

OMPI



WO/PBC/IM/05/3

ORIGINAL : anglais

DATE : 14 janvier 2005

ORGANISATION MONDIALE DE LA PROPRIÉTÉ INTELLECTUELLE
GENÈVE

F

COMITÉ DU PROGRAMME ET BUDGET

Session informelle
Genève, 16 – 18 février 2005

OPTIONS CONCERNANT LA NOUVELLE CONSTRUCTION

document établi par le Secrétariat

I. INTRODUCTION

1. En septembre 2002, les assemblées des États membres de l'OMPI ont approuvé un projet relatif à la construction d'un nouveau bâtiment administratif et d'une salle de conférences pour un coût total de 190,5 millions de francs suisses (ci-après dénommé "projet initial") (documents A/37/2, A/37/9, A/37/10 et paragraphes 240 à 262 du document A/37/14).

2. En août 2003, à l'issue d'un appel d'offres international, un jury constitué de représentants des États membres de l'OMPI a sélectionné une entreprise générale : cette entreprise était un consortium composé de deux parties. L'Organisation a été contrainte de mettre fin à son contrat avec le consortium le 12 janvier 2004 en raison d'un litige survenu entre les deux parties, qui empêchait celles-ci d'honorer leurs obligations contractuelles envers l'OMPI.

3. Entre temps, il est apparu qu'un déficit de recettes estimé à plus de 80 millions de francs suisses viendrait grever l'exercice biennal 2004-2005. Ce déficit de recettes serait essentiellement imputable à un nombre de demandes selon le PCT inférieur aux prévisions en 2004-2005 (voir le document WO/PBC/IM/05/2 pour plus de détails). Compte tenu de cette situation, et suite à la dénonciation du contrat conclu avec le consortium, le Secrétariat a estimé qu'il était prudent de suspendre le projet et d'étudier d'autres options techniques pour en réduire le coût. Il a également été admis qu'il serait moins risqué pour l'Organisation de

conserver ses réserves et d'examiner la possibilité de financer la nouvelle construction en faisant appel à des sources extérieures.

4. Le présent document décrit les autres options techniques (chapitre II) et sources de financement possibles (chapitre III). Il donne également des informations sur la procédure d'appel d'offres et de constitution du jury (chapitre IV) et présente des conclusions (chapitre VI).

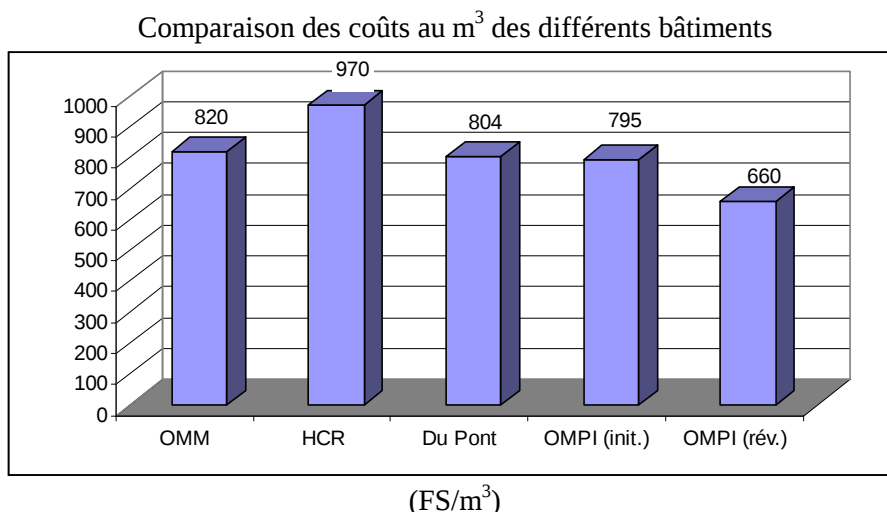
5. Lorsque les États membres ont approuvé le projet initial, en 2002, ils l'ont fait après une analyse approfondie, portant notamment sur un rapport d'évaluation indépendant établi par le Contrôle fédéral des finances (c'est-à-dire, le vérificateur externe des comptes) (document A/37/10). La décision prise à cette époque tenait compte des avantages économiques que présentait la propriété du nouveau bâtiment par rapport à la location de locaux à usage de bureaux. Les arguments économiques étayant cette décision sont aussi valides aujourd'hui qu'au moment où le projet initial a été approuvé. Le chapitre V reprend ces arguments au regard de la situation financière actuelle (décembre 2004).

II. OPTIONS TECHNIQUES

6. Suite au report du projet, le Secrétariat a prié l'architecte chargé du projet initial d'étudier la possibilité de réduire le coût du bâtiment administratif qui avait été approuvé par les États membres dans le cadre du projet initial. Cette étude a débouché sur une nouvelle version du projet initial avec des caractéristiques semblables (c'est-à-dire, sans diminution du nombre de places de travail et de stationnement) mais pour un coût inférieur. Ce nouveau projet (ci-après dénommé "projet révisé") prévoirait un bâtiment administratif de cinq étages au lieu de six avec le même nombre de places de travail (560) et de stationnement (280) que le projet initial. Les principales données techniques du projet révisé sont indiquées ci-dessous.

nombre de places de travail	560 places
capacité de la cafétéria	320 places
parking souterrain	280 places
surfaces brutes de plancher	
bureaux (1 ^{er} étage – 5 ^e étage)	13 364 m ²
parties communes (rez-de-chaussée, 1 ^{er} étage)	4 251 m ²
aires techniques (niveau –1)	5 255 m ²
parking (niveaux –2 et –3)	10 286 m ²
aire de stockage (niveau –4)	5 143 m ²

7. Comme l'indique le diagramme ci-après, le coût par mètre cube du projet révisé (660 francs suisses) est inférieur à celui des sièges des autres sociétés et institutions des Nations Unies à Genève, ainsi qu'à celui du projet initial (données tirées du rapport du vérificateur externe des comptes, tableau 8, page 17 du document A/37/10).



8. On trouvera à l'annexe I une comparaison technique et financière entre le projet initial et le projet révisé.

9. Le coût total du projet révisé est estimé à 125,4 millions de francs suisses, contre 190,5 millions de francs suisses pour le projet initial. On trouvera à l'annexe II une répartition du coût total estimatif du projet révisé. Comme il ressort de cette annexe, le projet révisé permettrait une réduction des coûts d'environ 65 millions de francs suisses grâce à la suppression de la nouvelle salle de conférences et du sixième étage, à l'optimisation du nombre de places de travail dans le volume restant, à la suppression de la galerie de liaison avec le bâtiment Arpad Bogsch (AB) et à la révision de certains concepts techniques (concernant le chauffage, la climatisation et la ventilation), selon les recommandations du vérificateur externe des comptes.

10. Le projet révisé prévoit une aire en sous-sol supplémentaire pour le stockage ou le stationnement dans la zone contiguë au bâtiment AB. Cette superficie permettrait de dégager 260 places de stationnement supplémentaires au maximum, qui pourraient également être utilisées par les délégués et les visiteurs. En conséquence, le nombre total de places de stationnement disponibles pourrait être porté, si nécessaire, à 540¹. L'autorisation d'utiliser cette surface supplémentaire en tant que parking a été donnée par les autorités genevoises en 2003².

11. Si l'on tient compte du coût d'acquisition du terrain (13,6 millions de francs suisses), le coût total estimé du projet révisé s'élèverait à 139,1 millions de francs suisses³, dont 25,5 millions (18,3%) ont déjà été versés (ou affectés) par l'OMPI. En d'autres termes, le coût total restant à couvrir par l'OMPI s'élèverait à 113,6 millions de francs suisses, comme indiqué ci-après.

Description	Versements	Engagements	Montant restant à affecter	TOTAL
Bâtiment administratif	–	1,2	87,1	88,3
Surface supplémentaire en sous-sol	–	–	8,9	8,9
Honoraires	5,8	3,5	11,4	20,7
Autres coûts	1,1	0,3	6,2	7,6
Acquisition du terrain	13,6	–	–	13,6
TOTAL	20,5	5	113,6	139,1

25,5 millions = 18,3% du coût total

III. OPTIONS FINANCIERES

12. Si le projet révisé décrit ci-dessus est retenu, deux solutions de financement extérieur sont envisageables : i) un emprunt auprès d'une banque commerciale; et ii) un contrat de location avec option d'achat conclu avec un promoteur immobilier. Ces deux options sont décrites ci-après⁴.

Emprunt auprès d'une banque commerciale

13. Une première possibilité consisterait à financer la construction du projet révisé au moyen d'un emprunt contracté auprès d'une banque commerciale. Il existe un précédent à cet égard, étant donné que le bâtiment de l'Union de Madrid a été financé à l'aide d'un emprunt hypothécaire contracté auprès de l'Union des banques suisses (UBS) en 1975. Du point de vue statutaire, la Convention instituant l'OMPI n'exclut pas la possibilité que l'Organisation contracte un tel emprunt. Le Secrétariat s'est entretenu de manière informelle avec un certain nombre de banques commerciales locales et étrangères pour explorer la possibilité de financer la construction au moyen d'un emprunt commercial. Des propositions de crédit préliminaires ont été faites par deux banques suisses.

14. Sur la base de ces propositions préliminaires, l'OMPI pourrait obtenir un prêt couvrant l'intégralité du montant encore à verser pour construire le bâtiment administratif selon le projet révisé (113,6 millions de francs suisses). Les investissements déjà consentis par l'Organisation dans le projet (coût d'acquisition du terrain et coût de l'étude architecturale et de ses modifications) seraient ainsi considérés par le bailleur de fonds comme un apport suffisant de la part de l'Organisation et aucune contribution monétaire supplémentaire ne serait exigée. Le coût annuel de cet emprunt est estimé à 6,315 millions de francs suisses (y compris les intérêts et l'amortissement du capital) sur la base d'un taux d'intérêt de 3,56% par an⁵. Le contrat de prêt entre l'OMPI et la banque sélectionnée aurait une durée maximale de 30 ans, mais la durée d'amortissement pourrait être plus longue si l'Organisation le juge nécessaire.

15. Dans ce système, l'Organisation ne serait pas tenue de renoncer à son immunité de juridiction ou d'exécution, sauf en cas de défaillance dûment constatée⁶. Pendant toute la durée du prêt, le bailleur de fonds s'abstiendrait d'exiger la constitution d'une hypothèque sur l'intégralité du terrain et du bâtiment administratif pour autant que l'OMPI satisfasse à certaines conditions.

16. L'option de financement susmentionnée est récapitulée à l'annexe III. La période d'amortissement débuterait uniquement à l'achèvement de la construction, ce qui signifie que, au cours de la phase de construction (dont la durée est estimée à 26 mois), l'OMPI n'aurait pas de frais d'amortissement à supporter. Cela signifie que, au cours de la phase de construction, le coût annuel pour l'Organisation s'élèverait à 1,846 millions de francs suisses (à un taux d'intérêt annuel de 1,5%).

Contrat de location avec option d'achat conclu avec un promoteur

17. Une deuxième solution consisterait à conclure un contrat de location avec option d'achat avec un promoteur immobilier. Celui-ci, sélectionné au moyen d'une procédure d'appel d'offres, financerait la construction du projet révisé et louerait les bâtiments à l'OMPI. La durée initiale minimale de location serait normalement de 10 ans. À l'issue de cette période initiale, l'OMPI aurait la possibilité de libérer le bâtiment, en totalité ou en partie, ou de l'acheter au coût initial de construction, auquel cas l'Organisation devrait trouver les moyens de financer cette acquisition.

18. Le coût estimatif de cette option est indiqué à l'annexe IV. Si, dans le cadre de ce contrat, le promoteur acceptait d'acheter le terrain à l'OMPI et de rembourser à l'Organisation les dépenses encourues au titre du projet de l'architecte, l'OMPI retrouverait un certain montant de liquidités (variante A). Si le promoteur n'acceptait pas de racheter le terrain et de rembourser les coûts à l'OMPI, l'Organisation recevrait néanmoins de celui-ci un loyer annuel pour le terrain, ainsi qu'une contrepartie monétaire pour le projet de l'architecte (variante B).

19. L'avantage de cette option serait que la responsabilité de la supervision et de la gestion du processus de construction passerait de l'OMPI au promoteur. La seule responsabilité de l'Organisation serait de veiller à ce que la construction soit menée conformément à l'appel d'offres. Toutefois, à long terme, la solution du promoteur serait plus coûteuse que le financement de la construction au moyen d'un emprunt commercial, ainsi qu'il ressort de l'annexe V. Pour cette raison, le Secrétariat recommande de retenir l'option d'un emprunt contracté auprès d'une banque commerciale (voir les paragraphes 25 à 27).

IV. PROCEDURE D'APPEL D'OFFRES ET DE CONSTITUTION DE JURY

20. Si toutes les dispositions nécessaires pour la construction du bâtiment administratif (au moyen d'un prêt bancaire commercial) sont prises, le Secrétariat lancera un nouvel appel d'offres international pour sélectionner une entreprise générale. Le choix définitif de cette entreprise sera effectué par un jury spécial constitué, comme dans le cas de l'appel d'offres de 2003, de représentants des États membres⁷. Dans l'idéal, le lancement de ce nouvel appel d'offres devrait permettre la reprise des travaux de construction en janvier 2006, en vue d'un achèvement en février 2008.

V. CONSTRUCTION OU LOCATION : ANALYSE FINANCIERE

21. En 2002, lorsque les États membres ont approuvé la nouvelle construction, l'avis prédominant était que cette solution représentait l'utilisation la plus économique des ressources de l'Organisation par rapport à la location des bâtiments. Les projections actuelles du Secrétariat (fondées sur une croissance modérée des systèmes d'enregistrement à moyen terme) font apparaître un besoin de 1500 places de travail d'ici 2009, dont une réserve de 100 places. Si la nouvelle construction se poursuit, le nouveau bâtiment administratif et les bâtiments existants appartenant à l'OMPI permettront de répondre intégralement à ces besoins sans qu'il soit nécessaire de louer d'autres locaux à usage de bureaux. Il en découlerait des économies importantes.

22. Ainsi qu'il ressort de l'annexe V, le coût de location annuel du bâtiment Procter et Gamble, du Centre administratif des Morillons (CAM) et des Nations s'élève à 8,7 millions de francs suisses, pour un total de 560 places de travail. Ce coût est supérieur au coût annuel de remboursement d'un emprunt bancaire, soit 6,3 millions de francs suisses.

VI. CONCLUSIONS

23. Compte tenu de ce qui précède, le Secrétariat estime qu'il est dans l'intérêt financier de l'Organisation d'investir dans la construction de son propre bâtiment administratif, sur la base du projet révisé, plutôt que de continuer de louer des locaux à usage de bureaux. Le Secrétariat considère en outre que, parmi les options disponibles, la solution la plus prudente et la plus avantageuse financièrement consiste à financer ce projet au moyen d'un emprunt contracté auprès d'une banque commerciale.

24. Cette solution présente plusieurs avantages sur le plan financier :

a) l'OMPI deviendrait propriétaire d'un bien dont la valeur financière serait susceptible de s'accroître avec les années et qui pourrait être loué ou vendu, si besoin est;

b) l'OMPI pourrait exploiter les investissements déjà effectués au titre du projet (25,5 + 1,5 = 27 millions de francs suisses) concernant notamment le concours international d'architecture, les honoraires de l'architecte et les travaux d'excavation;

c) l'OMPI pourrait tirer parti des taux d'intérêt favorables actuellement appliqués sur le marché des capitaux, dont le coût serait largement compensé par les intérêts perçus par l'Organisation au titre de ses placements monétaires, ainsi que par l'absence de loyer à payer; et

d) un siège unifié favorisait l'efficacité de la gestion, de l'entretien et de la sécurité des locaux de l'OMPI ainsi que la communication entre les différents services de l'Organisation. Des économies en termes de sécurité, de gestion, de communication interne et de transport seraient également réalisées.

25. Le Secrétariat lancerait un appel d'offres aux banques intéressées en vue de la signature d'un contrat de prêt, avant la fin de 2005, avec la banque sélectionnée. Le Comité de la construction et de l'examen des contrats de l'OMPI serait chargé de la sélection. Un expert indépendant serait engagé pour conseiller le comité sur les meilleures solutions en termes de taux d'intérêt et les autres conditions techniques du contrat de prêt. Une fois le prêt obtenu, et

à l'issue d'une nouvelle procédure d'appel d'offres pour l'entreprise générale, les travaux de construction pourraient reprendre le 1^{er} janvier 2006. Le coût résultant de cet appel d'offres auprès des établissements bancaires serait inscrit au projet de programme et budget pour l'exercice biennal 2006-2007 aux fins d'approbation par les États membres.

[Les annexes suivent]

-
- ¹ La superficie supplémentaire en sous-sol (parking de 6100 m² + liaisons de 2250 m² = 8350 m²) ne figurait pas dans le budget du projet initial de 190,5 millions de francs suisses. Un cahier des charges supplémentaires devrait donc être établi. Le coût estimatif de 8,9 millions de francs suisses est fondé sur les coûts annoncés par l'entreprise générale lors de l'appel d'offres de 2003 et ne tient pas compte d'une éventuelle remise qui pourrait être concédée si un arrangement forfaitaire était conclu.
- ² En septembre 2002, les États membres avaient prié le Secrétariat d'étudier la question et de se mettre en rapport avec les autorités genevoises en vue d'assurer la disponibilité de ces places de stationnement supplémentaires (voir le paragraphe 262 du document A/37/14).
- ³ Ce chiffre ne tient pas compte du coût d'acquisition du terrain (190,5 + 13,6 = 204,1 millions de francs suisses).
- ⁴ Une troisième possibilité aurait consisté à obtenir les fonds auprès de la Fondation pour les organisations internationales (FIPOI). La FIPOI a été créée conjointement par les autorités fédérales suisses et les autorités du Canton de Genève afin de mettre à la disposition des organisations intergouvernementales ayant leur siège à Genève des locaux dans le canton. En 2004, le Secrétariat s'est mis en rapport avec la FIPOI pour explorer la possibilité de financement de la nouvelle construction par la fondation. Selon la FIPOI, tous les crédits disponibles ont déjà été octroyés jusqu'en 2008, et des capitaux ne seront pas disponibles plus tôt.
- ⁵ Différentes options seraient disponibles (taux d'intérêt fixes ou variables, ou combinaison des deux).
- ⁶ Par exemple, le défaut de paiement des intérêts ou de remboursement du capital dans un délai de 60 jours suivant l'échéance, ou le non-respect de la clause dite *pari passu*.
- ⁷ La même procédure serait appliquée dans le cas du promoteur immobilier.