



PREMIÈRE QUESTION À L'ORDRE DU JOUR

**Locaux du bureau régional
pour les Amériques (Lima)**

1. Après avoir pris connaissance du document GB.283/PFA/4, qui indiquait que les locaux actuels ne permettent plus de répondre aux besoins, présents et futurs, du bureau régional et qui proposait d'acheter un terrain et de construire de nouveaux locaux, le Conseil d'administration, à sa 283^e session (mars 2002), a donné son accord pour l'acquisition d'un terrain en vue de la construction d'un nouveau bâtiment, approuvé l'établissement des plans et l'estimation des coûts, et accepté que ceux-ci, estimés entre 1,75 million et 2 millions de dollars des Etats-Unis, soient imputés au Fonds pour le bâtiment et le logement.
2. En mai 2002, des représentants du Bureau ont engagé des négociations pour l'achat d'un des sites sélectionnés lors d'entretiens antérieurs avec la municipalité de San Isidro. Lors d'une nouvelle rencontre avec la municipalité, destinée à accélérer la procédure d'achat, ils ont appris l'existence d'éléments nouveaux de nature à compromettre sérieusement la réalisation du projet initial.
3. Informés du projet du BIT, des résidents habitant à proximité du site de San Isidro avaient en effet déposé plainte auprès de la municipalité et menacé celle-ci d'une action en justice au cas où elle autoriserait la construction. Les résidents en question étaient résolument opposés à ce que San Isidro, initialement conçu dans le plan du district pour rester une zone strictement résidentielle, soit transformé en quartier d'affaires. Le maire de San Isidro, navré de cette situation, a reconnu que cette plainte risquait d'entraîner de longues procédures juridiques susceptibles de faire finalement échouer le projet. Il a par conséquent recommandé au BIT de construire les nouveaux locaux sur le site actuel.
4. Les représentants du Bureau ont appelé l'attention du maire sur deux éléments qui, lors des précédentes négociations, avaient été considérés comme des obstacles à la construction de nouveaux locaux sur le site actuel et avaient précisément incité le BIT à chercher d'autres solutions, comme l'indique le document GB.283/PFA/4. Il s'agit:
 - du projet de construction d'une voie rapide surélevée qui passerait à proximité des locaux actuels du bureau;
 - des récentes réglementations de la municipalité en matière de zonage, limitant la construction à quatre étages au maximum, ce qui serait insuffisant pour répondre aux futurs besoins du bureau.

5. S'agissant du premier élément, le maire a signalé que les projets allaient devoir être entièrement révisés, les réclamations déposées par des résidents de San Isidro ayant contraint la municipalité à maintenir le zonage actuel et à renoncer au projet de construction d'une voie surélevée dans ce quartier. Le Bureau a reçu de la municipalité de San Isidro et de la ville de Lima, qui est chargée du projet, une confirmation écrite de cette décision.
6. La difficulté soulevée par les réglementations de zonage limitant à quatre le nombre d'étages constructibles a pu être levée. Le maire a en effet reconsidéré la question et délivré une autorisation écrite permettant la construction des six étages nécessaires aux besoins du BIT.
7. Un autre obstacle à la construction d'un nouveau bâtiment sur le site actuel était le coût élevé qu'entraînerait l'emménagement du personnel dans des bureaux loués temporairement – avec les perturbations qui en résulteraient pour les activités du bureau. Il a pu lui aussi être surmonté, le ministère du Travail ayant offert de mettre gratuitement à disposition de vastes locaux pendant la durée des travaux. Cette solution est particulièrement satisfaisante, les locaux en question offrant toutes les ressources techniques et administratives qui devraient permettre de réduire les inconvénients de ce déplacement.
8. La construction d'un nouveau bâtiment sur le site actuel implique également celle d'un parking souterrain. On estime toutefois que la dépense supplémentaire que cela suppose ne devrait pas entraîner un dépassement du budget, dont le plafond a été fixé à 2 millions de dollars des Etats-Unis. Il faut en outre signaler qu'en raison du récent fléchissement du marché immobilier à Lima on peut douter que le produit de la vente de l'immeuble actuel suffise, comme on l'avait prévu, à financer en totalité l'achat d'un nouveau site.
9. Compte tenu de ces nouvelles circonstances – plutôt favorables –, le Bureau a organisé une présélection, retenu cinq études d'architectes de renom, leur a confié – sur la base de plans établis en août 2002 – la réalisation d'un avant-projet, et chargé un architecte renommé (M. Hoffman) de procéder à une évaluation rigoureuse des offres. M. Hoffman, assisté dans sa tâche par une équipe consultative du BIT, a retenu le projet de M. Borasino, célèbre architecte péruvien dont les travaux ont été primés. Le projet de ce dernier est celui qui, techniquement parlant – tracé linéaire du bâtiment, fonctionnalité de la réception et des bureaux, attention accordée à la sécurité ainsi qu'à la nature et à la qualité des matériaux –, a été jugé le plus satisfaisant par le BIT.
10. En accord avec l'architecte, M. Borasino – et sous réserve de l'application du Conseil d'administration –, il a été provisoirement convenu que la construction du nouveau bâtiment, qui doit être achevée en avril 2004, comportera les étapes suivantes:
 - a) la soumission, d'ici à décembre 2002, du dossier d'appel d'offres et des spécifications techniques détaillées aux entrepreneurs retenus, qui devront impérativement retourner leur offre avant la première semaine de février 2003;
 - b) l'évaluation du projet, approuvée par le trésorier, qui devra être terminée à la mi-février 2003;
 - c) les travaux, qui commenceront fin février 2003 et devront être terminés en avril 2004.
11. Le Bureau, en collaboration avec l'architecte, organise actuellement sur place une présélection d'entreprises du bâtiment réputées. Celles-ci devront présenter leur offre d'ici à février 2003.

- 12.** Les annexes 1 et 2 présentent, respectivement, une estimation des coûts et les plans. Le coût total, estimé à environ 1 850 000 dollars des Etats-Unis, reste dans les limites du budget prévu pour l'opération. Le projet est donc soumis à l'examen du sous-comité afin qu'il soumette une recommandation à la Commission du programme, du budget et de l'administration, laquelle, après avoir donné son aval, adressera à son tour une recommandation au Conseil d'administration en vue de l'approbation définitive du projet. L'architecte se tiendra à la disposition du sous-comité pour lui fournir, si nécessaire, des informations supplémentaires.
- 13.** Le Sous-comité du bâtiment sera informé à sa prochaine session des résultats de l'évaluation et de l'état d'avancement des travaux.

Genève, le 17 octobre 2002.

Annexe 1

Récapitulatif

Poste	Description	Coût en dollars
1	Travaux préparatoires	13 233,50
2	Services	37 359,36
3	Soutènement (façade gauche de l'immeuble)	33 135,35
4	Parking	468 802,20
5	Bureaux	737 782,17
6	Façades et travaux extérieurs	155 970,67
7	Equipement	72 925,39
8	Installation des bureaux	149 239,82
Coût direct		1 668 448,46
10 pour cent frais divers et imprévus		166 844,85
Coût (hors taxe)		1 835 293,31

Anexo II

