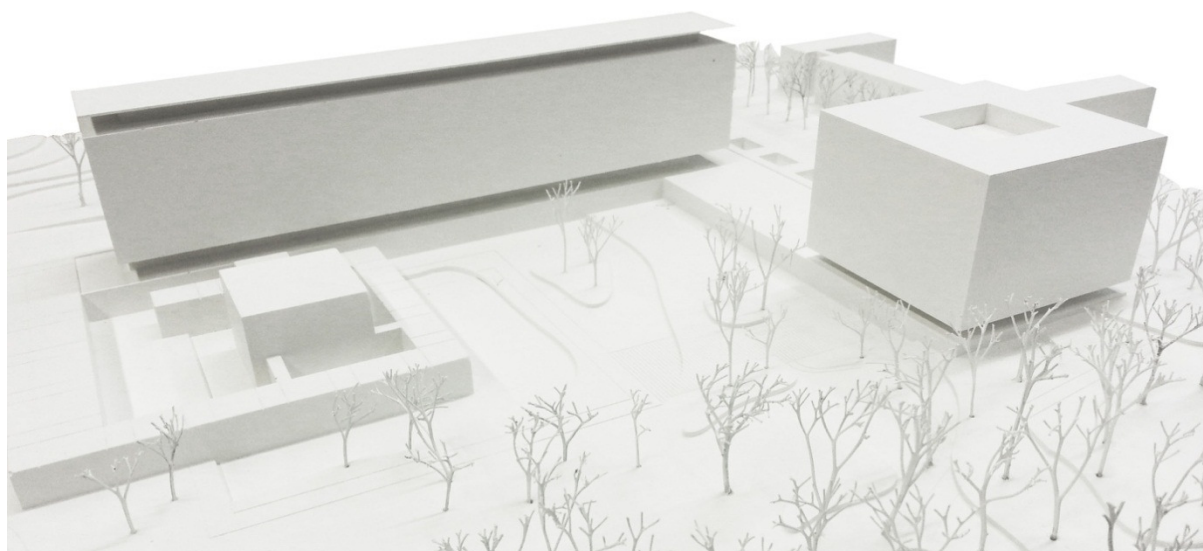
RÉSULTATS DES ÉTUDES PRÉLIMINAIRES

Objet

7. Les études préliminaires avaient pour objet de vérifier les hypothèses antérieures concernant la faisabilité financière et pratique du projet susmentionné. Les études préliminaires ne garantissent pas les coûts, ce sont des estimations soumises à une fluctuation normalisée de plus ou moins 15 %. Les phases ultérieures du projet permettront d'établir un cahier des charges détaillé, se prêtant à un processus d'appel d'offres, avec indication d'un montant contractuel. De gros efforts ont été déployés par toutes les parties au projet afin de veiller à ce que les estimations soient aussi précises que possible et correspondent à des coûts de construction actualisés.

Construction du nouveau bâtiment

Figure 1. Le nouveau bâtiment proposé est adjacent au bâtiment principal.



8. S'agissant de la Figure 1 ci-dessus, les études préliminaires présentent un projet comprenant la construction d'un nouveau bâtiment de 11 étages (et quatre niveaux de sous-sol) configuré comme suit :

- un espace de 38 389 m² pouvant contenir 770 postes de travail (dont 25 % en espaces ouverts) avec la possibilité de porter ce nombre à 900 en optant pour des bureaux paysagers ;
- une installation de conférence modulable, comprenant quatre salles pouvant accueillir 100 personnes, transformable en un espace unique prévu pour 600 participants ;
- une structure à entretien réduit dotée d'un système de chauffage et de refroidissement urbain susceptible d'abaisser les coûts d'infrastructure, d'entretien et de fonctionnement ainsi que l'impact environnemental du bâtiment ;
- un système de chauffage et de refroidissement permettant la récupération des déchets thermiques, le refroidissement et la réutilisation de l'énergie moyennant un échangeur thermique ainsi que l'utilisation de la chaleur provenant des salles de conférences et des centres de données pour chauffer d'autres parties du bâtiment ;
- des cadres de travail fonctionnels et souples qui peuvent être modulés en fonction de la densité et des besoins en bureaux ;
- un restaurant et un réfectoire pouvant accueillir 450 personnes ; et
- un niveau élevé d'isolation et de protection contre le soleil afin de réduire les besoins de chauffage et de climatisation et de respecter les normes suisses¹ de manière à ce que le bâtiment réponde à un haut niveau de confort et de performance environnementale.

9. Les travaux de construction devraient débuter en 2017 et s'achever en 2019. Ce calendrier est tributaire des approbations nécessaires par les autorités nationales et locales et par l'Assemblée de la Santé.

Coûts de construction estimés

10. Les estimations initiales communiquées par l'équipe chargée de la conception s'établissaient à CHF 165 millions. Le Secrétariat a toutefois revu cette estimation avec l'équipe afin d'affiner les chiffres et de trouver des possibilités d'économie. Ce processus s'est attaché à préserver la qualité et la souplesse fonctionnelle de l'espace ainsi que les normes environnementales et de performance car ces aspects sont jugés essentiels pour réaliser les économies prévues sur la durée de vie du bâtiment.

11. L'équipe chargée de la conception a réévalué le projet avec le concours d'un consultant spécialisé engagé par l'OMS ; elle l'a fortement revu à la baisse en proposant de :

- diminuer la surface et le volume des sous-sols, ce qui entraîne une réduction du volume des sous-structures et des fondations ;

¹ SIA380/1 Société suisse des ingénieurs et des architectes.

- réduire la quantité proposée de pierres naturelles et de bois ;
- simplifier la façade et l'infrastructure de chauffage et de refroidissement ; et de
- simplifier certains des systèmes techniques et logistiques proposés au départ.

12. Les simplifications et le processus de réévaluation du projet se sont traduits par la révision de l'estimation chiffrée du nouveau bâtiment proposé, laquelle s'établit à CHF 139 951 891, taxes et honoraires compris.

Rénovation du bâtiment principal

13. Les études préliminaires portant sur le projet de rénovation du bâtiment principal proposent de remplacer les infrastructures techniques pour les mettre en conformité avec les normes modernes ; d'enlever les matériaux contenant de l'amiante ; et de renforcer la performance thermique des façades et du toit.

14. Le projet comprend des opérations délicates eu égard à la modernisation des infrastructures et à la réalisation de normes de performance modernes, qui doivent être pondérées au regard des contraintes inhérentes à la préservation de l'intégrité architecturale du bâtiment principal. Les caractéristiques du bâtiment modernisé seront les suivantes :

- une capacité de 1056 postes de travail (dont 21 % en espaces ouverts) avec la possibilité de porter ce nombre à 1300 en optant pour des bureaux paysagers ;
- un bâtiment entièrement désamianté ;
- une façade restaurée présentant une isolation et des performances énergétiques accrues ;
- des systèmes de chauffage et de refroidissement ayant un meilleur rendement énergétique ;
- un intérieur rénové propice à un environnement de travail fonctionnel et souple pouvant être modulé en fonction de la densité et des besoins en bureaux ;
- une approche tenant compte de la conception originelle du bâtiment afin de préserver sa valeur et son intégrité architecturales autant que faire se peut ;
- la mise en conformité avec les nouveaux codes et critères de construction locaux dans les limites du possible, compte tenu des contraintes de la structure et de la conception originelles.

Coûts de construction estimés

15. Les estimations initiales communiquées par l'équipe chargée de la rénovation s'établissaient à CHF 118 millions. S'agissant du projet du nouveau bâtiment, le Secrétariat a demandé à l'équipe chargée de la conception de travailler avec un consultant indépendant afin de revoir cette estimation à la baisse et d'affiner davantage les coûts estimés. L'équipe chargée de la conception a réévalué le projet et trouvé des possibilités d'économies en proposant notamment :

- de conserver la structure de la façade (ce qui semble réalisable d'après les études conduites) ; et

- de simplifier les options relatives aux systèmes énergétiques et de refroidissement en utilisant les mêmes technologies et systèmes que ceux proposés pour le nouveau bâtiment.

16. Les simplifications et le processus de réévaluation du projet ont donné lieu à une estimation révisée du coût de construction relatif à la rénovation du bâtiment principal, laquelle s'établit à CHF 109 545 000, taxes et honoraires compris.

Estimation du coût de construction total relatif à la stratégie de rénovation du Siège de l'OMS (phase d'études préliminaires)

17. Le coût de construction relatif à la stratégie de rénovation des bâtiments sis à Genève est estimé comme suit :

Phases	Coût en CHF
Coût de construction du nouveau bâtiment	139 951 891
Rénovation du bâtiment principal	109 545 000
Coût total estimé	249 496 891

18. Notant la variance de 15 % précédemment mentionnée, les résultats des études préliminaires valident les estimations budgétaires déjà fournies aux États Membres et réaffirment qu'il est possible d'achever la mise en œuvre de la stratégie de rénovation des bâtiments de Genève pour la somme de CHF 250 millions.

19. Le Secrétariat continuera de collaborer avec les équipes chargées de la conception et le consultant spécialisé afin d'envisager d'autres possibilités d'accroître l'efficacité et de contenir les coûts et, selon l'usage, accueillerait avec satisfaction les propositions des États Membres en matière de parrainage des espaces publics (comme les salles de réunion) au sein du nouveau bâtiment ou dans l'ancien bâtiment rénové.

POINT SUR L'ARGUMENTATION ÉCONOMIQUE EN FAVEUR DE LA STRATÉGIE DE RÉNOVATION DES BÂTIMENTS À GENÈVE

Le contexte du projet – réparations urgentes

20. La stratégie de rénovation des bâtiments de l'OMS à Genève est examinée au regard des réparations et des déficiences précédemment observées dans les bâtiments de l'OMS à Genève.¹ Parmi ces déficiences figurent :

- des systèmes de sécurité incendie qui ne satisfont pas aux codes de construction actuels ;
- des systèmes de chauffage, de ventilation et de refroidissement qui ont dépassé leur durée de vie prévue et ne répondent pas aux codes de construction actuels ni aux critères locaux, pas plus qu'aux objectifs de développement durable des Nations Unies ;

¹ Voir le document A66/42.

- des bâtiments temporaires et provisoires qui ne peuvent pas facilement s'adapter ni à l'évolution du mode de travail ni à la densité d'occupation ;
- un risque accru de pannes critiques des infrastructures essentielles du bâtiment du fait de la corrosion des canalisations et autres systèmes de distribution ; et
- la présence de matériaux contenant de l'amiante, ce qui entrave et complique le processus de rénovation et représente des risques pour l'Organisation en ce qui concerne la santé, la sécurité et la continuité économique.

Avantages d'une stratégie de rénovation exhaustive

21. La stratégie de rénovation proposée pour les bâtiments sis à Genève représente une approche exhaustive des bâtiments conforme aux meilleures pratiques industrielles et aux recommandations du Corps commun d'inspection des Nations Unies.¹ Cette approche est jugée préférable à la stratégie antérieure qui ne proposait qu'une rénovation limitée, étage par étage, du bâtiment principal (à l'exclusion du huitième étage et des sous-sols) car elle :

- tient compte des besoins d'entretien et de rénovation à long terme des bâtiments de Genève ;
- diminue le coût total du cycle de vie par rapport à une remise en état parcellaire des bâtiments existants ;
- offre l'occasion de rationaliser et de réduire le nombre de bâtiments à Genève, augmentant ainsi la souplesse et l'efficacité du site ;
- facilite la mise en conformité avec les exigences de la législation locale, considérée comme norme minimale, notamment pour ce qui est de la sécurité incendie et de la performance environnementale ;
- facilite la réduction à long terme de l'entretien du bâtiment et des coûts de fonctionnement grâce à l'introduction d'installations modernes nécessitant peu d'entretien ;
- diminue les risques liés à la sécurité du personnel et des visiteurs durant la rénovation en supprimant la nécessité de conduire des travaux dans un bâtiment occupé ; et
- offre l'occasion de lisser sur 50 ans les besoins d'investissement grâce à un prêt consenti par le pays hôte.

22. La stratégie de rénovation des bâtiments à Genève, bien qu'étant d'une ampleur supérieure à la précédente qui consistait à rénover uniquement le bâtiment principal, présente des avantages financiers pour l'Organisation, en l'occurrence l'accès aux prêts sans intérêts du pays hôte. Des conditions aussi favorables ne s'appliquent que si l'Organisation envisage une construction nouvelle ; cela ne vaut pas pour la rénovation des bâtiments existants. La mise à disposition d'un prêt sans intérêts permet d'étaler sur 50 ans les investissements nécessaires au financement de la construction et supprime la nécessité d'un gros investissement immédiat.

¹ Voir le document JIU/REP/2014/3.

23. Faute d'un nouveau bâtiment et, par conséquent, d'un prêt sans intérêts, le fonds immobilier de l'Organisation ne disposerait pas des ressources voulues pour financer la rénovation des bâtiments temporaires et provisoires existants. L'intégrité de la construction ainsi que la qualité des bâtiments provisoires et temporaires ne justifient pas le niveau d'investissement requis pour les mettre en conformité avec les normes actuelles en matière d'environnement et de sécurité.

24. La construction d'une nouvelle annexe tendant à remplacer les bâtiments provisoires et temporaires qui sont dépassés offre un espace supplémentaire pour accueillir le personnel actuellement hébergé dans le bâtiment principal. Elle rend aussi superflue la location d'espaces qui seraient difficiles à trouver et à financer, et permet de conduire la rénovation du bâtiment principal dans un bâtiment vide et non occupé par le Secrétariat. Cette situation offre à son tour l'occasion de lancer un programme de construction plus rapide pour rénover le bâtiment principal (quatre ans au lieu de 10) et d'amoindrir par conséquent les risques liés aux coûts et à l'interruption de l'activité.

Économies à long terme portant sur le cycle de vie

25. La stratégie de rénovation portant sur les bâtiments de Genève ramène de 10 (en 2012) à trois le nombre de bâtiments du Siège et de 73 à 46 le nombre de façades. Ces changements entraîneront une diminution des frais d'entretien, de nettoyage et de réparation des bâtiments (ci-après dénommés collectivement sous le terme de gestion des installations).

26. La mise en œuvre de cette stratégie a aussi pour effet d'accroître sensiblement l'efficacité thermique des toits et façades du bâtiment et, par suite, de diminuer fortement le coût des services collectifs.

27. L'utilisation d'une infrastructure à haut rendement énergétique, comprenant des systèmes qui collectent la chaleur et la réutilisent, permet d'économiser davantage sur les coûts de fonctionnement.

28. L'étape suivante du processus de planification comprendra la conception détaillée, y compris la spécification des matériaux. Au cours de cette phase, le Secrétariat étudiera minutieusement, avec le concours des équipes chargées de la conception, les consultants respectivement spécialisés dans la gestion des installations et la gestion des coûts, les choix optimaux concernant les matériels et le cahier des charges de manière à réduire les frais de fonctionnement des bâtiments sur la totalité de leur cycle de vie.

29. L'ébauche de canevas actuel comprend une proposition tendant à recourir au chauffage urbain à la place des chaudières et mécanismes de refroidissement installés sur le site. Ce plan a l'avantage de limiter l'exposition de l'Organisation aux futures pénuries de combustibles fossiles et aux fluctuations des prix de l'énergie, et allège la charge liée à l'entretien en réduisant de manière importante la quantité et la complexité des infrastructures énergétiques de chauffage et de refroidissement nécessaires sur le site.

30. Le coût énergétique du système de chauffage urbain doit encore être arrêté définitivement avec son prestataire, et le Secrétariat retient l'option qui consiste à utiliser un système de chauffage et de refroidissement traditionnel si le prix final du système de chauffage urbain n'est pas compatible avec l'objectif de diminution des coûts liés au bâtiment pendant son cycle de vie. Il convient de noter que le non-recours au chauffage urbain entraînera des frais d'entretien et de remplacement supplémentaires pour les infrastructures, ainsi qu'une augmentation importante des émissions de dioxyde de carbone. Cette question ainsi que l'impact sur les coûts du cycle de vie des bâtiments seront réexaminés au cours des études conceptuelles approfondies et incorporés dans les futures mises à jour de ce rapport. Le Tableau 1 ci-dessous chiffre les options qui sont à l'étude.

Tableau 1. Ventilation des coûts de gestion estimatifs des installations par option (CHF)

	Coûts 2012	Coûts estimés en 2025 en utilisant le chauffage urbain*	Coûts estimés en 2025 en utilisant des chaudières et des systèmes de refroidissement traditionnels**
Coût annuel d'entretien mécanique et électrique	1 605 000	690 219	852 219
Coût annuel de nettoyage et de gestion des déchets	2 532 000	938 876	938 876
Coût annuel d'entretien des espaces verts et des biens	600 000	253 631	253 631
Coût annuel de remise en état et d'entretien des bâtiments	978 010	851 061	851 061
Coût annuel du chauffage/du refroidissement	676 500	1 977 251	316 705
Coût annuel de l'électricité	1 845 000	555 585	951 269
Coût annuel de l'approvisionnement en eau	153 000	82 586	82 526
Coût annuel par an	8 389 510	5 349 152	4 246 291
Coût total estimé du cycle de vie sur 40 ans (CHF)***	335 580 400	213 966 115	169 851 642

* Coût estimatif du chauffage urbain : CHF 0,25/kWh.

** Le coût estimatif du chauffage/du refroidissement traditionnels suppose la stabilité des prix des combustibles fossiles aux taux 2015.

*** Les chiffres n'incluent pas de provisions au titre de l'inflation.

Mise à niveau des performances environnementales

31. La stratégie proposée pour la rénovation des bâtiments à Genève comprend une amélioration significative de la performance environnementale par rapport aux bâtiments existants. Cette amélioration permet de réduire les émissions de dioxyde de carbone dans l'atmosphère en provenance des bâtiments de l'Organisation.

32. La réduction du nombre de bâtiments facilite aussi l'efficacité énergétique grâce à la réduction et à la simplification des réseaux de distribution.

33. En 2012, les bâtiments de Genève ont rejeté dans l'atmosphère une quantité de dioxyde de carbone estimée à 4677 tonnes. Suite à l'achèvement de la stratégie de rénovation proposée, ce chiffre devrait être ramené à 782 tonnes par an si on utilise le chauffage et le refroidissement urbains. Cela représente une réduction de 3895 tonnes par an, soit 83 % du total enregistré en 2012. Le Tableau 2 ci-dessous montre les prévisions de performance environnementales pour les options considérées.

Tableau 2. Performance environnementale prévue par option

Émission estimée de dioxyde de carbone en 2012 (tonnes/année)	Émission estimée de dioxyde de carbone en 2025 en utilisant le chauffage urbain (tonnes/année)	Émission estimée de dioxyde de carbone en 2025 en utilisant des systèmes de chauffage/refroidissement traditionnels (tonnes/année)
4 677	782	2 285

Souplesse accrue

34. En partant du principe que l'approche la plus rentable de la rénovation passe par le remplacement de la plupart des bâtiments annexes provisoires par un seul bâtiment, nous en venons à envisager la nécessité d'aménager l'espace.

35. Les bâtiments provisoires et temporaires existants (L1, L2, M, C, X) ont été construits à l'aide d'une technologie de construction modulaire dans le but d'aller vite et de réduire les coûts. C'est au détriment de la souplesse, car la séparation entre les bureaux consiste à placer dans les bâtiments des éléments structurels qu'il est ensuite compliqué et onéreux d'enlever ou de moduler.

36. Les modes de travail et les besoins d'espace varient d'un groupe et d'un département à l'autre selon la nature du travail à effectuer. Certains membres du personnel tirent davantage profit d'un bureau paysager, tandis que d'autres ont besoin de la quiétude d'un espace individuel. La solution optimale est donc la configuration modulable selon les besoins. Le Secrétariat reconnaît aussi la nécessité d'améliorer la répartition de l'espace, compte tenu des déplacements du personnel, des congés et des absences, ainsi que les possibilités de développement qu'offrent le télétravail et les réunions virtuelles. Le recours aux consultants et autres spécialistes engagés moyennant des mécanismes contractuels de recrutement d'employés non-membres du personnel augmente le comptage quotidien du bureau, mais leur nombre et la périodicité de leurs missions fluctuent aussi, d'où l'impérieuse nécessité de gérer efficacement un espace de travail souple et polyvalent à l'aide d'une structure adaptable rapidement et efficacement.

37. Dans l'environnement actuel, il y a une demande constante de salles de réunion (pouvant accueillir de 50 à 100 personnes), assortie d'un besoin moins fréquent mais tout aussi important de salles plus vastes pour 550 personnes ou plus, comprenant des installations destinées aux réunions de groupe. La stratégie de rénovation répond à ce besoin en créant au sein du nouveau bâtiment quatre salles de réunion qui peuvent être modulées en une seule entité, plus vaste, le cas échéant. L'adjonction de ces installations facilitera l'activité de l'Organisation pendant la rénovation du bâtiment principal et accroîtra *in fine* sa capacité de satisfaire les demandes de locaux de réunion.

38. Suite à l'achèvement du projet de stratégie de rénovation, tous les bâtiments de l'Organisation situés à Genève offriront un degré de souplesse leur permettant d'être configurés en bureaux paysagers ou en disposition cellulaire favorisant ainsi l'adaptation rapide et efficace de l'Organisation aux besoins d'espace évolutifs. Le Tableau 3 ci-après récapitule les gains de souplesse offerts par la stratégie de rénovation proposée.

Tableau 3. Tableau récapitulant les gains de souplesse découlant de la stratégie de rénovation des bâtiments situés à Genève

	Situation en 2012	Situation en 2025
Nombre de bâtiments	10	3
Nombre de façades	73	46
Nombre d'ascenseurs	30	27
Nombre de restaurants	3	2
Nombre de salles de réunion officielles	26	27
Capacité des salles de réunion officielles	1 407 sièges	1 837 sièges
Surface occupée au sol	96 432 m ²	74 691 m ²
Besoins énergétiques	8,249 millions de kWh/an	3,265 millions de kWh/an

Coûts du cycle de vie

39. Les frais d'entretien du bâtiment, les dépenses liées aux services collectifs et les investissements imputables à cette stratégie peuvent être comparés à l'aune des 40 années de vie prévues pour le site rénové avec l'option consistant à effectuer un minimum de réparations et d'entretien essentiels dans le respect des codes et des critères de construction locaux.

40. Le coût de la stratégie proposée pour la rénovation des bâtiments de Genève sur 40 ans s'établit à CHF 442,9 millions.

41. Le coût des réparations minimales des bâtiments existants pour la même période est estimé à CHF 524,8 millions.

42. On estime que la mise en œuvre de la stratégie proposée pour la rénovation des bâtiments de Genève permettra de réaliser une économie de l'ordre de CHF 81,9 millions au cours des 40 années de cycle de vie du bâtiment.

43. La stratégie de l'Organisation favorise aussi une baisse importante du dioxyde de carbone rejeté dans l'atmosphère par le bâtiment, et une souplesse accrue pour répondre aux besoins d'espace évolutifs.

44. La stratégie de rénovation proposée facilitera aussi la rénovation du bâtiment principal une fois vidé. Faute de disposer d'un nouveau bâtiment permettant d'accueillir le personnel de l'Organisation, les travaux de construction relatifs au bâtiment principal devraient être effectués alors qu'il est occupé. La complexité inhérente à une telle stratégie entraînerait un surcroît de risque majeur dans les domaines suivants : santé et sécurité, continuité de l'activité et coûts y afférents.

45. La stratégie de rénovation proposée offre aussi l'occasion à l'Organisation de contracter un prêt sans intérêts et d'éviter un gros investissement immédiat.

POINT SUR LA SITUATION DU FONDS IMMOBILIER ET DE LA STRATÉGIE DE FINANCEMENT POUR LE PROJET DE RÉNOVATION

Structure de financement proposée

46. La structure financière de la stratégie de rénovation reste inchangée depuis les dernières informations communiquées aux États Membres à l'occasion de la Soixante-Huitième Assemblée mondiale de la Santé.¹ La construction du nouveau bâtiment sera financée par un prêt sans intérêts sur 50 ans d'un montant de CHF 140 millions consenti par l'État hôte. Les autorités fédérales de la Confédération helvétique ont déjà approuvé en février 2014 un prêt initial de CHF 14 millions. Cette somme représentait 10 % du prêt intégral, accordée sous forme d'avance à des fins de planification, conformément à la décision WHA67(12) (2014).

47. La rénovation du bâtiment principal et les futurs remboursements de l'emprunt contracté pour le nouveau bâtiment et le bâtiment de l'OMS/ONUSIDA seront financés par le fonds immobilier, à l'aide du mécanisme de financement durable établi aux termes de la résolution WHA63.7 (2010), à savoir :

- US \$10 millions alloués par le Directeur général à la fin de chaque exercice, à prélever sur les recettes non fixées provenant des États Membres ; et
- un montant de US \$15 millions par exercice correspondant au volet immobilier au titre du prélèvement en rapport avec l'occupation des postes.

48. Suite à l'achèvement de la rénovation du bâtiment principal, il est prévu que les bâtiments L1, L2 et M existants, ainsi que le terrain sur lequel ils se trouvent (lot 406), soient vendus pour un montant estimé à CHF 43 millions. Cette cession permettra de recapitaliser le fonds immobilier qui disposerait ainsi des ressources nécessaires pour continuer à financer les réparations, l'entretien et, *in fine*, le renouvellement des actifs immobiliers de l'Organisation dans leur ensemble.

49. Le financement du fonds immobilier devra être réévalué périodiquement, en particulier en ce qui concerne les US \$8 millions par exercice prévus pour remettre en état tout le patrimoine immobilier détenu par l'OMS, et la disponibilité des crédits provenant des recettes non fixées des États Membres. La valeur du lot 406 évoluera aussi avec le temps selon les tendances du marché de l'immobilier. Le Tableau 4 ci-dessous montre le solde des opérations courantes du fonds immobilier.

Tableau 4. Solde des opérations courantes du fonds immobilier (US \$ millions)

Solde au 1 ^{er} janvier 2014	33,77
Crédits budgétaires	25,00
Recettes (prélèvement en rapport avec l'occupation des postes et rentrées provenant des loyers) jusqu'en juillet 2015	16,49
Total	75,26
Dépenses jusqu'en juillet 2015	7,74
Total	67,52

¹ Voir <http://www.who.int/about/structure/en> (consulté le 25 novembre 2015).

50. Le solde des opérations courantes du fonds immobilier est conforme aux projections antérieures et en bonne voie pour financer les projets de construction prévus, rembourser les échéances de l'emprunt et assurer les réparations/l'entretien d'autres locaux.

51. La trésorerie (cash flow) escomptée pour ce projet est aussi conforme aux projections antérieures et devrait rester positive pendant toute la période de mise en œuvre de la stratégie de rénovation. Le solde positif s'explique par le prêt consenti par la Confédération helvétique pour le nouveau bâtiment, la poursuite du mécanisme de financement durable pour le fonds immobilier et sa gestion prudente pendant la période précédant le début de la rénovation du bâtiment principal.

52. Le solde positif du fonds immobilier facilite la mise en œuvre de la stratégie immobilière sans recourir à un financement supplémentaire. Bien que la cession des bâtiments L1, L2 et M reste un objectif à long terme du Secrétariat, consécutif à l'achèvement de la rénovation du bâtiment principal, le financement de la stratégie immobilière n'est pas tributaire des recettes qui seront tirées de la vente du lot 406 et des bâtiments L1, L2 et M.

53. Le solde prévu pour le fonds immobilier doit s'inscrire dans le contexte des besoins futurs de tous les bureaux, régionaux et de pays, et de ceux du bâtiment de l'OMS/ONUSIDA à Genève. Ce bâtiment-là aura 19 ans lorsque s'achèvera la rénovation du bâtiment principal et des investissements importants peuvent être envisagés. Les études exhaustives visant à évaluer ces besoins n'ont pas encore été lancées ; le moment venu, elles devront être prises en charge par le fonds immobilier (voir le Tableau 5 ci-dessous).

Tableau 5. Flux de trésorerie prévus au titre des projets (US \$ millions)

	2014-2015	2016-2017	2018-2019	2020-2021	2022-2023	2024-2025	2026-2027	2028-2029	2030-2031
Solde du fonds immobiliers prévu au début de chaque exercice budgétaire	33,80	67,70	77,44	90,08	77,52	34,76	65,80	75,84	85,88
Recettes									
Prélèvement en rapport avec l'occupation des postes	15,00	15,00	15,00	15,00	15,00	15,00	15,00	15,00	15,00
Crédits biennaux	25,00	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00
Prêt	4,60	23,62	96,87	14,91	0	0	0	0	0
Produit de la vente des terrains	0	0	0	0	0	43,00	0	0	0
Recettes totales	44,60	48,62	121,87	39,91	25,00	68,00	25,00	25,00	25,00
Dépenses									
Rénovation du bâtiment principal	0	0	0	25,20	53,00	22,00	0	0	0
Remboursement du prêt bâtiment D	1,36	1,36	1,36	1,36	1,36	1,36	1,36	1,36	1,36

	2014-2015	2016-2017	2018-2019	2020-2021	2022-2023	2024-2025	2026-2027	2028-2029	2030-2031
Construction du nouveau bâtiment	2,70	25,52	96,87	14,91	0	0	0	0	0
Études relatives au bâtiment principal	2,80	7,00	0	0	0	0	0	0	0
Remboursement du prêt nouveau bâtiment	0	0	0	2,80	5,60	5,60	5,60	5,60	5,60
Remise en état et entretien	3,84	8,00	8,00	8,00	8,00	8,00	8,00	8,00	8,00
Total des dépenses	10,70	41,88	106,23	52,27	67,96	36,96	14,96	14,96	14,96
Solde prévu à la fin de chaque exercice	67,70	77,44	90,08	77,52	34,76	65,80	75,84	85,88	95,92

Calendrier

54. Le calendrier du projet est inchangé par rapport aux éléments précédemment communiqués aux États Membres ; les échéances principales sont indiquées comme suit :

- Remise des études préliminaires au Secrétariat octobre 2015
- Remise des études approfondies au Secrétariat décembre 2016
- Publication du dossier d'appel d'offres relatif à la construction janvier 2017
- Travaux préparatoires pour la construction du nouveau bâtiment septembre 2017
- Travaux de construction du nouveau bâtiment janvier 2018
- Livraison du nouveau bâtiment décembre 2019
- Rénovation du bâtiment principal janvier 2021
- Livraison du bâtiment principal décembre 2024.

Structure de la gouvernance

55. Le Comité de coordination du projet, composé de représentants du Secrétariat, du Canton de Genève, des autorités fédérales de la Confédération helvétique et de la Fondation des immeubles pour les organisations internationales continuera de superviser et de coordonner le projet (voir la Figure 2).

56. À mesure que la planification du projet avancera et, conformément aux recommandations figurant dans le rapport du Corps commun d'inspection,¹ un administrateur de projet spécialisé, faisant directement rapport au Secrétariat, sera nommé et chargé d'assumer la direction et la coordination des

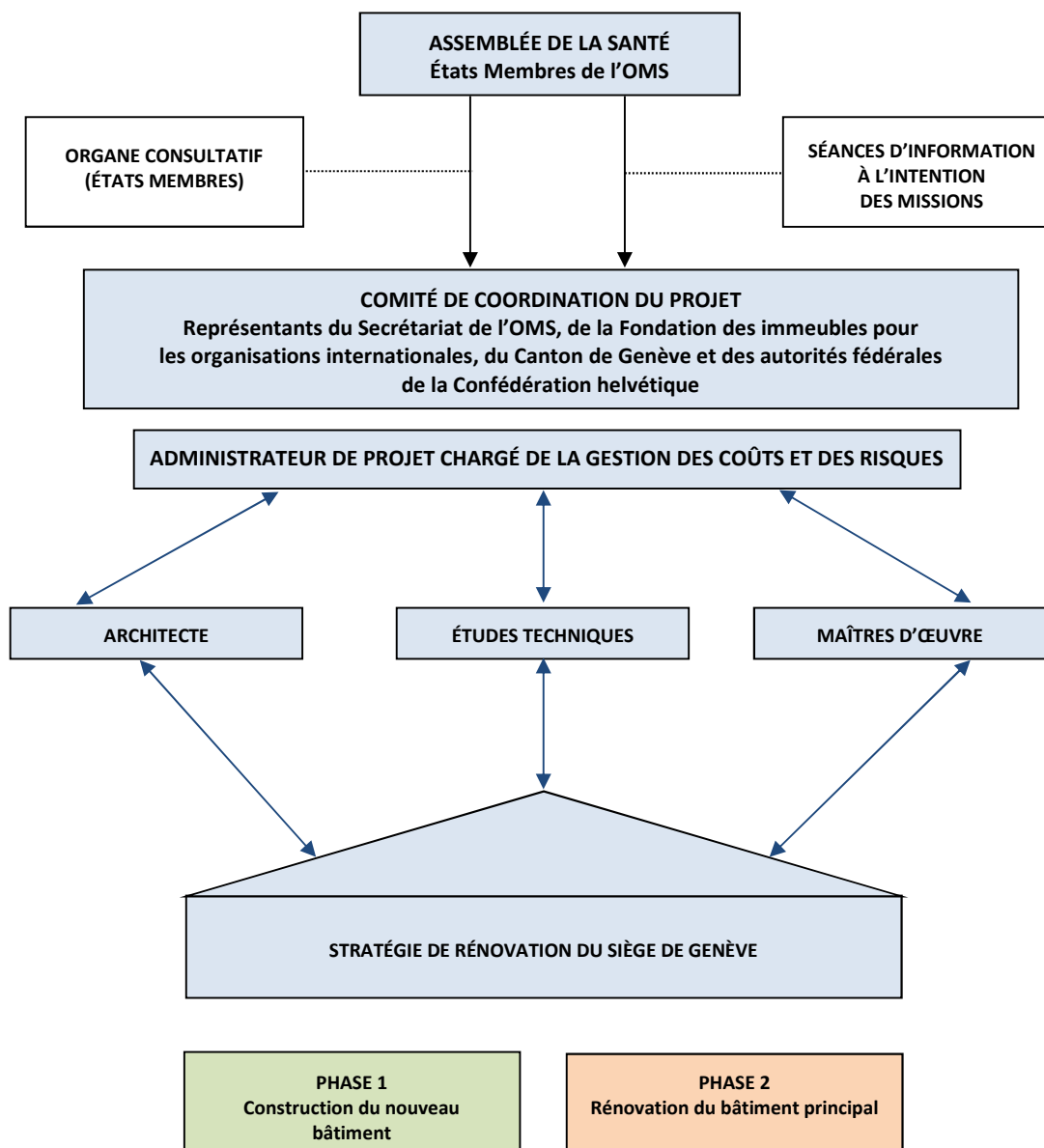
¹ Les projets d'investissement/de rénovation/de construction dans les organisations du système des Nations Unies (document JIU/REP/2014/3).

nombreuses facettes des travaux de construction et d'appui afin d'atténuer et de gérer les coûts et les risques liés au projet. Un registre précis des risques inhérents au projet sera mis sur pied en 2016 et intégré aux actualisations futures du présent rapport.

57. Conformément aux orientations préalablement fournies par les États Membres, un organe consultatif des États Membres est en cours de création et deviendra opérationnel lorsque le projet sera approuvé.

58. Dans l'esprit des demandes formulées précédemment par des États Membres, une séance d'information sur la stratégie de rénovation a été organisée à l'intention des missions en novembre 2015. D'autres suivront.

Figure 2. Structure de gouvernance pour le projet de rénovation des bâtiments sis à Genève



Propriété des bâtiments et du terrain

59. L'Organisation est actuellement propriétaire des bâtiments construits sur le site de l'OMS à Genève. Le terrain sur lequel ont été érigés les bâtiments, à l'exception de la parcelle hébergeant les bâtiments L1, L2 et M, appartient au Canton de Genève. Le terrain sur lequel sont construits les bâtiments L1, L2 et M est la propriété de l'Organisation. En 1960, un droit de superficie indéfini a été accordé à l'Organisation pour le terrain sur lequel sont construits le bâtiment principal ainsi que les bâtiments C et X, et sur lequel sera aussi érigé le nouveau bâtiment. Suite à une modification législative apportée en 1965, le droit de superficie a désormais une durée maximale de 100 ans aux termes du droit suisse. Il peut être prolongé à tout moment pour une autre période de 100 ans, mais tout engagement pris à l'avance par le propriétaire du terrain n'est pas contraignant. À l'expiration du droit de superficie, la propriété des bâtiments érigés sur le terrain au bénéfice duquel un droit de superficie a été accordé revient au propriétaire du terrain, qui doit alors verser au détenteur du droit de superficie expiré une juste compensation pour le transfert de propriété des bâtiments. Le terrain sur lequel le bâtiment de l'OMS/ONUSIDA a été érigé en 2006 est aussi soumis à un droit de superficie ; l'accord qui s'y rapporte est en cours de négociation.

Prochaines étapes

60. Grâce à la participation active d'autres organisations internationales sises à Genève, le Secrétariat est conscient des enseignements tirés d'autres projets, notamment de la nécessité d'une planification détaillée et exhaustive, en particulier eu égard aux coûts. Il a donc demandé à l'équipe chargée de la conception davantage de précisions concernant la prévision des coûts de construction, ce qui est classique en phase préliminaire de projet.

61. L'intégration et la synchronisation de la planification et les travaux préparatoires relatifs au nouveau bâtiment et à la rénovation du bâtiment principal font l'objet d'une attention particulière en vue de dégager des possibilités de synergies et d'économies. Cette démarche se poursuivra tout au long des phases de conception et de mise en œuvre détaillées.

62. La prochaine étape du projet comprend la préparation des études détaillées nécessaires pour obtenir les permis et autorisations de construire le nouveau bâtiment et de rénover le bâtiment principal. Cette phase du projet devrait s'achever en octobre 2016.

63. De plus, le Secrétariat arrêtera définitivement l'engagement de l'entité chargée de gérer le projet, lequel consiste à superviser et coordonner les phases de conception, de mise en œuvre et de logistique.

64. Parallèlement, le Parlement helvétique examinera s'il y a lieu d'accorder à l'OMS le solde du prêt pour construire le nouveau bâtiment. Les autorités fédérales de la Confédération helvétique devraient se prononcer en décembre 2016.

MESURES À PRENDRE PAR LE CONSEIL EXÉCUTIF

65. Le Conseil exécutif est invité à examiner le projet de résolution ci-après :

Le Conseil exécutif,

Ayant examiné le rapport du Directeur général intitulé « Immobilier : le point sur la stratégie de rénovation des bâtiments à Genève » ;¹

¹ Voir le document EB138/45.

Prenant note des arguments économiques en faveur de la stratégie de rénovation des bâtiments à Genève, de l'impérieuse nécessité de remédier à l'infrastructure défailante au Siège de l'OMS, et du mécanisme de financement durable instauré pour financer cette stratégie ;

Prenant acte de l'état des négociations avec les autorités helvétiques pour construire à Genève un bâtiment qui remplacera les bâtiments temporaires et provisoires existants et offrira un espace supplémentaire de nature à faciliter la rénovation du bâtiment principal,

RECOMMANDE à la Soixante-Neuvième Assemblée mondiale de la Santé le projet de décision suivant :

La Soixante-Neuvième Assemblée mondiale de la Santé,

Ayant examiné le rapport du Directeur général intitulé « Immobilier : le point sur la stratégie de rénovation des bâtiments à Genève », a décidé :

- 1) de réaffirmer sa gratitude à la Confédération helvétique ainsi qu'à la République et au Canton de Genève pour le témoignage pérenne de leur hospitalité ;
- 2) d'adopter la stratégie de rénovation des bâtiments à Genève, telle qu'elle est présentée dans le rapport intitulé « Immobilier : le point sur la stratégie de rénovation des bâtiments à Genève » ;
- 3) d'autoriser le Directeur général à entreprendre la construction d'un nouveau bâtiment au Siège de l'OMS à Genève au coût actuellement estimé à CHF 140 millions, étant entendu que si pendant la période de conception le coût total du bâtiment devait évoluer vers une augmentation probable de plus de 10 %, il y aurait lieu de solliciter un nouveau mandat auprès de l'Assemblée de la Santé ;
- 4) d'accepter la totalité du prêt sans intérêts sur 50 ans d'un montant de CHF 140 millions accordé par les autorités fédérales de la Confédération helvétique sous réserve de leur approbation définitive en décembre 2016 ;
- 5) d'approuver le recours au fonds immobilier pour rembourser sur 50 ans le prêt sans intérêts s'il est consenti par les autorités helvétiques, à compter de la première année d'achèvement du bâtiment ;
- 6) de prier le Directeur général de faire rapport, selon qu'il conviendra, au Conseil exécutif et à l'Assemblée mondiale de la Santé sur l'état d'avancement de la construction de la nouvelle infrastructure d'accueil et sur les coûts de construction s'y rapportant.

= = =