



Le point sur le Fonds pour les infrastructures

Stratégie de rénovation des bâtiments de l'OMS à Genève et chantiers régionaux

Rapport du Directeur général

INTRODUCTION

1. Dans sa décision WHA69(18) (2016), l'Assemblée de la Santé a adopté la stratégie de rénovation des bâtiments à Genève et autorisé le Directeur général à accepter un prêt de 140 millions de francs suisses (CHF) sans intérêts sur 50 ans accordé par les autorités fédérales suisses pour financer la construction d'un nouveau bâtiment annexe. L'Assemblée de la Santé a également approuvé le recours au fonds immobilier¹ pour financer la rénovation du bâtiment principal (110 millions CHF) et rembourser sur 50 ans le prêt sans intérêts.

2. La stratégie de rénovation est un élément essentiel du produit 4.3.4 (Environnement sûr et sécurisé, caractérisé par une maintenance efficace de l'infrastructure, des services d'appui rentables et une chaîne d'approvisionnement souple, comprenant le devoir de diligence) du cadre de résultats du treizième programme général de travail, 2019-2025.

3. Le présent rapport fait le point sur les projets de construction et de rénovation, en lien avec la stratégie de rénovation et les progrès accomplis par rapport aux délais indiqués précédemment et donne les dernières informations sur les coûts. En outre, il présente l'évolution de la stratégie de rénovation des bâtiments à Genève pour les dix prochaines années. Il présente également des propositions concernant deux projets immobiliers régionaux, à Kaboul et à Djouba, soumis à l'Assemblée de la Santé pour examen.

GESTION ET GOUVERNANCE DU PROJET

4. La Stratégie de rénovation des bâtiments de l'OMS à Genève est gérée conformément aux principes des meilleures pratiques et au modèle de gouvernance communiqué à l'Assemblée de la Santé en 2016.² Des experts externes (coordonnés par une équipe de projet interne) et un comité directeur (composé de hauts responsables) collaborent pour prendre des décisions et superviser le projet. Le comité directeur est assisté par des comités consultatifs interne et externe.

¹ Suite à l'adoption en 2017 de la décision WHA70(16), ce fonds est devenu le volet immobilier du Fonds pour les infrastructures.

² Voir le document A69/56.

ÉTAT D'AVANCEMENT DU PROJET ET PROGRÈS ACCOMPLIS

Construction du nouveau bâtiment annexe

5. La construction du nouveau bâtiment annexe s'est achevée le 13 novembre 2020.

Rénovation du bâtiment principal

6. La rénovation du bâtiment principal est en cours et la date d'achèvement reste inchangée (voir le Tableau 1). Pour atténuer les risques inhérents à la rénovation d'un bâtiment existant, et conformément aux meilleures pratiques du secteur de la construction pour les projets de rénovation complexes, le Secrétariat a engagé à un stade précoce, dans le cadre d'un appel d'offres, un chargé de gestion dont la mission est de donner des conseils et de prendre part à la conception et à la planification détaillées du projet.

7. Préserver l'intégrité architecturale du bâtiment principal, tout en respectant les normes modernes de performance énergétique et les impératifs d'aménagement des bureaux, a posé des difficultés. Les normes de sécurité révisées des Nations Unies et la mise en œuvre de la Stratégie des Nations Unies pour l'inclusion du handicap ont également ajouté des exigences. Le Secrétariat reste en relation étroite et a continué d'assurer la coordination avec les autorités locales pour faire face à ces difficultés et trouver des solutions, tout en respectant l'enveloppe budgétaire et le calendrier de départ.

Tableau 1. Étapes de la stratégie de rénovation des bâtiments de l'OMS à Genève

Étape	Échéance initialement fixée	Situation actuelle et échéance prévue (en mai 2024)
Début des travaux de construction du nouveau bâtiment annexe	Novembre 2017	Achevés dans les délais
Livraison du nouveau bâtiment annexe	Juillet 2020	Novembre 2020
Début des travaux de rénovation du bâtiment principal	Janvier 2021	Avril 2021
Livraison du bâtiment principal	Décembre 2024	Décembre 2024

SITUATION FINANCIÈRE DE LA STRATÉGIE DE RÉNOVATION DES BÂTIMENTS À GENÈVE

Stratégie de financement

8. La construction du nouveau bâtiment annexe a été financée par un prêt sans intérêts sur 50 ans d'un montant de 140 millions CHF consenti par les autorités fédérales suisses. Ce prêt sera remboursé au travers du volet immobilier du Fonds pour les infrastructures.

9. La rénovation du bâtiment principal est également financée par le volet immobilier du Fonds pour les infrastructures pour un coût estimé à 110 millions CHF.

Financement du volet immobilier du Fonds pour les infrastructures

10. Le volet immobilier du Fonds pour les infrastructures est financé par le mécanisme de financement durable instauré en application de la résolution WHA63.7 (2010) et de la décision WHA69(18) (2016). Ce mécanisme garantit pour chaque exercice biennal l'allocation de 25 millions de dollars des États-Unis (USD) au volet immobilier du Fonds pour les infrastructures afin que les États Membres n'aient pas à verser de contributions supplémentaires pour financer la stratégie de rénovation des bâtiments de Genève ou le plan-cadre d'équipement à l'échelle mondiale.

Volet immobilier du Fonds pour les infrastructures : solde courant, recettes et dépenses

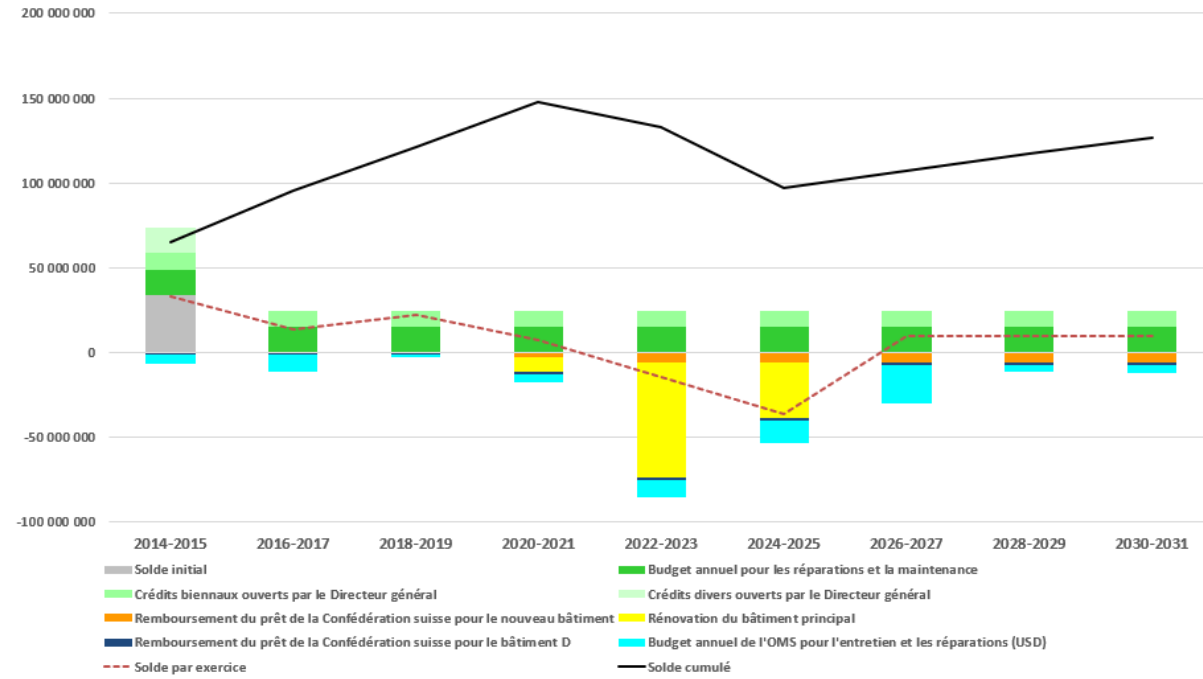
11. Au 31 décembre 2023, le solde cumulé du volet immobilier du Fonds pour les infrastructures (voir le Tableau 2) était conforme aux projections antérieures et devait permettre de couvrir les coûts prévus pour la rénovation du bâtiment principal, rembourser les futures échéances de l'emprunt et payer les frais de réparation et d'entretien d'autres locaux appartenant à l'OMS.

Tableau 2. Volet immobilier du Fonds pour les infrastructures (en milliers USD)

Solde cumulé au 31 décembre 2022	146 793
Produits	45 209
Charges et transferts	58 987
Solde cumulé au 31 décembre 2023	133 015

12. Le solde cumulé du volet immobilier du Fonds pour les infrastructures devrait rester positif et s'accroître progressivement après la rénovation du site du Siège (voir la Figure ci-dessous). Cette projection comprend des estimations des passifs futurs correspondant aux importants travaux de réparation à prévoir sur l'ensemble des bâtiments appartenant à l'OMS en dehors de Genève, conformément à ce qui a été déterminé et programmé dans le plan-cadre d'équipement à l'échelle mondiale. Les réparations prévues et les coûts connexes ont été déterminés et compilés par des ingénieurs et des géomètres indépendants. Si le solde du volet immobilier du Fonds pour les infrastructures est positif, c'est grâce au maintien du mécanisme de financement durable, assorti d'exigences de recettes, ainsi qu'à une gestion toujours prudente.

Figure. Volet immobilier du Fonds pour les infrastructures : projection des recettes et des dépenses (en USD)



Coût de construction du nouveau bâtiment annexe

13. Après la construction du nouveau bâtiment annexe, il a été convenu du décompte final avec le maître d'œuvre. Le coût final de la construction, qui inclut l'ensemble des frais et des dépenses annexes, s'élève à 140 millions CHF.

Rénovation du bâtiment principal

14. Les études préliminaires et les estimations de coûts pour le projet de rénovation du bâtiment principal ont été faites en 2014. Le projet était le suivant : remplacer l'infrastructure technique du bâtiment conformément aux normes environnementales ; enlever les matériaux contenant de l'amiante ; et améliorer les performances thermiques des façades et du toit. Ce chantier ne prévoit pas la fourniture et l'installation d'équipements informatiques et audiovisuels, qui s'inscrivent dans des projets distincts gérés en parallèle. Nonobstant les pressions sur les coûts mentionnées au paragraphe 7, la rénovation du bâtiment principal ne devrait pas dépasser le budget de 110 millions CHF approuvé par les États Membres en 2016 (voir le Tableau 3).

Tableau 3. Coûts de la stratégie de rénovation des bâtiments à Genève (en CHF au 31 décembre 2023)

Phase du projet	Budget approuvé	Tous les contrats passés	Contrats qui n'ont pas encore été passés	Dépenses totales prévues	Écart (budget par rapport aux dépenses totales prévues)
Construction du nouveau bâtiment annexe	140 000 000	140 000 000	–	140 000 000	–
Rénovation du bâtiment principal	110 000 000	109 883 324	116 676	110 000 000	–
Total	250 000 000	249 883 324	116 676	250 000 000	–

GESTION DES COÛTS ET DES RISQUES

15. Sachant que tous les projets de construction sont par nature très risqués, le Secrétariat a embauché des spécialistes de la gestion des coûts et des risques liés à la construction chargés de déterminer et de quantifier ces risques, ainsi que de donner des conseils en la matière.

16. Un registre des risques propres au projet a été établi afin de suivre l'évolution des risques au regard des progrès accomplis. Ce registre est examiné et actualisé régulièrement, en collaboration avec les architectes, les ingénieurs, les gestionnaires du projet et les maîtres d'œuvre.

17. Le Secrétariat continue de mettre l'accent sur la maîtrise des coûts, qu'il s'agisse des dépenses d'investissement pour les travaux de construction ou des coûts à long terme liés à la durée de vie des bâtiments achevés. Les architectes et les ingénieurs ont été chargés de concevoir des projets simples, nécessitant peu d'entretien et durables, ce qui permettra de réduire à l'avenir les frais de fonctionnement de l'Organisation liés aux bâtiments.

18. Les coûts sont examinés chaque semaine par l'équipe chargée du projet sous l'autorité des gestionnaires spécialisés dans les coûts de construction.

ÉVOLUTION DE LA STRATÉGIE DE RÉNOVATION DES BÂTIMENTS À GENÈVE

19. En 2016, le Directeur général a présenté dans le document A69/56 un point sur la stratégie de rénovation des bâtiments à Genève, une stratégie immobilière globale destinée à mettre à disposition des bâtiments polyvalents, économes en énergie, accessibles, sûrs et sécurisés pour répondre aux futurs besoins en personnel de l'OMS à Genève. Il a été envisagé que le site rénové offre un maximum de 2550 espaces de travail dans une configuration de bureaux ouverts, ou 2170 espaces de travail dans le format cloisonné existant. Il a en outre été envisagé que les bâtiments L1, L2 et M et le terrain sur lequel ils sont situés (parcelle 406) soient vendus et que le produit de la vente soit utilisé pour recapitaliser le volet immobilier du Fonds pour les infrastructures de l'OMS.

20. Depuis, un certain nombre de facteurs ont évolué ou changé. Les effectifs du Siège sont passés de 2024 à 2752 au 31 décembre 2023. De plus, les normes de sécurité ont été révisées : les recommandations actualisées du Département de la sûreté et de la sécurité des Nations Unies exigent l'installation d'un périmètre piétonnier sécurisé et d'un bâtiment physiquement distinct pour les accréditations. En outre, les modes de travail, l'économie de l'immobilier à l'échelle locale et les attentes en matière de bien-être du personnel et des visiteurs ont évolué.

21. Compte tenu de ces facteurs, le Secrétariat a lancé une étude pour évaluer les options pour l'utilisation future de la parcelle 406, en vue d'optimiser le rendement des actifs et les dépenses futures, de réduire les coûts d'exploitation, d'améliorer la souplesse opérationnelle, de se conformer aux normes de sécurité des Nations Unies et de promouvoir le bien-être et l'inclusion. Il est également envisagé de louer à court terme des locaux dans les bâtiments L et M à une autre institution spécialisée des Nations Unies, à la suite du déménagement du personnel dans le bâtiment principal rénové. Les résultats de l'analyse seront mentionnés dans les points de situation à venir qui seront présentés aux États Membres.

IMPORTANTES TRAVAUX DE RÉPARATION ET D'ENTRETIEN SUR LES BÂTIMENTS APPARTENANT À L'OMS DANS LE MONDE

22. L'OMS est propriétaire en dehors de Genève de bâtiments qui nécessitent d'importants travaux d'entretien et de réparation afin qu'ils puissent continuer à être utilisés à l'appui des opérations de l'Organisation. Une étude indépendante des bâtiments appartenant à l'OMS a été commandée pour cerner et quantifier les importants travaux de réparation, ainsi que de mettre à jour le plan-cadre d'équipement à l'échelle mondiale. Le programme de travaux de réparation prioritaires déterminé dans le cadre du processus d'enquête indépendante a été lancé en 2022. L'estimation des coûts et des flux de trésorerie nécessaires à ces travaux est incluse dans la projection des recettes et des dépenses dont il est question aux paragraphes 11 et 12 et dans la Figure ci-dessus.

23. Dans ce contexte, l'Assemblée de la Santé est invitée à examiner les propositions suivantes concernant la reconstruction du bâtiment hébergeant le Bureau de pays de l'OMS à Kaboul et la construction d'un nouveau bâtiment pour le Bureau de pays de l'OMS à Djouba.

PROJET DE RECONSTRUCTION DU BÂTIMENT HÉBERGEANT LE BUREAU DE PAYS À KABOUL

24. Le Bureau de pays de l'OMS à Kaboul s'est rapidement développé depuis 2021 et les effectifs ont augmenté de 46 % (65 nouveaux membres du personnel). D'après l'évaluation du Bureau régional, cette augmentation rapide comble un besoin constant à long terme. L'augmentation des effectifs entraîne des difficultés pour attribuer des espaces de travail suffisants ainsi que pour respecter les normes de santé au travail et les normes minimales de sécurité opérationnelle des Nations Unies. Dans la mesure où les installations existantes étaient utilisées au maximum de leur capacité avant 2021 et où aucun local répondant aux exigences de sécurité n'est disponible sur le marché local, le Secrétariat doit prendre des mesures pour que le bureau de pays puisse continuer à fonctionner.

25. Le bâtiment existant a fait l'objet d'une enquête en 2022 dans le cadre de l'évaluation mondiale des bâtiments de l'OMS. L'étude a révélé des anomalies importantes devant être réparées de toute urgence, pour un coût estimé à environ 1,5 million USD.

26. Compte tenu du coût estimé de la réparation des installations existantes, qui ne répondent pas aux besoins en personnel actuels et futurs, il est proposé de démolir le bâtiment et de reconstruire un bâtiment plus grand sur le même site pour fournir un espace suffisant permettant d'assurer la présence de l'Organisation dans le pays.

27. Le groupe d'arbitrage et de validation du plan-cadre d'équipement de l'OMS a évalué le projet proposé en appliquant sa méthodologie de validation fondée sur des indicateurs objectifs. Il a approuvé provisoirement la démolition et la reconstruction du bâtiment hébergeant le Bureau de pays à Kaboul pour un coût estimé à 3,7 millions USD, financé par le volet immobilier du Fonds pour les infrastructures et inclus dans les projections actualisées des flux de trésorerie présentées dans le Tableau 2 ci-dessus. Ce coût a donc été intégré dans le plan-cadre d'équipement à l'échelle mondiale, en attendant l'approbation par l'Assemblée de la Santé.

28. Les travaux devraient débuter en 2025 et s'achever d'ici à la fin de 2027.

PROJET DE CONSTRUCTION D'UN NOUVEAU BÂTIMENT POUR LE BUREAU DE PAYS À DJOUBA

29. Le Bureau de pays de l'OMS à Djouba est installé dans des structures préfabriquées temporaires, dont la fin de vie utile approche et qui ne sont plus conformes aux normes minimales de sécurité opérationnelle.

30. Il est proposé de construire un immeuble de bureaux permanent pour accueillir les 140 employés locaux et internationaux pour que les programmes locaux puissent être mis en œuvre. Le nouveau bâtiment sera situé sur un terrain mis à disposition dans l'enceinte de la Mission des Nations Unies au Soudan du Sud (MINUSS).

31. Le groupe d'arbitrage et de validation du plan-cadre d'équipement de l'OMS a évalué le projet proposé en appliquant sa méthodologie de validation fondée sur des indicateurs objectifs. Il a approuvé provisoirement la construction d'un bâtiment neuf destiné à héberger le Bureau de pays à Djouba pour un coût estimé à 3,8 millions USD, financé par le volet immobilier du Fonds pour les infrastructures et inclus dans les projections actualisées des flux de trésorerie présentées dans le Tableau 2 ci-dessus. Ce coût a été intégré dans le plan-cadre d'équipement à l'échelle mondiale, en attendant l'approbation par l'Assemblée de la Santé.

32. Les travaux devraient débuter en 2025 et s'achever d'ici à la fin de 2027.

MESURES À PRENDRE PAR L'ASSEMBLÉE DE LA SANTÉ

33. L'Assemblée de la Santé est invitée à prendre note du rapport et à examiner le projet de décision ci-après :

La Soixante-Dix-Septième Assemblée mondiale de la Santé,

Ayant examiné le rapport sur le Fonds pour les infrastructures,¹

A décidé d'approuver l'utilisation du volet immobilier du Fonds pour les infrastructures pour la reconstruction du Bureau de pays de l'OMS à Kaboul et la construction d'un nouveau Bureau de pays de l'OMS à Djouba.

= = =

¹ Document A77/29.