



Immobilier : le point sur la stratégie de rénovation des bâtiments à Genève

Rapport du Directeur général

1. Le présent rapport retrace l'historique du projet de rénovation des bâtiments de l'OMS à Genève. Il décrit aussi les faits nouveaux survenus depuis l'adoption par l'Assemblée de la Santé de sa décision WHA67(12) en mai 2014 et les mesures prises pour fournir des installations répondant aux besoins futurs de l'Organisation, et donne les coûts estimés de la rénovation.
2. Le Siège de l'OMS à Genève regroupe 100 000 mètres carrés de bureaux répartis entre 10 bâtiments distincts. Le bâtiment principal, qui est l'œuvre de l'architecte Jean Tschumi, lauréat du concours d'architecture organisé pour sa construction, permet d'accueillir près de la moitié des fonctionnaires du Siège (environ 1000 sur un total de 2100). Il est généralement considéré comme un fleuron de l'architecture moderne mais a besoin d'être complètement rénové.
3. Depuis l'entrée en service du bâtiment du Siège en 1966, neuf bâtiments additionnels ont été construits. Ils ont été conçus et érigés pour répondre aux besoins croissants de l'Organisation liés à la nécessité d'entreprendre des activités supplémentaires et de répondre à des crises de santé publique. Sept de ces bâtiments sont des structures provisoires ou temporaires qui, en tant que telles, n'étaient pas soumises à des règles architecturales ou d'urbanisme particulières. Le bâtiment de l'ONUSIDA est la construction la plus récente. Inauguré en 2006 à la suite d'un concours international d'architecture, il est, avec le bâtiment principal, la seule structure du site répondant à des normes de construction moderne.
4. En 2008, l'OMS avait établi un projet de rénovation pour le bâtiment principal vieillissant qui comprenait des travaux importants de réparation et d'entretien ; toutefois, pendant la phase de planification initiale, il est apparu que la solution proposée ne permettait ni d'assurer une rénovation complète ni de prendre en compte la rénovation de tous les autres bâtiments existants. En conséquence, un travail a été entrepris pour concevoir une stratégie globale de rénovation à l'échelle de tout le site. En 2012, un comité d'orientation composé de représentants de l'OMS et des autorités suisses a évalué et validé les options proposées.

5. En mai 2013, l'Assemblée de la Santé a examiné quatre options¹ qui formaient la base d'une stratégie à long terme efficace et d'un bon rapport coût/efficacité pour la rénovation des bâtiments du Siège de l'OMS, à savoir :

- Option 1. Construction d'un nouveau bâtiment de 1100 bureaux à faible consommation énergétique et à entretien réduit ; démolition des trois bâtiments annexes existants ; rénovation du bâtiment principal ; et vente des trois autres bâtiments annexes.
- Option 2. Construction d'un nouveau bâtiment temporaire de 300 bureaux ; location d'un espace de 300 bureaux à l'extérieur ; rénovation du bâtiment principal et des annexes existantes ; et démolition du bâtiment temporaire à l'achèvement des travaux.
- Option 3. Location d'un espace de 600 bureaux à l'extérieur ; et rénovation du bâtiment principal et des annexes existantes.
- Option 4. Surélévation des bâtiments L et M pour y ajouter 260 bureaux ; location d'un espace de 300 bureaux à l'extérieur ; et rénovation étage par étage du bâtiment principal et des annexes existantes.

6. L'Assemblée de la Santé a pris note du rapport du Secrétariat qui spécifiait que l'option 1 était l'option privilégiée.²

7. Les autorités fédérales suisses ont examiné le projet et convenu en principe de consentir un prêt de CHF 140 millions sans intérêt remboursable sur 50 ans pour financer la construction du nouveau bâtiment proposé. En février 2014, les autorités fédérales suisses ont approuvé le déblocage de CHF 14 millions représentant une avance de 10 % sur le prêt pour financer la phase de planification de la construction du nouveau bâtiment.

8. En mai 2014, l'Assemblée de la Santé a examiné le rapport du Comité du programme, du budget et de l'administration du Conseil exécutif intitulé « le point sur la stratégie de rénovation des bâtiments à Genève »³ et a adopté la décision WHA67(12) dans laquelle, entre autres, elle autorisait le Directeur général à entreprendre la phase initiale de planification de la stratégie de rénovation actualisée des bâtiments de l'OMS à Genève, y compris l'organisation d'un concours d'architecture. Elle priait aussi le Directeur général d'accepter le prêt initial sans intérêt de CHF 14 millions du Gouvernement suisse aux conditions indiquées et de continuer à planifier le projet de rénovation de l'ensemble du site. Elle priait en outre le Directeur général de présenter à la Soixante-Huitième Assemblée mondiale de la Santé le concept retenu pour le nouveau bâtiment, accompagné d'une ébauche du cahier des charges, ainsi qu'un bilan financier détaillé pour l'ensemble de la stratégie de rénovation.

9. En juin 2014, le Secrétariat a lancé un concours mondial d'architecture pour la conception du nouveau bâtiment. Les 251 propositions reçues ont été examinées en octobre 2014 par un jury international composé principalement d'architectes et de représentants de l'État hôte et du Secrétariat. L'anonymat des candidats a été respecté et le jury a choisi les 13 projets qui répondaient le mieux au

¹ Reproduites dans le document A66/42.

² Voir le document WHA66/2013/REC/3, summary record of third meeting of Committee B of the Sixty-sixth World Health Assembly, section 1, pp.215-216.

³ Document A67/61.

cahier des charges et avaient la plus haute valeur architecturale potentielle. Les auteurs de ces projets vont maintenant être invités par un notaire pour présenter leur projet plus en détail. Le jury sélectionnera ensuite, lors d'une deuxième réunion en mars 2015, le projet gagnant recommandé pour la construction. Les résultats du concours seront présentés à la Soixante-Huitième Assemblée mondiale de la Santé.

10. Après la sélection par le jury du projet gagnant, un document détaillant le cahier des charges et les coûts plus précis de construction du bâtiment dans les limites du budget sera établi. Ce *devis général* formera la base de la proposition soumise à la Soixante-Neuvième Assemblée mondiale de la Santé par l'intermédiaire du Conseil exécutif, en vue de l'adoption par l'Assemblée de la décision finale d'accepter le prêt de CHF 140 millions des autorités suisses et de commencer les travaux de construction. Un comité de contrôle sera établi lorsque l'on se sera accordé sur le projet final.

11. Les plans de rénovation du bâtiment principal seront affinés pendant la phase de planification et de construction du nouveau bâtiment de manière à pouvoir 1) offrir les meilleures conditions de travail possible aux membres du personnel de l'Organisation aussi bien pendant la durée du chantier qu'à l'achèvement du projet ; et 2) faire en sorte que tous les bâtiments fonctionnent comme un site unique, avec les mêmes installations techniques respectueuses de l'environnement.

RÉPONDRE AUX BESOINS FUTURS DE L'ORGANISATION

12. Lorsque la rénovation sera achevée, l'ensemble des installations devront pouvoir s'adapter pour :

- permettre de répondre rapidement à des urgences sanitaires (avec des accroissements ou des diminutions d'effectifs) ;
- se prêter à des modalités de travail flexibles, comme le travail à temps partiel ou le télétravail ;
- se prêter à de nouveaux modes de réunion comme les vidéoconférences ;
- permettre d'accueillir des consultants et des stagiaires parmi le personnel ;
- assurer un accès aisé aux locaux pour tous, y compris les personnes à mobilité réduite ;
- accueillir des initiatives destinées à améliorer le bien-être du personnel au travail, telles que des activités sportives et récréatives ;
- aider à promouvoir le plan de mobilité du canton de Genève (utilisation accrue des transports publics et partage de véhicules, et réduction du nombre de places de stationnement).

13. Afin de bien dimensionner le site, des projections ont été faites pour tenir compte des changements dans les modes d'organisation du travail du Secrétariat et des progrès intervenus dans les techniques de construction. Ces changements devraient permettre de réaliser des économies et des gains de place. Les besoins opérationnels ont toutefois augmenté dans certains domaines, avec, par exemple, le Centre stratégique d'opérations sanitaires. Des améliorations importantes doivent aussi être apportées à la conception du bâtiment pour faciliter l'accès des personnes à mobilité réduite qui n'est actuellement pas conforme aux normes.

14. Le tableau ci-après fait une comparaison entre les installations actuellement disponibles dans les huit bâtiments provisoires et temporaires et celles qui sont proposées pour le nouveau bâtiment, et entre la totalité des installations actuellement disponibles et celles qui devraient exister à la fin du projet.

Tableau. Installations actuelles et projetées pour les services essentiels

* Il convient de noter que toutes les installations actuelles ne seront pas pleinement occupées pendant la période de transition et de rationalisation de l'utilisation des locaux existants.

	Installations qui seront remplacées	Nouveau bâtiment 2020*	Réduction de la superficie des installations (%)	Superficie totale des installations 2013	Superficie totale des installations 2025	Réduction de la superficie totale des installations (%)
Superficie totale (m²)	28 235	20 572	27,14	70 772	63 217	10,67
Superficies occupées par les services essentiels :						
Archives (m ²)	1 137	790	30,51	2 133	1 786	16,26
Bureaux (m ²)	11 639	9 172	21,20	30 828	28 361	8,00
Postes de travail (nombre)	1 210	770	36,36	2 658	2 377	10,57
Espaces de réunion (m ²)	581	1 660	-185,85	2 347	3 426	-45,98
Salles de conférences (nombre)	-	2	-	5	7	-40,00
Salles de réunions (nombre)	14	9	35,71	17	12	29,41
Services d'impression (m ²)	496	240	51,56	1 425	764	46,37
Zones de stockage et de services, etc. (m ²)	3 329	330	90,09	8 770	5 772	34,19
Locaux techniques (m ²)	1 311	2 022	-54,26	6 287	5 330	15,21
Centre stratégique d'opérations sanitaires (m ²)	-	850	-	173	850	-391,33
Capacité de la cafétéria (nombre de places)	534	450	15,73	1 128	580	48,58
Cafétéria (m ²)	2 288	2 070	9,53	3 080	2 862	7,08
Concessions (m ²)	597	-	-	1 578	981	37,83

15. Le nouveau bâtiment et la rénovation du bâtiment principal reposeront sur une conception modulaire associant des espaces de travail communs et des bureaux individuels, des salles de réunions et d'autres zones communes. Il est prévu qu'à l'achèvement des travaux de construction et de rénovation, 25 % au moins de la surface de bureaux sera organisée et utilisée sous la forme d'espaces de travail communs abritant environ 2400 postes de travail qui occuperont 30 % d'espace au sol de moins que les installations actuelles.

16. La projection initiale pour le nouveau bâtiment prévoyait la construction d'une structure à faible consommation énergétique et à entretien réduit, d'une capacité de 1100 bureaux. Cette projection a été révisée et la capacité ramenée à 700 bureaux. Cette réduction a été décidée après un examen plus approfondi des besoins futurs, notamment en ce qui concerne les modes d'organisation du travail du Secrétariat.

17. Le Siège de l'OMS accueille plus de 550 réunions extérieures chaque année, en plus des nombreuses réunions internes. Ce chiffre ne tient pas compte de l'Assemblée de la Santé et d'autres réunions intergouvernementales qui ont lieu hors site. Les quatre salles de conférences avec installations d'interprétation (salles A, B, C et D) ne seront pas disponibles pendant la durée de la rénovation, mais la salle du Conseil exécutif devrait être utilisable beaucoup plus tôt. Il est donc important de prévoir dans la conception du projet du nouveau bâtiment l'aménagement de suffisamment d'installations pour assurer la continuité des activités, tout en évitant d'aboutir à des doubles emplois à l'achèvement des travaux.

18. Le Secrétariat a proposé d'installer les salles de réunions à proximité les unes des autres et d'utiliser pour ces salles une conception modulaire offrant une plus grande souplesse d'utilisation. Cela sera plus facile lorsqu'on aura affaire à trois bâtiments au lieu des 10 bâtiments actuels.

19. La stratégie globale doit répondre aux exigences fonctionnelles essentielles de l'Organisation, à savoir efficacité énergétique, performance environnementale, entretien économique, sûreté et sécurité incendie. Les activités seront concentrées dans trois bâtiments au lieu de 10, dans des locaux neufs ou entièrement rénovés couvrant une superficie beaucoup plus restreinte. Une meilleure efficacité opérationnelle et une meilleure maîtrise des coûts seront rendues possibles par :

- l'intégration des systèmes d'appui du nouveau bâtiment et des deux bâtiments principaux restants ;
- l'adoption et le maintien des normes les plus récentes en matière de gestion des installations ;
- l'utilisation d'équipements et de technologies modernes pour des fonctions clés (telles que les salles de réunions et la salle du Centre stratégique d'opérations sanitaires) ;
- l'adoption des méthodes les plus modernes pour les services de technologie de l'information et d'entretien des bâtiments.

20. La conception et la construction du nouveau bâtiment permettront à terme de réaliser des économies. Les prévisions actuelles concernant les coûts et les économies seront soumises au Conseil exécutif à sa cent trente-huitième session en janvier 2016.

21. La construction du nouveau bâtiment sera menée de façon à pouvoir disposer d'espaces dans lesquels les membres du personnel pourront être relogés pendant la rénovation du bâtiment principal, de façon à atténuer les risques pour la santé et la sécurité inhérents à la réalisation de travaux de construction dans un bâtiment occupé et à réduire le temps nécessaire pour cette partie des travaux et leur coût. La stratégie actualisée permet aussi d'éliminer la nécessité de rénover les bâtiments temporaires obsolètes peu adaptables qui ont déjà été utilisés au-delà de leur durée de vie normale.

22. L'OMS continue de se tenir régulièrement en contact avec d'autres organisations du système des Nations Unies basées à Genève, comme l'OIT, l'OMPI, l'OMC et l'Office des Nations Unies à Genève, concernant leurs projets de construction et de rénovation récents et en cours. Le Secrétariat a aussi pris contact avec le Bureau des Nations Unies pour les services d'appui aux projets, pour permettre à l'OMS de tenir compte des enseignements tirés de ces autres projets. Cette collaboration sera renforcée pendant toute la durée du projet une fois celui-ci approuvé.

COÛTS DE RÉNOVATION DU SITE

23. Le coût estimé actuel de la construction du nouveau bâtiment avec le cahier des charges présenté dans l'étude de faisabilité de 2012 est de CHF 140 millions. Ce chiffre sera précisé au cours de l'année 2015, lorsque le projet final aura été choisi et les études détaillées entreprises.

24. Certains aspects tels que les systèmes d'appui intégrés (chauffage, électricité, technologies de l'information et sécurité) auront une incidence à la fois sur le coût de la construction du nouveau bâtiment et sur la rénovation du bâtiment principal. Lorsque le plan final pour le nouveau bâtiment sera disponible, l'impact sur le coût total des rénovations sera plus clair. On estime actuellement le coût de la rénovation du bâtiment principal à CHF 110 millions.

25. Le coût total du projet sur 10 ans est estimé à CHF 250 millions, sur lesquels 140 millions devraient être financés par un prêt sans intérêt des autorités suisses remboursable sur 50 ans. Les remboursements du prêt commencent à la fin de la construction et le montant des annuités de CHF 2,8 millions a été intégré dans les calculs pour le financement du fonds immobilier.

MESURES À PRENDRE PAR LE CONSEIL EXÉCUTIF

27. Le Conseil exécutif est invité à prendre note du rapport et à demander au Secrétariat de l'actualiser en y incorporant le résultat du concours d'architecture en vue de le soumettre pour examen à la Soixante-Huitième Assemblée mondiale de la Santé, par l'intermédiaire du Comité du programme, du budget et de l'administration, dans l'attente d'un rapport technique et financier complet à soumettre à la Soixante-Neuvième Assemblée mondiale de la Santé pour décision.

= = =