F

OMPI

WO/BC/19/4 – WO/PC/9/4
**ORIGINAL :** anglais
**DATE :** 19 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

RÉSUMÉ DE QUESTIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX LOCAUX

*Mémorandum du Directeur général*

1. Le présent document contient un résumé de questions particulières relatives aux locaux, qui a pour objet de faciliter les discussions et la prise d'une décision au sein des comités du budget et des locaux (voir le paragraphe 10 du document WO/BC/19/3 - WO/PC/9/3). Il contient notamment une récapitulation des projections de l'OMPI en ce qui concerne les besoins de locaux de l'OMPI, les secteurs susceptibles de connaître une forte croissance et l'incidence de l'adoption des techniques de l'information sur cette croissance, des renseignements concernant l'appui éventuel proposé par les autorités suisses, ainsi qu'un tableau comparatif des différentes solutions à long terme visant à satisfaire les besoins prévus en termes de locaux.

2. On compte que l'OMPI aura besoin de 938 places de travail en 1999 et, selon les prévisions contenues dans le document WO/GA/22/1 (paragraphes 14 à 22), on estime que 1429 places de travail seront nécessaires en 2008. Les pièces jointes 4 et 5 du document WO/BC/19/2 – WO/PC/9/2 donnent de plus amples renseignements sur ces prévisions. Comme l'indique le tableau 3 du document WO/GA/22/1, la croissance la plus importante devrait intervenir, selon les projections, dans le secteur des systèmes et des services mondiaux de protection. Ces systèmes comprennent le Traité de coopération en matière de brevets (dans le domaine des brevets), l'Arrangement et le Protocole de Madrid (dans le domaine des marques), et l'Arrangement de La Haye (dans le domaine des dessins et modèles industriels). La croissance de l'effectif dans le secteur des systèmes mondiaux de protection est entièrement due à l'augmentation de la demande dans le secteur privé. L'hypothèse retenue en ce qui concerne la croissance projetée est une hypothèse basse, compte tenu notamment de l'utilisation du système du PCT qui, d'ores et déjà, s'avère plus importante que prévu en 1998.

3. Le tableau 3 du document WO/GA/22/1 prévoit aussi une croissance sensible dans le secteur de la coopération pour le développement et de l'Académie mondiale de l'OMPI. Cette croissance vise à répondre à la demande, toujours plus importante, de pays qui souhaitent satisfaire aux obligations législatives et institutionnelles, ainsi qu'aux contraintes en termes de ressources humaines découlant des accords internationaux, y compris ceux administrés par l'Organisation mondiale du commerce. Comme indiqué au paragraphe 16 du document WO/GA/22/1, l'on s'attend aussi à une forte croissance au sein du Centre d'arbitrage et de médiation de l'OMPI. Ce centre propose ses services pour régler des litiges entre personnes du secteur privé, et notamment, depuis peu, des litiges ayant trait au commerce électronique. Comme l'indique aussi le paragraphe 16 du document WO/GA/22/1, le réseau mondial d'information et les services d'information en matière de propriété intellectuelle sont également des secteurs qui devraient connaître une croissance sensible.

4. Comme on peut le constater à la lecture des pièces jointes 4 et 5 du document WO/BC/19/2 – WO/PC/9/2, l'OMPI a tenu compte, dans la réalisation des projections susmentionnées, des avantages que procurent les techniques de l'information. Ainsi, l'on compte que l'automatisation aura des retombées importantes en ce qui concerne les effectifs nécessaires pour le traitement des demandes internationales selon le PCT. Comme expliqué à la page 5 de la pièce jointe 4 du document WO/BC/19/2 – WO/PC/9/2, dans un scénario de faible croissance du nombre de demandes internationales, on s'attend, avec l'automatisation, à une augmentation de la productivité de plus de 50% en 2008 par rapport à 1997.

5. À la session qu'elle a tenue du 25 au 27 mars 1998, l'Assemblée générale de l'OMPI a approuvé la proposition visant à rénover, moderniser et agrandir le bâtiment OMM et à le relier aux autres bâtiments de l'OMPI (comme indiqué dans le document WO/GA/22/1). Comme le montre le tableau 8 du document WO/GA/22/1, le bâtiment OMM rénové et agrandi (les travaux devant être achevés en décembre 2001, selon les estimations actuelles) accueillera la plupart, mais non la totalité, des fonctionnaires de l'OMPI qui sont dispersés dans un certain nombre de locaux loués dans la région de Genève. Même alors, il sera donc encore nécessaire de louer des locaux. Le tableau 8 du document WO/GA/22/1, qui est résumé ci-après, donne une idée de la façon dont augmenteront les besoins en locaux supplémentaires loués :

| Date | Places de travail |
|---|---|
| Déc 2001 | -55 |
| Déc 2002 | -101 |
| Déc 2003 | -138 |
| Déc 2004 | -184 |
| Déc 2005 | -229 |
| Déc 2006 | -291 |
| Déc 2007 | -352 |
| Déc 2008 | -420 |

La rénovation et l'agrandissement du bâtiment OMM ne constituent donc pas une solution à long terme pour les besoins de l'OMPI en locaux supplémentaires.

6. Comme expliqué dans le paragraphe 45 du document WO/GA/22/1 et à la page 13 de la pièce jointe 4 du document WO/BC/19/2 - WO/PC/9/2, l'État de Genève (République et Canton de Genève) a, dans le passé, offert de mettre à la disposition de l'OMPI en franchise de droit de superficie, soit la parcelle Steiner (que l'Organisation achèterait à l'entreprise Steiner) soit une autre parcelle dont l'État de Genève serait déjà propriétaire ou qui serait acquise (à condition que le prix d'achat puisse être justifié). Le Secrétariat présume que cela a été la pratique habituelle, quoique non immuable, de l'État de Genève à l'égard des organisations internationales. L'OMPI bénéficie en effet d'une exemption de droit de superficie pour le terrain sur lequel sont situés les bâtiments OMPI, BIRPI I et BIRPI II, et elle bénéficiera bientôt de la même exemption à l'égard du bâtiment OMM. La position que l'État de Genève peut maintenant adopter en relation avec tout terrain sur lequel l'OMPI souhaiterait construire ne peut être connue tant que les États membres de l'Organisation n'auront pas pris de décision quant à l'option retenue.

7. On trouvera dans le tableau de la page 5 une comparaison des principales caractéristiques des variantes d'une solution à long terme pour faire face aux besoins prévus de locaux de l'OMPI. Ces variantes sont les suivantes : acquisition du bâtiment P&G, acquisition de la parcelle Steiner plus construction d'un bâtiment sur celle-ci, et poursuite de la location de locaux. Les coûts fondamentaux afférents à l'utilisation des bâtiments (hormis les coûts de chauffage, d'eau, d'électricité, de nettoyage, etc., dont on peut supposer qu'ils seront les mêmes pour chaque variante) sont les suivants : pour le bâtiment P&G, intérêts auxquels il est renoncé (4% par an) sur le coût de 100 millions de francs suisses de ce bâtiment; pour la parcelle Steiner et la construction sur cette parcelle, intérêts auxquels il est renoncé (4% par an) sur le coût de cette parcelle et du bâtiment sur celle-ci (estimé à environ 63,5 millions de francs, dont le coût du terrain et les coûts de construction[*]; pour la location, coûts directs de 10 200 francs suisses annuels par place de travail et de 1600 francs suisses annuels par place de stationnement (voir le paragraphe 4 du document WO/GA/22/1). Le coût global de location

[*] Dans une lettre datée du 14 mai 1998, l'entreprise Steiner a proposé la "parcelle Steiner" à l'OMPI au prix de 13,5 millions de francs suisses. Le coût de construction d'un bâtiment de qualité courante et de dimension compatible avec le plan localisé de quartier (PLQ) est d'environ 50 millions de francs suisses, sur la base d'un volume supposé de 100 000 $m^3$ pour le bâtiment et de coûts de construction de 500 francs suisses par $m^3$.

comprend aussi des coûts indirects d'environ 1,2 à 1,3 million de francs suisses par an, déterminés comme indiqué au paragraphe 77 du document WO/GA/22/1. De même, il comprend des coûts supplémentaires de réinstallation (environ 300 000 francs suisses par an), du personnel de l'OMPI étant déplacé vers un certain nombre de locaux loués de dimensions relativement restreintes.

8. Il ne faut pas perdre de vue le fait que les 500 places de travail prévues ne seront pas immédiatement nécessaires lorsque seront achevés la rénovation et l'agrandissement du bâtiment OMM. Si ni l'option P&G ni l'option Steiner ne sont retenues, ces 500 places de travail ne devront pas être louées dans leur totalité avant 2008. En outre, si l'une de ces deux options est retenue, on prévoit que les recettes provenant de la location compenseront les dépenses encourues pendant le temps que l'OMPI n'aura pas besoin d'occuper la totalité des 500 places de travail.

| | Bâtiment P &G | Bâtiment parcelle Steiner | Location |
|---|---|---|---|
| Nombre de places de travail | environ 500* | environ 500** | 500 (à titre de comparaison) |
| Nombre de places de stationnement | 294 | environ 300 | 300 (à titre de comparaison) |
| Coût annuel total des places de travail et des places de stationnement | 4 000 000 francs suisses (renonciation à 4% d'intérêt sur le prix d'achat de 100 millions francs suisses) | environ 2 540 000 francs suisses (renonciation à un intérêt sur un prix estimatif de 63,5 millions francs suisses pour le terrain et le bâtiment) | environ 7 100 000 francs suisses (y compris coûts directs, indirects et supplémentaires indiqués dans le paragraphe 7) |
| Coût annuel total (hors services) par place de travail | 8000 francs suisses | environ 5080 francs suisses | environ 13 600 francs suisses |
| Superficie du terrain | 8476m$^2$ | 8560m$^2$ | sans objet |
| Disponibilité mois/année | juin 1998*** | 2002 | actuellement |
| Distance par rapport aux bureaux de l'OMPI | en face du bâtiment de l'OMM | parcelle contiguë | de 300 mètres à plusieurs kilomètres |

NOTE : ce tableau ne contient pas de données comparatives en ce qui concerne la surface de bureau totale, la surface totale par étage, la surface totale des parties communes par étage ou d'autres indications analogues, étant donné qu'actuellement ces indications ne sont pas disponibles pour un bâtiment susceptible d'être construit sur la parcelle Steiner, qu'il reste à concevoir. Ces indications ne sont pas non plus disponibles en ce qui concerne de futurs locaux à louer.

[Fin du document]

---

* Selon une étude réalisée par la Société STG-Coopers & Lybrand, le bâtiment P&G, compte tenu de la disposition actuelle des bureaux et de l'utilisation actuelle de l'espace disponible, offre 505 places de travail. Voir l'annexe VI mentionnée dans la pièce jointe 4 du document WO/BC/19/2 – WO/PC/9/2. Il est estimé dans cette étude que la capacité pourrait être portée à 562. Par prudence et de façon à disposer d'une base de référence commune pour la comparaison des options possibles, le nombre de places de travail a été fixé à 500 pour le bâtiment P&G.

** Compte tenu du plan localisé de quartier (PLQ) établi pour la parcelle Steiner, le Secrétariat estime qu'il devrait être possible de construire un bâtiment d'une taille analogue à celui du bâtiment P&G. Il apparaît donc raisonnable de partir d'une hypothèse de 500 places de travail. Il s'agit d'une hypothèse "basse" par rapport à l'estimation faite par la Société STG-Coopers & Lybrand, selon laquelle un bâtiment de 564 places de travail pourrait être construit sur la parcelle Steiner (voir la page 81 de l'annexe du document WO/BC/XVI/2 – WO/PC/VII/2).

*** Plusieurs étages sont actuellement loués à des tiers dans le bâtiment P&G; l'OMPI ne pourrait pas disposer de ces étages dès l'achat du bâtiment.