



TROISIÈME QUESTION À L'ORDRE DU JOUR

Plan de rénovation du siège: examen de l'étude indépendante et du plan de financement

Introduction

1. A sa session de mars 2005 ¹, le Conseil d'administration a demandé au Bureau de faire établir une étude technique indépendante du bâtiment du siège et d'examiner les autres sources de financement possibles d'un plan de rénovation du bâtiment.
2. A sa session de mars 2006 ², le Sous-comité du bâtiment a été informé des résultats de l'appel d'offres. Une société internationale de géomètres (Techdata SA) a été choisie en mars 2006 pour réaliser cette étude, laquelle a été remise au Bureau en août 2006. Cette étude comporte une évaluation technique complète des besoins de rénovation du bâtiment, une proposition concernant un plan de mise en œuvre en trois phases et une estimation des coûts.

Résumé des principales conclusions de l'étude

Conclusions générales

3. L'étude a permis de constater que le bâtiment du siège de l'OIT, inauguré en 1974, est structurellement en bon état et qu'il a été construit selon les règles de l'art de l'époque, étant même précurseur dans certains domaines tels que le choix des matériaux, l'agencement modulaire de l'espace interne, les aménagements en prévision de l'intégration de nouvelles technologies et la protection antisismique.
4. L'étude conclut que certaines installations techniques et certains équipements et matériels à l'intérieur du bâtiment sont détériorés, atteignent la fin de leur vie utile ou doivent être remplacés pour des raisons de sécurité et d'efficacité énergétique. Prenant comme base

¹ Document GB.292/9/1.

² Document GB.295/PFA/14.

deux études antérieures³ réalisées par le Bureau sur la présence d'amiante dans le bâtiment, qui avaient conclu que «le problème de l'amiante à l'intérieur du bâtiment n'est pas d'une grande gravité», Techdata SA a procédé à de nouvelles investigations sur cette question, et ses conclusions et recommandations sont résumées au paragraphe 13.

5. Le sous-comité devrait noter que les restaurants et salles de réunion, qui seront rénovés séparément, n'entraient pas dans le champ de cette étude⁴.

Conclusions techniques

Sécurité incendie⁵

6. L'étude a permis de constater que le bâtiment devrait être mieux compartimenté de manière à éviter la propagation du feu et à faciliter l'évacuation sans risque de ses occupants. A cet effet, l'étude recommande que les équipements coupe-feu, les éclairages et balisages de secours et les détecteurs d'incendie soient améliorés ou remplacés.
7. L'étude recommande également l'installation d'un système sprinkler (extinction automatique par eau diffusée) dans l'ensemble du bâtiment ainsi que d'autres mesures propres à protéger certains piliers porteurs en acier. L'installation d'un tel système nécessiterait le changement des faux plafonds, ce qui éviterait de créer des cages d'escalier supplémentaires et d'isoler les dalles de béton entre les étages.

Garages

8. L'étude a mis en évidence une contamination par les chlorures des dalles en béton des garages ainsi qu'une dégradation du renfort des joints de dalle («appuis Gerber»), présentant un risque pour la sécurité structurale de l'ouvrage. Elle conclut que ces problèmes nécessitent de toute urgence des travaux de réfection, qui devraient s'accompagner de mesures de prévention de l'infiltration de chlorures. Des mesures sont aussi recommandées pour améliorer l'adhérence des sols et éliminer le risque de glissades. L'étude propose aussi d'améliorer les éclairages et les marquages sur les voies d'accès aux garages.

Installations techniques

9. L'étude recommande que les mécanismes de commande de la climatisation soient remplacés; elle relève que le système pneumatique de régulation de l'air est obsolète et devrait être remplacé par un système électrique équipé de vannes thermostatiques. Ces mesures permettraient de réduire la consommation d'énergie, de réguler la température et de la maintenir constante dans l'ensemble de l'édifice, et d'assurer la gestion à distance du système.

³ Franchetti, 2003: *Asbestos risk analysis (ILO)* et Carbotech AG Suisse, 2004: *Asbestos air measurement tests (ILO)*.

⁴ Documents GB.297/PFA/BS/2 et GB.292/PFA/9.

⁵ Techdata SA a examiné les questions touchant à la sécurité incendie du BIT sur la base d'un rapport et de recommandations de l'Institut de sécurité de Neuchâtel (2005).

10. L'étude préconise le remplacement de toute la plomberie, qui s'est détériorée sous l'effet de l'âge et de la corrosion. Cela permettrait d'assurer une meilleure conservation de l'eau.
11. L'étude relève que les systèmes d'éclairage et autres systèmes électriques sont obsolètes, et recommande donc leur remplacement. Outre la recommandation indiquée au paragraphe 7 ci-dessus concernant l'installation d'un système sprinkler et le changement des faux plafonds, l'étude préconise que le système d'éclairage, les câbles électriques et les tableaux de distribution soient remplacés par la même occasion. Ces mesures contribueraient aussi à réduire la consommation d'énergie dans le bâtiment et permettraient un contrôle et une gestion centralisés des tableaux de distribution.

Zones internes du bâtiment

12. Parallèlement au changement des faux plafonds, selon la recommandation indiquée plus haut, l'étude propose que les cloisons de séparation entre les bureaux soient remplacées. Les cloisons actuelles se composent de deux panneaux de bois aggloméré et d'un panneau d'isolation interne contenant de l'amiante-ciment, qui était le matériau ignifuge recommandé selon la norme en vigueur au moment de la construction du bâtiment. Comme cette couche interne n'est pas exposée et qu'elle est protégée des deux côtés par des panneaux de 18 mm d'épaisseur, elle ne présente de risques pour la santé et la sécurité que dans l'hypothèse où les panneaux de protection seraient endommagés.
13. Les investigations supplémentaires concernant l'amiante, menées par Techdata SA et mentionnées au paragraphe 4 ci-dessus, ont établi que les carreaux posés sur le sol des toilettes et dans certaines zones d'archivage du corps central sont composés à 5-10 pour cent d'amiante chrysotile. Dès qu'il a été informé de cet état de fait, le Bureau a pris des dispositions pour qu'une entreprise spécialisée dans les prélèvements d'air et l'analyse de l'amiante vienne procéder à des tests dans le bâtiment. Le rapport établi par l'entreprise en question confirme que la valeur obtenue pour chaque endroit analysé était nettement en dessous du seuil maximum autorisé, à savoir 500 fibres/m³; le résultat étant inférieur à 95 fibres/m³, il n'était donc pas mesurable. Malgré ces chiffres qui confirment qu'il n'existe aucun risque pour la santé et la sécurité lié à ces carreaux, le Bureau est en train de mettre en œuvre un train de mesures préventives en faisant appel aux compétences et aux services d'une entreprise spécialisée et d'un ingénieur-consultant indépendant afin de refaire les joints des carreaux endommagés ou usés. Selon la recommandation de l'étude, tous les carreaux touchés seraient remplacés au cours de la phase III des travaux de rénovation. Des compétences spéciales seront sollicitées et des procédures de sécurité mises en place pour en assurer l'enlèvement sans risque et protéger la santé et la sécurité du personnel du BIT ainsi que les travailleurs participant à cette opération d'enlèvement.
14. L'étude contient toute une série de propositions visant à une meilleure utilisation de l'espace, notamment par l'introduction d'un plus grand nombre de zones non cloisonnées, d'espaces communs de services, de zones d'archivage et de stockage améliorées et de zones de sécurité de type coupe-feu. Les recommandations relatives à la conception et à l'agencement de l'espace visent à améliorer le cadre de travail, à faciliter la communication et à favoriser davantage les possibilités de collaboration au sein du Bureau. Cette meilleure utilisation de l'espace permettrait aussi de louer des parties du bâtiment à des tiers.

Les ascenseurs

15. L'étude préconise la réfection complète de 32 ascenseurs sur les 33 que compte le bâtiment, pour des raisons de sécurité mais aussi pour améliorer la qualité de service et réduire les coûts de maintenance et d'entretien, qui sont élevés. L'étude recommande le

changement de tous les câbles, des mécanismes des ascenseurs, des commandes et commutateurs internes et externes, de l'équipement de sécurité, des pièces électriques et autres petits accessoires. L'enveloppe extérieure des ascenseurs et les rails-guides pourraient être conservés.

Zones extérieures du bâtiment

16. L'étude a mis en évidence la nécessité de réparer de toute urgence la toiture du bâtiment principal et celle des terrasses est et ouest, et recommande d'en entreprendre la rénovation en priorité. Elle préconise d'effectuer les réparations sur la toiture des terrasses nord et sud au cours de la phase III.
17. L'étude recommande l'isolation de la dalle du rez-de-chaussée (corps nord et corps central du R1) qui se trouve juste au dessus du parking souterrain, afin d'éviter des déperditions de chaleur et d'assurer une meilleure conservation de l'énergie.
18. L'étude a mis en évidence un défaut d'isolation des raccords entre les cadres des fenêtres et les éléments en béton de la façade. Pour y remédier, elle recommande la mise place d'un isolant interne et de joints sous chaque fenêtre. Cette mesure aurait l'avantage supplémentaire d'isoler les plaques en béton armé contenant des fibres d'amiante. Leur enlèvement n'est pas préconisé en raison de leur emplacement peu accessible et du faible risque de propagation des fibres d'amiante, enrobées de béton.
19. L'étude relève que les doubles-vitrages arrivent en fin de vie utile et devraient être changés. Elle met en évidence des défaillances, notamment leurs joints défectueux, un coefficient d'isolation trop faible et l'absence de protection en cas d'explosion. De plus, pour sécuriser les fenêtres, on devrait autoriser leur ouverture uniquement par basculement du haut.
20. Les stores extérieurs sont régulièrement endommagés par les intempéries et doivent constamment être réparés ou remplacés. Le changement des doubles-vitrages préconisé permettrait de résoudre ce problème en intégrant entre les deux vitres des stores pouvant être asservis à la gestion technique centralisée du bâtiment, de sorte qu'il serait possible de les relever et de les abaisser par commande automatique.

Plan de rénovation

21. L'étude propose un plan de rénovation comprenant trois phases qui se chevauchent comme suit:

Phase I (2007-2009)

Les réparations urgentes spécifiées

Etablissement d'un plan directeur

Procédures d'appel d'offres et d'adjudication pour les phases II et III

Phase II (2009-2013)

Tous les travaux associés à la rénovation à moyen terme

Phase III (2009-2016)

Tous les travaux associés à la rénovation à long terme

22. L'étude propose l'établissement d'un plan directeur complet avant le démarrage des travaux pour la phase II. Ce plan directeur devrait viser à éviter tout déménagement du personnel à l'extérieur du bâtiment. La précision d'un tel plan influera directement sur la qualité, la durée et le coût du projet global.

Coûts et planification

23. Le coût de la rénovation est estimé à 119,5 millions de francs suisses, hors inflation. L'estimation totale inclut les coûts directs, à savoir 91,6 millions de francs suisses, détaillés comme suit pour chacune des trois phases:

- honoraires et dépenses afférentes (établissement d'un plan directeur, appel d'offres, adjudications et suivi technique des travaux), mise de fonds initiale et frais d'assurance (12,3 millions de francs suisses, soit 13,5 pour cent des coûts directs);
- les imprévus (15,6 millions de francs suisses, soit 17 pour cent des coûts directs. En Suisse, la norme pour les frais imprévus dans l'industrie se situe entre 15 et 20 pour cent des coûts directs.)

24. Les coûts directs pour chacune des trois phases du plan se décomposent comme suit:

Phase I: réparations urgentes (2007-2009)

- 2,1 millions de francs suisses pour la restauration des joints de dalle («appuis Gerber») dans les garages;
- 3,9 millions de francs suisses pour la réfection de la toiture du bâtiment principal et des terrasses est et ouest;
- 300 000 francs suisses pour la remise en état de deux monte-charges (l'un étant situé côté nord et l'autre côté sud).

Phase I: 6,3 millions de francs suisses.

Phase II: travaux de rénovation à moyen terme (2009-2013)

- 2,2 millions de francs suisses pour remettre en état 16 ascenseurs plus un monte-charge dans la zone des cuisines.

Phase II: 2,2 millions de francs suisses.

Phase III: travaux de rénovation à long terme (2009-2016)

Garages

- 5,1 millions de francs suisses pour l'assainissement des bétons endommagés par carbonatation et corrodés par les chlorures, et pour l'application d'une couche de résine sur la surface des dalles;
- 1,3 million de francs suisses pour l'installation généralisée de sprinkler;
- 400 000 francs suisses pour l'éclairage et l'apposition des marques routières.

Total pour les garages: 6,8 millions de francs suisses.

Toitures restantes

- 5,1 millions de francs suisses pour la réfection des toitures des terrasses situées aux extrémités nord et sud;

Total pour les toitures restantes: 5,1 millions de francs suisses.

Bâtiment

- 17,6 millions de francs suisses pour la remise en état des niveaux 1 à 11 du corps central du bâtiment;
- 17,7 millions de francs suisses pour la remise en état des niveaux 1 à 11 du corps sud;
- 17,6 millions de francs suisses pour la remise en état des niveaux 1 à 11 du corps nord;
- 16,1 millions de francs suisses pour la remise en état des niveaux techniques (de S2 à R3);
- 500 000 francs suisses pour l'assainissement des bétons endommagés par carbonatation.

Total pour la remise en état des niveaux: 69,5 millions de francs suisses⁶.

Ascenseurs

- 1,7 million de francs suisses pour la remise en état des 14 ascenseurs restants.

Total pour les ascenseurs restants: 1,7 million de francs suisses.

Phase III: 83,1 millions de francs suisses.

⁶ Le coût de la remise en état des différents niveaux se décompose comme suit: 72 pour cent pour le système sprinkler, les aménagements de sécurité (y compris l'enlèvement de l'amiante selon ce que l'étude préconise) et intérieurs; 28 pour cent en travaux de chauffage, éclairage et autres installations électriques, circulation d'eau et tuyauterie.

25. Le tableau ci-après récapitule les coûts totaux du plan de rénovation:

Coûts (en millions de francs suisses), taxes non comprises	Travaux	Honoraires et dépenses afférentes	Imprévus	Total
Phase I	6,3	6,3	1,9	14,5
Phase II	2,2	0,2	0,3	2,7
Phase III	83,1	5,8	13,4	102,3
Total	91,6	12,3	15,6	119,5

26. Le diagramme reproduit à l'annexe I montre l'enchaînement des trois phases du plan envisagé sur une période de dix ans, avec les coûts estimatifs.

Options de financement

27. Le financement pour la mise en œuvre du plan de rénovation devra être assuré sur une période de dix ans, ce qui permet d'envisager différentes sources de financement.

28. Le Fonds pour le bâtiment et le logement dispose d'un solde de 8,1 millions de francs suisses plus une somme affectée à la maintenance et à l'entretien des installations techniques du siège, qui s'élève à 4,5 millions de francs suisses. Le sous-comité s'est déjà prononcé en faveur d'un niveau de financement plus réaliste du Fonds pour le bâtiment et le logement, et cela à un rythme annuel de 1 pour cent de la valeur des biens de l'Organisation. Selon cette méthodologie et en fonction de l'âge actuel des autres biens appartenant à l'OIT, il conviendrait que le Fonds dispose d'un montant minimum cumulé de 1 million de francs suisses au titre de ces biens et, si tel n'est pas le cas, que ses ressources soient reconstituées au moins à hauteur de ce montant.

29. L'OIT a la possibilité de vendre deux terrains dont elle n'a pas l'utilité et qui jouxtent le bâtiment du siège, et de résilier le bail concernant une parcelle contiguë. Le produit de la vente pourrait atteindre entre 35 et 45 millions de francs suisses. A l'annexe II est reproduit un plan annoté sur lequel sont indiquées les deux parcelles susceptibles d'être vendues (n^{os} 4057 et 3844) ainsi que la parcelle pour laquelle le bail pourrait être résilié (n^o 3924).

30. Quant aux ressources restantes nécessaires, telles qu'elles ont été déterminées par l'étude (entre 66,4 et 76,4 millions de francs suisses), elles ne seront pas requises avant 2011, de sorte qu'il serait possible de se les procurer auprès d'une ou plusieurs sources parmi celles qui sont indiquées ci-après:

- a) Un prêt sans intérêt amortissable sur cinquante ans: c'est une formule semblable à l'arrangement actuellement appliqué aux coûts initiaux de construction du bâtiment du siège. Il en résulterait une imputation budgétaire annuelle de 1,53 million de francs suisses. Ainsi qu'il a été indiqué précédemment, il est ressorti des consultations informelles menées auprès du gouvernement du pays d'accueil qu'un prêt de ce type pour couvrir les frais de rénovation a peu de chances d'être approuvé. D'autres Etats Membres pourraient envisager d'offrir un prêt selon cette formule ou d'y contribuer.
- b) Contributions volontaires d'Etats Membres: de telles contributions, outre qu'il ne serait pas nécessaire de les rembourser, réduiraient le besoin d'emprunt et les imputations budgétaires ultérieures au titre des provisions pour les intérêts et pour l'amortissement.

- c) Une contribution ponctuelle et non renouvelable demandée aux Etats Membres: elle serait répartie entre les Etats Membres sur la base du barème approuvé de contribution au budget.
- d) Un prêt consenti aux conditions du marché: si l'on prend comme base le taux d'intérêt actuel et un amortissement sur trente ans (la durée maximale actuellement offerte par un partenaire du secteur bancaire), l'imputation budgétaire pour la première année⁷ s'élèverait à 5,5 millions de francs suisses. En outre, les frais administratifs et juridiques afférents à l'obtention d'un prêt garanti pourraient s'élever à 3 millions de francs suisses.

31. L'étude prévoit qu'à l'achèvement des travaux de rénovation on disposerait d'espaces supplémentaires dans le bâtiment qui pourraient être loués à bail à des tiers. Sur la base des loyers actuellement pratiqués, on estime à 300 000 francs suisses les recettes que la location pourrait générer. Selon les Règles de gestion financière et le Règlement financier, tout revenu provenant de la location, après déduction des charges, sera crédité au Fonds pour le bâtiment et le logement, entraînant une réduction des provisions budgétaires requises pour les exercices futurs.
32. L'étude recommande que les travaux structurels à effectuer d'urgence, tels qu'ils ont été identifiés pour la phase I, soient entrepris sans plus tarder, et ce indépendamment des décisions qui pourraient être prises par la suite concernant la mise en œuvre des phases II et III. Outre les coûts directs estimés à 6,3 millions de francs suisses, tels qu'indiqués au paragraphe 24, il convient de prendre en compte les honoraires et dépenses afférentes, soit 850 000 francs suisses, et d'imputer une provision de 500 000 francs suisses pour les imprévus. En conséquence, le coût estimatif total pour les travaux urgents s'élève à 7,7 millions de francs suisses. Le Bureau propose que les fonds dont dispose le Fonds pour le bâtiment et le logement soient alloués à cette fin.
33. L'approbation du Bureau est sollicitée pour mettre en vente les terrains indiqués à l'annexe II et créditer le produit net de la vente au Fonds pour le bâtiment et le logement, afin de compenser en partie les coûts globaux de la rénovation. Son approbation est également sollicitée pour résilier le bail portant sur la parcelle indiquée à l'annexe II.
34. Le Bureau rendra compte au sous-comité, lors de la 298^e session (mars 2007) et des sessions ultérieures du Conseil d'administration, des progrès réalisés et demandera d'autres autorisations si nécessaire.
35. *Le Sous-comité du bâtiment souhaitera sans doute proposer que la Commission du programme, du budget et de l'administration recommande au Conseil d'administration d'autoriser que:*
- *sur le coût de la phase I de la rénovation du bâtiment du siège, 7,7 millions de francs suisses soient portés au débit du Fonds pour le bâtiment et le logement;*
 - *le Bureau mette en vente des terrains qu'il possède à Genève et dont il n'a pas l'utilité, et qui sont indiqués à l'annexe II (parcelles n^{os} 4057 et 3844);*
 - *le Bureau mette un terme au bail portant sur une parcelle située à Genève et indiquée à l'annexe II (parcelle n^o 3924).*

⁷ Ce montant diminuerait les années suivantes en raison du régime dégressif du remboursement du prêt.

36. *Le Sous-comité du bâtiment souhaitera aussi sans doute inviter la Commission du programme, du budget et de l'administration à proposer au Conseil d'administration qu'il recommande à la Conférence internationale du Travail, à sa 96^e session (juin 2007), d'autoriser que, par dérogation à l'article 11.1 du Règlement financier, le produit net de la vente des terrains situés à Genève (Suisse) soit crédité au Fonds pour le bâtiment et le logement, et d'adopter une résolution formulée comme suit:*

La Conférence générale de l'Organisation internationale du Travail décide que, par dérogation à l'article 11.1 du Règlement financier, le produit net de la vente de terrains situés à Genève (Suisse) soit crédité au Fonds pour le bâtiment et le logement.

Genève, le 20 octobre 2006.

Points appelant une décision: paragraphe 35;
paragraphe 36.

Annexe I



