



## DEUXIÈME QUESTION À L'ORDRE DU JOUR

**Dons de terrains proposés par le gouvernement  
du Chili et par le gouvernement  
de la République-Unie de Tanzanie**

1. A sa 286<sup>e</sup> session (mars 2003), le Conseil d'administration a été informé<sup>1</sup> que les gouvernements du Chili et de la République-Unie de Tanzanie avaient décidé de céder au BIT, gratuitement, sans conditions et de façon irrévocable, la propriété de parcelles de terrain pour la construction de bureaux à Santiago et à Dar es-Salaam, respectivement. A cette même session, le Directeur général a été autorisé à élaborer des avant-projets et des estimations de dépenses afin de les soumettre au Sous-comité du bâtiment à sa session actuelle (novembre 2003).
2. Comme l'acceptation des dons proposés entraînerait une obligation financière pour les Membres de l'Organisation, l'autorisation de la Conférence était requise en vertu du paragraphe 1 de l'article 12 du Règlement financier. Pour éviter des retards et une augmentation des coûts, la Conférence, à sa 91<sup>e</sup> session (juin 2003), a autorisé le Conseil d'administration à accepter, pour autant qu'il le juge approprié, les dons proposés, après un examen attentif de chaque proposition.
3. Le présent document fournit des informations de base sur les locaux du BIT à Santiago et à Dar es-Salaam et présente des avant-projets et des estimations de dépenses pour les travaux de construction sur les deux sites. La dernière section énonce les éléments sur la base desquels on poursuit la mise au point d'une stratégie concernant les locaux.

**Santiago**

4. Le Chili a toujours joué un rôle central pour assurer la présence du BIT dans la région latino-américaine. C'est à Santiago qu'a été tenue la première conférence des Etats Membres américains en 1936 et qu'une présence permanente a été instituée en 1937. L'OIT y a créé un bureau en août 1961 et, à partir de 1968, les activités déployées par le PREALC ont grandement contribué à accroître la stature et à améliorer la visibilité du

<sup>1</sup> Document GB.286/PFA/11/2.

bureau de Santiago. Le bureau sous-régional de Santiago pour le cône Sud de l'Amérique latine couvre le Chili, le Paraguay et l'Uruguay.

5. Le bureau de Santiago était installé dans le bâtiment de la Commission économique des Nations Unies pour l'Amérique latine et les Caraïbes (CEPALC) (de 1961 à 1991) lorsqu'il a déménagé dans des locaux en location situés dans une zone résidentielle de la ville. Ces locaux ont une surface de plancher totale de 1 300 m<sup>2</sup>, répartie sous trois niveaux, et abritent 35 fonctionnaires. Les frais annuels de location pour les locaux actuels s'élèvent à environ 125 000 dollars E.-U., et des augmentations de loyer sont à prévoir. S'y ajoutent les dépenses récurrentes d'entretien et les frais de location de salles de conférence à l'extérieur. Le BIT est lié par un bail de dix ans dont il pourrait négocier les conditions de résiliation de manière à ne pas encourir de pertes contractuelles.
6. Le gouvernement du Chili a réservé aux organisations internationales une zone dans le district de Vitacura de manière à resserrer ses relations avec elles et promouvoir la coopération et l'utilisation partagée des services communs entre celles-ci. Le BIT s'est vu proposer une parcelle dans cette zone internationale, dont la valeur marchande actuelle est estimée à plus de 1 million de dollars E.-U. La CEPALC, le Programme des Nations Unies pour le développement (PNUD), l'Organisation des Nations Unies pour l'alimentation et l'agriculture (FAO) et la Faculté latino-américaine des sciences sociales (FLACSO) sont déjà installés dans cette zone en expansion.
7. Comme suite à la demande du Conseil d'administration qui souhaite que soient établis des plans généraux et des estimations de dépenses, un appel d'offres a été publié dans la presse chilienne en vue de sélectionner un bureau d'architectes sérieux. Soixante entreprises ont répondu à cet appel, dont 11 ont été invitées à soumettre au Bureau des plans de construction et des devis sur la base d'une conception globale spécifiée en fonction des exigences de l'OIT dans divers domaines: sécurité, conditions de travail, voies d'accès, possibilités de stationnement, adaptabilité du bâtiment aux besoins, etc.
8. Un jury a été chargé d'examiner les onze projets sur la base de 13 critères de sélection établis d'un commun accord, ayant trait à la qualité de construction et à la conception du bâtiment par rapport à l'environnement. Après avoir bien étudié les plans des bureaux et les propositions relatives aux parties communes et aux aires de service, le jury a décidé à l'unanimité que l'entreprise Boza y Asociados avait présenté le meilleur modèle et un devis de construction viable.
9. Le projet de bâtiment soumis par Boza y Asociados prévoyait un bâtiment de cinq étages comportant deux niveaux souterrains (1 997 m<sup>2</sup> pour les bureaux et les parties communes et 1 671 m<sup>2</sup> pour le parking souterrain, les archives et le stockage). Le bâtiment présenterait une finition en béton blanc, aluminium et verre et s'harmoniserait donc avec les bâtiments voisins. Le projet combine un modèle architectural ouvert avec une claire répartition de l'espace et une conception hautement fonctionnelle du bâtiment. Le jury a particulièrement apprécié le souci des concepteurs d'utiliser au maximum la lumière naturelle en disposant l'ensemble des bureaux autour d'un patio ouvert central donnant sur un parc, d'autant que cette conception garantirait d'excellentes possibilités de transformations/extensions de l'existant. Le coût total de la construction, les honoraires des architectes locaux inclus, est estimé à 1,8 million de dollars E.-U.
10. Compte tenu de la valeur substantielle du terrain donné, qui pourrait servir de garantie, le projet pourrait être financé par un prêt à long terme. Un emprunt commercial permettrait au Bureau de tirer parti des taux d'intérêt du marché exceptionnellement faibles pour les prêts à taux variable et pour les emprunts à taux fixe, et d'éviter une ponction importante sur le Fonds pour le bâtiment et le logement. En outre, le gouvernement chilien a proposé d'aider le BIT à obtenir un prêt à des conditions favorables. Même si les taux d'intérêt du

marché pour les prêts à taux fixe sur trois ans, cinq ans ou plus sont plus élevés que les prêts à taux variable, un prêt à taux fixe est considéré comme un mode de financement plus prudent puisque le BIT serait assuré de rembourser le capital sur le moyen terme.

11. Si l'on prend les taux du marché en vigueur pour les prêts à taux fixe, on peut considérer que les intérêts débiteurs et l'essentiel des intérêts en remboursement de capital représenteraient un montant équivalant au loyer des locaux plus les frais ordinaires d'entretien payés par prélèvement sur le budget ordinaire. La construction de locaux du BIT à Santiago est donc une option économiquement viable.
12. Les avantages découlant de la construction du bureau sous-régional sur le terrain donné par le gouvernement par rapport aux locaux actuellement loués seraient notamment les suivants:
  - le BIT serait à l'abri d'augmentations de loyer dépassant le taux d'inflation et jouirait de l'indépendance que confère le fait d'être propriétaire des locaux;
  - les dispositifs de sécurité seraient plus efficaces pour avoir été conçus et intégrés à un bâtiment neuf dès la construction sur la base des spécifications actuelles du BIT; et un partage économique des dépenses de sécurité pourrait se faire avec les institutions internationales voisines;
  - il en découlerait également les avantages inhérents à un environnement similaire à un complexe Nations Unies, notamment la possibilité pour le BIT d'utiliser les installations de conférence dans un bâtiment contigu appartenant à l'ONU.
13. Si le Conseil d'administration décidait, sur les conseils du sous-comité, d'adopter les propositions concernant la construction du Bureau sous-régional du BIT à Santiago dans les limites financières et conformément aux modalités de financement indiquées ci-dessus, le résultat de l'évaluation des offres reçues pour la construction du nouveau bureau serait soumis au sous-comité en mars 2004. Cela lui permettrait d'examiner les plans détaillés et des informations financières à jour et de formuler des recommandations appropriées avant que le Bureau ne s'engage vis-à-vis d'intervenants extérieurs au sujet de la construction du bâtiment.
14. *Le Sous-comité du bâtiment voudra sans doute proposer à la Commission du programme, du budget et de l'administration de recommander au Conseil d'administration:*
  - a) *de donner effet à la proposition de construire de nouveaux locaux pour le bureau du BIT à Santiago;*
  - b) *d'accepter le don de terrain fait par le gouvernement chilien à cette fin en vertu des pouvoirs qui lui ont été délégués par la Conférence à sa 91<sup>e</sup> session (juin 2003);*
  - c) *que le coût du bâtiment ne dépasse pas 1,8 million de dollars E.-U. et soit entièrement financé par un prêt commercial;*
  - d) *de demander que le résultat de l'évaluation des offres, avec des précisions sur les modalités de financement des travaux de construction, soit soumis au Sous-comité du bâtiment lors de la prochaine session du Conseil d'administration (mars 2004).*

## Dar es-Salaam

15. Le Bureau du BIT à Dar es-Salaam a été créé en 1962 et couvre actuellement la République-Unie de Tanzanie, le Kenya, la Somalie et l'Ouganda.
16. Depuis 1962, le BIT a occupé divers locaux en location. Le choix de locaux appropriés est très limité et les bureaux actuels, qui accueillent 48 personnes dans ce qui était autrefois un immeuble résidentiel, sont jugés inadaptés pour plusieurs raisons. Le bureau est situé dans un endroit isolé, ce qui peut poser des problèmes de sécurité, et les locaux sont trop exigus pour le personnel du BIT en poste à Dar es-Salaam (990 m<sup>2</sup>). De plus, il n'y a pas de salle de réunion appropriée (un hall a été construit en attendant dans une annexe du bâtiment), et pas suffisamment de place pour le stockage, les archives et le parking. Enfin, il n'y a ni ascenseur ni aucune autre facilité pour les personnes handicapées.
17. Les coûts annuels de location des locaux actuels s'élèvent à 72 000 dollars E.-U. De plus, les frais de réparation et d'entretien que le BIT a dû payer ces deux dernières années étaient très élevés, mais ils devraient s'établir à environ 20 000 dollars E.-U. par an à l'avenir. L'entretien revient cher en raison de l'ancienneté du bâtiment, et des dépenses récurrentes importantes sont prévues pour les travaux d'électricité et de plomberie. Des modifications structurelles sont à envisager si l'on veut que le bureau du BIT reste dans ces locaux. Le bureau de Dar es-Salaam a également dû payer des frais de location de plus en plus élevés pour l'organisation de conférences dans des hôtels locaux. En 2002, ils étaient de 110 000 dollars E.-U., ce qui devrait correspondre plus ou moins aux frais à engager à l'avenir.
18. Le gouvernement de la République-Unie de Tanzanie a offert au BIT, pour la construction de bureaux, deux parcelles de terrain contiguës d'une superficie totale de 1 577 m<sup>2</sup>, d'une valeur estimée à 250 000 dollars E.-U., dans une zone centrale de Dar es-Salaam, à proximité de bâtiments abritant des bureaux d'autres organisations du système des Nations Unies (PNUD et UNICEF) et des bureaux de l'administration publique (ministère du Travail, de la Jeunesse et des Sports et ministère des Affaires étrangères).
19. Le Conseil d'administration ayant demandé que des plans et une estimation des dépenses soient préparés, un avis d'appel d'offres a été publié dans la presse tanzanienne pour trouver un bureau d'architectes sérieux. Sur les 20 bureaux d'architectes qui ont répondu à cet appel d'offres, sept ont été invités à soumettre au Bureau des plans de construction et une estimation des dépenses, compte tenu des grandes lignes du projet, qui prévoit des conditions bien précises en matière de sécurité, de conditions de travail, d'accès, de salles de réunion, de parking, etc.
20. En août 2003, un jury a été formé en collaboration avec le directeur du bureau de Dar es-Salaam et un représentant du Conseil local d'enregistrement des architectes et métreurs. Le processus de sélection s'appuyait sur des critères bien définis en matière de qualité de la construction, de concept et d'environnement, avec des facteurs tels que l'intégration du futur bâtiment dans son environnement, l'identité de la conception, l'utilisation de la lumière naturelle pour les lieux de travail, la qualité de l'aménagement intérieur et la prise en compte des questions de sécurité dans la conception générale du bâtiment.
21. Le jury a donné la préférence à l'unanimité au projet de construction proposé par le bureau d'architectes Landplan-Icon Architects Limited. Ce projet proposait une construction de trois étages en béton armé recouvert de pierres naturelles, dont deux étages en rez inférieur (2 001 m<sup>2</sup> d'espace de bureaux et 2 860 m<sup>2</sup> pour le parking et les services). Une attention toute particulière a été accordée à la ventilation naturelle des étages souterrains et à une utilisation maximale de la lumière naturelle, tous les bureaux étant disposés autour d'un atrium central, ce qui donne également de très grandes possibilités de

«transformations/extensions de l'existant». La conception du bâtiment envisageait également un accès sans restriction aux personnes handicapées et des mesures de sécurité passive sur trois des quatre côtés.

22. Les avantages liés à la construction du bureau de Dar es-Salaam seraient notamment les suivants:
- conditions de travail adéquates, dans un environnement dont la conformité aux normes de sécurité actuelles serait garantie;
  - le BIT serait à l'abri d'augmentations de loyer;
  - économies sur la location d'installations de conférence;
  - visibilité accrue du BIT sur le terrain, là où les besoins se font particulièrement sentir.
23. Compte tenu des indicateurs relatifs aux coûts de construction, le Bureau considère que les coûts estimatifs ne devraient pas dépasser 1,7 million de dollars E.-U., les honoraires d'architectes inclus. La construction du nouveau bâtiment pourrait être financée par le Fonds pour le bâtiment et le logement.
24. Si le Conseil d'administration décidait, sur l'avis du sous-comité, d'adopter les propositions concernant la construction du bureau du BIT à Dar es-Salaam compte tenu des limites financières et des modalités de financement décrites ci-dessus, le résultat de l'évaluation des offres reçues pour la construction serait soumis au sous-comité en mars 2004. Cela lui permettrait d'examiner les plans détaillés et des informations financières à jour et de formuler des recommandations appropriées avant que le Bureau ne s'engage vis-à-vis d'intervenants extérieurs au sujet de la construction du bâtiment.
25. *Le Sous-comité du bâtiment voudra sans doute proposer à la Commission du programme, du budget et de l'administration de recommander au Conseil d'administration:*
- a) *de donner effet à la proposition de construire de nouveaux locaux pour le bureau du BIT à Dar es-Salaam;*
  - b) *d'accepter le don de terrain fait par le gouvernement de la République-Unie de Tanzanie à cette fin en vertu des pouvoirs qui lui ont été délégués par la Conférence à sa 91<sup>e</sup> session (juin 2003);*
  - c) *que le coût du bâtiment ne dépasse pas 1,7 million de dollars E.-U. et soit financé par le Fonds pour le bâtiment et le logement;*
  - d) *de demander que le résultat de l'évaluation des offres soit soumis au Sous-comité du bâtiment lors de la prochaine session du Conseil d'administration (mars 2004).*

## Stratégies concernant les locaux

26. Au cours de la discussion que la Commission du programme, du budget et de l'administration (PFAC) a menée en mars 2003 au sujet des dons de terrains proposés par les gouvernements du Chili et de la République-Unie de Tanzanie, un certain nombre de Membres ont demandé au Bureau de présenter un plan des locaux prévus pour les années à

venir afin qu'ils puissent avoir une idée d'ensemble du parc de bureaux du BIT à l'échelle mondiale. En juin 2003, la Conférence internationale du Travail a adopté le programme et budget pour 2004-05, dans lequel est approuvé un transfert de ressources du siège vers les régions destiné à renforcer considérablement les services aux mandants et qui aura, concrètement, une incidence, à un degré variable, sur les besoins en locaux dans les différents lieux d'implantation. On trouvera ci-après des éléments qui devraient permettre au sous-comité de procéder à une discussion initiale de la stratégie concernant les locaux du BIT.

- 27.** En 1999, le BIT a élaboré un projet de stratégie donnant un aperçu de la capacité de son parc de locaux à l'échelle mondiale à répondre à ses besoins opérationnels, et établi un plan immobilier, avec des directives et des normes, pour mettre les locaux en adéquation avec ces besoins. En 2001 est paru un Manuel de gestion des biens et des équipements qui contient des directives et des procédures uniformes pour la gestion des locaux du BIT, le but étant de déterminer l'adéquation entre les installations disponibles et la demande, d'évaluer l'adaptabilité des biens et d'assurer la maîtrise des coûts immobiliers.
- 28.** Cette stratégie est encore en phase d'élaboration et d'adaptation, le but étant d'en faire un instrument efficace pour identifier les disponibilités en matière de locaux et les classer dans un ordre de priorité en fonction des besoins d'espace. Elle s'appuie sur trois éléments d'information distincts:
- l'offre actuelle et potentielle de locaux à bureaux, compte tenu de la nécessité de se conformer aux nouvelles normes de sécurité et aux toutes dernières exigences techniques, notamment la mise en place d'une infrastructure de télécommunications adéquate;
  - la demande actuelle et future de bureaux pour le personnel;
  - des facteurs qualitatifs tels que la nécessité de renforcer le dialogue social et le tripartisme dans les pays ou de créer des synergies avec des institutions des Nations Unies, selon les besoins.
- 29.** Il s'agit, en priorité, de recueillir des informations à jour sur le parc de bureaux par un système raccordé à l'Internet qui puisse être actualisé périodiquement directement par les points focaux installés dans les bureaux du BIT de par le monde. Les données regroupées constitueront un répertoire exhaustif d'informations sur l'actuel parc de locaux du BIT à l'échelle mondiale, facilitant ainsi les transactions immobilières et les prises de décisions y relatives.
- 30.** Les informations sur les effectifs de personnel actuels et futurs constituent un élément essentiel pour déterminer si l'actuel parc de locaux répond aux besoins et dans quelle mesure il faudra l'adapter dans l'avenir. Il est possible d'établir des projections acceptables des effectifs pour les prochains douze à quatorze mois en se fondant essentiellement sur le programme et budget approuvé pour 2004-05 et sur un examen des projets en cours à financement extrabudgétaire, y compris ceux qui seront approuvés ou prolongés prochainement. La dotation en personnel financée par le budget ordinaire dans les bureaux extérieurs est dans l'ensemble stable depuis un certain nombre d'années, le personnel local n'ayant augmenté que dans des proportions modestes et la proportion de personnel international n'ayant guère changé. Le renforcement de la capacité fixe de 10 pour cent par un transfert de ressources du siège vers les régions comme prévu dans le programme et budget pour 2004-05 entraînera une augmentation du personnel du BIT travaillant dans les bureaux extérieurs.

31. Les plans à long terme concernant les programmes à financement extrabudgétaire constituent également un élément important pour déterminer les futurs besoins en locaux des bureaux extérieurs. Pour autant, il ne serait pas réaliste de vouloir établir de telles projections avec précision, compte tenu des fluctuations du niveau des contributions volontaires de donateurs, du laps de temps relativement court entre la conception et le lancement du projet, et de la durée limitée des projets à financement extrabudgétaire. La tendance à décentraliser davantage les projets de coopération technique induira également un accroissement du personnel de projets dans les lieux d'affectation extérieure.
32. Le Bureau élaborera plus avant une approche de risque contrôlé, les engagements contractés étant forcément à long terme dès lors que les locaux lui appartiennent ou lui ont été cédés pour une longue période. Pour ce faire, il conviendrait de choisir la taille de chaque bureau en fonction de la dotation en personnel dont on peut être à peu près sûr.
33. Un plus grand souci de sécurité et un respect plus rigoureux des normes de sécurité dans les bureaux du BIT, quels que soient les lieux d'affectation, demeurent une priorité élevée. La mise en œuvre des mesures de sécurité – sécurité passive, règlements, procédures – est une obligation qui a un coût. Il est plus facile et moins coûteux d'intégrer des dispositifs de sécurité adéquats au stade de la planification d'une construction que lorsqu'il faut les rajouter ou les adapter à du bâti ancien.

## Portefeuille de biens immobiliers

34. Le patrimoine du BIT se compose du bâtiment du siège à Genève et de 47 bureaux extérieurs<sup>2</sup>, dont 13 en Afrique, 13 en Asie, neuf dans les Amériques, dix en Europe et deux dans les Etats arabes.
35. Sur ces 47 bureaux extérieurs, sept sont la propriété du BIT – un en Afrique (Abidjan), deux en Asie (Islamabad et New Delhi), trois dans les Amériques (Lima, Buenos Aires et Brasilia) et un en Europe (Bruxelles). Le BIT a acquis ses premiers locaux en 1983 (Brasilia), et sa dernière opération immobilière en date est l'actuelle construction du nouveau bâtiment du bureau régional à Lima.
36. S'agissant des autres bureaux extérieurs, le BIT occupe des locaux communs des Nations Unies, répartis dans neuf endroits. Pour les trente et un autres sites restants, il a passé, avec des particuliers ou des gouvernements, des contrats individuels de location portant sur des locaux commerciaux ou des résidences aménagées en bureaux. Ces accords ont été passés essentiellement aux conditions du marché ou quasiment, sauf pour huit sites<sup>3</sup>, pour lesquels le pays d'accueil fournit les biens immobiliers sans demander de loyer.

## Accords de financement

37. Le Fonds pour le bâtiment et le logement sert, sous réserve de l'autorisation du Conseil d'administration, à prendre en charge les frais afférents à la construction, à des transformations ou à des réparations importantes de biens immobiliers dont le BIT est le

<sup>2</sup> Ce patrimoine ne tient pas compte de la présence du BIT assurée par les bureaux de correspondants nationaux, le Centre international de formation de l'OIT à Turin et CINTERFOR.

<sup>3</sup> Le BIT est exonéré de loyer pour les locaux qu'il occupe à Lagos, Yaoundé, Jakarta, Ankara, Budapest, Madrid, Beyrouth et au Koweït.

propriétaire ou l'occupant. Les frais afférents à l'entretien de routine et aux réparations récurrentes des locaux sont imputés sur le budget ordinaire.

- 38.** Les frais de construction et d'acquisition de six des sept bâtiments de bureaux extérieurs appartenant à l'OIT ont été pris en charge essentiellement par le Fonds pour le bâtiment et le logement, une seule acquisition ayant été partiellement financée avec les excédents de 1992-93 (Buenos Aires). Par ailleurs, pour cinq des sept sites en question, une assistance financière a été accordée par le gouvernement d'accueil (par exemple, en faisant don du terrain), alors que dans les deux autres cas on a considéré qu'il était plus rentable d'acheter le terrain compte tenu des loyers élevés pratiqués sur le plan local.
- 39.** Il n'y a pas de restrictions financières ou juridiques interdisant à l'OIT de financer des projets de construction par des prêts commerciaux ou des prêts à des conditions libérales. Alors que les travaux de construction du siège ont été financés avec un prêt contracté spécifiquement à cette fin, il n'a pas été conclu d'arrangements similaires pour les bureaux extérieurs. Compte tenu des ressources limitées du Fonds pour le bâtiment et le logement et de la faiblesse chronique des taux d'intérêt à long terme, l'emprunt pour la construction d'un bâtiment est considéré comme une option de financement raisonnable dès lors que cette proposition peut être justifiée par des raisons économiques.

Genève, le 24 octobre 2003.

*Points appelant une décision:*        paragraphe 14;  
  paragraphe 25.