|  |  |
| --- | --- |
| **Conférence de plénipotentiaires (PP-14) Busan, 20 octobre - 7 novembre 2014** | **logo_F_** |
|  |  |
|  |  |
| SÉANCE PLÉNIÈRE | **Document 57-F** |
|  | **24 juillet 2014** |
|  | **Original: anglais** |
|  | |
| Rapport du Secrétaire général | |
| Options pour les locaux du siège de l'union sur le long terme | |
|  | |
|  | |

|  |
| --- |
| **Résumé**  Le présent rapport vise à répondre à la Recommandation 14.6 formulée à la session de 2014 du Conseil, selon laquelle il convient de soumettre un rapport à la Conférence de plénipotentiaires, afin qu'elle prenne une décision sur les quatre options possibles présentées dans le Document C14/50, à savoir: remplacement ou rénovation du bâtiment Varembé, location sur place ou relocalisation du siège de l'Union. Le présent rapport traite de la situation générale des locaux du siège, et contient un calendrier des mesures à prendre ainsi qu'une analyse financière des coûts/avantages correspondant à chaque option.  En outre, en ce qui concerne l'option de relocalisation, le rapport comprend une analyse des questions soulevées dans le Document C14/75, ainsi que de celles de la qualité de la vie.  **Suite à donner**  La Conférence de plénipotentiaires est invitée à **prendre une décision** concernant le choix d'une des quatre options exposées dans le présent document.  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  **Références**  [C13/INF/18](http://www.itu.int/md/S13-CL-INF-0018/en), [C14/92](http://www.itu.int/md/S13-CL-C-0092/en), [C14/50](http://www.itu.int/md/S13-CL-C-0050/en), [C14/75](http://www.itu.int/md/S14-CL-C-0075/en) |

# 1 Rappel et introduction

1.1 Le présent document est consacré à l'étude des options relatives aux locaux du siège de l'Union pour les prochaines décennies. Le siège de l'Union se trouve à son emplacement actuel, sur la Place des Nations à Genève, depuis la construction du bâtiment Varembé (inauguré en 1962). L'article 30 de la Constitution de l'UIT dispose que: "*L'Union a son siège à Genève*."

1.2 Le siège de l'UIT est composé de trois bâtiments situés sur le même site: Varembé (inauguré en 1962), la Tour (1973) et Montbrillant (1999). Ces bâtiments sont la propriété de l'Union, alors que l'utilisation du site a lieu dans le cadre d'un "droit de superficie[[1]](#footnote-1)" renouvelable octroyé par le pays hôte.

1.3 Le bâtiment Varembé, édifié selon les normes de construction d'il y a cinquante ans, présente de sérieuses déficiences par rapport aux normes de construction modernes en termes d'isolation[[2]](#footnote-2), d'accessibilité pour les personnes handicapées, de sécurité‑incendie et de résistance sismique. En vertu de la Résolution 1142 (C‑1999) du Conseil, le Secrétaire général est chargé, entre autres, "de s'assurer que les normes en matière de sécurité, de santé et d'environnement en vigueur dans l'Etat hôte de l'Union sont appliquées à l'UIT ...". Si les bâtiments du siège sont actuellement conformes à la législation du pays hôte en ce qui concerne le rendement de l'enveloppe de bâtiment, la Tour et Varembé cesseront de l'être dès 2017. Par conséquent, il est obligatoire de prendre des mesures correctives.

1.4 Dans la pratique, il serait impossible de rénover le bâtiment Varembé afin de le mettre entièrement en conformité avec les normes en matière d'accessibilité, de sécurité-incendie et de résistance sismique, puisqu'il faudrait pour cela construire de nouveaux escaliers, élargir les ascenseurs et les couloirs et renforcer la structure. De ce fait, s'il est possible techniquement d'améliorer le rendement thermique et d'effectuer d'autres rénovations, ces travaux ne fourniraient pas une solution globalement efficace. La Tour présente elle aussi des déficiences (moins nombreuses), ce qui n'est pas surprenant pour un bâtiment aussi vieux. La politique de l'UIT a consisté et consiste encore à entretenir ses bâtiments dans toute la mesure possible au moyen des ressources allouées à cette fin par les Etats Membres.

1.5 Le Secrétaire général a décidé d'étudier, en concertation avec le pays hôte, la possibilité de construire un bâtiment pour remplacer le bâtiment Varembé d'origine, qui serait rasé avant ou après la construction (choix à effectuer en fonction des optimisations techniques et financières). Dans le présent document, le bâtiment de remplacement proposé est désigné sous le nom de Varembé II. Le pays hôte a confirmé qu'un financement à taux zéro était disponible pour ce projet, et qu'une assistance technique serait fournie par l'intermédiaire de l'organe fédéral spécialisé, la FIPOI[[3]](#footnote-3). Il convient de noter qu'avant de prendre cette décision, le pays hôte a étudié toutes les options (rénovation, modernisation et construction d'un nouveau bâtiment), pour aboutir à la conclusion que le mieux était de construire un bâtiment entièrement nouveau, que ce soit du point de vue de l'efficacité énergétique, de l'espace, de l'esthétique ou de la commodité. En outre, cette solution permettra de garantir la conformité avec les nouvelles normes de construction suisses, et se révèle la plus avantageuse du point de vue des coûts.

1.6 Le Secrétaire général a présenté au Conseil, à sa session de 2014, un document relatif à ce projet et aux autres options envisageables pour résoudre les problèmes liés au bâtiment Varembé (Document C14/50). Les Etats Membres se sont exprimés à la session du Conseil en faveur d'un examen plus large de l'ensemble des locaux du siège de l'Union, et ont demandé que quatre options soient présentées à la Conférence de plénipotentiaires (PP‑14), qui prendra une décision (recommandation 14.6 du Document C14/92):

– Remplacement de Varembé et rénovation des autres bâtiments selon les besoins.

– Rénovation des trois bâtiments selon les besoins, sans remplacement de Varembé.

– Location de locaux à Genève pour remplacer Varembé, destruction de Varembé et rénovation des autres bâtiments, selon les besoins.

– Relocalisation du siège de l'Union ailleurs qu'à Genève, dans le cas où un Etat Membre soumettrait une offre complète et acceptable.

1.7 Outre la comparaison des aspects financiers, le Conseil a demandé que plusieurs autres facteurs soient pris en considération dans ce rapport à la PP‑14, comme indiqué dans le Document C14/75.

1.8 Le présent document répond à la demande du Conseil, en ce sens qu'il comporte un examen des quatre options, de sorte que la PP‑14 dispose de suffisamment d'informations pour décider de l'option à retenir. Tous les bâtiments du siège de l'UIT sont pris en compte.

1.9 Les données financières indiquées dans le présent document sont des estimations basées sur les meilleures connaissances actuelles de l'équipe de direction, les documents disponibles et les informations commerciales. Ces données constituent une estimation de haut niveau des coûts à supporter et feront l'objet d'ajustements supplémentaires en fonction des futures décisions et de l'évolution de la situation.

# 2 Critères d'évaluation

2.1 En dehors des considérations financières, les critères, définis dans le Document C14/75 (Emirats arabes unis), que le Conseil a demandé d'examiner dans l'hypothèse d'une relocalisation en dehors de l'actuel pays hôte, sont les suivants:

– Les privilèges, immunités et facilités dont bénéficient les fonctionnaires de l'UIT.

– L'exonération de l'impôt sur le revenu et de l'impôt foncier, des droits de douane et des taxes sur les biens et services.

– Les besoins et les attentes concernant les coûts afférents au déménagement/départ/ recrutement de fonctionnaires, les services publics, la disponibilité des locaux, etc., nécessaires à la relocalisation.

– Proposition d'un calendrier et d'un mécanisme à appliquer pour la décision relative à la relocalisation.

– Les contraintes et limitations financières ainsi que les éventuelles économies pour l'UIT en cas de relocalisation.

– Les concepts juridiques à la base de la relation entre les organisations internationales et les pays hôtes.

– L'état actuel des actifs de l'UIT et leur utilisation future en cas de relocalisation.

2.2 Le Conseil a également demandé que la "qualité de la vie" soit prise en compte dans le rapport à la PP‑14.

# 3 Etendue et état des locaux

3.1 L'utilisation de l'espace pour les locaux de l'UIT est la suivante:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | Volume  (réf. SIA 416)  (m3) | Surface  de plancher  (m2) | Année de construction (fin de construction) | % volume du site du siège sans les places de stationnement  (%) |
| Varembé  Extension C, cafétéria | 42 900 | 13 101 | 1962 | 28 (en tout) |
| 9 350 | 2 240 | 1999 |  |
| Tour  Extensions de la Tour | 85 580 | 19 710 | 1973  1989 | 47 |
| Montbrillant  (réduction de 30% pour exclure les places de stationnement) | *(64 700)*  45 290 | *(17 390)*  12 173 | 1999 | 25  (sans les places de stationnement) |
| TOTAL | *(202 530)* | *(52 441)* |  |  |
| **TOTAL**  (réduction des valeurs relatives à Montbrillant pour exclure les places de stationnement) | **183 120** | **47 224** |  | **100** |

3.2 Les locaux abritent les bureaux des fonctionnaires, les salles de réunion, les espaces communs et les services d'appui (stockage, ateliers, cafétérias, etc.). Les bâtiments communiquent entre eux au moyen de liaisons intérieures sécurisées, ce qui permet de disposer, par tous les temps, d'une certaine souplesse pour utiliser et affecter les locaux du siège à l'intérieur de la structure sécurisée de l'UIT. L'absence de liaisons physiques entre les différentes parties du siège de l'UIT (quel que soit leur éloignement) entraînerait des dépenses de sécurité et des frais généraux supplémentaires pour le secrétariat, les délégués et les visiteurs.

3.3 Le fait de disposer de bâtiments situés au même endroit et communiquant entre eux présente les avantages suivants: interaction maximale entre les parties prenantes internes et externes; coûts de fonctionnement moins élevés; sécurisation plus facile; souplesse en termes d'affectation; possibilité de centraliser les espaces et services communs; efficacité sur le plan des déplacements journaliers des fonctionnaires et des visiteurs.

3.4 Selon une estimation prudente, les coûts de rénovation à long terme de locaux non récents s'élèvent à 1,5% de la valeur d'assurance incendie (c'est‑à‑dire de remplacement) des bâtiments. Moyennant ce taux, il est possible de préserver intégralement la fonctionnalité des locaux dans le cadre d'un programme de maintenance préventif. En raison de restrictions financières, les fonds affectés par l'UIT, actuellement et récemment, à la rénovation et à la maintenance représentent environ 0,5% de la valeur d'assurance incendie, ce qui rend des dégradations des locaux inévitables. Un taux minimal de 1% peut être considéré comme approprié pour maintenir les fonctions critiques. Compte tenu de la situation financière de l'UIT, un taux annuel de 1% est utilisé dans le présent document pour établir les comparaisons entre les différentes options concernant la rénovation à long terme. Si un nouveau bâtiment était construit à court terme, la maintenance pourrait être considérablement réduite au cours des premières années d'exploitation, étant donné qu'une garantie constructeur s'appliquerait pendant une période initiale, après laquelle les systèmes remplaçables ne subiraient (normalement) pas de défaillances pendant un certain temps.

# 4 Risques en cas d'absence de décision

4.1 La PP‑14 est invitée à évaluer les quatre options dont l'examen a été demandé par le Conseil, et à décider laquelle le Secrétariat doit mettre en oeuvre.

4.2 Si aucune des quatre options exposées dans la section 1 ci‑dessus n'est retenue, l'état du siège continuera de se dégrader. Le secrétariat s'efforcera de maintenir les locaux dans le meilleur état possible, dans la limite des ressources disponibles à cette fin. En particulier, les rénovations (principalement de Varembé) seront effectuées par ordre de priorité, dans la limite des ressources allouées, de manière à traiter les problèmes de sûreté et de sécurité avant ceux liés à la maintenance et à l'efficacité des services et au confort des occupants. Les services relatifs aux locaux seront moins efficaces, d'où une baisse de la fiabilité et de la disponibilité des systèmes des bâtiments, avec un risque de défaillance de systèmes essentiels.

4.3 Si la PP‑14 venait à se prononcer en faveur du remplacement de Varembé, la demande de financement serait soumise au pays hôte en décembre 2014. Les autorités suisses ont indiqué qu'en cas de soumission à cette date, il serait possible de débloquer 10% des fonds du projet dès janvier 2015, afin de financer les études complètes ainsi qu'un concours international d'architecture. La soumission du projet retenu au Conseil fédéral en vue de l'octroi d'un prêt immobilier pourrait avoir lieu en mars 2017, et faire l'objet d'une décision courant 2017. Il n'est possible de soumettre ce type de projet au Conseil fédéral qu'une seule fois par an.

# 5 Option 1: Remplacement de Varembé et rénovation des autres bâtiments du siège

5.1 La présente section rend compte de l'étude de projet menée conjointement par le secrétariat de l'UIT et le pays hôte concernant le remplacement du bâtiment Varembé. En outre, l'estimation des coûts liés à cette option tient compte, lorsqu'il y a lieu, des besoins de rénovation de la Tour et de Montbrillant ainsi que de ceux du nouveau bâtiment.

5.2 Le secrétariat travaille en étroite collaboration avec la Mission du pays hôte, le Département fédéral des affaires étrangères, et les organes fédéraux et cantonaux compétents, afin d'examiner différentes options pour faire en sorte que le siège dispose de la superficie nécessaire, compte tenu des besoins de l'Union liés à sa croissance et aux espaces de réunion. En 2012, la FIPOI, organe fédéral suisse spécialisé dans ce domaine, a réalisé une étude technique au sujet de la conduite de l'amélioration du bâtiment Varembé et des solutions possibles à cet effet, et est parvenue à la conclusion selon laquelle la démolition et le remplacement du bâtiment était une option plus logique que sa rénovation.

5.3 L'objectif général de ce projet est de remplacer un actif essentiel en état d'obsolescence (le bâtiment Varembé) au moyen d'une solution rentable qui offrira à l'Union, moyennant un risque acceptable, la souplesse requise pour son développement jusqu'à la fin du XXIe siècle. Au fur et à mesure de l'exécution du projet, les risques seront mieux définis et diminueront: par exemple, les fourchettes de coûts rétréciront et les risques d'ordre juridique et technique seront écartés. Les informations figurant dans le présent document sont les plus récentes dont nous disposons.

# A Projet Varembé II

5.4 L'exécution de ce projet aurait lieu conformément aux pratiques professionnelles locales en matière de projets immobiliers, sous la direction du secrétariat et en étroite collaboration avec le pays hôte. Un cabinet d'architecture mène actuellement une étude technique sur l'avant‑projet, et doit présenter son rapport en octobre 2014. Les résultats de cette étude comprendront une estimation globale des coûts du projet (avec une marge de précision qui devrait être de ± 15%), la confirmation de la faisabilité (juridique, géotechnique) et l'emplacement du nouveau bâtiment (avec des incidences sur la période de relogement temporaire des occupants de Varembé).

5.5 Le nouveau bâtiment répondrait à des critères de haut niveau en ce qui concerne la durabilité, l'efficacité d'utilisation des services, les possibilités de maintenance, l'environnement de travail et l'accessibilité. Le concept du bâtiment serait choisi à l'issue d'un concours international d'architecture.

5.6 Le volume du nouveau bâtiment serait de 30% supérieur à celui de Varembé, soit une augmentation de 8% du volume bâti de l'ensemble du siège. Le bâtiment pourra ainsi faire communiquer harmonieusement la Tour et le bâtiment Montbrillant. La répartition de l'augmentation du volume est présentée dans le Document C13/INF/18.

5.7 L'un des objectifs du bâtiment sera de résoudre le problème du manque d'espace disponible dans les locaux de l'Union pour les réunions des délégués, au moyen d'une augmentation d'environ 400 places de la capacité des salles de conférence, soit plus de 30% de places disponibles supplémentaires sur l'ensemble du site pour l'accueil des délégués.

5.8 Actuellement, le coût d'ensemble du projet est estimé à 150 millions CHF, entièrement financés par un emprunt de 150 millions CHF auprès du pays hôte, remboursable sans intérêt par annuités sur une période de 50 ans, le premier versement étant exigible à la fin de la première année d'occupation. Une telle planification n'entraînerait pas de dépenses supplémentaires pour la période couverte par le plan financier pour 2016-2019, car le remboursement du prêt ne commencerait qu'à partir de 2021.

5.9 Les fonds seraient versés à l'UIT selon les phases des travaux du projet et les coûts liés à la construction seraient capitalisés lors de la livraison des biens et services en question selon les normes IPSAS. La dépréciation du nouveau bâtiment commencerait après sa mise en service (estimée pour 2021, si une décision en faveur de cette option est prise lors de la PP-14).

5.10 Cela signifie que le projet aurait des incidences sur l'état de la situation financière de l'Union à l'actif en ce qui concerne la réception des fonds et la capitalisation des dépenses et au passif lors de la reconnaissance de la dette envers la FIPOI.

5.11 De plus, dès la prise de décision de construire un nouveau bâtiment, la valeur nette comptable résiduelle de l'ancien bâtiment (13 millions CHF au 31 décembre 2013) devra être dépréciée sur la durée de vie restante. Si une telle décision est prise durant la PP-14, la durée de vie résiduelle devrait être réduite à sept ans. Ceci entraînerait une dépréciation annuelle de 1,9 million CHF au lieu de 0,7 million CHF actuellement. Il est à noter que les coûts de dépréciation ne sont pour l'instant pas budgétisés et constituent des écritures statistiques non liées à des sorties de fonds.

5.12 La construction d'un bâtiment de qualité à un emplacement de choix à Genève permettrait d'envisager une réévaluation du bâtiment après une période de cinq à dix ans et de garantir et, potentiellement, selon l'évolution du marché de l'immobilier dans cette catégorie de bâtiments dans le Canton de Genève, de réévaluer la valeur des actifs de l'Union de manière significative.

5.13 Compte tenu de la vétusté de la Tour, des travaux de rénovation estimés à 45 millions CHF devraient être entrepris. Le projet de remplacement de Varembé permettrait un déplacement d'une partie du personnel qui se trouve actuellement dans la Tour dans le nouveau bâtiment, sans coûts additionnels.

5.14 Il serait, de plus, nécessaire de prévoir des coûts de rénovation pour Montbrillant (49 millions CHF au total pour la Tour et Montbrillant) et de maintenance pour l'ensemble des bâtiments.

# B Rénovation de la Tour et de Montbrillant

5.15 Principe: remédier aux insuffisances et aux défectuosités dans la mesure du possible; assurer ensuite la maintenance des services avec un budget annuel moyen équivalent à 1% de la valeur d'assurance incendie (calculée à partir de la valeur de 2014 (211 millions CHF) en utilisant un rapport de volume).

5.16 Prix pour 2014: il n'est pas tenu compte de l'inflation.

Rénovations urgentes de Montbrillant (période 2015-2024):

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Projet | Coût  (millions de CHF) | Observations |
| Remplacement des salles de réunion | 3 | 316 places à raison de 10 000 CHF par place, équipements audiovisuels inclus. |
| Travaux sur les systèmes de réfrigération et de chauffage | 0,6 |  |
| Autres travaux | 0,4 |  |
| **TOTAL** | **4** |  |

Rénovation urgente de la Tour (période 2015-2024):

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Projet | Coût  (millions de CHF) | Observations |
| Remplacement de la façade | 30 | Sur la base des résultats d'études externes antérieures relatives à Varembé. |
| Remplacement de l'éclairage des bureaux | 2 | Sur la base d'essais effectués à titre pilote en utilisant un éclairage moderne dans certains bureaux de la Tour. |
| Remplacement des salles de réunion | 6 | 600 places à raison de 10 000 CHF par place, équipements audiovisuels inclus. |
| Ecrans anti-souffle, mesures MOSS\* | 0,5 |  |
| Salle informatique: remplacement des services; travaux sur les connexions et les réseaux informatiques | 1 |  |
| Rescellement des sous‑sols; travaux d'extérieur | 0,5 |  |
| Remplacement des installations sanitaires | 2 |  |
| Remplacement des systèmes de chauffage/réfrigération électriques centralisés | 1 |  |
| Autres travaux concernant la sécurité incendie | 1 |  |
| Autres travaux concernant l'accessibilité | 1 |  |
| **TOTAL** ( arrondi) | **45** |  |
| \*MOSS = Normes minimales de sécurité opérationnelles (Minimum Operating Security Standards) | | |

Maintenance urgente de Varembé (bâtiment existant, avant démolition, période 2015-2024):

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Projet | Coût  (millions de CHF) | Observations |
| Travaux urgents uniquement | 1 | Travaux visant à assurer la continuité du service, financés au titre du projet Varembé II, compte tenu de la démolition du bâtiment existant une fois le nouveau bâtiment mis en service. |
| **TOTAL** | **1** |  |

Synthèse des coûts associés à l'Option 1 pour l'ensemble du siège:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Bâtiment |  | Coût  (millions de CHF) | Observations |
| Varembé II | Construction | 150 | Construction en 2021, coûts estimés de relogement du personnel et de démolition de Varembé inclus. |
| Montbrillant |  | 4 |  |
| Tour |  | 45 |  |
| Varembé |  | 1 | Destruction en 2021. |
| *Charges financières* |  | 7,5 | *Intérêts cumulés sur les prêts.* |
| **TOTAL** |  | **207,5** |  |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Tous les bâtiments | Coût total annuel | 4,95 par an | – 3 millions CHF par an pendant 50 ans à compter de 2021 pour le nouveau bâtiment;  – 1,7 million CHF par an pendant 30 ans, plus des intérêts de 0,25 million CHF en moyenne à partir de 2025 (date possible) pour les rénovations de la Tour et de Montbrillant. |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Tous les bâtiments | Maintenance à long terme | 2,5 par an | 1% de la valeur d'assurance incendie par an. |

5.17 L'Option 1 comporterait également les incidences suivantes:

– une possible appréciation des immobilisations corporelles (du fait d'une réévaluation du nouveau bâtiment);

– une diminution de l'utilisation des services, d'où une réduction de l'empreinte écologique (en raison du meilleur rendement du nouveau bâtiment et des rénovations de la Tour et de Montbrillant);

– une augmentation de 8% du volume du siège (le nouvel espace, modulaire, permet d'augmenter de 400 places la capacité des salles de réunion, et ainsi d'accueillir plus de 30% de délégués supplémentaires dans l'ensemble du siège);

– une amélioration de la qualité de vie des fonctionnaires et des délégués, en particulier dans le bâtiment Varembé II;

– le transfert de l'entrée principale rue de Varembé (voie plus tranquille, plus facile à sécuriser pour le pays hôte);

– les décaissements annuels au titre du seul remplacement de Varembé s'élèvent à 3 millions CHF pour le remboursement du prêt sans intérêt (sur une période de 50 ans);

– les travaux de rénovation de l'ensemble des bâtiments (50 millions CHF) pourraient, en principe, être financés au moyen d'un prêt portant intérêt (hypothèse: 1% sur 30 ans) octroyé par le pays hôte;

– la disponibilité du nouveau Varembé II pour reloger les fonctionnaires de la Tour pendant les travaux de rénovation permettrait d'éviter de devoir louer des locaux à titre temporaire.

# 6 Option 2: Rénovation de Varembé I et des autres bâtiments du siège

6.1 Cette option prévoit la rénovation de Varembé dans toute la mesure possible, ainsi que la rénovation de la Tour et de Montbrillant, qui aurait lieu aussi bien en cas de remplacement qu'en cas de rénovation de Varembé. Un bâtiment Varembé rénové n'offrirait ni la même fonctionnalité ni la même qualité qu'un nouveau bâtiment. Par conséquent, cette option ne permet pas de compter sur la possibilité de réévaluation ultérieure offerte par l'option précédente. Dans un souci de cohérence, le coût de la maintenance à long terme est estimé à 1% de la valeur d'assurance incendie.

6.2 En raison de travaux de modernisation destinés à améliorer la sécurité et l'accessibilité, l'espace utilisable à l'intérieur du bâtiment Varembé rénové serait moins important que dans le bâtiment existant, et donc largement inférieur au volume prévu pour Varembé II. En particulier, la capacité totale des salles de réunion serait réduite, en dépit de la saturation déjà observée à l'heure actuelle, en raison de l'intégration de fonctions d'accessibilité dans les salles existantes. Cette réduction risquerait d'engendrer des coûts liés à la location de salles de réunion pendant les périodes de forte demande.

6.3 En 2009, une étude a été réalisée par un expert indépendant (Brodbeck‑Roulet), qui a confirmé que la performance thermique des façades de Varembé, notablement inférieure à ce qu'exigent les normes en vigueur, pourrait être améliorée de manière significative par une rénovation. Une telle rénovation incluant la mise aux normes des installations de chauffage, de réfrigération et de distribution de l'électricité, devenues obsolètes, atteindrait un coût de 30 millions CHF après indexation de l'estimation faite en 2009 sur les coûts de 2014.

6.4 Toutefois ces coûts ne comprennent pas les travaux nécessaires pour moderniser les autres composantes de ce bâtiment, construit dans les années 1950-1960, ni pour le mettre en conformité avec les normes[[4]](#footnote-4) actuelles de sécurité et d'accessibilité. Le total de ces coûts est estimé à 17 millions CHF supplémentaires.

6.5 A ce montant total estimé de 47 millions CHF s'ajoutent les coûts de relogement du personnel pendant la durée des travaux, qui sont évalués à un montant maximal de 5,3 millions CHF par an pendant 36 mois. Ce projet atteindrait alors un montant total estimé de 63 millions CHF, financé en principe par un prêt à intérêts octroyé par le pays hôte[[5]](#footnote-5) (hypothèse: 1% sur 30 ans).

6.6 Le remboursement annuel sur 30 ans de ce prêt s'élèverait à 2,1 millions CHF de remboursement annuel du capital, auquel s'ajouterait le paiement du taux d'intérêt préférentiel de 1% par an.

6.7 Il est de plus nécessaire de prévoir des coûts de rénovation pour Montbrillant et pour la Tour (49 millions CHF).

6.8 Dans l'hypothèse où Varembé et la Tour ne seraient pas rénovés en même temps, Varembé étant rénové en premier, de la place serait disponible pour reloger les occupants de la Tour pendant la rénovation de cette dernière. La Tour abrite en effet moins de fonctionnaires que Varembé. Par ailleurs, la rénovation de la Tour et celle de Varembé nécessitent des travaux d'une ampleur similaire. Par conséquent, dans une optique prudente, le projet prévoit une période de relogement de trois ans, avec location de la moitié de l'espace nécessaire au relogement des fonctionnaires de Varembé, moyennant un coût estimé de 8 millions CHF.

Maintenance urgente de Varembé (période 2015‑2024):

| Projet | Coût  (millions de CHF) | Observations |
| --- | --- | --- |
| Remplacement de la façade, avec remplacement des circuits de chauffage et de réfrigération et des circuits électriques | 30 | Sur la base d'une étude menée par des experts extérieurs en 2010. |
| Autres travaux visant à garantir la conformité avec la norme Minergie et travaux de sécurité incendie | 9 |  |
| Remplacement de l'éclairage | 2 |  |
| Remplacement des salles de réunion | 1 | 120 places à raison de 10 000 CHF par place, équipements audiovisuels inclus. |
| Ecrans anti-souffle, mesures MOSS | 0,5 |  |
| Salle informatique: remplacement des services; travaux sur les connexions et les réseaux informatiques | 0,5 |  |
| Remplacement des systèmes de chauffage/réfrigération électriques centralisés | 1 |  |
| Remplacement du restaurant | 1 |  |
| Autres travaux concernant l'accessibilité | 2 | Y compris les ascenseurs et les installations sanitaires. |
| **TOTAL** (arrondi) | **47** |  |

6.9 Une décision de rénover Varembé par la PP‑14 pourrait conduire à l'exécution de ce projet pendant la mise en oeuvre du Plan financier pour la période 2016-2019. La durée des travaux étant estimée prudemment à trois ans. Ces coûts de rénovation ne sont pas inclus dans le projet de Plan financier pour la période 2016-2019 présenté à la PP-14.

Synthèse des coûts associés à l'Option 2 pour l'ensemble du siège:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Bâtiment |  | Coût  (millions de CHF) | Observations |
| Varembé | Urgences | 47 | Rénovation et maintien de l'utilisation. |
| Relogement des fonctionnaires de Varembé | Urgences | 16 |  |
| Montbrillant | Urgences | 4 | Maintien de l'utilisation. |
| Tour | Urgences | 45 | Maintien de l'utilisation. |
| Relogement des fonctionnaires de la Tour | Urgences | 8 |  |
| *Charges financières* |  | *18* | *Intérêts cumulés sur le prêt.* |
| **TOTAL** |  | **138** |  |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Tous les bâtiments | Coût total annuel | 4,6 par an | 4 millions CHF par an pendant 30 ans, plus des intérêts de 0,6 million CHF en moyenne à compter de la date de la fin des rénovations. |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Tous les bâtiments | Maintenance à long terme | 2,5 par an | 1% de la valeur d'assurance incendie par an. |

6.10 L'Option 2 comporterait également les incidences suivantes:

– une possible augmentation de la valeur des immobilisations corporelles (dans une moindre mesure toutefois que dans le cas de l'Option 1);

– une diminution de l'utilisation des services, d'où une réduction de l'empreinte écologique (meilleur rendement du fait des rénovations);

– une amélioration de la qualité de vie des fonctionnaires et des délégués (meilleure régulation des conditions ambiantes, mais persistance de déficiences structurelles au niveau de la Tour et de Varembé);

– les décaissements annuels au titre de la seule rénovation de Varembé s'élèvent à 3,1 millions CHF pour le remboursement du prêt, paiement des intérêts inclus (sur une période de 30 ans);

– les travaux de rénovation de l'ensemble des bâtiments (120 millions CHF, compte tenu des coûts liés à la nécessité de reloger temporairement les fonctionnaires) pourraient, en principe, être financés au moyen d'un prêt portant intérêt (hypothèse: 1% sur 30 ans) octroyé par le pays hôte.

# 7 Option 3: Location de locaux à Genève

7.1 La présente section a pour but de fournir une estimation du coût de la location de locaux à Genève. La location de bâtiments situés dans la même ville, mais non reliés physiquement au reste du siège, ferait apparaître des facteurs de perte d'efficience qui pourraient être provisoirement acceptables, mais qu'il convient d'éviter, si possible, sur le long terme. Ces facteurs incluent le transport entre les sites, l'agrandissement du périmètre de sécurité, des retards liés aux trajets entre les sites, et la nécessité de répéter la fourniture de certains services en plusieurs endroits.

# A Coût du projet

7.2 Nous avons opté pour 420 CHF/m2 comme base de calcul, comme indiqué dans le rapport d'expertise des bâtiments de l'UIT effectué par la Société Acanthe (Membre de la Chambre suisse d'experts en estimations immobilières) en juin 2010 dans le cadre du Projet IPSAS. Ce prix est conforme aux valeurs de l'Indicateur des loyers de bureau (ILB) de Colliers International Suisse romande pour le second semestre de 2014.

7.3 L'estimation locative annuelle s'élève à 4,406 millions CHF. Le tableau ci-dessous indique le prix au m2 de la surface locative par type d'espace.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | Surface en m2 | Prix au m2 | Total annuel  en milliers de CHF |
| **Bureaux et espaces de circulation** | 9 541 | 420 | 4 007 |
| **Salles de conférences** | 198 | 420 | 83 |
| **Bureaux en sous-sol** | 220 | 200 | 44 |
| **Stockage** | 385 | 100 | 39 |
| **Autres** | 2 327 | 100 | 233 |
| **Total** | **12 671** |  | **4 406** |

7.4 Il est à noter que ces coûts ne comprennent pas:

– les coûts de déménagement et d'installation dans les nouveaux locaux (0,5 million CHF selon les estimations);

– les charges des locaux loués, comprises, selon les estimations, entre 15% et 20% du montant locatif (entre 0,7 CHF et 0,9 million CHF). Ces charges seraient plus élevées que les coûts similaires supportés actuellement par l'UIT, mais cette option conduirait également à une baisse de ces coûts, estimée à 0,4 million CHF pour les locaux restants du siège. Au total, cette option entraînerait une augmentation des charges comprise entre 0,3 et 0,5 million CHF.

7.5 De plus, des coûts supplémentaires de fonctionnement seraient nécessaires pour assurer la coordination entre les nouveaux locaux et le bâtiment du siège (réunions de coordination, distribution du courrier, services informatiques …). Ces coûts devraient être pris en compte.

7.6 Il convient également de considérer que dans le cas où cette option serait choisie, la destruction de Varembé I serait le scénario le plus probable, l'UIT ne pouvant garder un bâtiment vide et en assurer la maintenance. Le coût de cette destruction est estimé à 3,9 millions CHF.

# B Planification de l'exécution du projet

7.7 Si la PP-14 se prononçait en faveur de l'option "Location", ce projet pourrait être mené à bien pendant la période couverte par le Plan financier pour la période 2016-2019. La phase de réalisation du déménagement et de l'installation dans de nouveaux locaux à Genève pourrait durer une année. Ces coûts ne sont pas inclus dans le projet de Plan financier pour la période 2016-2019 présenté à la PP-14, non plus que le coût de démolition du bâtiment Varembé.

# C Incidences à long terme

7.8 L'option consistant à louer des locaux pour remplacer Varembé présente non seulement des inconvénients opérationnels (perturbation importante des activités et coûts de déménagement et d'installation), mais entraînerait des coûts de location supérieurs au remboursement du prêt dans le cadre de la construction d'un nouveau bâtiment (qui, à l'issue de la période de remboursement, deviendrait la propriété totale et entière de l'Union), et ne présente pas d'avantages économiques à long terme. De plus, cette option entraînerait des frais réguliers supplémentaires, notamment en ce qui concerne les déplacements locaux et le périmètre de sécurité, ainsi que des délais supplémentaires entre les séances de réunion si les délégués devaient se déplacer.

7.9 En outre, si l'option consistant à louer des locaux était retenue, l'Union perdrait la propriété du bâtiment Varembé, et verrait donc ses actifs diminuer.

Synthèse des coûts associés à l'Option 3 pour l'ensemble du siège:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Bâtiment |  | Coût  (millions de CHF) | Observations |
| Location |  | 4,4 | Charges annuelles. |
| Charges |  | 0,3 à 0,5 million CHF |  |
| **Total: dépenses annuelles** |  | **4,9** |  |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Démolition de Varembé I |  | 3,9 |  |
| Déménagement |  | 0,5 |  |
| Reconstruction d'un passage intérieur reliant Montbrillant et la Tour |  | 0,2 |  |
| Montbrillant | Urgences | 4 | Maintien de l'utilisation. |
| Tour | Urgences | 45 | Maintien de l'utilisation. |
| *Charges financières* |  | *8* | *Intérêts cumulés sur le prêt* |
| **Total: dépenses exceptionnelles** |  | **61,6** |  |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Tous les bâtiments | Coût total annuel | 6,97 par an | – 4,9 millions CHF par an sans aucune augmentation des actifs de l'Union, plus charges relatives aux bureaux loués;  – 1,8 million CHF par an pendant 30 ans, plus des intérêts de 0,27 million CHF en moyenne à compter de la date de la fin des travaux. |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Tous les bâtiments | Maintenance à long terme | 1,3 par an | 1% de la valeur d'assurance incendie par an |

# 8 Option 4: Relocalisation

8.1 La présente section a pour but de définir une estimation du coût d'une relocalisation du siège de l'Union dans son ensemble, sans qu'une destination de relocalisation ait été à ce jour proposée. Pour les raisons évoquées précédemment (Section 3), il est jugé important que le siège de l'Union reste dans une seule ville, sur le territoire d'un seul Etat Membre, avec une forte préférence pour un site unique dont les différentes parties communiquent entre elles.

8.2 Pour prendre une décision en pleine connaissance de cause concernant la relocalisation du siège, il convient de suivre, au minimum, les étapes suivantes: réception d'offres complètes; évaluation de la faisabilité et négociations préliminaires; examen des propositions d'accord de siège et évaluation comparative de l'emplacement actuel et des emplacements proposés; élaboration et approbation des amendements à apporter en conséquence à la Constitution. Ces étapes ne peuvent pas être accomplies avant la PP‑14, et il est probable qu'elles nécessitent au moins la totalité d'un cycle entre deux conférences de plénipotentiaires à compter de leur démarrage.

8.3 A ce stade, aucune étude de faisabilité n'a été menée à bien afin de définir les avantages et les risques financiers et opérationnels d'une telle relocalisation. De même, en l'absence de propositions formelles de relocalisation, aucune analyse des lieux de relocalisation éventuels ne peut être conduite. Cependant, le futur lieu de relocalisation devra tenir compte des critères suivants:

– la stabilité politique;

– les coûts de main-d'oeuvre locale et l'indemnité de poste pour les fonctionnaires des catégories professionnelle et supérieure;

– la formation de la main-d'oeuvre locale, y compris sur le plan linguistique;

– le taux de roulement du personnel local;

– l'accessibilité logistique du lieu;

– la qualité et les coûts des infrastructures et des technologies de communication;

– les infrastructures mises à disposition, y compris la mise à disposition gratuite d'un centre de conférences (tel que le CICG actuellement);

– les arrangements financiers et fiscaux avec le pays hôte (notamment l'article 17 du Règlement financier et des Règles financières de l'UIT concernant l'avance de fonds pour des besoins temporaires de trésorerie, selon des conditions à fixer au cas par cas, par le gouvernement du pays hôte);

– les modalités de la mise à disposition et de l'utilisation des locaux par le pays hôte;

– les avantages sociaux tels que les écoles, le système de soins de santé, l'accès facilité au marché du travail pour les conjoint(e)s de fonctionnaires.

8.4 Dans l'hy‎pothèse où l'option de relocalisation serait retenue, une étude de faisabilité détaillée devrait être conduite afin d'optimiser les conditions de cette relocalisation en limitant, dans la mesure du possible, ses incidences sur les activités de l'Union.

8.5 Il est également à noter que les estimations des coûts dans le cadre du choix de l'option de relocalisation ne sont pas incluses dans le projet de Plan financier présenté à la PP-14.

8.6 Les coûts de recours éventuels en justice jusqu'à la saisine du Tribunal administratif de l'OIT (TAOIT)[[6]](#footnote-6) et d'une issue favorable au(x) plaignant(s) ne sont pas pris en compte.

8.7 Dans ces conditions, des scénarios et hypothèses ont été définis afin de pouvoir réaliser une première estimation du coût d'un tel projet. Ces scénarios et hypothèses sont de nature purement indicative, et ont été résumés pour la simplicité de la présentation. Les estimations sont basées sur:

– les coûts liés à la cessation de service des membres du personnel du siège de Genève selon les Statut et Règlement du personnel;

– une estimation des coûts de déménagement des locaux et d'implantation sur le site de relocalisation. Cette estimation s'est inspirée de l'étude effectuée par le HCR lors de la relocalisation d'une partie de ses activités.

8.8 Malgré l'absence formelle de lieu(x) de relocalisation, les coûts incompressibles suivants peuvent être envisagés:

# A Coût du projet

a) Coûts liés à la cessation de service des membres du personnel de Genève

8.9 Le coût de cette option est basé sur les Statut et Règlement du personnel de l'UIT, ainsi que sur la mise en œuvre d'un scénario similaire par une autre institution des Nations Unies (HCR). Les hypothèses suivantes ont été retenues pour les fonctionnaires titulaires de contrats permanents ou continus:

– Le personnel de la catégorie des services généraux ferait l'objet d'une proposition de réembauche dans le pays de relocalisation dans le cadre de contrats aux conditions locales.

– En cas de refus de ces propositions, la mesure d'accompagnement de base pour la fin du contrat est de 12 mois de salaire, avec une fourchette moyenne de compensation de 150 000 CHF à 180 000 CHF.

– La mesure d'accompagnement de cessation de service supplémentaire comprend six mois de salaire de compensation supplémentaires, ainsi que trois mois de compensation couvrant les frais de réinsertion et de formation, avec une fourchette moyenne de compensation de 75 000 CHF à 90 000 CHF.

– Trois mois de compensation couvrant les coûts de formation et de réinsertion ont été estimés à 40 000 CHF par personne quittant l'Union.

– 75% à 100% du personnel administratif ne suivront pas la relocalisation.

– 25% à 50% du personnel professionnel ne suivront pas la relocalisation.

– Les frais moyens de déménagement se montent à 50 000 CHF.

– Les frais moyens d'installation comprennent 30 jours de DSA sur la base de 380 CHF par jour et l'allocation-logement qui est de 1 000 CHF par mois pendant cinq ans.

8.10 Les hypothèses suivantes ont été retenues pour les fonctionnaires titulaires de contrats autres que permanents ou continus:

– Trois mois de compensation sont versés pour le personnel ne suivant pas la relocalisation.

– Les mêmes hypothèses que pour les fonctionnaires titulaires de contrats permanents ou continus sont prises pour définir le nombre des fonctionnaires des catégories des services généraux et professionnelle et supérieure suivant la relocalisation.

8.11 Sur la base de ces hypothèses, les coûts liés à la cessation de service et à la relocalisation du personnel sont les suivants:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Scénarios | % de cessation de service | En milliers de CHF |
| 1 | 100% pour le personnel de catégorie G (255) et 50% pour le personnel des catégories P et D (114) | Estimation basse: 110 278 |
| Estimation haute: 126 883 |
| 2 | 100% pour le personnel de catégorie G (255) et 25% pour le personnel des catégories P et D (57) | Estimation basse: 105 325 |
| Estimation haute: 119 365 |
| 3 | 75% pour le personnel de catégorie G (191) et 50% pour le personnel des catégories P et D (114) | Estimation basse: 96 744 |
| Estimation haute: 110 469 |
| 4 | 75% pour le personnel de catégorie G (191) et 25% pour le personnel des catégories P et D (57) | Estimation basse: 91 792 |
| Estimation haute: 102 952 |

8.12 Les coûts liés à la cessation de service et à la relocalisation du personnel se situeraient dans une fourchette de 92 à 127 millions CHF. Ces scénarios choisis ont été considérés comme les plus probables. Toutefois, le choix du lieu de relocalisation pourrait avoir des incidences importantes sur cette estimation.

b) Coûts de relocalisation des activités et dépenses de personnel sur le lieu de relocalisation

8.13 Les coûts de relocalisation de l'Union autres que les coûts liés à la cessation de service des membres du personnel ne peuvent faire l'objet que d'une estimation très approximative, en l'absence de l'identification d'un ou de plusieurs lieux de relocalisation à ce jour.

8.14 Les coûts à prendre en compte afin d'évaluer les incidences financières globales de la relocalisation sont les suivants:

– Dépenses de personnel pendant la période de transition (période pendant laquelle le siège de Genève reste opérationnel et celui du nouvel emplacement se met en place): il s'agit des dépenses de personnel du nouveau siège pendant la période de transition (estimation sur la base de 30% du personnel de la catégorie des services généraux et de 100% du personnel des catégories professionnelle et supérieure qui quitteraient l'UIT à la fin de la période de transition).

– Coût de recrutement du nouveau personnel (sur la base d'une estimation de 55 000 CHF par fonctionnaire des catégories professionnelle et supérieure (frais d'entrée en fonctions, billets d'avion et déménagement) et de 1 000 CHF pour le personnel local de la catégorie des services généraux).

– Dépenses d'infrastructure pour mise en oeuvre et la mise en service du nouveau siège: il s'agit des coûts d'équipement, de matériel informatique, des coûts généraux d'équipement des bureaux et du bâtiment afin que les nouveaux locaux soient opérationnels.

– Coûts opérationnels de mise en oeuvre et de mise en service du nouveau siège: il s'agit des frais de voyage et d'hébergement, des dépenses de recrutement du nouveau personnel, de la gestion du projet de relocalisation.

8.15 Afin d'obtenir une estimation, les coûts définis pour la relocalisation d'une partie du personnel du HCR en 2007 ont été pris comme référence et adaptés en tenant compte des différences de taille (relocalisation de la totalité de l'Union) et de l'évolution des coûts depuis 2007.

8.16 Les coûts suivants ont été retenus:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Nature de coûts | Estimation en milliers de CHF | | | |
|  | Scénario 1 | Scénario 2 | Scénario 3 | Scénario 4 |
| Dépenses de personnel pendant la période de transition | 22 860 | 16 020 | 20 556 | 18 300 |
| Coûts de recrutement et de formation | 5 750 | 3 550 | 5 690 | 3 490 |
| Dépenses d'infrastructure pour la mise en oeuvre et la mise en service du nouveau siège | 4 950 | 4 950 | 4 950 | 4 950 |
| Coûts opérationnels pour la mise en œuvre et la mise en service du nouveau siège | 14 001 | 14 001 | 14 001 | 14 001 |
| **Total** | **47 561** | **38 521** | **45 197** | **37 630** |

8.17 Une estimation plus détaillée de ces coûts devrait être basée sur une étude comparative de quelques lieux de relocalisation choisis sur la base de critères de comparaison objectifs.

8.18 Le montant total des coûts liés à la cessation de service, à la restructuration et à l'installation s'élèverait donc à un montant compris entre 130 et 175 millions CHF, selon le scénario choisi.

8.19 Les coûts liés à la perte de la mémoire institutionnelle et de savoir-faire consécutive au départ de fonctionnaires, de même que les coûts liés aux perturbations des processus, sont difficiles à estimer et ne figurent pas dans le présent document. Cependant, ces coûts pourraient s'avérer considérables, étant donné que la formation de nouveaux fonctionnaires prendrait du temps.

c) Coûts opérationnels après installation

8.20 Les coûts opérationnels après installation varieront en fonction du lieu de relocalisation choisi. Les coûts suivants varieraient selon le pays d'établissement du siège de l'Union.

– Dépenses de personnel, dont le calcul est lié:

• au barème des indemnités de poste pour le personnel des catégories P et D;

• au coût local du personnel de la catégorie G;

• aux variations du coût des congés dans les foyers pour le personnel des catégories P et D;

• à l'augmentation de l'indemnité pour frais d'études des enfants du personnel des catégories P et D).

– Coûts de location et de maintenance des locaux occupés par l'Union, en fonction des conditions négociées avec le pays hôte.

d) Avenir des locaux de l'UIT en cas de relocalisation

8.21 La valeur nette comptable de l'ensemble des bâtiments de l'Union au 31.12.2013 était de 108 millions CHF, dont une partie est encore financée par un emprunt auprès du pays hôte, selon la répartition suivante:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Immeuble | Valeur nette comptable au 31.12.2013  En milliers de CHF | Emprunts auprès du pays hôte, à rembourser au 31.12.2013  En milliers de CHF | Dates de fin de remboursement des prêts | Valeur locative annuelle estimée en 2010  En milliers de CHF |
| Varembé | 12 996 | – | – | 5 470 |
| Tour et sous‑sols | 41 494 | 12 227 | 2039 | 3 677 |
| Montbrillant | 45 221 | 34 525 | 2051 | 4 527 |
| Cafétéria | 8 935 | 1 520 | 2051 | 445 |
| **Total** | **108 646** | **48 273** |  | **14 120** |

*L'extension C désigne l'ensemble des constructions reliant Varembé et Montbrillant.*

8.22 Au cas où l'UIT quitterait Genève, le scénario le plus probable serait la cession du droit de superficie et la vente des bâtiments à un tiers sous réserve du droit légal de préemption dont jouit l'Etat de Genève et de la reprise des bâtiments par un acquéreur au bénéfice d'un statut juridique identique ou similaire à celui de l'Union (voir la partie juridique au paragraphe 8.4.4).

8.23 Au cas où une telle transaction aurait lieu, il conviendrait de prendre en compte le fait que l'UIT a reçu plusieurs prêts de la part du pays hôte pour la construction et la rénovation de ses locaux, prêts dont les périodes de remboursement par annuités doivent prendre fin en 2039 et 2051. Au 31 décembre 2013, le total des prêts restant à rembourser au pays hôte était de 48,3 millions CHF. L'Union rembourse ce prêt à taux zéro à raison de versements d'environ 1,5 million CHF par an. La vente des bâtiments du siège de l'Union entraînerait un revenu net pour l'Union. Le montant résiduel des prêts à rembourser au pays hôte serait déduit des recettes tirées de cette vente.

8.24 En cas de location, la valeur locative annuelle estimée dans le rapport d'expertise des bâtiments de l'UIT réalisé par la Société Acanthe en 2010 se monterait à un total de 14,1 millions CHF pour la location de l'ensemble des bâtiments dans leur état actuel. Pour pouvoir louer nos locaux au prix du marché, des améliorations seraient nécessaires. Ces améliorations nécessiteraient un coût supplémentaire qu'il faudrait prendre en considération.

# B Planification de l'exécution du projet

8.25 Si la PP-14 se prononçait en faveur de l'option "Relocalisation", ce projet pourrait être mené à bien pendant la période couverte par le Plan financier pour 2016-2019. La phase de réalisation du déménagement et de l'installation dans de nouveaux locaux pourrait durer deux ans. Ces coûts ne sont pas inclus dans le projet de Plan financier pour la période 2016-2019 présenté à la PP-14.

# C Incidences à long terme

8.26 Cette option entraîne des coûts financiers et humains significatifs à très court terme. Les avantages financiers à plus long terme dépendent fortement des conditions offertes par le pays hôte ainsi que du lieu de relocalisation.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Tableau récapitulatif du coût de relocalisation du siège de l'UIT | | |
| Type de coûts | Coût annuel en CHF | Période |
| Indemnités de cessation de service | de 92 à 127 millions CHF | Une seule occurrence. Selon le calendrier choisi |
| Coûts d'installation | de 38 à 48 millions CHF | Coûts étalés sur un à deux ans. Selon le calendrier choisi |
| **Total** | **de 130 à 175 millions CHF** |  |

*Dans ces coûts, il n'est pas tenu compte de l'achat, de la location et/ou des frais de maintenance des locaux du siège dans un nouveau pays hôte. Cependant, tant qu'aucune offre acceptable n'a été reçue, il est impossible de confirmer que l'Union se verrait fournir des bâtiments sans avoir à supporter ces dépenses. Il n'est pas possible de procéder à une évaluation réaliste de ces coûts sans disposer d'informations concernant l'éventuel futur site.*

# D Eléments de nature juridique

8.27 Les éléments de nature juridique qui devraient être pris en compte dans l'hypothèse d'une relocalisation du siège de l'UIT en dehors de Genève sont essentiellement de quatre ordres.

8.28 Premièrement, la nécessité de procéder à un amendement de la Constitution.

8.29 Deuxièmement, la nécessité impérative de négocier un nouvel Accord de siège avec le pays hôte, ainsi que d'obtenir les facilités et privilèges qui en découlent.

8.30 Troisièmement, la nécessité de renégocier la majeure partie des contrats de service conclus pour le siège.

8.31 Quatrièmement, la cession du droit de superficie dont jouit l'Union.

8.32 Les conséquences juridiques d'un possible transfert du siège de l'Union sur son personnel ne sont pas examinées dans la présente section, mais le sont dans celle relative aux conséquences en matière de ressources humaines.

a) Amendement de la Constitution

8.33 L'article 30 de la Constitution dispose que "l'Union a son siège à Genève" (numéro 175).

8.34 Cette particularité est propre à l'UIT car aucune des principales organisations du système des Nations Unies ne possède une telle disposition dans son Acte constitutif.

8.35 Cette disposition, insérée en 1947, semble démontrer qu'à cette époque le législateur entendait manifestement ancrer l'Union à Genève.

8.36 Quoi qu'il en soit, si la décision de transférer le siège de l'Union ailleurs qu'à Genève devait être prise, elle supposerait, au préalable, d'amender l'article 30 de la Constitution. Pour ce faire, conformément au numéro 227 de la Constitution, une majorité d'au moins deux tiers des délégations accréditées à la Conférence de Plénipotentiaires et ayant le droit de vote serait requise.

b) Négociation d'un nouvel accord de siège

8.37 Afin de régler le statut juridique de l'UIT dans le pays hôte, quel qu'il soit, il serait impératif de négocier et de signer un nouvel accord de siège et, le cas échéant, un arrangement administratif le complétant.

8.38 Sans qu'il soit besoin d'entrer, à ce stade, dans les détails des dispositions que devrait contenir cet accord, il importe d'identifier les grands axes autour desquels devra, en tout état de cause, s'articuler ledit Accord.

8.39 Il s'agit, en tout premier lieu, de la reconnaissance de l'autonomie de l'UIT vis-à-vis du pays hôte et, plus particulièrement, de son autonomie institutionnelle et juridictionnelle.

**Autonomie institutionnelle**

8.40 L'indépendance et la liberté d'action de l'Union doivent être pleinement reconnues, de même que son absolue liberté de réunion, de discussion et de décision, ainsi que celle de ses Etats Membres.

8.41 Cette autonomie passe également par la reconnaissance par le pays hôte de la personnalité juridique de l'Union, ainsi que de sa capacité juridique (capacité de conclure des contrats, capacité d'ester en justice, capacité d'acquérir et de disposer de biens meubles et immeubles, capacité d'adopter ses propres règles, procédures et processus juridiques, etc.).

8.42 Cette autonomie institutionnelle implique également que l'accord de siège reconnaisse l'inviolabilité des locaux occupés par l'Union et son corollaire indispensable, à savoir la liberté pour l'Union d'assurer la police, la sécurité et la sûreté à l'intérieur de ses locaux, de même que l'inviolabilité de ses archives et de tous documents (quel qu'en soit le support) destinés à son usage officiel.

Autonomie juridictionnelle

8.43 L'objectif ultime de toute règle concernant les organisations internationales est de leur permettre d'exercer leurs fonctions et d'atteindre leurs buts en toute indépendance. Pour ce faire, il est impératif que l'Union, en sa qualité propre d'institution internationale, jouisse d'une immunité de juridiction pénale, civile et administrative qui lui soit formellement reconnue par l'accord de siège, et que, en parallèle, les bâtiments et espaces occupés par l'Union et les biens propriétés de l'Union ou utilisés par elle ne puissent faire l'objet d'aucune réquisition, perquisition, saisie ou mesure d'exécution. L'ensemble de ces éléments doit également figurer dans l'accord de siège.

Liberté de communication et de publication

8.44 Les publications de l'Union constituent l'un de ses modes principaux d'expression. En conséquence, le principe selon lequel les publications de l'Union ne sont soumises de la part du pays hôte à aucune restriction, de quelque nature que ce soit, doit également être consacré dans l'accord de siège.

8.45 De même, la nature même, par essence transfrontalière, des fonctions d'une organisation internationale et, plus particulièrement de l'UIT, impose que ses communications soient à la fois libres et efficaces. A l'heure actuelle, le statut des communications des organisations internationales, y compris de l'UIT, est défini par renvoi aux droits, privilèges et facilités octroyés à cet égard à l'ONU et, le cas échéant, aux représentations diplomatiques. C'est en effet sur ce régime qu'est actuellement fondée l'inviolabilité des communications de l'UIT. Ce régime doit impérativement être maintenu au travers d'une disposition à cet effet dans l'accord de siège.

Privilèges et immunités de nature fiscale, financière, douanière et, plus généralement, absence de restriction à la liberté de circulation des biens et des capitaux

8.46 L'exonération pour l'Union, ses avoirs, revenus et autres biens, de tout impôt direct, qu'il soit national, régional ou communal, doit figurer dans l'accord de siège, de même que l'exonération de tout impôt indirect, tel que la taxe sur la valeur ajoutée, et des droits d'enregistrement, notamment ceux habituellement perçus à l'occasion de mutations immobilières.

**Privilèges et immunités de nature financière**

8.47 L'UIT doit jouir d'une liberté des changes étendue et, à ce titre, elle doit pouvoir librement recevoir et détenir des devises, les transférer, ou encore les convertir. Il en va de même de l'or, des numéraires et autres valeurs mobilières; autant d'éléments qui, eux aussi, doivent être reflétés dans l'accord de siège.

Privilèges et immunités de nature douanière et absence de prohibition et restriction d'importation et d'exportation

8.48 La libre circulation des articles de l'Union ne doit pas être entravée par une augmentation de prix d'achat qui pourrait être majorée par l'imposition de droits de douane, soit à l'importation, soit à l'exportation. En effet, dans ces conditions, la liberté de l'Union serait affectée dans la mesure où l'existence de droits de douanes pourrait conduire l'Union à être contrainte de devoir s'approvisionner auprès du pays hôte.

8.49 De même, cette liberté ne doit pas non plus être altérée par des obstacles administratifs. La circulation des articles destinés à l'Union ne doit pas être prohibée ni même restreinte par des prescriptions administratives susceptibles de contraindre l'Union à acheter sur le marché du pays hôte.

8.50 En conséquence, il importe que l'accord de siège stipule clairement que les articles de l'Union sont exonérés de droits de douane et échappent à toute prohibition et restriction d'importation et d'exportation.

8.51 Outre les privilèges, immunités et facilités accordés à l'UIT en tant que personne juridique, l'accord de siège doit également contenir des dispositions précises et détaillées sur les privilèges, immunités et facilités accordées aux personnes physiques qui participent à ses activités ainsi qu'à son personnel.

Privilèges, immunités et facilités accordés aux participants aux activités de l'Union

8.52 A cet égard, l'Accord de siège doit identifier, à tout le moins, les privilèges, immunités et facilités octroyés aux représentants (permanents ou autres) des Etats Membres de l'Union, aux membres du RRB et aux experts en mission pour l'Union.

8.53 Sans entrer à ce stade dans le détail ni dresser une liste exhaustive, il faut rappeler qu'en substance, les représentants permanents jouissent d'immunités et de privilèges de nature diplomatique alors que les privilèges et immunités des autres représentants sont de nature fonctionnelle (immunité d'arrestation ou de détention pour les actes accomplis, les paroles prononcées ou les écrits rédigés, dans l'exercice de leurs fonctions, immunité de juridiction, inviolabilité de la personne et du lieu de résidence, exemption de mesures restrictives à l'entrée et au séjour sur le territoire, facilités douanières, facilités en ce qui concerne les réglementations monétaires ou de change, etc.).

8.54 En ce qui concerne les membres du RRB, il convient que l'accord de siège contienne des dispositions en adéquation avec le numéro 142A de la Convention de l'UIT.

8.55 Les experts qui accomplissent des missions au siège pour l'Union doivent également jouir, pendant toute la durée de leur mission, de privilèges et immunités nécessaires à l'exercice de cette mission de façon pleinement indépendante. Parmi ces privilèges et immunités reconnus par l'accord de siège figurent, entre autres, l'exemption de toute mesure restrictive relative à l'entrée et au séjour sur le territoire de l'Etat hôte, l'immunité d'arrestation personnelle, de détention et de saisie de bagages personnels, l'immunité juridictionnelle pour les actes accomplis, les paroles prononcées et les écrits formulés au cours des missions, l'inviolabilité de tous documents quel qu'en soit le support, des facilités en matière monétaire et de change, etc.

Privilèges, immunités et facilités accordés aux fonctionnaires de l'Union

8.56 Les cinq fonctionnaires élus ainsi que certaines catégories de fonctionnaires nommés (grade P5 et supérieur) doivent bénéficier dans le pays hôte, en vertu de l'accord de siège, des privilèges, immunités, exemptions et facilités reconnus aux agents diplomatiques conformément au droit international et aux usages internationaux.

8.57 En outre, tous les fonctionnaires, de quelque grade que ce soit et quelle que soit leur nationalité (y compris les ressortissants du pays hôte) doivent se voir reconnaître, au travers de l'accord de siège, au minimum les privilèges, immunités et facilités suivants: immunité de juridiction pour tous les actes accomplis, les paroles prononcées et les écrits rédigés dans l'exercice de leurs fonctions; exemption de tous impôts (nationaux, régionaux, communaux) sur les traitements, émoluments, indemnités versés par l'Union, sur les prestations en capital versées par une caisse de pension ou institution de prévoyance exerçant son activité en faveur des fonctionnaires, sur toute indemnité versée à la suite de maladie ou d'accident; exemption d'obligation relative au service national dans le pays hôte (à l'exception des ressortissants dudit pays); absence de restriction quant à l'immigration et aux formalités d'enregistrement (y compris pour les conjoints et membres de la famille du fonctionnaire); facilités de change; facilités de rapatriement en cas de crise internationale (y compris pour les membres de la famille et le personnel domestique); facilités en matière douanière, etc.

8.58 De manière corrélative, l'accord de siège doit prévoir, tant pour les participants aux activités de l'UIT que pour ses fonctionnaires, des procédures simplifiées et rapides pour la délivrance de visas, sans qu'il soit besoin d'acquitter de taxes, ainsi que la délivrance gratuite pour les fonctionnaires et les membres de leur famille d'un document valant permis de séjour dans le pays hôte. Enfin, des mécanismes simplifiés et non restrictifs d'accès au marché de travail dans le pays hôte pour les conjoints des fonctionnaires doivent également être inclus dans l'accord de siège ou son arrangement d'exécution.

**Prévoyance sociale**

8.59 Afin de compléter ce rapide tour d'horizon, qui ne se veut nullement exhaustif, il importe de préciser que l'accord de siège doit également contenir des dispositions portant exemption pour l'Union de toutes contributions à des institutions générales de prévoyance sociale du pays hôte.

Conclusion

8.60 La négociation d'un accord de siège est un processus qui peut s'avérer long et complexe (dépendant du cadre juridique et institutionnel et de la structure économique et sociale du pays hôte), difficultés qui peuvent être accrues si le pays hôte n'est pas partie à la Convention de 1947 sur les privilèges et immunités des institutions spécialisées.

c) Résiliation et renégociation des accords et contrats de services fournis au siège de l'Union

8.61 Il est vraisemblable que le transfert du siège de l'Union aurait également pour conséquence la nécessité de résilier la majeure partie des contrats de services fournis au siège, de relancer tout le processus d'attribution de ces marchés conformément aux procédures internes applicables en matière de passation des marchés et de renégocier lesdits contrats avec les nouveaux adjudicataires.

d) Cession éventuelle du droit de superficie détenu par l'UIT

8.62 Dans l'hypothèse où le siège de l'Union serait transféré en dehors de Genève, l'Union n'aurait d'autre solution que de céder le droit de superficie que lui a concédé l'Etat de Genève.

Qu'est-ce que le droit de superficie?

8.63 En substance, le droit de superficie est une servitude personnelle qui confère au superficiaire, en l'espèce l'UIT, le droit d'avoir sur la parcelle de terrain grevée des constructions et installations destinées à abriter ses services.

8.64 En d'autres termes, le droit de superficie est le droit pour l'UIT d'être propriétaire d'un ou plusieurs bâtiments construits sur le fonds (terrain) d'un tiers, en l'espèce, l'Etat de Genève.

8.65 Ce droit a initialement été concédé à l'Union à titre gratuit par un acte authentique signé devant Notaire le 22 décembre 1967. L'assiette de ce droit a, par la suite, été modifiée à plusieurs reprises au fil de l'édification des différents bâtiments de l'Union.

8.66 Ce droit n'est pas concédé de manière permanente, si bien qu'il échoit pour l'UIT le 31 décembre 2079. Toutefois, ce droit est renouvelable et, en outre, il est cessible.

8.67 En cas de non-renouvellement du droit de superficie en 2079, les bâtiments édifiés sur les parcelles grevées par le droit de superficie feraient retour au propriétaire du fonds, soit l'Etat de Genève, moyennant le versement éventuel d'une indemnité si l'UIT a procédé à des travaux d'agrandissement, à des transformations ou à des rénovations des bâtiments, impliquant d'importants investissements qui ne seraient pas entièrement amortis lors de l'extinction.

**Procédures et conditions de cession du droit de superficie**

8.68 Tel que mentionné ci-dessus, le droit de superficie est cessible à tout moment.

8.69 Ainsi, l'Union peut-elle céder son droit de superficie, autrement dit, vendre ses bâtiments à un tiers, sous réserve du droit légal de préemption dont jouit l'Etat de Genève.

8.70 Toutefois, il faut souligner que ce droit légal de préemption ne serait pas opposable à un acquéreur qui se trouverait être au bénéfice d'un statut juridique identique ou similaire à celui de l'Union, c'est-à-dire, une autre organisation internationale intergouvernementale ayant déjà ou établissant un siège à Genève.

8.71 L'Etat de Genève disposerait d'un délai de six mois à compter du jour où l'UIT lui aurait notifié sa décision de céder le droit de superficie pour manifester son intention d'exercer son droit de préemption et, s'il manifestait ce droit, d'un nouveau délai de six mois pour l'exercer. En d'autres termes, il est peu probable que la durée d'une éventuelle procédure de vente soit inférieure à 18 à 24 mois.

## 9 Conclusion: vue d'ensemble et comparaison des options considérées

9.1 Il est important de tenir compte du fait que le coût de ces différentes options n'est pas inclus dans le projet de Plan financier pour la période 2016-2019. Le choix de l'une de ces options et le calendrier de mise en oeuvre lié à l'option choisie, auront des incidences financières pour l'Union.

Les incidences du choix de l'une des options ont été évaluées selon les critères suivants:

– les incidences sur le fonctionnement de l'Union durant la mise en oeuvre de l'option choisie;

– les incidences sur le personnel et le savoir-faire acquis par le personnel existant;

– les incidences financières avec une estimation des économies à court terme et à long terme;

– les incidences globales sur l'activité et l'image de l'Union.

**Incidences sur le budget ordinaire**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Options** | **Coût total estimé de l'option** | **Incidences à court terme (Plan financier 2016-2019)** | **Incidences financières à long terme** |
| **Remplacement** | 207,5 millions CHF | Aucun. Le remboursement commencera en 2021. | **Coûts annuels: 4,95 millions CHF**, dont:  – 3 millions CHF par an pendant 50 ans à compter de 2021 concernant le remplacement;  – 1,7 million CHF par an pendant 30 ans, plus des intérêts moyens de 0,25 million CHF à compter de 2025 (date possible) pour les rénovations de la Tour et de Montbrillant.  **Economies:**  – économies de 100 000 CHF par an sur les services à compter de 2021;  – économies sur les frais réguliers de maintenance au cours de la période suivant l'inauguration de Varembé II et la rénovation de la Tour et de Montbrillant (2021‑2050), pour un montant total estimé à 30 millions CHF. |
| **Rénovation** | 138 millions CHF | Selon le calendrier choisi, cette option pourrait avoir des incidences sur le Plan financier pour la période 2016-2019. | **Coûts annuels: 4,95 millions CHF**, dont:  – 4,0 millions CHF par an pendant 30 ans, plus des intérêts moyens de 0,6 million CHF à compter de la date de la fin des rénovations.  **Economies:**  – économies de 100 000 CHF par an sur les services à compter de 2021;  – économie sur les frais réguliers de maintenance au cours de la période suivant la rénovation des bâtiments (2021‑2050), pour un montant total estimé à 30 millions CHF. |
| **Location** | Par an: 4,9 millions CHF, charges comprises.  Rénovation:  61,1 millions CHF. | Selon le calendrier choisi, cette option pourrait avoir des incidences sur le Plan financier pour la période 2016-2019. | **Coûts annuels: 6,97 millions CHF**, dont:  – 4,9 millions CHF par an sans amélioration des actifs de l'Union, plus des charges sur les bureaux loués;  – 1,8 million CHF par an pendant 30 ans, plus des intérêts moyens de 0,27 million CHF à compter de la date de la fin des travaux. |
| **Relocalisation** | 130 à 175 millions CHF  (coûts de relocalisation, à l'exclusion des coûts liés à la fourniture de nouveaux bâtiments).  48 millions CHF  (remboursement des prêts immobiliers).  Une partie de ces coûts serait compensée par les recettes tirées de la vente des bâtiments du siège actuel (estimation impossible à ce stade). | Selon le calendrier choisi, cette option pourrait avoir des incidences sur le Plan financier pour la période 2016-2019. | – Les coûts liés à l'utilisation de bâtiments à un nouvel emplacement devraient être pris en compte.  – Economies sur les dépenses de personnel, à estimer selon le lieu de relocalisation. |

**Considérations stratégiques**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Options** | **Avantages** | **Inconvénients** | **Economies possibles à court terme** | **Economies possibles à long terme** |
| **Remplacement** | – Le siège historique de l'Union est conservé.  – Incidences minimales sur les activités de l'UIT.  – Possibilité de réévaluation du bâtiment avec des incidences positives sur les actifs de l'Union.  – Augmentation de 400 places de la capacité des salles de réunion. | – Coût et financement du projet: 3 millions CHF par an pendant 50 ans à inclure dans le budget ordinaire. | – Pas d'incidences sur le Plan financier pour la période 2016-2019.  – Le remboursement commencerait en 2021. | **++** |
| **Rénovation** | – Solution moins onéreuse que le remplacement. | – Solution techniquement non avantageuse car la structure du bâtiment reste celle de l'ancien bâtiment.  -– Solution chère dont l'enveloppe totale est encore à déterminer (coûts de relogement des fonctionnaires pendant les travaux à estimer).  – Prêt à taux préférentiel et non à taux zéro.  – Incidences globales du projet difficiles à chiffrer en termes d'économies.  – Incidences importantes sur le fonctionnement des services situés dans ce bâtiment pendant les travaux.  – Réduction de la superficie utile à chaque étage, concernant notamment les salles de réunion (du fait de la mise aux normes, sécurité, feu, évacuation, accessibilité). | **-** | **+** |
| **Location** | – Pas de travaux de maintenance, ni de dépréciations à gérer. | – Solution onéreuse sans possibilités d'économie à long terme.  – Incidences importances sur le fonctionnement pendant et après la relocalisation des fonctionnaires.  – Aucune incidence positive sur les actifs de l'Union. | **- -** | **- - -** |
| **Relocalisation** | – Economies possibles à long terme (de 5 à 10 ans) selon le lieu de la relocalisation. | – Incidences importantes sur le fonctionnement pendant et après la relocalisation.  – Incidences importantes sur le savoir-faire et la culture de l'Union.  – Suivant le lieu de relocalisation, l'UIT ne bénéficierait plus de la proximité du siège européen de l'ONU, de la proximité d'un très grand nombre d'organisations intergouvernementales et non gouvernementales et de la présence des missions diplomatiques de la plupart de ses 193 Etats Membres. | **- - -** (variable selon les offres des pays hôtes) | +++ (variable selon les offres des pays hôtes) |

9.3 S'il est possible d'estimer les incidences financières d'une éventuelle relocalisation, les incidences d'une telle décision sur les membres du personnel et leurs familles sont en revanche impossibles à évaluer. Les fonctionnaires qui ne pourront pas suivre la relocalisation essaieront de trouver un nouvel emploi en fonction de la situation économique de leur pays d'origine ou sur le marché international. Il y aura également des incidences sur les enfants qui pourraient se trouver à des stades divers de leur éducation et être contraints de changer d'établissement scolaire. Au vu des informations disponibles concernant les expériences d'autres institutions et d'entreprises du secteur privé ayant entrepris des relocalisations ou des délocalisations, il est à prévoir que les incidences générales d'une relocalisation sur le personnel seraient considérables. Une relocalisation partielle ou provisoire ne ferait qu'aggraver ces incidences négatives, étant donné qu'elle créerait une situation prolongée d'instabilité, dans laquelle les familles pourraient avoir à conserver deux foyers, avec les dépenses et le stress supplémentaires que cela comporte.

9.4 A la lumière des informations présentées, la Conférence de plénipotentiaires est invitée à **prendre une décision** concernant le choix d'une des quatre options exposées dans le présent document.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

1. Terme juridique spécialisé du pays hôte. [↑](#footnote-ref-1)
2. En 2009, une étude externe a été commandée auprès d'une société de conseil spécialisée (Brodbeck-Roulet), laquelle a rendu un rapport en 2010 sur le rendement et les possibilités d'amélioration des façades de Varembé. [↑](#footnote-ref-2)
3. Fondation des immeubles pour les organisations internationales (site web: [www.fipoi.ch](file:///\\blue\dfs\refinfo\REFTXT\REFTXT2014\SG\CONF-SG\PP14\000\www.fipoi.ch)). [↑](#footnote-ref-3)
4. Norme d'accessibilité suisse: SIA 500:2009 – Constructions sans obstacles. [↑](#footnote-ref-4)
5. Le pays hôte a annoncé qu'il entendait octroyer des prêts portant intérêt (à des taux avantageux) d'une durée maximale de 30 ans aux organisations internationales pour leurs travaux de rénovation. [↑](#footnote-ref-5)
6. A titre d'information, les dépenses administratives à engager pour toute affaire portée devant le TAOIT, que le bien‑fondé de cette affaire soit reconnu ou non, s'élèvent à 20 000 CHF. [↑](#footnote-ref-6)