



Monsieur le Directeur général
de l'Organisation mondiale de
la propriété intellectuelle
Chemin des Colombette 34
1211 Genève 20

Date 18 avril 2005

Votre référence

Notre référence

1.4242.944.00330.04
nede/dapi

Audit du décompte de construction relatif à la rénovation, la modernisation et l'agrandissement de l'ancien bâtiment de l'Organisation météorologique mondiale (OMM)

Monsieur le Directeur général,

Suites aux derniers entretiens avec vos collaborateurs, j'ai le plaisir de vous remettre, en annexe à la présente, deux exemplaires du rapport d'audit relatif au décompte de construction de la rénovation, la modernisation et l'agrandissement de l'ancien bâtiment de l'OMM, document daté du 1er novembre 2004.

Vos commentaires du 30 mars 2005 ont dûment été intégrés dans le présent rapport.

En vous souhaitant bonne réception de la présente et de ses annexes, je vous prie de croire, Monsieur le Directeur, à l'assurance de ma haute considération.

K. Grüter

Directeur du

CONTRÔLE FÉDÉRAL DES FINANCES
DE LA CONFÉDÉRATION SUISSE

(Vérificateur des comptes)

Annexe: 2 exemplaires du rapport



**ORGANISATION MONDIALE DE LA PROPRIETE
INTELLECTUELLE
GENEVE**

**AUDIT
du décompte de construction relatif à
la rénovation, la modernisation et l'agrandissement de l'ancien bâtiment de
l'Organisation météorologique mondiale (OMM)**

**Rapport du Vérificateur extérieur
à l'Assemblée générale**

*No enreg. 1.4242.944.00330.03
reda/pju/zupe/hede*

Berne, le 1er novembre 2004

GENERALITES

Mandat

1. Lors de la trente-neuvième série de réunions qui s'est tenue à Genève du 22 septembre au 1er octobre 2003, l'Assemblée générale de l'Organisation mondiale de la propriété intellectuelle (OMPI) et les Assemblées des Unions de Paris, de Berne, de Madrid, de la Haye, de Nice, de Lisbonne, de Locarno, de l'IPC, du PCT et de Vienne, ont renouvelé le mandat au Gouvernement suisse en tant que vérificateur des comptes de l'OMPI et des Unions administrées par l'OMPI ainsi que des comptes des projets d'assistance technique exécutés par l'Organisation jusqu'à l'année 2007 incluse (paragraphe 196 du document A/39/15).
2. Le Gouvernement de la Confédération suisse m'a confié, en tant que Directeur du Contrôle fédéral des finances, le mandat de vérification des comptes de l'OMPI et des Unions mentionnées ci-devant. J'ai chargé plusieurs collaborateurs qualifiés du Contrôle fédéral des finances de procéder, au siège du Bureau international à Genève, à un audit du décompte de construction relatif à la rénovation, la modernisation et l'agrandissement de l'ancien bâtiment de l'Organisation météorologique mondiale (OMM). Cette analyse s'est déroulée du 10 mai au 10 juin 2004.
3. Mon mandat est stipulé à l'article 6.2 du Règlement financier de l'OMPI et défini par le Mandat pour la vérification des comptes annexé à ce Règlement.

Objet de l'analyse

4. Les procédures d'acquisition du bâtiment et d'adjudication des travaux de transformation de l'ancien bâtiment de l'OMM ont été examinées au cours de l'audit intermédiaire des comptes de l'exercice biennal 2000-2001. La présente révision finale du décompte de construction de ce bâtiment a porté sur :
 - l'organisation du projet
 - le contrôle des coûts du projet
 - la gestion globale du projet et
 - la comptabilité et gestion financière du projet

Informations et documents

5. Je remercie de l'obligeance avec laquelle les renseignements et les documents ont été transmis par les fonctionnaires de l'OMPI qui ont été sollicités. Au cours des travaux d'analyse, mes collaborateurs se sont régulièrement entretenus avec M. Petit, Vice-directeur général et président du Comité des contrats et de construction, M. Favatier, Directeur de la Division des finances, M. Müller, Contrôleur, M. Estoppey du Service des achats et des contrats, M. Tagnani, Directeur de la Division des bâtiments et ses collaborateurs directs, MM Gacic, Stetieh et Sambuc.
6. Conformément au chiffre 9 du Mandat additionnel pour la vérification extérieure des comptes, le Directeur général m'a transmis ses commentaires dans un courrier daté du 30 mars 2005 qui ont été dûment intégrés dans le présent rapport.

VERIFICATIONS ET CONSTATATIONS

Généralités

7. En 1992, le directeur en titre de l'OMPI a été autorisé par le Comité de coordination à procéder à la négociation concernant l'achat du bâtiment de l'Organisation Météorologique Mondiale (OMM). Un aide-mémoire daté du 23 mai 1993 contient les conditions de la transaction approuvée par les organes directeurs de l'OMPI lors de la 24ème série de réunions qui se sont tenues à Genève du 20 au 29 septembre 1993 pour un montant de 34.3 millions de francs. L'OMPI a ainsi acquis le droit de superficie et les bâtiments et installations érigés sur la parcelle n° 4182 sise au Petit-Saconnex. Cette parcelle offrait un certain nombre d'avantages dans la mesure où elle était située dans le même îlot que la parcelle des bâtiments OMPI, BIRPI I et II. L'achat a été financé à 100% par le Fonds de réserve spécial de l'OMPI.

Organisation de projet

8. Les études préliminaires relatives à la rénovation, la modernisation et l'agrandissement de l'ancien bâtiment de l'OMM ont débuté à la fin de l'année 1997. La gestion administrative du projet a été confiée à trois équipes différentes qui se sont succédées au sein du Secrétariat de l'OMPI. Les représentants de ces équipes proviennent principalement de la Division des Bâtiments et du Service des achats et des contrats auxquels il convient d'ajouter encore le Contrôleur. La Division des finances était chargée de l'engagement des dépenses conformément au Règlement financier de l'OMPI. Dès l'année 2000, M. Tagnani, Directeur de la Division des bâtiments a été responsable de ce projet. Il était accompagné de M. Gacic, assistant du Directeur de la Division des bâtiments et, depuis 2003, de M. Stetieh pour ce qui concerne les aspects financiers.
9. Le 13 novembre 2000, date de la signature du contrat avec l'entreprise générale, le Directeur de la Division des bâtiments a été désigné pour assurer la Direction des travaux au sens de l'article 33 de la norme 118 de la Société suisse des ingénieurs et des architectes (SIA). Cette direction qui « *représente le maître d'ouvrage dans ses rapports avec l'entrepreneur* »¹ est principalement chargée de « *contrôler les comptes et de vérifier l'ouvrage* »² et de le « *réceptionner* »³. L'entreprise générale était responsable de la direction de l'exécution des travaux. La direction architecturale a été confiée à un pool de mandataires.
10. Les nombreux changements relatifs à la structure du management du projet, au niveau des responsables de l'OMPI et des différentes équipes de mandataires qui se sont succédées, ont compliqué la récolte de la documentation relative à cet audit. Une vue cohérente et complète du déroulement du projet depuis son origine n'a été possible qu'après la collecte, l'analyse approfondie et le recoupement des informations demandées aux nombreuses personnes consultées dans les différentes divisions de l'OMPI. Le résultat de cette étude est schématisé par le tableau figurant en annexe no 1 au présent rapport (évaluation du devis général, du budget et des adjudications).

¹ article 33, al. 2 de la norme SIA 118

² article 34, al. 1 de la norme SIA 118

³ article 4.4.4 de la norme SIA 102

Recommandation no 1: Dans le cadre du changement de management d'un projet, veiller à assurer le transfert des informations et des données aux nouveaux responsables. L'archivage de la documentation relative au projet devrait être effectué de manière plus efficace afin d'être rapidement accessible par le management de projet notamment. Enfin, la définition des tâches à accomplir devrait être correctement documentée et la coordination entre les différentes Divisions de l'OMPI améliorée.

Contrôle des coûts du projet

Estimations préliminaires (fin 1997) et

Budget approuvé par l'Assemblée générale en mars 1998 (30.4 millions de francs)⁴

11. Le tableau présenté en annexe no 1 montre l'évolution du devis général, du budget et des adjudications concernant ce projet. Les commentaires relatifs à cette évolution figurent dans les paragraphes ci-dessous.
12. Le document WO/GA/22/1 du 19 février 1998, soumis à l'Assemblée générale de l'OMPI lors de la 22ème session qui s'est déroulée du 25 au 27 mars 1998, mentionne aux paragraphes 34 et 52 que le coût total de la rénovation, transformation et agrandissement de l'ancien bâtiment de l'OMM serait de l'ordre de 30.4 millions de francs, montant qui devait s'appuyer sur « *une étude préliminaire de l'architecte consultant de l'OMPI* ».
13. Le document A/35/11 du 22 septembre 2000, présenté lors de la 35ème série de réunions des Assemblées des Etats membres de l'OMPI, précise également au paragraphe 23 que « *le budget initial de 30.4 millions de francs a été établi sur la base d'une étude préliminaire des besoins réalisée fin 1997, début 1998* ». Après analyse de divers documents, mes collaborateurs ont constaté que cette étude préliminaire, qui aurait dû être réalisée par l'architecte consultant (selon le document WO/GA/22/1), avait en fait été effectuée par l'OMPI.
14. La Division des bâtiments a procédé en date du 16 décembre 1997 à une première estimation des coûts, correspondant « *au réaménagement du bâtiment tel qu'existant* » pour 17 millions de francs, « *à la surélévation d'un étage sur le bâtiment existant* » pour 8 millions de francs et « *la construction d'un nouveau bâtiment face à la tour existante* » pour 7 millions de francs. Le montant maximum ainsi estimé de 32 millions de francs « *pouvait encore être diminué de 10 à 20% si tous les travaux étaient exécutés en une seule fois* ».
15. Une deuxième estimation des coûts, validée par la Division des bâtiments en date du 12 janvier 1998, est à la base des indications contenues dans le rapport du 19 février 1998 concernant le coût total du projet de 30.4 millions de francs, respectivement du budget approuvé par l'Assemblée générale en mars 1998 (document WO/GA/22/1). Les coûts concernant le réaménagement du bâtiment ont diminué de 0.6 million de francs, ceux de l'étage supplémentaire de moitié (- 3.8 millions de francs), alors qu'un parking supplémentaire de 80 places a été intégré au projet pour la somme de 2.8 millions de francs. Mis à part les indications relatives aux coûts, les caractéristiques et spécificités du projet estimé déterminant ces coûts n'ont pas été documentées.

⁴ voir tableau en annexe no 1

16. Suite à leurs analyses, mes collaborateurs considèrent que les estimations de coûts établies par la Division des bâtiments dans le cadre de ce projet étaient insuffisantes pour servir de base fiable à l'adoption d'un budget par l'Assemblée générale. Elles ne correspondent pas aux usages de la branche.
17. Ces constatations mettent en exergue la problématique de demande d'approbation d'un budget à l'Assemblée générale par le Secrétariat de l'OMPI alors même que ce budget ne reposait pas sur des estimations de coûts documentées. Il n'est de plus pas possible de définir ce qui était véritablement inclus dans les montants indiqués et notamment si ces chiffres comprenaient les honoraires des mandataires. Selon les recommandations de la norme SIA 102, les prestations relatives à l'étude préliminaire d'un projet permettant d'estimer notamment « *l'ordre de grandeur des coûts* » reposent sur une étude de faisabilité. Celle-ci doit apprécier par une approche méthodologique les besoins du mandant, ses objectifs et conditions-cadre. Une élaboration de propositions conceptuelles et un calcul de volume et de surface auraient dû être réalisés dans le cadre de l'estimation des coûts présentée dans le budget de 30.4 millions de francs soumis à l'Assemblée générale en mars 1998 pour approbation.

Recommandation no 2: Le vote d'un budget lié à la construction d'un bâtiment par l'Assemblée générale devrait se faire sur la base d'une estimation de coût fiable dépendant de l'étude d'un avant-projet avec l'élaboration d'un cahier des charges et d'une étude de faisabilité. Le degré de précision exigé devrait être alors de +/- 15 %, comme le recommande la norme SIA 102.

Commentaire de l'OMPI :

Les premières estimations de l'OMPI pour un montant de 30,4 millions de francs, faites début 1998, ont bien été confirmées par le devis général, établi fin 1998, pour 34,6 millions de francs, soit dans une fourchette de 15%.

Devis général N° 1⁵
fin 1998 / 34.6 millions de francs

18. Au mois d'octobre 1998, l'OMPI a mandaté un bureau d'architecture de Genève afin d'établir un avant-projet et un projet définitif. Le devis général a été déposé avec le dossier de projet définitif à la fin de l'année 1998.
19. Un devis général a été établi pour la rénovation, la modernisation et l'agrandissement de l'ancien bâtiment de l'OMM pour un montant de 30.4 millions de francs. Un deuxième devis a également été rédigé pour l'extension du parking souterrain de l'ancien bâtiment de l'OMM pour 4.2 millions de francs, soit un total de 34.6 millions de francs. Les honoraires inclus dans ce devis se montent à 5.2 millions de francs.
20. Le Secrétariat de l'OMPI a tenté de mettre en relation le devis général (34.6 millions de francs) établi par l'architecte consultant avec ses propres estimations (30.4 millions de francs) et de justifier les dépassements de coûts. Cet exercice n'avait pas vraiment d'intérêt dans la mesure où le projet de la Division des bâtiments n'était pas documenté comme déjà signalé précédemment.

⁵ voir tableau en annexe no 1

Devis général N°2⁶
(fin 1999 / 51.5 millions de francs)

21. Dans le courant de l'année 2000, le changement de l'équipe de gestion de projet à l'OMPI a coïncidé avec l'engagement d'un nouveau bureau d'architecture. L'analyse du contrat démontre que les prestations demandées couvrent la phase du projet, c'est-à-dire l'établissement d'un projet définitif et d'un devis général. Le nouveau mandataire engagé ne s'est pas seulement appliqué à la phase préparatoire de l'exécution, prestations complémentaires à celles déjà réalisées, mais a repris, à la demande du Secrétariat de l'OMPI, l'étude conceptuelle du projet. Le devis général de ce nouveau projet totalise un ensemble de coûts de 51.5 millions de francs, non compris les honoraires des mandataires. La justification de ces nouvelles études conceptuelles n'est pas expliquée et documentée.
22. Les paragraphes 1 et 7 du document A/35/11 mentionnent que les « estimations préliminaires sous-estimaient les coûts à hauteur de 12.2 millions de francs ». Cette différence importante pourrait se justifier par une augmentation de volume du bâtiment, si les données précises du projet correspondant aux estimations préliminaires de l'OMPI étaient connues.
23. La mise en parallèle du volume et des surfaces des deux projets développés par les mandataires démontre clairement qu'il s'agit de projets distincts. L'évolution des prix par m³ confirme cette constatation (voir le tableau ci-dessous). Il n'est pas possible de chercher une quelconque concordance entre ces projets dès lors qu'ils sont foncièrement différents. On peut simplement constater que l'augmentation de volume entre les deux projets, calculée au prix de 650 francs par m³, correspond à des coûts supplémentaires d'environ 10.5 millions de francs. Ce chiffre élucide peut-être une partie de la sous-estimation de 12.2 millions de francs, compte tenu également des éléments mentionnés au paragraphe 22.
24. Le paragraphe 16 du document A/35/11 précise que « la superficie totale du projet de 18'670 m² n'a pas changé par rapport à la surface initialement approuvée ». Cette affirmation n'est pas correcte puisque la surface a augmenté de 2'612 m² comme le montre le tableau ci-dessous :

Evolution du volume, des surfaces et des coûts entre le projet N°1, le projet N°2 et le décompte final :

	Volume (m ³)	Surfaces (m ²)	CHF/m ³ SIA ⁷
Projet N° 1	59'960	18'739	475.--
Projet N° 2	75'759	21'351	650.-- ⁸
Décompte final	75'759	21'351	800.-- ⁹

⁶ voir tableau en annexe no 1

⁷ Par code de frais de construction 2 (CFC 2)

⁸ non compris honoraires

⁹ non compris prétention supplémentaire de 1.4 millions de francs

25. A titre de comparaison, je mentionnerai encore les prix par m³ SIA (CFC 2) de 500 francs pour le nouveau bâtiment de l'Organisation météorologique mondiale (devis général actualisé 2004) et de 800 francs pour le bâtiment du HCR à Genève (devis général actualisé 2004). A noter que ce dernier objet dispose d'importantes verrières et de 4 salles de conférences de 20 à 80 places. La moyenne pour un bâtiment administratif du type de celui réalisé par l'OMPI se situe plutôt aux environs de 600 francs/m³. Le prix de 800 francs/m³, correspondant au décompte final, est donc à considérer comme élevé. Cette constatation de prix élevé est également confirmée par le prix au m³ de 930 francs, tous CFC confondus, ou encore par le prix rapporté à la place de travail de 157'000 francs. Il convient également de signaler que ces indications de prix ne tiennent pas compte de l'achat du bâtiment pour 34.2 millions de francs ni d'une facture complémentaire de 1.4 millions de francs (voir paragraphes 40 à 51 ci-dessous). Dans ce cas, il faudrait considérer un prix de 1'400 francs/m³ au lieu de 930 francs/m³, respectivement 235'000 francs au lieu de 157'000 francs. Mes collaborateurs sont d'avis que l'ancien bâtiment de l'OMM ne correspond pas aujourd'hui à un prix du marché compte tenu de son achat initial et des frais de rénovation, modernisation et agrandissement.

Commentaire de l'OMPI :

Le paragraphe 25, ci-dessus, donne un rapport coût/m³ de plusieurs bâtiments à titre de comparaison. Il appelle les remarques suivantes :

- *le coût au m³, calculé à 800 francs pour le bâtiment ex-OMM inclut les honoraires ; il est de 650 francs par m³ sans les honoraires ;*
- *une rénovation est plus onéreuse qu'une nouvelle construction ;*
- *le bâtiment Procter & Gamble, voisin de l'immeuble de l'ex-OMM, s'est vendu plus de 100 millions de francs, prix tout à fait comparable à l'opération de rénovation du bâtiment ex-OMM, alors que la capacité en places de travail est de 400 contre 450 pour l'ex-OMM rénové.*

Budget approuvé par l'Assemblée générale en septembre 2000 (59.0 millions de francs)¹⁰

26. Un certain nombre de modifications a été apporté par l'OMPI au projet N° 2 correspondant au devis général de 51.5 millions de francs. Il s'agit essentiellement de changements concernant le concept des façades et l'ajout d'ascenseurs et d'escalators (non réalisés). Le devis général n'a pas été réactualisé en conséquence.
27. Suite à l'appel d'offre effectué pour la sélection d'une entreprise générale, il a été convenu, par le Secrétariat de l'OMPI, d'abaisser arbitrairement le montant de l'offre retenue de 6.0 millions de francs, ramenant ainsi les coûts de 57 à 51 millions de francs. Les mandataires ont été tenus à l'écart de cette négociation, ils étaient d'ailleurs opposés à ces réductions. Deux contrats ont été rédigés sur cette base. Un premier de 8 millions de francs portant sur un nombre restreint de prestations a été signé le 22 août 2000, avant la réunion de l'Assemblée générale du mois de septembre. Il avait pour but de signifier à l'Assemblée le début des travaux. Le contrat principal d'un montant de 51 millions de francs, annulant le premier, a été signé le 13 novembre 2000. Huit mois plus tard, soit le 27 juillet 2001, l'établissement d'un contrat complémentaire pour 5.8 millions de francs réincorporait la plupart des travaux retirés préalablement. Le solde de travaux a également été réalisé en cours de chantier, mais sans l'établissement d'avenant. Ces travaux font partie des prétentions encore ouvertes de l'entreprise générale (voir paragraphes 40 à 51 ci-dessous).

¹⁰ voir tableau en annexe no 1

28. Les économies demandées par l'OMPI ne permettaient pas de réaliser un bâtiment administratif respectant les règles d'exécution et surtout de sécurité incendie pourtant obligatoires. De plus, le bâtiment ne répondait plus au standard d'équipement que tout maître d'ouvrage est en droit d'attendre d'un immeuble administratif. L'OMPI prévoyait en effet la suppression des stores sur les façades du bâtiment, des canaux et boîtes de sol, la moitié des cloisons intérieures et une partie des faux-plafonds mais aussi la suppression de quantité de revêtement coupe-feu et de marquage d'issues de secours, la diminution de quantité de béton, de piliers, de câblage électrique et de peinture. La simple énumération de ces économies démontre, comme l'affirme le mandataire dans un rapport établi à la demande de l'OMPI, que « *certaines décisions arbitraires, afin de trouver des économies pour arriver au budget imposé par le maître d'ouvrage, ont été faites parfois à l'encontre des critiques ou remarques formulées par le mandataire* »¹¹.
29. Les honoraires relatifs aux prestations réalisées par la deuxième équipe de mandataires ont été calculés sur la base du coût déterminant du premier projet. Ce montant aurait dû être ajusté sitôt après la remise du nouveau devis général qui comportait un coût probable déterminant de 51.5 millions de francs, soit environ le double de celui du projet initial. En réalité, ils ont été reportés sur le budget voté au mois de juillet 2003, soit trois ans et demi après la remise du devis modifiant le coût déterminant les honoraires.
30. A ce stade de l'analyse, si l'on cumule l'augmentation des honoraires d'architecte de 3.5 millions de francs avec les suppressions d'économie pour 5.8 millions de francs ainsi que divers coûts de reproduction qui ont été omis pour environ 40'000 francs, on peut estimer que les coûts connus sur lesquels aurait dû être approuvé le budget au mois de septembre 2000 sont de l'ordre de 68.4 millions de francs au lieu de 59 millions de francs (voir le tableau figurant en annexe no 1).

Commentaire de l'OMPI :

L'Assemblée générale des États membres a été informée de la décision de l'Organisation de consacrer au projet une enveloppe budgétaire de 59 millions de francs. Il est apparu ensuite que des conséquences techniques, qui avaient été insuffisamment appréhendées, ne permettraient pas de se tenir à ce montant.

Budget approuvé par l'Assemblée générale en juillet 2003 (65.885 millions de francs)¹²

31. La proposition révisée de programme et budget pour 2004 – 2005 (document WO/PBC/7/2) mentionne au paragraphe 295, une augmentation des coûts du projet de 9.8 millions de francs qui, ajoutée au 59 millions de francs déjà approuvés, porte le budget à 68.8 millions de francs et non pas 65.885 millions de francs comme mentionné dans le tableau n° 11 du même document. L'OMPI a tenu compte, dans le cadre du budget de l'exercice 2000 – 2001, d'une réduction de 2.9 millions de francs (sur les 9.8 millions de francs) au titre d'ajustement budgétaire. Cette réduction ne correspond en aucun cas à une diminution des coûts du projet, elle aurait dû être reportée sur l'exercice 2002 – 2003, ce qui n'a pas été le cas.
32. La Division des bâtiments a informé le Bureau du Contrôleur que son approche vis-à-vis du budget présenté à l'Assemblée générale, ne correspondait pas aux coûts « *connus approuvés et exécutés à ce jour* »¹³. Si l'on considère effectivement tous les engagements pris à la date de l'Assemblée générale du mois de juillet 2003, il faudrait plutôt tenir compte d'un montant de 10.7 millions de francs au lieu des 9.8 mentionnés plus haut, soit 0.9 million de francs supplémentaires (voir le tableau figurant en annexe no 1).

¹¹ voir rapport du mandataire FG Pool du 02.03.2004, page 1

¹² voir tableau en annexe no 1

¹³ selon e-mail du 07.02.2003 envoyé par la Division des bâtiments au Bureau du Contrôleur

33. Comme déjà mentionné, les modalités d'exécution du contrat ne permettaient pas une mise en œuvre qui respecte les règles de sécurité et d'exécution. D'autre part, des économies étaient réalisées au détriment d'un standard d'équipement pourtant élémentaire concernant ce type de bâtiment administratif. Il semble évident que ces économies ne pouvaient pas être réalisées. Les conditions de l'établissement du contrat présentaient un risque pour l'OMPI d'affaiblir sa position si une situation conflictuelle devait intervenir avec l'entreprise générale. De plus, les données portées à la connaissance de l'Assemblée générale en vue de l'approbation du budget n'étaient pas conformes. Une gestion de projet plus performante et une meilleure coordination entre la Division des bâtiments et le Bureau du Contrôleur auraient permis d'établir le juste coût du budget de 68.4 au lieu des 59 millions de francs en septembre 2000, respectivement 69.8 au lieu de 65.885 millions de francs en juillet 2003.

Recommandation no 3: Assurer la qualité des informations portées à la connaissance de l'Assemblée générale en vue de l'approbation d'un budget de construction. De plus, toutes les données devraient être dûment documentées. Veiller à rédiger des contrats qui permettent une mise en œuvre cohérente des projets de construction, respectent les normes de sécurité en vigueur et ne soient pas préjudiciable à l'OMPI.

Gestion globale du projet

Appel d'offres, adjudications

34. Avant le 26 janvier 2001, date d'entrée en vigueur de l'Ordre de Service no 3/2001, le Règlement financier de l'OMPI était la seule base réglementaire régissant les procédures d'achats et de passations des marchés.
35. En ce qui concerne le respect du cadre réglementaire mentionné au paragraphe précédent, un contrôle par sondages a été effectué sur six appels d'offres concernant les travaux en entreprise générale, les travaux de démolition, les prestations du géomètre, la sécurité du chantier ainsi que la confection d'une maquette. Les appels d'offres, respectivement adjudications contrôlées totalisent un montant de 70.5 millions de francs. Hormis les constatations relatives aux modalités d'établissement du contrat avec l'entreprise générale (voir paragraphes 26 et 27), les processus d'appels d'offres et d'adjudications ont été respectés.
36. Je rappellerai que la révision intermédiaire, qui s'est déroulée en 2001, avait permis de mettre en évidence une adjudication pour un montant de 1'686'813 fr. 90. Cette dernière n'avait pas fait l'objet d'une mise au concours. Les prestations effectuées correspondaient aux études de l'avant-projet et du projet définitif du premier projet (fin 1998). L'ordre de service no 3/2001, mis en place par la suite, a permis de corriger ces procédures. Ma recommandation d'alors reposait sur le respect des procédures mises en place pour l'ensemble des achats et passations de marchés.

Engagements, paiements

37. Un contrôle par sondage relatif au respect des processus d'engagement et de paiements des dépenses selon les articles 2 et 3 du Règlement d'exécution du Règlement financier de l'OMPI a été effectué sur 3 engagements pour un montant total de 57'272'429 francs. Ces contrôles ont permis de constater que les engagements et les paiements respectaient les règles en vigueur, sous réserve des constatations mentionnées aux paragraphes 40 à 51 ci-dessous.

Décompte final¹⁴

38. La réception de l'ouvrage a eu lieu le 30 septembre 2003. Le procès-verbal de vérification commune établi normalement lors de la réception de l'ouvrage et contresigné par les deux parties n'était pas disponible au moment de la révision, soit 8 mois après cette date. Un cautionnement solidaire a été remis à l'OMPI par l'entreprise générale au mois de janvier 2004. Trois mois plus tard, la direction des travaux a informé l'entreprise générale qu'un certain nombre d'obligations contractuelles concernant notamment les sous-traitants et l'élimination de défauts au bâtiment, n'avaient pas été remplies par l'entreprise générale. En conséquence, elle a fait savoir à cette dernière que « *les paiements définitifs des soldes dus seront exécutés en fonction des résultats d'élimination des défauts* », soit 326'891 francs. Une liste des « *points en suspens* » concernant des défauts non corrigés au bâtiment a été envoyée à l'entreprise générale à la fin du mois de mai 2004. Dès lors, il n'était pas possible de disposer du décompte final de construction au début des présentes vérifications.
39. Le contrat avec l'entreprise générale est soumis à la norme SIA 118 (voir article 2.5 du contrat du 13.11.2000). L'article 154 de cette norme stipule que « *l'entrepreneur présente le décompte final à la direction des travaux deux mois au plus tard après la réception de l'ouvrage* ». Les défauts relevés dans la liste du mois de mai 2004 s'apparentent davantage à des défauts mineurs pour lesquels la direction des travaux aurait dû fixer un « *délai convenable* »¹⁵ pour leur élimination dans le procès-verbal de vérification commune du 30 septembre 2003. De plus, les conditions de réception d'ouvrage définies dans l'article 12.3 du contrat du 13 novembre 2000 entre l'entreprise générale et l'OMPI n'ont pas été suivies puisque la vérification commune n'a pas fait l'objet d'un protocole.

Recommandation no 4: Respecter les modalités contractuelles, respectivement les normes en vigueur concernant la réception des travaux.

Commentaire de l'OMPI :

Le procès-verbal de réception de l'ouvrage a bel et bien été constitué en temps utile, mais en raison de la maladie et du décès du directeur de l'entreprise générale, suivis de la faillite d'un important sous-traitant de cette entreprise, il est resté sans signature.

Prétention supplémentaire

40. Consécutivement à la « déclaration d'intégralité » réclamée à l'OMPI le 23 juin 2004, soit à la fin de l'audit, une prétention supplémentaire datée du 24 mai 2004 de l'entreprise générale a été présentée à mes collaborateurs. Elle s'élève à 1'400'000 francs nets et concerne des suppressions d'économies, des modifications de commandes et des travaux supplémentaires effectués en plus du contrat de base du 13 novembre 2000, du contrat complémentaire du 27 juillet 2001 et des différents avenants établis. Dans la mesure où l'existence de ce document n'a pas été portée à la connaissance de mes collaborateurs lors de la révision, cette somme n'a pas été intégrée dans le décompte final (annexe no 4) qui a été établi et figé d'entente avec les Divisions des bâtiments et des finances. De plus, elle n'a pas été mise à la charge de l'exercice biennal 2002-2003, car elle n'a pas été provisionnée. Cette situation est d'autant plus regrettable qu'il a été demandé, à plusieurs reprises lors de la révision, si la comptabilité présentée comprenait bien tous les coûts inhérents au projet et si des litiges étaient en cours avec l'entreprise générale. La Division des bâtiments a d'ailleurs validé, en date du 3 juin 2004, le décompte mentionné ci-dessus que je lui ai présenté sans mentionner d'autres dépenses.

¹⁴ voir tableau en annexe no 1

¹⁵ voir article 160 de la norme SIA 118

41. A la suite d'une analyse complémentaire, effectuée consécutivement à la remise de cette facture supplémentaire, mes collaborateurs ont constaté que la première liste de prétentions de l'entreprise générale est datée du 9 octobre 2003. Elle est donc parvenue à la Division des bâtiments de l'OMPI dans le délai normalement fixé par les normes de deux mois après la réception de l'ouvrage pour la présentation d'un décompte final par l'entrepreneur (voir paragraphe 39). La direction des travaux avait donc bien connaissance et depuis longtemps déjà des revendications de l'entreprise générale. Elle s'en est d'ailleurs inquiétée au mois d'octobre 2003 dans un courrier adressé au Contrôleur, au Service des achats et des contrats et au juriste de l'OMPI. Au printemps 2004, la direction des travaux a encore demandé à son architecte de produire un rapport et de prendre position sur les prétentions de l'entreprise générale. A la demande du mandataire, cette dernière a encore remis des justificatifs qui lui ont permis de considérer les 1.4 million de francs comme le « *juste coût* » des travaux supplémentaires (voir également le paragraphe 43 ci-dessous). La Division des bâtiments était donc en mesure d'informer le Vérificateur des comptes, ce qu'elle n'a pas fait.

Recommandation no 5: Porter, systématiquement et sans restriction à la connaissance du Vérificateur des comptes tous les coûts et prétentions liés à un projet de construction. La mise à disposition de ces informations ne devrait pas résulter de la demande d'une déclaration d'intégralité.

Commentaire de l'OMPI :

Les constatations indiquées dans les paragraphes ci-dessus appellent les remarques suivantes :

- *L'entreprise générale a considéré être en droit de réclamer 2,1 millions (en octobre 2003) puis 2,7 millions (en décembre 2003) à l'OMPI, ces prétentions ont été totalement rejetées.*
- *L'OMPI a demandé à son mandataire FG Pool une analyse de la matérialité des prétentions de l'entreprise. Ce dernier a fourni un rapport comportant une série de remarques.*
- *L'entreprise générale a ensuite revu sa revendication à la baisse : 1,4 millions.*
- *Ce n'est que dans le courant du mois de juin, alors que l'audit était déjà bien avancé, que FG Pool a confirmé à l'OMPI cette valeur de 1,4 millions.*
- *Le 2 septembre 2004, l'entreprise générale a proposé de réduire sa prétention à 0,7 millions.*
- *L'OMPI a considéré que les variations successives des prétentions de l'entreprise générale (2,7 millions à 0,7 millions) montraient bien qu'il s'agissait de tentatives non fondées de sa part. C'est pour cette raison que l'Organisation n'en a pas informé plus tôt le Vérificateur.*

42. La Division des bâtiments conteste les revendications de l'entreprise générale, car elles ne reposent pas sur des avenants comme l'exige l'article 6 du contrat. Cette position est, paradoxalement, en complète opposition avec celle du mandataire.

Commentaire de l'OMPI :

Il n'y a pas de contradiction entre l'avis de FG Pool quant à la matérialité des travaux et l'avis de la Division des bâtiments quant à l'exigibilité juridique de la contre-valeur desdits travaux.

43. Le mandataire n'a pas été en mesure d'apprécier la totalité des revendications de l'entreprise générale étant donné que les négociations contractuelles entre l'OMPI et l'entreprise générale lui échappent partiellement. Il est d'ailleurs surprenant de constater que l'organe fonctionnant comme la direction des travaux mandate la direction architecturale pour contrôler des revendications concernant l'exécution de travaux. La vérification de l'ouvrage est la principale

tâche de la direction des travaux (voir paragraphe 9), la direction architecturale n'intervenant que pour contrôler « *la conformité de la réalisation avec le caractère architectural recherché* »¹⁶. Le contrat établi avec la direction architecturale stipule d'ailleurs qu'elle ne participera pas aux vérifications des décomptes.

44. Selon les informations fournies après coup par l'OMPI, dans le cadre de la procédure prévue au chiffre 9 du Mandat additionnel pour la vérification extérieure des comptes qui permet au Directeur général d'émettre des commentaires, l'entreprise générale se serait déclarée prête à réduire sa prétention à 0.7 million de francs.

Commentaire de l'OMPI :

L'OMPI a accepté, en décembre 2004, de régler 0,7 millions de francs à l'entreprise générale qui a renoncé à toute autre prétention.

Suppressions des économies

45. Comme déjà mentionné au paragraphe 27, le contrat complémentaire de 5.8 millions de francs réintroduisait un premier train de mesures d'économies dégagées initialement par l'OMPI. Les prétentions de l'entreprise générale d'environ 680'000 francs concernent le solde d'économies non réintroduit dans le projet. Il ressort du rapport établi par le mandataire que l'OMPI a pris des « *décisions arbitraires, faites à l'encontre de ses critiques ou remarques* » (voir paragraphe 28). *Les réductions de quantité, respectivement diminutions de coûts ont été faites sur des positions sans vraiment en analyser les conséquences* ». Si on ajoute encore la notion de « quantité » qui a été confondue avec celle de la « qualité » dans les descriptifs, on peut estimer que le déroulement de ces processus aurait pu se faire d'une manière plus professionnelle. De plus, sachant que les modalités d'exécution définies dans le contrat ne permettaient pas une mise en oeuvre qui respecte les règles de sécurité et d'exécution, la direction des travaux aurait dû exercer une vérification de l'ouvrage d'autant plus attentive et conséquente en cours de travaux.
46. La direction des travaux n'a jamais véritablement refusé ces travaux. Concernant par exemple le choix de la qualité de la pierre de sol, elle a juste précisé dans un courrier au mois de juin 2002, soit sept mois après en avoir été informée par l'entrepreneur, que ces « *travaux ne pourraient pas représenter de plus-values* ». Pour d'autres travaux, la Division des bâtiments s'est simplement contentée de l'engagement pris par l'entrepreneur dans un procès-verbal de séance de chantier, d'ailleurs non validé par les intervenants. Il aurait été certainement plus judicieux d'exiger systématiquement de l'entreprise générale une offre détaillée, comme le stipule l'article 6.3 du contrat de base, étant entendu que tout changement dans la qualité d'exécution est également soumis, au même titre que les augmentations de coûts, à l'approbation écrite du maître de l'ouvrage et ceci, avant toute exécution. Dans le cas contraire, ces travaux devaient être systématiquement refusés par écrit. De toute évidence, ils ne l'ont pas été. Selon les propos du mandataire, ils auraient même été tacitement acceptés par la direction des travaux. De plus, le juriste consultant de l'OMPI a suggéré de trouver un accord et de provisionner une somme appropriée, étant entendu qu'un accord tacite correspond bien à un acte concluant.

¹⁶ voir article 4.4.3 de la norme SIA 102 (1984)

Travaux supplémentaires

47. Les travaux supplémentaires se répartissent entre des demandes spécifiques de l'OMPI pour environ 45'000 francs et des travaux additionnels pour 300'000 francs. Les prétentions de l'entreprise générale relatives aux demandes de l'OMPI sont certainement difficilement contestables, malgré le fait qu'il n'y ait pas d'avenants. En effet, en ce qui concernent les travaux complémentaires, bien qu'ils n'aient pas été décrits dans l'appel d'offres, ils ont été considérés par le mandataire consulté comme indispensables ou apportant une plus-value à l'immeuble. Ce qui est certain, c'est qu'aucun avenant n'a été produit pour ces travaux. La direction des travaux a pris position sur environ un tiers de ces demandes dans des échanges de courrier avec l'entreprise générale sans les refuser formellement.
48. Si l'on se réfère à la jurisprudence de l'Etat-hôte, le Tribunal fédéral s'appuie davantage sur la notion de plus-value réalisée sur l'immeuble plutôt que sur l'existence d'avenants pour justifier le bien-fondé de travaux supplémentaires. Cette affirmation du juriste consultant de l'OMPI va bien dans le sens des préoccupations mentionnées par la direction des travaux dans un courrier interne du mois d'octobre 2003. De plus, les conditions contestables de l'établissement par l'OMPI du contrat avec l'entreprise générale ne renforcent pas la position de l'OMPI dans ce dossier.

Modifications de commandes

49. Des modifications de commandes ont engendré des coûts supplémentaires pour 375'000 francs. Un descriptif d'appel d'offres parfois mal formulé, une optimisation des surfaces et une position pas toujours très claire de l'OMPI justifient ce montant, de l'avis du mandataire. La direction des travaux a pris position sur des travaux représentant environ un dixième de la somme indiquée ci-dessus.
50. Pour conclure, les contrôles relatifs à cette facture supplémentaire ont été effectués sur la base des justificatifs remis et font apparaître les constatations suivantes :
- le non-respect de l'article 6 du contrat du 13 novembre 2000 « Modification du contrat »,
 - le manque systématique d'avenants pour tous les travaux supplémentaires,
 - le non-refus systématique par la direction des travaux des travaux supplémentaires ne rentrant pas dans le cadre du contrat établi,
 - l'absence de pièces justificatives complètes, devis et factures, couvrant l'ensemble des prétentions de l'entreprise générale.
51. Compte tenu de tous les éléments mentionnés dans les paragraphes précédents, mes collaborateurs estiment que l'ensemble des prétentions de l'entreprise générale ont bien été réalisées ce qui confirme la position du mandataires (voir son rapport du 2 mars 2004 et son courrier du 7 juin 2004).

Réserve: En conséquence, sur la base des justificatifs remis, il n'a pas été possible de vérifier le bien-fondé de la totalité des quelque 1,4 million de francs de revendications de l'entreprise générale. En l'absence de justificatifs probants et dans l'impossibilité objective de vérifier l'ensemble de ces charges supplémentaires, j'ai été contraint d'émettre une réserve dans mon opinion de vérification relative à cet objet.

Commentaire de l'OMPI :

L'OMPI rappelle les commentaires faits aux paragraphes précédents et s'associe pleinement à la réserve faite par le vérificateur.

Le caractère infondé de la revendication de 2,1 millions, 2,7 millions, puis 1,4 millions de la part de l'entreprise générale a été prouvé par son acceptation d'un règlement de 700 000 francs suisses. L'OMPI s'est résolue à ce règlement, en considérant la plus value réalisée sur l'immeuble, notion prise en compte par les Tribunaux suisses en cas de litige.

Recommandation no 6: Dans le cadre d'un projet de construction, il est indispensable de mettre en place une gestion de projet, respectivement une direction des travaux performante qui se conforme aux procédures, usages et normes établies, qui fasse respecter la stricte application des modalités du contrat et qui soit capable, connaissant l'existence de risques potentiels, d'instaurer rapidement des mesures appropriées. Une attitude « proactive » est à recommander vivement.

Comptabilité et gestion financière du projet

Division des Finances

52. La Division des finances a consolidé les comptes avec la Division des bâtiments en date du 31 décembre 2003 (voir annexe no 3). Cet exercice a permis de corriger certaines erreurs et de mettre en évidence un dépassement de paiements sur un engagement et des dépenses imputées sur le budget des comptes hors bâtiment.

Division des Bâtiments

53. Le contrôle des coûts effectué par la Division des bâtiments et arrêté à la date du 19 avril 2004 (voir annexe no 2) repose sur 3 documents principaux. Avec le premier document, une mise en concordance des chiffres du budget approuvé avec ceux du devis de l'architecte n'est pas possible puisque le budget voté ne repose pas sur le devis de l'architecte (voir également le paragraphe 18 ci-dessus). Le second document de contrôle fait apparaître toutes les adjudications et paiements liées du projet, ceci indépendamment de leur véritable lien aux budgets approuvés par l'Assemblée. Ce document n'a pas permis d'établir la situation précise du décompte final au moment de la révision. Enfin, le dernier document établit la liste de tous les paiements effectués à cette date.
54. En coordination avec les Divisions des bâtiments et des finances, moyennant différentes corrections, mes collaborateurs ont établi le décompte final du projet sous revue. Le chiffre arrêté au moment de l'audit se monte à 70'625'107 francs (voir annexe no 4). Ce chiffre a été validé au cours de la révision par les Divisions des bâtiments et des finances. Cependant il ne tient pas compte de la facture supplémentaire de 1.4 million de francs, auquel cas il faudrait considérer un chiffre de 72'025'107 francs.

55. L'établissement du décompte final lors de la révision (voir annexe no 4) a permis à mes collaborateurs de mettre en évidence des dépenses non engagées et des dépenses non intégrées dans le compte de l'ancien bâtiment de l'OMM soit parce que:

- le Contrôleur a modifié le code d'activités attribué par la Division des bâtiments,
- les coûts ont été considérés par la Division des bâtiments comme faisant partie du budget approuvé par l'Assemblée générale, mais pas par le Contrôleur,
- des coûts dépendant du projet n'ont pas été considérés dans le compte de l'ancien bâtiment de l'OMM.

Recommandation no 7: Assurer une meilleure coordination entre la Division des bâtiments, la Division des finances et le Contrôleur en ce qui concerne l'imputation des dépenses.

Financement

56. Les sources de financement proviennent du budget de 30.4 millions de francs approuvé par l'Assemblée générale en mars 1998 et actualisé en septembre 2000 à 59 millions de francs puis en juillet 2003 à 65.885 millions de francs.

57. Le tableau ci-dessous donne le détail des dépenses:

	(CHF)	(CHF)
BUDGET APPROUVE	65'885'000	
ACHAT BÂTIMENT Cpte 400.11.01 - Achat bâtiment		34'290'148
DEPENSES Rénovation, modernisation et agrandissement de l'ancien bâtiment de l'OMM Cpte 400.11.2 - Bâtiment OMM, Rénovation et modernisation Budget régulier	69'781'618	
Cpte 450.40.11.33 - Assurances	524'484	
Cpte 450.40.20.10 - Frais de représentation	119'325	
Bons de commande pas soumis ou pas visés	6'829	
<i>Ecart report de crédit</i>	194'868	
	- 2'017	70'625'107
Total intermédiaire		104'915'255
Prétention supplémentaire		1'400'000
Total		106'315'255

58. Achat du bâtiment non-compris, on constate un dépassement des dépenses entre le budget approuvé (65'885'000) et le total des dépenses (70'625'107) d'environ 4.7 millions, respectivement 6.1 millions de francs si on tient compte de la facture supplémentaire.

59. D'une manière générale, le traitement des dépenses a été jugé conforme avec le Règlement financier de l'OMPI.

60. La valeur au bilan se monte à 69'781'618 francs. Certaines charges pour un montant de 845'506 francs ont été considérées comme dépenses de fonctionnement et imputées au budget ordinaire consacré aux locaux, comme autorisé par l'Assemblée générale des Etats membres (paragraphe 295 du document WO/PBC/7/2).
61. La valeur de l'assurance incendie couvrant le bâtiment se monte dès le 1er octobre 2003 à 65 millions de francs pour un investissement total d'environ 105 millions de francs, facture supplémentaire non comprise.

CONCLUSIONS

62. Le manque de rigueur et les nombreuses défaillances relatifs à la gestion du projet de rénovation, modernisation et agrandissement de l'ancien bâtiment de l'OMM à Genève n'ont pas permis une gestion de projet transparente et cohérente avec les budgets votés, ni régulière avec les travaux supplémentaires. D'une estimation préliminaire des coûts de 30.4 millions de francs, le décompte final se boucle à plus de 70 millions de francs sans que toutes les phases ne soient dûment documentées. Les coûts effectifs du projet ont été supérieurs aux budgets approuvés par l'Assemblée générale. Ces décalages n'ont pas été correctement portés à la connaissance des Etats membres. Le décompte présente finalement un dépassement de 4.7 millions de francs par rapport au dernier budget voté et déjà mis à jour plusieurs fois et de respectivement de 6.1 millions de francs si l'on tient compte de la prétention supplémentaire de 1.4 million de francs.
63. Etant donné l'important projet de construction en cours au sein de l'OMPI, j'estime qu'il est indispensable de palier rapidement à cette gestion de projet déficiente. J'avais déjà constaté dans un rapport précédent des faiblesses concernant l'estimation des coûts du projet (voir mon rapport du 24 juin 2002 concernant l'évaluation du nouveau bâtiment administratif, paragraphe 55). N'étant alors pas totalement confiant dans la manière de gérer les projets de construction à l'interne, j'avais alors suggéré de mettre en place un management de projet externe pour effectuer la gestion et les contrôles indispensables à tout projet de construction (voir mon rapport du 24 juin 2002 concernant l'évaluation du nouveau bâtiment administratif, paragraphes 55, 73 et 74). Les constatations du présent rapport démontrent l'importance de cette recommandation et justifie pleinement sa mise en place.

Recommandation no 8: Mettre en place un management de projet externe indépendant lors de tout nouveau projet de construction de l'ampleur de celui ayant fait l'objet de cet audit.

Commentaire de l'OMPI :

L'OMPI remercie le vérificateur de son avis et de ses conseils utiles.

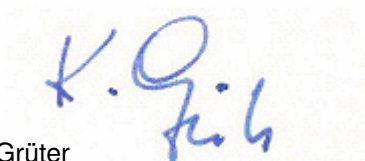
Les estimations de 30,4 millions et le décompte de plus de 70 millions ne concernaient pas le même projet.

Les Etats membres ont approuvé les modifications du projet. Ils ont été tenus informés du déroulement des travaux.

L'Organisation tient à rappeler que ce chantier a connu deux sinistres importants : un incendie provoqué par des ouvriers, ainsi qu'un affaissement du terrain qui a retardé les travaux d'au moins six mois, et dont le règlement financier a été très largement profitable à l'OMPI.

Malgré cela, le bilan final de l'opération totale de rénovation, modernisation, transformation et agrandissement de l'ancien bâtiment de l'OMM est positif.

- *Le bâtiment Procter & Gamble, voisin de l'immeuble de l'ex-OMM, s'est vendu plus de 100 millions de francs, prix tout à fait comparable à l'opération de rénovation du bâtiment ex-OMM, alors qu'une rénovation est plus onéreuse qu'une construction neuve et que la capacité en places de travail du bâtiment Procter & Gamble est de 400, contre 450 pour l'ex-OMM rénové.*
- *Le bâtiment de l'ex-OMM rénové correspond aux besoins de l'OMPI. Esthétique et fonctionnel, il est relié physiquement aux autres bâtiments, ce qui est important pour le fonctionnement quotidien de l'Organisation.*



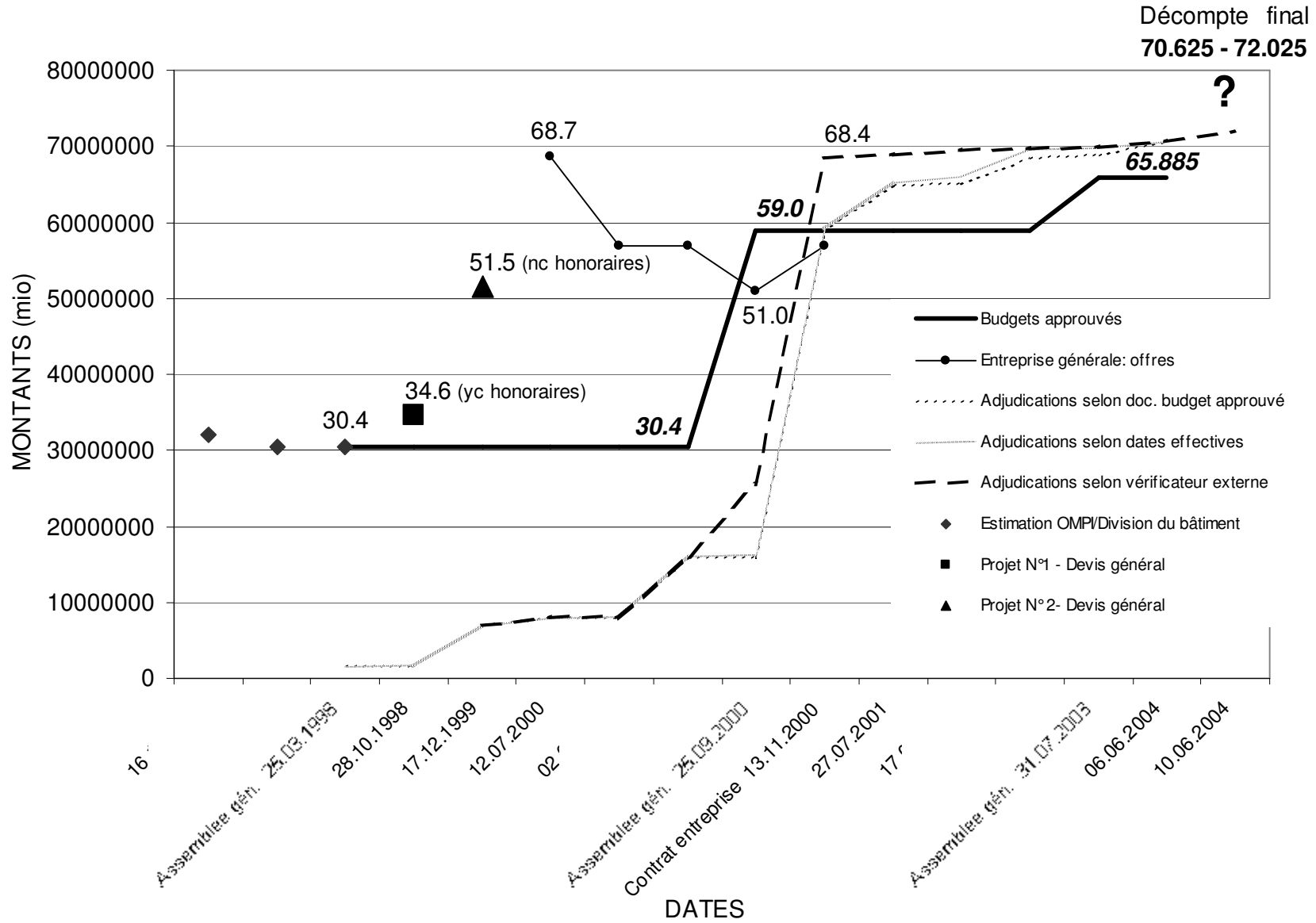
K. Grüter

Directeur du
CONTROLE FEDERAL DES FINANCES
DE LA CONFEDERATION SUISSE
(Vérificateur des comptes)

Annexes:

1. Evaluation du devis général, du budget et des adjudications
2. Décompte final établi par la Division des bâtiments (19.04.2004)
3. Décompte final établi par la Division des finances (31.12.2003)
4. Décompte final établi par le Vérificateur des comptes (03.06.2004)
5. Opinion de vérification

(en millions de francs suisses)



Décompte final établi par la Division des bâtiments

Bâtiment ex-OMM
Contrôle des coûts

Situation :

19.04.04

Entreprises	Adjudications - Prévisions	Paiements	Solde à payer
1. Frei & Stéfani	1'060'930.00	1'060'930.00	0.00
1.1 Frais Frei & Stéfani	41'714.50	41'714.50	0.00
2. Ingénieurs conseils	585'000.00	585'000.00	0.00
2.2 Frais Ingénieurs conseils		0.00	0.00
3. DAEL	182'537.00	170'537.00	12'000.00
3.1 Autorisation	8'893.00	8'893.00	0.00
3.2 Autor. complément. I	4'406.00	4'406.00	0.00
3.3 Taxes I	146'068.00	146'068.00	0.00
3.4 Autor. complément. II	11'170.00	11'170.00	0.00
3.5 Taxes II			0.00
3.6 Permis d'occuper	12'000.00		12'000.00
4. Domaine publique	8'000.00		8'000.00
5. Favre&Guth Pool	8'333'400.00	8'333'400.00	0.00
5.1 Appel d'offre	3'358'000.00	3'154'400.00	203'600.00
5.1 Solde hon. + concept sécurité + Physicien (voir point 5.	-203'600.00	0.00	-203'600.00
5.2 Etude complément	400'000.00	400'000.00	0.00
5.3 Autor. complément. I	950'000.00	950'000.00	0.00
5.4 Autor. complément. II	329'000.00	329'000.00	0.00
5.5 Accord s/ supplément honoraires + sinistre	3'500'000.00	3'500'000.00	0.00
6. Seydoux-DMB SA	1'285'000.00	1'285'000.00	0.00
7. Reproductions FG Pool	170'000.00	141'129.95	28'870.05
8. Entreprise Générale	57'690'415.55	57'311'500.00	378'915.55
8.1 contrat de base	51'000'000.00	56'880'000.00	-5'880'000.00
8.2 contrat complémentaire	5'880'000.00	0.00	5'880'000.00
8.3 avenant 3 (cabine MT)	114'922.00	86'000.00	28'922.00
8.4 avenant 4 (assainissement GBI & GBII)	95'000.00	47'500.00	47'500.00
8.5 avenant 5 (adaptation local IMPACT) - Informatique	0.00	0.00	0.00
8.6 avenant 6 (adaptation techniques imprimerie)	65'000.00	0.00	65'000.00
8.7 avenant 7 (restaurant free flow)	158'000.00	0.00	158'000.00
8.8 accord sur frais sinistre	298'000.00	298'000.00	0.00
8.9 frais prolongation garanties avenant n° 2	79'493.55	0.00	79'493.55
9. Géomètre	70'000.00	70'000.00	0.00
9.1 contrat de base	70'000.00	70'000.00	0.00
10. Etudes Géotechniques	31'250.00	31'250.00	0.00
10.1 contrat de base	31'250.00	31'250.00	0.00
11. Rapport Amiante	4'400.00	4'400.00	0.00
12. Divers	1'104'648.70	929'779.70	174'869.00
12.1 ICC	79'980.00	79'980.00	0.00
12.2 Reymond - maquette	12'733.00	12'733.00	0.00
12.3 SIG -Taxe raccord. MT	524'603.00	349'734.00	174'869.00
12.4 SPS - Surv. chantier	361'179.20	361'179.20	0.00
12.5 DSR (bouquet)	6'829.00	6'829.00	0.00
12.6 AXA Assurances	119'324.50	119'324.50	0.00
TOTAL	70'567'295.75	69'964'641.15	602'654.60

Corrections vérificateur
Honoraires avocat Lalive

57'811.65
70'625'107.75
=====

Décompte final établi par la Division des finances - 31 décembre 2003

Liste cfc	montant	Total 1	retraitement	Total 2
Honoraires	cfc5 12'487'749	4'830 12'492'579	195'663.05	12'688'242.05
Travaux préparatoires	cfc1 7'494'980	7'494'980	-31'250.00	7'463'730.00
Gros oeuvre	cfc2 48'796'310	48'796'310		48'796'310.00
Equipements et services spéciaux et aménagements extérieurs	cfc4 833'336	833'336		833'336.00
	69'612'375	69'617'205	164'413.05	69'781'618.05

Liste globale cfc (inclus frais MQ)	montant
Domaine public	-8'000
Permis d'occuper	-12'000
Total adjudications	71'547'071
frais MO +adaptation exploitation	-1'954'696
	69'592'375
Domaine public	8'000
Permis d'occuper	12'000
	69'612'375

Montant	Description
71'547'071.00	Total adjudications (tableau contrôle coûts 10/05/2004)
-1'954'696.00	frais MO +adaptation exploitation
8'000.00	Domaine public
12'000.00	Permis d'occuper
-114'922.00	avenant no 3 BPS
-89'398.00	rapport amiante
-4'750.00	état des lieux (correction)
57'811.65	Honoraires Lalive
349'734.10	SIG-Taxes cabines MT
2'017.30	écart sur budget héliographies-report de crédit
-31'250.00	retraitement
69'781'618.05	Total

Montant	Description
69'781'618.05	études géotechniques Dérilaz (budget régulier en 2000-2001 visé par Contrôleur)
-2'017.30	écart report de crédit-budget/héliographies
174'868.90	Reynold maquette (inclus 4'333, -en 2000-2001 sur budget régulier visé par Contrôleur)
4'400.00	rapport amiante (budget régulier en 1999 visé par Contrôleur)
114'922.00	avenant no 3 BPS (budget régulier visé par Contrôleur)
12'000.00	permis d'occuper (non engagé/non visé par Contrôleur)
8'000.00	domaine public (non engagé/non visé par Contrôleur)
115'385.00	Assurances spéciales (frais MO)
361'179.00	sps surveillance de chantier (budget régulier visé par Contrôleur)
6'829.00	bouquet de chantier (somme non passée en actif immobilisé pour finances)
3'940.50	complément s'assurance chantier AXA
-0.70	différence s'assurance chantier AXA
70'625'107.45	Total

Montant	Description
71'547'071.00	Total globale cfc (inclus frais MQ)
-1'954'696.00	frais MO +adaptation exploitation
8'000.00	Domaine public
12'000.00	Permis d'occuper
-114'922.00	avenant no 3 BPS
-89'398.00	rapport amiante
-4'750.00	état des lieux (correction)
57'811.65	Honoraires Lalive
349'734.10	SIG-Taxes cabines MT
2'017.30	écart sur budget héliographies-report de crédit
-31'250.00	retraitement
69'781'618.05	Total

Montant	Description
69'781'618.05	Chiffre présenté sur rapport de gestion
70'625'107.40	Chiffre final audit Mr Reber
70'625'107.45	Chiffre final (écart 0.05)

Décompte final bâtiment Ex-OMM établi par le vérificateur externe

	BUDGETS APPROUVES		DIVISION DES BATIMENTS			FINANCES		
	22.09.00	31.07.03	Adjudications	Paiements	Solde à payer	Paiements	Solde à payer	Budget Ex-OMM intégré dans budget ex-OMM N°cpte 400.11.02
1 Frei & Stefani	1'060'930.00	1'060'930.00	1'060'930.00	1'060'930.00		1'060'930.00		
1.1 Frais			41'714.50	41'714.50		41'714.50		
2 Ingénieurs conseils	585'000.00	585'000.00	585'000.00	585'000.00		585'000.00		
3 Dael	156'320.00	156'320.00	170'537.00	170'537.00		170'537.00		
4 Domaine publique			8'000.00		8'000.00		8'000.00	
5 Favre & Guth	3'358'000.00	3'358'000.00	3'358'000.00	3'154'400.00		3'154'400.00		
5.1 Favre & Guth			-203'600.00					
5.2 Favre & Guth	400'000.00	400'000.00	400'000.00	400'000.00		400'000.00		
5.3 Favre & Guth	950'000.00	950'000.00	950'000.00	950'000.00		950'000.00		
5.4 Favre & Guth			329'000.00	329'000.00		329'000.00		
5.5 Favre & Guth		3'500'000.00	3'500'000.00	3'500'000.00		3'500'000.00		
6 Seydoux	1'285'000.00	1'285'000.00	1'285'000.00	1'285'000.00		1'285'000.00		
7 Favre et Guth Reproduction	120'000.00	120'000.00	170'000.00	141'129.95	28'870.05	140'534.10	31'483.20	
CORRECTIONS du Vérificateur des comptes				-595.85	595.85		-2'017.30	
8.1 Entreprise générale BPS Contrat de base	51'000'000.00	51'000'000.00	51'000'000.00	51'000'000.00		51'000'000.00		
8.2 Contrat complémentaire		5'880'000.00	5'880'000.00	5'880'000.00		5'880'000.00		
8.3 Avenant N°3		114'922.00	114'922.00	86'000.00	28'922.00	86'000.00	28'922.00	<i>non (Budgeté sous 18.2.723)</i>
8.4 Avenant N°4			95'000.00	47'500.00	47'500.00	47'500.00	47'500.00	<i>non (Budgeté sous 15.4.549)</i>
8.5 Avenant N°5								
8.6 Avenant N°6			65'000.00	0.00	65'000.00	0.00	65'000.00	
8.7 Avenant N°7			158'000.00	0.00	158'000.00	0.00	158'000.00	
8.8 Accord sur frais sinistre		298'000.00	298'000.00	298'000.00		298'000.00		
8.9 Prolongation de garantie			79'493.55	0.00	79'493.55	0.00	79'493.55	
9 Géomètre			70'000.00	13'628.50	56'371.50	13'628.50	56'371.50	
10 Etudes géotechniques		31'250.00	31'250.00	31'250.00		31'250.00		<i>non (Budgeté sous 17.1.692)</i>
11 Rapport amiante	4'750.00	4'750.00	4'750.00	4'750.00		4'400.00		<i>non (Budgeté sous 18.2)</i>
CORRECTIONS du Vérificateur des comptes			-350.00	-350.00				
12.1 ICC	80'000.00	80'000.00	79'980.00	79'980.00		79'980.00		
12.2 Remond Maquette			12'733.00	12'733.00		12'733.00		<i>non</i>
12.3 SIG taxe raccordement			524'603.00	349'734.10	174'868.90	349'734.10	174'868.90	<i>oui (Budgeté sous 17.4.731 et 18.3.731)</i>
12.4 SPS, surveillance chantier			361'179.20	361'179.20		361'179.20		<i>non</i>
12.5 DSR bouquet			6'829.00	6'829.00		6'829.00		<i>non</i>
12.6 Axa assurances			115'384.70	115'384.70		74'245.70		<i>non</i>
Assurance 2 ème prolongation jusqu'à fin sept. 2003			3'939.80	3'939.80		3'939.80		<i>non</i>
Permis d'occuper			12'000.00		12'000.00		12'000.00	
CORRECTIONS du Vérificateur des comptes			57'811.65	57'811.65		57'811.65		
Honoraires avocat Lalive								
Total	59'000'000.00	68'824'172.00	70'625'107.40	69'965'485.55	659'621.85	69'965'485.55	659'621.85	
Paiements + soldes à payer					70'625'107.40		70'625'107.40	

		DIVISION DES BÂTIMENTS		FINANCES
		Solde à payer		Solde à payer
REPORTS DE CREDITS DEMANDES AU 31.12.2003				
8.9	Entreprise générale BPS Prolongation de garantie	79'493.55		79'493.55
8.4	Entreprise générale BPS Avenant N°4	47'500.00		47'500.00
8.6	Entreprise générale BPS Avenant N°6	65'000.00		65'000.00
8.7	Entreprise générale BPS Avenant N°7	158'000.00		158'000.00
7	Favre et Guth Reproduction	28'870.05		31'483.20
	CORRECTIONS VERIFICATEUR	595.85	Facture du 02.03.04	-2'017.30
9	Géomètre	56'371.50		56'371.50
		435'830.95		435'830.95
A AJOUTER AUX REPORTS DE CREDITS				
8.3	Entreprise générale BPS Avenant N°3	28'922.00		28'922.00
12.3	SIG taxe raccordement	174'869.00		174'869.00
	Domaine publique	8'000.00		8'000.00
	Permis d'occuper	12'000.00		12'000.00
		223'791.00		223'791.00



Annexe no 5 à 1.4242.944.00330.03

OPINION DE VERIFICATION

J'ai vérifié les états financiers du décompte de construction relatif à la rénovation, la modernisation et l'agrandissement de l'ancien bâtiment de l'Organisation météorologique mondiale (OMM) de l'Organisation mondiale de la propriété intellectuelle (OMPI) et établi à la date du 3 juin 2004. Le décompte de construction est présenté en tant qu'annexe no 4 de mon rapport détaillé. L'établissement de ces états financiers incombe au Directeur général. Mon rôle consiste à exprimer une opinion sur ces états financiers en me fondant sur la vérification à laquelle j'ai procédé.

J'ai effectué ma vérification conformément aux Normes communes de vérification du Groupe de vérificateurs extérieurs des Nations Unies, des Institutions spécialisées et de l'Agence internationale de l'énergie atomique. Ces normes requièrent que je planifie et effectue la vérification de manière à obtenir une assurance raisonnable que les états financiers sont exempts d'erreurs graves. Une vérification consiste notamment à examiner, par sondage et conformément à ce que le Vérificateur des comptes juge nécessaire en la circonstance, les pièces justificatives fournies à l'appui des montants et des données figurant dans les états financiers. J'estime que la vérification à laquelle j'ai procédé offre une base raisonnable pour l'opinion que je formule.

Mon opinion est que ces états financiers ne présentent pas convenablement la situation financière au 3 juin 2004 ainsi que les résultats des opérations et mouvements de fonds à cette même date, compte tenu du fait que je n'ai pas été en mesure de vérifier le bien-fondé de l'ensemble des 1.4 million de francs de la facture supplémentaire de l'entreprise générale du 24 mai 2004, lesquels ne figurent pas dans les états financiers (voir les paragraphes 40 à 50 de mon rapport détaillé).

Mis à part la réserve mentionnée au paragraphe précédent, mon opinion est que les opérations de l'OMPI que j'ai contrôlées par sondage dans le cadre de ma vérification ont été, sur tous les points essentiels, conformes au Règlement financier et aux autorisations des organes délibérants de l'Organisation.

Conformément à l'article 6 du Mandat pour la vérification des comptes, annexé au Règlement financier de l'OMPI, j'ai également établi un rapport détaillé sur ma vérification du décompte de construction relatif à la rénovation, la modernisation et l'agrandissement de l'ancien bâtiment de l'OMM, document daté du 1er novembre 2004.

Berne, le 1er novembre 2004

K. Grüter

Directeur du
CONTROLE FEDERAL DES FINANCES
DE LA CONFEDERATION SUISSE
(Vérificateur des comptes)