F

OMPI

WO/BC/19/3 – WO/PC/9/3
ORIGINAL : anglais
DATE : 14 mai 1998

ORGANISATION MONDIALE DE LA PROPRIÉTÉ INTELLECTUELLE
GENÈVE

COMITÉ DU BUDGET

Dix-neuvième session
Genève, 4 et 5 juin 1998

COMITÉ DES LOCAUX

Neuvième session
Genève, 4 et 5 juin 1998

ACQUISITION DE LA "PARCELLE STEINER"
OU DU BÂTIMENT PROCTER & GAMBLE

Mémorandum du Directeur général

1. À la session qu'elle a tenue du 25 au 27 mars 1998, l'Assemblée générale de l'OMPI a décidé notamment (voir le paragraphe 9.d) du document WO/GA/22/2) :

> d) "d'autoriser le directeur général à étudier avec les propriétaires de la parcelle Steiner et du bâtiment P&G le meilleur prix auquel chacun de ces objets pourrait être acheté par l'OMPI et à faire état de ces prix lors d'une session commune des comités du budget et des locaux, les 4 et 5 juin 1998, afin de permettre à ces comités de prendre une décision."

2. Conformément à cette décision, le Secrétariat a rencontré les représentants de l'entreprise Steiner et ceux de la société Procter & Gamble (P&G), pour étudier avec eux les meilleurs prix en question.

3. Parcelle Steiner. Afin de déterminer ce qui constituerait un prix de vente raisonnable pour la parcelle Steiner, le Secrétariat a fait évaluer cette parcelle par ses deux banques principales (le Crédit suisse et la Société de banque suisse). Les résultats de ces évaluations professionnelles sont les suivants :

a) Le Crédit suisse, avec les services du cabinet d'architectes auquel il s'adresse pour les expertises immobilières, a calculé trois valeurs pour la parcelle Steiner : 16,32 millions de francs pour la "valeur comparative du terrain", sur la base d'un bâtiment théorique dont la construction serait autorisée par le plan localisé de quartier (PLQ) approuvé pour cette parcelle, 16,83 millions de francs pour la "valeur absolue selon la méthode Naegeli" servant à l'évaluation des biens immobiliers, et 16,40 millions de francs pour la "valeur absolue du terrain (location)", sur la base du revenu de la location d'un bâtiment neuf qui pourrait être construit sur la parcelle. La moyenne arrondie de ces calculs s'établit à 16,5 millions de francs, montant que le Crédit suisse a indiqué comme valeur économique de la parcelle Steiner pour l'OMPI.

b) La Société de banque suisse, qui emploie son propre architecte, a estimé la valeur intrinsèque de la parcelle Steiner à 9,9 millions de francs, en tenant compte seulement du prix du terrain dans le quartier et de la proximité du terrain que l'OMPI y possède déjà, mais sans tenir compte ni de la valeur résultant d'un bâtiment qui pourrait être construit sur ce terrain, ni de la valeur locative correspondante.

4. Dans une lettre datée du 13 mai 1998 (copie ci-jointe), la société Steiner a indiqué que le meilleur prix ferme et définitif, sans conditions, auquel l'OMPI pourrait acheter le terrain est de 13,5 millions de francs. On notera que ce prix est de 1,4 million de francs inférieur à celui auquel l'entreprise Steiner avait précédemment offert de vendre la parcelle sans condition, qui était de 14,9 millions de francs (voir le paragraphe 72 du document WO/GA/22/1). L'entreprise Steiner a déclaré dans sa lettre que "en cas de réalisation de la vente, il est entendu que le terrain doit être définitivement libre de servitudes, hypothèques et autres contraintes qui en affecteraient le prix et le rendraient impropre à l'usage auquel il est destiné et que le versement de la somme ci-dessus libérera les deux parties de toute obligation ou engagement antérieur, qu'il soit écrit ou verbal, et sera effectué pour solde de tout compte".

5. Il convient de noter que le meilleur prix de l'entreprise Steiner – 13,5 millions de francs – se situe dans la fourchette des estimations faites par le Crédit suisse et la Société de banque suisse (qui va de 9.9 à 16,5 millions de francs).

6. Bâtiment Procter & Gamble (P&G). La société Procter & Gamble a confirmé que le prix minimum pour le bâtiment P&G est de 100 millions de francs, comme elle l'avait indiqué précédemment (voir le paragraphe 57 du document WO/GA/22/1).

7. Il est rappelé que ce prix est considérablement plus élevé que toutes les évaluations qui ont été faites pour le compte de l'OMPI (voir les paragraphes 58 et 59 du document WO/GA/22/1).

8. Propositions. Compte tenu de ce qui précède, il est proposé que l'OMPI achète la parcelle Steiner au prix de 13,5 millions de francs, et que le directeur général soit autorisé à procéder à l'acquisition immédiatement.

9. Il est aussi proposé que, après des consultations officieuses avec la présidente et les deux vice-présidents de l'Assemblée générale, le président des comités du budget et des locaux et les coordinateurs des groupes régionaux, le Secrétariat élabore ses propositions pour les prochaines étapes de la construction sur la parcelle Steiner. Les propositions concernant les prochaines étapes seraient présentées lors d'une session commune des comités du budget et des locaux qui pourrait avoir lieu juste avant les sessions que les assemblées des États membres de l'OMPI tiendront du 7 au 15 septembre 1998 : les dates des 3 et 4 septembre 1998 pourraient convenir pour cette session commune.

10. Les comités du budget et des locaux sont invités à approuver les propositions figurant aux paragraphes 8 et 9 ci-dessus.

[La pièce jointe suit]