



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. À sa cent trente-huitième session, le Conseil exécutif 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. Le rapport a été amendé compte tenu des observations du Conseil et du Comité du programme, du budget et de l'administration.²
2. Le Siège de l'OMS à Genève regroupe 100 000 m² de bureaux et salles de conférences, répartis entre 10 bâtiments distincts. Le bâtiment principal, le premier construit sur le site en 1966, est considéré comme un fleuron de l'architecture moderne. Des bâtiments supplémentaires, dont sept à titre provisoire ou temporaire, ont été érigés depuis pour accueillir le personnel de l'OMS. 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'amoindrir la capacité opérationnelle de l'OMS pendant la phase de construction. En outre, ce projet limité n'aurait pas résolu 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 élaboré un plan exhaustif englobant l'ensemble des bâtiments se trouvant sur le site du Siège.

¹ Voir le document EB138/45.

² Voir le rapport du Comité du programme, du budget et de l'administration du Conseil exécutif à sa cent trente-huitième session (document EB138/3) et Summary record of the Executive Board at its 138th session, fourteenth meeting, section 3 (document EB138/2016/REC/2).

5. En mai 2013, l'Assemblée de la Santé a examiné quatre options, a pris note du rapport du Secrétariat sur les options présentées et a préconisé un plan¹ comprenant : la construction d'un nouveau bâtiment à 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, le Secrétariat a organisé, en coopération avec la Fondation des immeubles pour les organisations internationales, un concours d'architecture pour le projet de nouveau bâtiment. Le jury a choisi Berrel Berrel Kräutler AG, qui s'est attelé aux études préliminaires préparatoires.

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

Contexte du projet

7. La stratégie de rénovation des bâtiments de l'OMS à Genève doit être examinée au regard des réparations et des déficiences précédemment observées dans les bâtiments de l'OMS à Genève.² 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 ;
- 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

8. 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.³ Cette approche est jugée préférable à la stratégie

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

² Voir le document A66/42.

³ Voir le document JIU/REP/2014/3.

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 l'OMS à 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 ;
- permet une réévaluation des besoins et une amélioration de l'utilisation des locaux ; et
- offre l'occasion de lisser sur 50 ans les besoins d'investissement grâce à un prêt consenti par le pays hôte.

9. La stratégie de rénovation des bâtiments à Genève, bien qu'étant d'une ampleur supérieure à la seule rénovation du 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.

10. Faute d'un nouveau bâtiment et du prêt sans intérêts qui l'accompagnerait, le fonds immobilier de l'Organisation ne disposerait pas des ressources voulues pour financer la rénovation des bâtiments temporaires et provisoires existants. L'intégrité structurelle 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.

11. 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 ; rend superflue la location d'espaces qui seraient difficiles à trouver et à financer ; et signifie que le bâtiment principal ne sera pas occupé pendant les travaux de rénovation qui pourront ainsi avancer plus vite (en prenant quatre ans au lieu de 10), ce qui aura pour effet d'amoindrir les risques liés aux coûts et à l'interruption de l'activité.

Souplesse accrue – meilleure utilisation de l’espace disponible

12. Il ressort du document A66/42 que l’approche la plus rentable de la rénovation consisterait à remplacer les bâtiments provisoires et temporaires par un seul bâtiment. À partir de là, l’occasion est offerte d’examiner les besoins de l’Organisation en matière d’espace.

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

14. 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 paysagé, 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. En raison du nombre variable de personnes sur le site, une gestion efficace suppose un espace de travail souple et polyvalent. Une structure adaptable rapidement et efficacement remplit ces conditions.

15. 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 d’une salle plus vaste pour 600 personnes, 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. Ces éléments faciliteront 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.

16. Quand le projet de stratégie de rénovation aura été mené à bien, tous les bâtiments de l’Organisation situés à Genève offriront un degré de souplesse leur permettant d’être configurés en bureaux paysagés ou en disposition cellulaire favorisant ainsi l’adaptation rapide et efficace de l’Organisation aux besoins d’espaces évolutifs. Le Tableau 1 ci-après récapitule les gains de souplesse offerts par la stratégie de rénovation proposée.

Tableau 1. Tableau récapitulatif des gains 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

Mise à niveau des performances environnementales

17. La stratégie proposée pour la rénovation des bâtiments à Genève comprend une amélioration significative de la performance environnementale avec une réduction des émissions de dioxyde de carbone dans l'atmosphère en provenance des bâtiments de l'Organisation.

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

19. 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

Économies à long terme portant sur le cycle de vie

20. 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).

21. 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.

22. 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.

23. 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.

24. 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.

25. 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 3 ci-dessous chiffre les options qui sont à l'étude.

Tableau 3. Ventilation des coûts de gestion estimatifs des installations par option (en 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 total par an	8 389 510	5 349 209	4 246 287
Coût total estimé du cycle de vie sur 40 ans (en CHF)***	335 580 400	213 968 360	169 851 480

* 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.

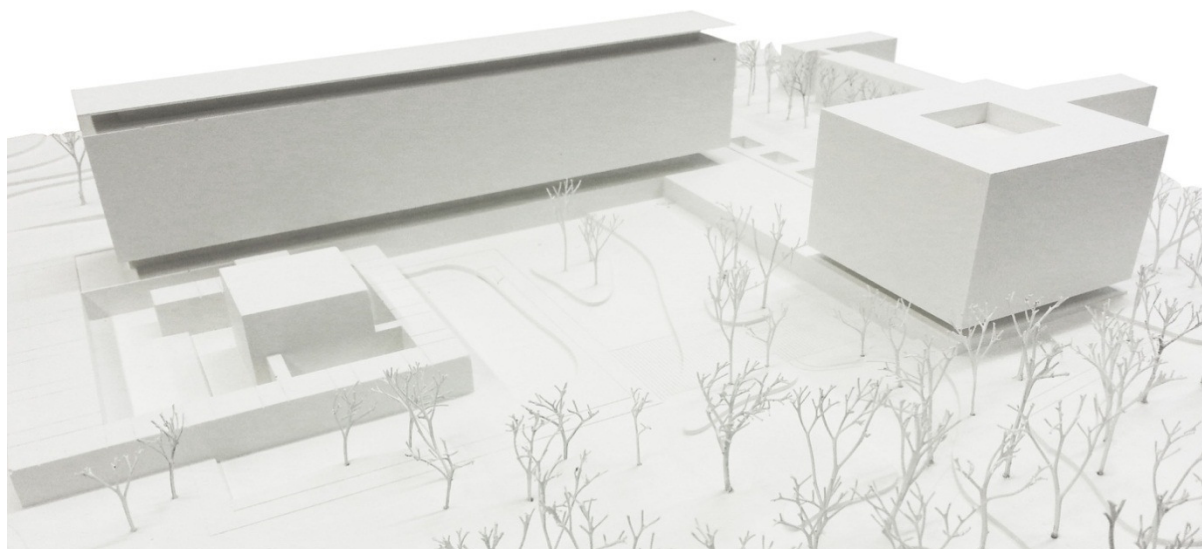
26. Les frais d'entretien du bâtiment, les dépenses liées aux services collectifs et les investissements imputables à cette stratégie peuvent être comparés à l'aune des 40 années de vie prévues pour le site rénové avec l'option consistant à effectuer un minimum de réparations et d'entretien essentiels dans le respect des codes et des critères de construction locaux. Le coût de la stratégie proposée pour la rénovation des bâtiments de Genève sur 40 ans s'établit à CHF 442,9 millions. Le coût des réparations minimales des bâtiments existants pour la même période est estimé à CHF 524,8 millions. 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.

ÉTUDES PRÉLIMINAIRES

27. 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.

Première phase – Construction du nouveau bâtiment

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



28. 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 paysagés ;
- 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 ainsi que l'utilisation de la chaleur provenant des salles de conférences et des centres de données et de la technologie d'échange thermique pour réduire les besoins d'ensemble en matière de chauffage ;

- des cadres de travail fonctionnels et souples qui peuvent être modulés en fonction de la densité et des besoins en bureaux ;
- un restaurant et une cafétéria 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.

29. 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

30. 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.

31. L'équipe chargée de la conception a réévalué le projet avec le concours d'un consultant spécialisé engagé par le Secrétariat ; 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 ;
- 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.

32. 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, charges et honoraires compris.

Deuxième phase – Rénovation du bâtiment principal

33. 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.

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

34. Le projet comprend des opérations délicates eu égard à la modernisation des infrastructures et au respect de normes de performance modernes, qui doivent être pondérées au regard des contraintes inhérentes à la préservation de l'intégrité architecturale du bâtiment principal.

35. 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 paysagés ;
- 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 ; et
- 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

36. 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 le système unique proposé pour le nouveau bâtiment fondé sur une technologie actualisée.

37. 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)

38. On trouvera une estimation du coût de construction relatif à la stratégie de rénovation des bâtiments à Genève au Tableau 4 ci-après :

Tableau 4. Estimation des coûts de construction

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

39. Notant la variance de plus ou moins 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 à Genève pour un montant de CHF 250 millions.

40. 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.

STRATÉGIE DE FINANCEMENT POUR LE PROJET DE RÉNOVATION

41. 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 première phase, c'est-à-dire 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 qui représente 10 % du prêt intégral, accordé sous forme d'avance aux fins de la planification du projet, conformément à la décision WHA67(12) (2014).

42. La deuxième phase, la rénovation du bâtiment principal, sera entièrement financée par le fonds immobilier.

FINANCEMENT DU FONDS IMMOBILIER

43. Le fonds immobilier sera financé par le mécanisme de financement durable établi par 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.

44. Le mécanisme de financement durable veille ainsi à ce qu'il ne soit plus fait appel aux États Membres pour des contributions fixées supplémentaires visant à financer la stratégie de rénovation.

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

45. 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 (parcelle 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.

46. 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 de la parcelle 406 évoluera aussi avec le temps selon les tendances du marché de l'immobilier. Le Tableau 5 ci-dessous montre le solde des opérations courantes du fonds immobilier.

Tableau 5. Solde courant du fonds immobilier (en millions de US \$)

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

47. Le solde courant 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.

48. 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.

49. 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 de la parcelle 406 et des bâtiments L1, L2 et M.

50. 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 les Tableaux 6 et 7 ci-après).

Tableau 6. Fonds immobilier : projection des recettes (en millions de US \$)

Recettes	2014-2015	2016-2017	2018-2019	2020-2021	2022-2023	2024-2025	2026-2027*	2028-2029	2030-2031*
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 de 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

* Montant constant – à réexaminer en 2026.

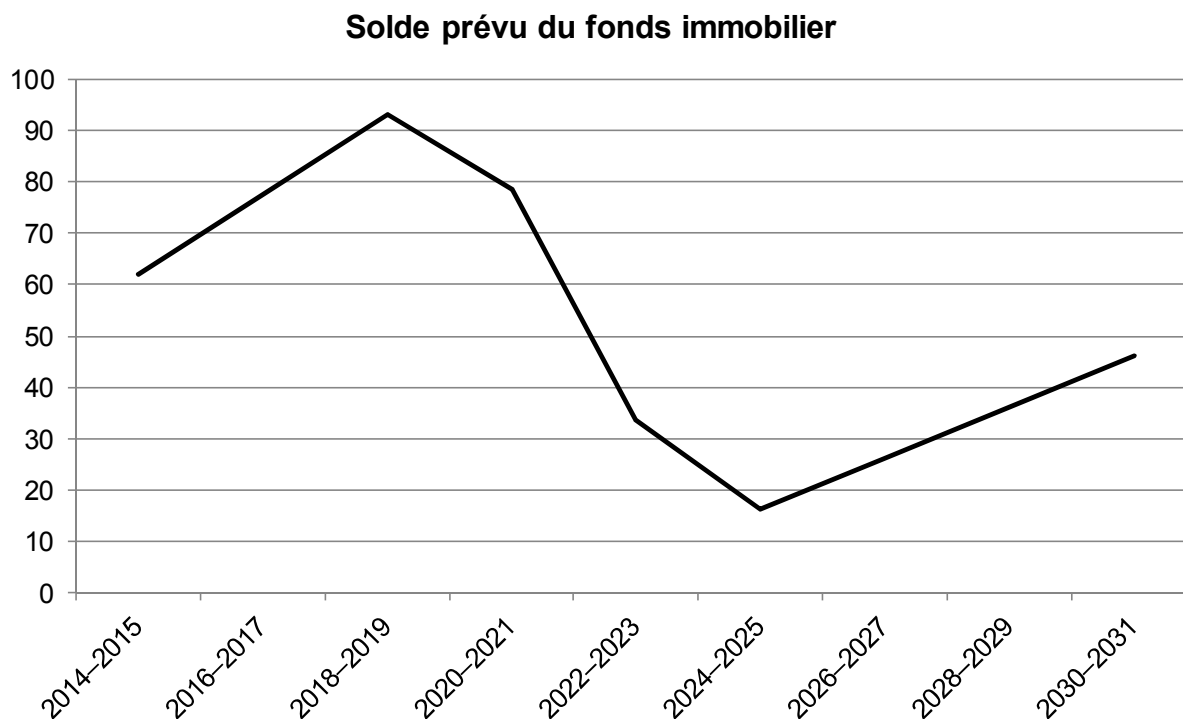
Tableau 7. Fonds immobilier : projection des dépenses (en millions de US \$)

Dépenses	2014-2015	2016-2017	2018-2019	2020-2021	2022-2023	2024-2025	2026-2027*	2028-2029	2030-2031
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
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 ¹	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

* Montant constant.

¹ Pour la remise en état et l'entretien, les besoins d'ensemble seront évalués tous les six ans en fonction du montant assuré.

Figure 2. Fonds immobilier – projections des flux de trésorerie (en millions de US \$)



Calendrier

51. 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

52. 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 3).

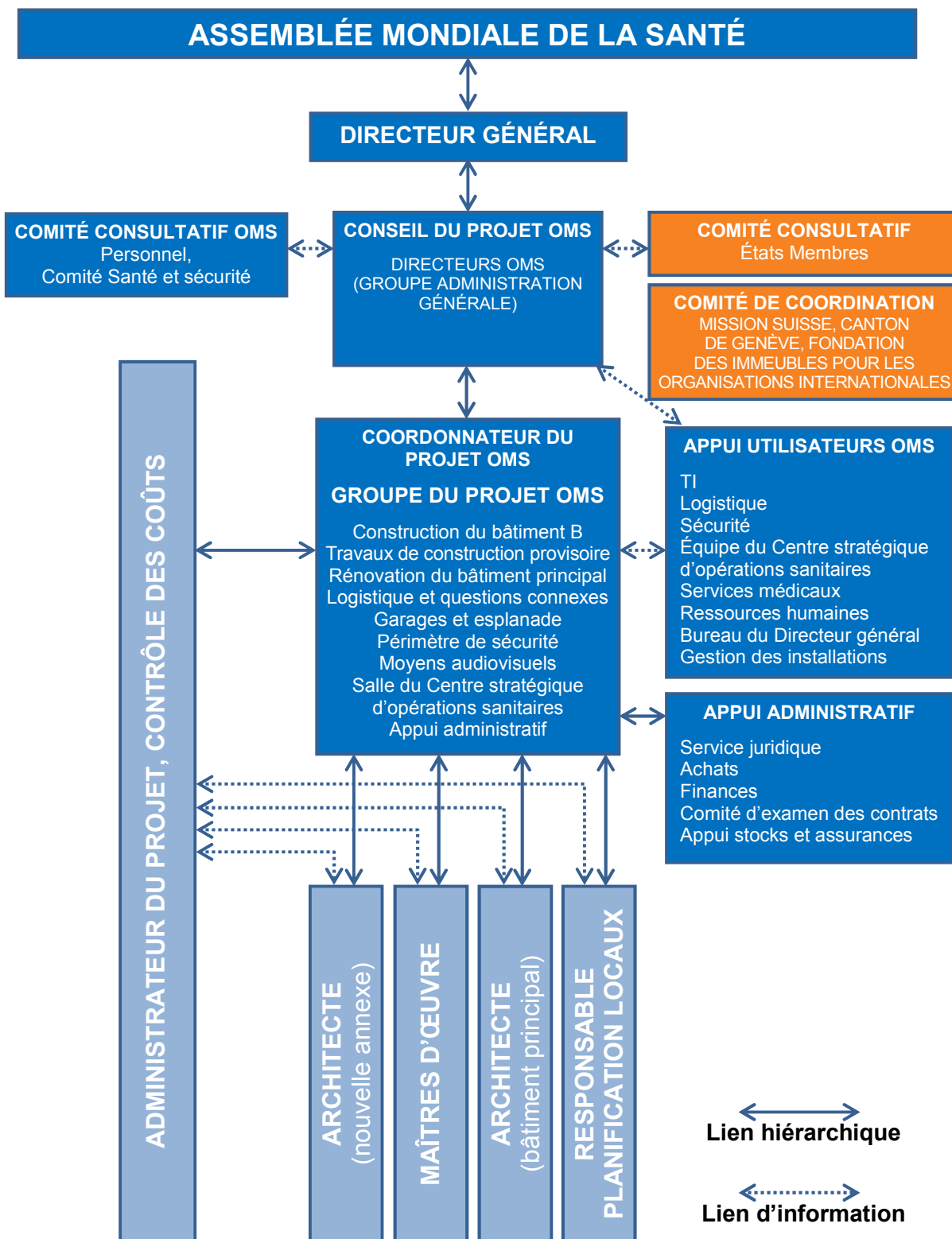
53. À mesure que la planification du projet avancera et, conformément aux recommandations figurant dans le rapport du Corps commun d'inspection,¹ un administrateur de projet spécialisé, faisant directement rapport au Secrétariat par l'intermédiaire d'un conseil du projet, sera nommé et chargé d'assumer la direction et la coordination des nombreuses facettes des travaux de construction et d'appui afin d'atténuer et de gérer les coûts et les risques liés au projet. Le conseil du projet relèvera directement du Directeur général (voir ci-dessous la Figure 3).

54. Conformément aux orientations préalablement fournies par les États Membres, reflétées dans la résolution EB138.R7 du 30 janvier 2016, un comité consultatif des États Membres est en cours de création et deviendra opérationnel lorsque le projet sera approuvé.

55. 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.

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

Figure 3. Structure de gouvernance pour la stratégie de rénovation des bâtiments à Genève



Propriété des bâtiments et du terrain

56. L'Organisation est actuellement propriétaire des bâtiments sur le site de l'OMS à Genève. Le terrain sur lequel sont érigés les bâtiments appartient au canton de Genève, à l'exception du terrain sur lequel sont construits les bâtiments L1, L2 et M qui appartient à l'Organisation. En 1960, un droit de superficie indéfini a été accordé à l'Organisation pour le terrain sur lequel sont situés 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 de toute structure érigée 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

57. 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.

58. 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.

59. 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 décembre 2016.

60. 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.

61. 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 L'ASSEMBLÉE DE LA SANTÉ

62. L'Assemblée de la Santé est invitée à examiner le projet de décision ci-après recommandé par le Conseil exécutif :¹

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 »², 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 rénovation du bâtiment principal (CHF 110 millions) et la construction d'un nouveau bâtiment au Siège de l'OMS à Genève (CHF 140 millions) pour un coût total de CHF 250 millions, étant entendu que si, pendant la période de conception, le coût total du projet 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'autoriser le Directeur général à 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 couvrir le coût de la rénovation et 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 ; et
- 6) de prier le Directeur général :
 - a) de veiller à l'allocation de US \$25 millions par exercice biennal au fonds immobilier, et
 - b) de faire rapport, au moins tous les deux ans, au Conseil exécutif et à l'Assemblée 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.

= = =

¹ Résolution EB138.R7 (2016).

² Document A69/56.