

# OMPI



WO/CC/XXX/ 3

ORIGINAL: English

DATE: August 25, 1992

## ORGANISATION MONDIALE DE LA PROPRIÉTÉ INTELLECTUELLE GENÈVE

### ORGANISATION MONDIALE DE LA PROPRIÉTÉ INTELLECTUELLE

#### COMITE DE COORDINATION

**Trentième session (23<sup>e</sup> session ordinaire)**

**Genève, 21 - 29 septembre 1992**

ACQUISITION PAR L'OMPI DU BATIMENT DE L'OMM

#### Mémoire du Directeur général

1. Lors des sessions ordinaires qu'ils ont tenues en septembre/octobre 1991, les organes directeurs compétents ont noté que le Bureau international avait entamé des négociations avec le Secrétariat de l'Organisation météorologique mondiale (OMM) au sujet de la possibilité pour l'OMM de vendre le bâtiment qui abrite son siège à l'OMPI (voir le paragraphe 8 du document AB/XXII/10 et le paragraphe 103 du AB/XXII/22). Ce bâtiment jouxte le bâtiment des BIRPI (qui fait partie des bâtiments du siège de l'OMPI à Genève).

2. En même temps, les organes directeurs ont autorisé le Comité de coordination de l'OMPI à prendre toutes décisions à leur place. Cette délégation de pouvoirs a été accordée parce qu'on s'attendait que la question se prête à une décision avant les sessions ordinaires suivantes (septembre 1993) des organes directeurs compétents et pour éviter qu'il faille convoquer ceux-ci en session extraordinaire.

3. Par une lettre du 23 mars 1992 (voir l'annexe I du présent document), le directeur général de l'OMPI et le secrétaire général de l'OMM ont prié les autorités suisses de suggérer un prix de vente, étant entendu que le prix ainsi indiqué n'engagerait en rien les deux organisations mais serait utilisé comme point de départ d'une négociation.

4. Les autorités suisses ont répondu par une lettre du 3 juin 1992 et ont avancé un montant de 27.500.000 francs suisses (voir l'annexe II du présent document).
5. Le directeur général de l'OMPI, espérant que le Conseil exécutif de l'OMM prendrait une décision en juin 1992, avait convoqué le Comité de coordination de l'OMPI pour la même période. Toutefois, à l'approche de ce qui aurait été la session extraordinaire de juin 1992 du Comité de coordination de l'OMPI, il a semblé peu probable au directeur général qu'une décision puisse être prise à cette occasion et la session extraordinaire envisagée pour le Comité de coordination a donc été annulée.
6. Le 14 juillet 1992, le directeur général de l'OMPI a reçu une lettre du secrétaire général de l'OMM (voir l'annexe III du présent document). Le secrétaire général de l'OMM indique dans cette lettre qu'il a "eu le sentiment que le Conseil [de l'OMM] souhaiterait obtenir 20% de plus que le prix indiqué par les autorités suisses". Le montant avancé par les autorités suisses étant, comme on l'a vu, de 27.500.000 francs suisses, une majoration de 20% le porterait à 33.000.000 francs suisses (au demeurant, une réduction de 20% le ramènerait à 22.000.000 francs suisses).
7. Dans la dernière phrase de cette lettre, le secrétaire général de l'OMM dit : "Toutefois, je suis prêt aussi à reprendre l'examen de cette question avec vous si vous le jugez nécessaire".
8. Le directeur général de l'OMPI a jugé nécessaire de reprendre l'examen de la question parce que le montant de 33.000.000 francs suisses lui semblait trop élevé. Il a pris contact avec le secrétaire général de l'OMM et a eu le sentiment qu'une réduction par rapport au chiffre de 33.000.000 francs suisses pourrait peut-être être obtenue mais que, par ailleurs, cette réduction serait insuffisante du point de vue de l'OMPI.
9. Le directeur général propose que le Comité de coordination lui indique quel est le prix maximum qu'il peut accepter au nom de l'OMPI et l'autorise à conclure un contrat d'achat si cette limite est respectée et si un accord sur tous les points connexes se dégage entre le secrétaire général de l'OMM et le directeur général de l'OMPI.
10. Cette proposition est faite dans l'hypothèse que la construction d'un bâtiment sur la "parcelle Steiner" (parcelle d'une superficie de 8.560 m<sup>2</sup> située au nord du bâtiment de l'OMPI, juste de l'autre côté du chemin des Colombettes - voir le document AB/XXI/4) continue d'apparaître impossible; mais le directeur général demeure convaincu - comme il l'a indiqué à maintes reprises (voir le paragraphe 8 du document AB/XXII/10) - que construire un nouveau bâtiment fait "sur mesure" pour respecter, en tous points, les besoins de l'OMPI, sur un terrain mieux situé, constituerait de loin la meilleure solution puisque cela permettrait aussi de répondre convenablement aux besoins en salles de conférences et en places de stationnement supplémentaires.
11. Le Comité de coordination est invité à se prononcer sur les propositions du directeur général présentées au paragraphe 9 ci-dessus.

[Les annexes suivent]

ANNEXE I

**ORGANISATION METEOROLOGIQUE  
MONDIALE (OMM)**

41, avenue Giuseppe-Motta  
1211 Genève 20

**ORGANISATION MONDIALE DE LA  
PROPRIETE INTELLECTUELLE (OMPI)**

34, chemin des Colombettes  
1211 Genève 20

GENEVE, le 23 mars 1992

Monsieur l'ambassadeur,

Vous savez sans doute que l'Organisation météorologique mondiale (OMM) et l'Organisation mondiale de la propriété intellectuelle (OMPI) sont à la recherche de solutions à long terme pour répondre à leurs besoins croissants en locaux.

Il serait possible d'envisager que l'OMM quitte son bâtiment actuel et que l'OMPI le rachète, auquel cas les deux organisations devront se mettre d'accord sur un prix de vente. Les organes directeurs compétents de l'OMPI et de l'OMM se réuniront dans la seconde moitié du mois de juin prochain. La question sera sans doute discutée et fera l'objet d'une décision. Si les autorités fédérales, en tant que gouvernement du pays hôte de nos deux organisations, acceptaient de donner une indication du prix de vente pour le bâtiment de l'OMM, les négociations en seraient grandement facilitées. Il est bien entendu que ce prix ne sera cité qu'à titre indicatif et n'engagera en rien les deux parties. Si un prix de vente est arrêté, il sera réajusté en fonction de :

- a) l'évolution de l'indice du coût de la construction à Genève;
- b) la dépréciation du bâtiment (un pour cent par an).

Ce réajustement porterait sur la période comprise entre la date de la signature de l'accord et celle de la remise effective du bâtiment.

Son Excellence  
Monsieur Bernard de Riedmatten  
Ambassadeur  
Observateur permanent de la Suisse  
auprès des Nations Unies et  
Représentant permanent près les  
autres organisations internationales  
Mission permanente de la Suisse  
9-11, rue de Varembe  
1211 GENEVE 20

Nous serions extrêmement reconnaissants aux autorités fédérales de bien vouloir - et nous le leur demandons officiellement - accéder à notre requête, à savoir proposer un prix de vente. Afin de respecter le calendrier prévu, il serait hautement souhaitable que la suggestion nous parvienne d'ici à la fin du mois d'avril prochain.

Dans l'attente de votre réponse, que nous espérons positive, nous vous prions d'agréer, Monsieur l'ambassadeur, les assurances de notre très haute considération.

Le Secrétaire général  
de l'OMM :



G.O.P. Obasi

Le Directeur général  
de l'OMPI :

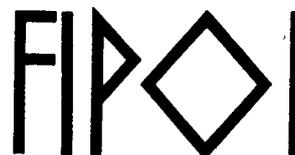


Arpad Bogsch

[L'annexe II suit]

ANNEXE II

FONDATION DES IMMEUBLES POUR  
LES ORGANISATIONS INTERNATIONALES



Genève, le  
3 juin 1992

Monsieur Arpad BOGSCH  
Directeur général  
Organisation mondiale de  
la propriété intellectuelle  
34, ch. des Colombettes  
1211 GENEVE 20

MC/lh

Concerne : Expertise du bâtiment de l'OMM

Monsieur le Directeur général,

Donnant suite à votre lettre du 23 mars 1992 signée conjointement avec le Secrétaire général de l'OMM, Monsieur Godwin O.P. OBASI, et adressée à la Mission permanente de la Suisse près les organisations internationales, par laquelle vous avez demandé aux autorités fédérales de proposer à titre indicatif un prix de vente pour le bâtiment de l'OMM, j'ai l'honneur de vous faire parvenir, en annexe, le rapport du groupe d'experts constitué à cette fin.

En espérant vous avoir donné satisfaction recevez, Monsieur le Directeur général, l'assurance de ma parfaite considération.

Le Directeur :

  
M. CONSTANTIN

Annexe : mentionnée

Copie à Monsieur F. CURCHOD, Directeur, OMPI

**MANDANT**            **FONDATION DES IMMEUBLES POUR LES ORGANISATIONS  
INTERNATIONALES (FIPOI)**  
15, rue de Varembe - 1211 Genève 20

**POUR**                **ORGANISATION METEOROLOGIQUE MONDIALE (OMM)**  
et  
**ORGANISATION MONDIALE DE LA PROPRIETE  
INTELLECTUELLE (OMPI)**  
à Genève

<b>OBJET</b>	<b>BATIMENT DE L'OMM, av. Giuseppe-Motta 41 1211 Genève</b>
	<b>ESTIMATION DE LA VALEUR DU BATIMENT ET DU GARAGE SOUTERRAIN à titre indicatif</b>

**GROUPE DE TRAVAIL**    Michel Constantin, Directeur de la FIPOI, Genève  
François Courvoisier, Président de la commission  
technique de la FIPOI, Genève et Lausanne  
Albert-Henri Widmer, Directeur-adjoint au  
Département des travaux publics de la République  
et canton de Genève, Genève  
Eric Studzinski, architecte à l'Administration  
fédérale des finances, Berne

**PAGE 02**            **BASES + INTRODUCTION**

**PAGE 03**            **DESCRIPTIFS**

**PAGE 05**            **REMARQUES DIVERSES**

**PAGE 06**            **ANALYSE**

**PAGE 08**            **PROPOSITION ET CONCLUSION**

Genève et Berne, le 27 mai 1992

### BASES

- Lettre commune de l'OMM et de l'OMPI du 23.03.1992 à l'intention de Monsieur de Riedmatten demandant une expertise à titre indicatif du prix de vente pour le bâtiment OMM.
- Lettre de Monsieur de Riedmatten du 31.03.1992 aux organisations concernées les informant que les autorités suisses sont disposées à procéder à cette expertise et à fournir à titre indicatif un prix de vente du bâtiment.
- Expertise (10.91) du bureau E. Pilossian, G.Stüssi et A. Dutheil, architectes à Genève.
- Proposition d'une valeur d'assurance (03.92) de BEB (Bureau d'Estimations de Bâtiments).
- Extrait du plan cadastral du 11.03.85 (copie).
- Plans 1:100e des niveaux, coupes et façades, mis à jour en 09.91, no 130/01 à 13 (copies).
- Plans de détails étape "B" (copies).
- Devis et décompte partiels étape "B" (copies).
- Accord entre le canton et l'OMM concernant l'achat de l'immeuble (1ère étape) en 1961 (copie).

### INTRODUCTION

Le groupe de travail s'est réuni une première fois à Genève le 8 avril dernier pour fixer les modalités de l'expertise, en référence avec ce qui précède.

Une visite du bâtiment a été effectuée le même jour avec Monsieur Aïdonidis (OMM) qui a aimablement répondu aux questions posées.

Une deuxième séance s'est déroulée à Genève au DTP, le 13 mai afin de préparer la présente expertise, avec la participation de Monsieur Vuagnaux (DTP-GE).

Le rapport final a été discuté et admis le 27 mai dernier par le groupe de travail.

Les documents indiqués ci-dessus ont servi de base à la présente expertise.

## DESCRIPTIFS

### A. Généralités

Le bâtiment et son garage souterrain attenants sont situés dans le périmètre des organisations internationales de Genève, à proximité des bâtiments de l'OMPI.

L'ensemble se compose de:

- étape 1 (A+B) année de construction: 1958 - 1960  
5 niveaux sur rez + 1 niv. sous-sol
- étape 2 (C+D) année de construction: 1969 -1971  
partie "C": 5 niv.+ 1 niv. sous-sol  
partie "D": 8 niv.+ 2 niv. sous-sol
- garage enterré année de construction: 1969 -1971  
84 places sur 2 niveaux

Les parties "A", "B" et "C" forment un ensemble rectiligne. La partie "D" vient se greffer perpendiculairement.

### B. Construction

Le type de construction n'a pas été modifié d'une étape à l'autre conférant à l'ensemble une certaine homogénéité.

Les dalles en béton armé sont du type à nervures, avec corps creux isolants incorporés, portées par des piliers en béton. Les sous-sols sont entièrement en béton.

L'enveloppe est constituée d'une part de façades pleines revêtues d'un placage en pierre naturelle, et de façades-rideaux d'autre part (fenêtres double-vitrages avec stores incorporés, allèges en verre teinté à l'extérieur et en menuiserie à l'intérieur).

Les cloisons intérieures, en briques, sont du type lourd (bonne isolation phonique) mais non porteuses, permettant des modifications des surfaces des bureaux sans grands problèmes.

L'intérieur se compose de revêtements de sol plastiques pour la plupart, crépis et enduits pour les parois, carreaux de plâtre suspendus pour les plafonds.

Le niveau de la Direction et la salle de conférence présentent un aspect plus luxueux (moquettes et boiseries pour cette dernière).

Il ne nous a pas été signalé d'améliorations techniques ou supplémentaires lors de la réalisation de la 2e étape. Le système de chauffage est traditionnel (distribution par eau chaude, installation de radiateurs). Deux citernes à mazout (60'000 litres au total) sont enterrées à l'extérieur du bâtiment.

L'ensemble des installations techniques semblent en bon état, compte tenu de l'âge du bâtiment.

Seuls le niveau de la Direction et la salle de conférence sont climatisés.

### C. Destination des locaux

- entre parenthèse, situation selon partie du bâtiment
- les surfaces mentionnées sont indicatives et selon état actuel

- toiture (D) - locaux techniques
    - accès toiture + cuisinette
    - terrasse accessible (couverte)
  - 8e étage (D) - bureaux
  - 7e étage (D) - bureaux
  - 6e étage (D) - bureaux
  - 5e étage (A,B,C) - toitures plate (A) et en pente (B,C)  
(B) - vide sur salle de conférence  
(A,C,D) - bureaux
  - 4e étage (B) - salle de conférence (env. 200 m2)  
(A,C,D) - bureaux
  - 3e étage - bureaux
  - 2e étage - bureaux
  - 1er étage (C) - cuisine + cafétéria (env. 180 m2)  
(A,B,D) - bureaux
  - rez (A) - surface utilisée par une imprimerie  
(B) - dito par la bibliothèque  
(C) - distribution-dépôts  
(D) - entrée principale, hall
    - app. de service (3,5 p. GE)
  - 1er s.-sol - dépôts
    - locaux techniques
  - 2e s.-sol (D) - dépôts
- 
- rez - 15 places de parc extérieures
  - 1er + 2e s.-sols - 84 places de parc enterrées

**REMARQUES DIVERSES**

- 1) L'immeuble, dans son ensemble, est prévu pour accueillir entre 250 et 300 personnes. Il a été dénombré à une certaine époque jusqu'à 400 personnes ...  
Presque tous les couloirs sont encombrés actuellement par du mobilier et du matériel divers.
- 2) Les travaux d'entretien ont permis de conserver le bâtiment dans un bon état général.  
Les revêtements utilisés sont de bonne qualité et faciles à entretenir.
- 3) Les installations techniques sont pour la plupart d'origine. Elles sont régulièrement entretenues.
- 4) Les toitures "A"+"B", en légère pente, sont en ordre. Celles des parties "C"+"D" sont plates mais sans problème apparent.  
Selon les informations reçues, il n'a pas été noté à ce jour d'infiltration d'eau. Seul un début de petites mousses est visible sur les parties plates (C+D).
- 5) Il n'a pas été remarqué d'humidité dans les sous-sols.
- 6) Les façades sont dans l'ensemble en bon état. Des éclats sur quelques plaques en pierre naturelle laissent apparaître les fers de soutien (carbonatation).
- 7) Selon les informations reçues, les aménagements extérieurs sont entretenus par la ville de Genève.  
Le terrain est propriété du canton. Il est mis gratuitement à disposition de l'OMM sous forme d'un droit de superficie.

## ANALYSE

### A. Préambule

Les éléments ci-après tiennent compte de certains paramètres relatifs à la spécificité de l'objet, soit:

- Emplacement dans le quartier des organisations internationales et donc soumis à certaines exigences quant aux activités possibles.
- Terrain propriété du canton de Genève, accordant au propriétaire actuel de l'immeuble, un droit de superficie permanent et gratuit.
- Type de construction, certes bonne, mais d'une période moins exigeante en matière d'isolation et de technicité, entre autres.
- Conception et installations de l'ensemble: moyen.

### B. Valeur réelle

- Les cubes sont calculés sur la base des copies de plans à disposition et selon la norme SIA 116.
- Les valeurs indicatives considérées tiennent compte des éléments ci-dessus.
- Rappel: il n'est pas tenu compte d'un prix de terrain, son utilisation étant gratuite.

- immeuble (A,B,C,D et superstructures)	m3	35'000
- garage (y-c rampe et couvert accès)	m3	8'000

. immeuble	35'000 m3 x Fr. 650.-/m3	Fr.	22'750'000
. garage	8'000 m3 x Fr. 350.-/m3	Fr.	2'800'000
		-----	
	Sous-total	Fr.	25'550'000
. taux de vétusté et d'obsolescence moyen, admis 15 % sur l'ensemble. Déduction		Fr.	3'850'000
		-----	
		Fr.	21'700'000
		-----	
	VALEUR ACTUELLE ADMISE	Fr.	21'700'000

**C. Valeur locative**

- Les surfaces sont calculées sur la base des copies de plans à disposition et selon la norme SIA 416.
- Les valeurs indicatives considérées tiennent compte des éléments ci-avant.
- Les améliorations à court terme qui nous ont été annoncées (sécurité garage, centralisation de l'informatique) ne sont bien sûr pas prises en considération dans les coûts considérés.
- Rappel: il n'est également pas tenu compte d'une charge due au terrain, son utilisation étant gratuite.

- immeuble	- rez (s. br. planchers)	1'150			
	- étages (dito)	<u>7'450</u>	m2		8'600
	- dépôts (s. br. utiles)		m2		1'200
- parking	- places enterrées		pl		84
	- places extérieures		pl		15
. bureaux	8'600 m2 x Fr.	250.-/m2	Fr.		2'150'000
. dépôts	1'200 m2 x Fr.	70.-/m2	Fr.		84'000
. pl. enterrées	84 pl x Fr.	2'160.-/an	Fr.		181'000
. pl. ext.	15 pl x Fr.	600.-/an	Fr.		9'000
				-----	
Etat locatif admis			Fr.		2'424'000
Taux de capitalisation					8 %
				-----	
			Fr.		30'300'000
VALEUR LOCATIVE ADMISE			Fr.		30'300'000

**D. Valeur courante**

Selon la pratique actuelle, il peut être admis une répartition comprenant 1 x la valeur réelle et 2 x la valeur locative, soit:

$$(1 \times 21'700'000) + (2 \times 30'300'000) = 27'433'000$$

-----  
3

VALEUR COURANTE ADMISE Fr. 27'500'000

PROPOSITION ET CONCLUSION

La mission confiée au groupe de travail est de présenter un prix de vente à titre indicatif.

La présente expertise est placée sur un plan neutre, c'est-à-dire sans tenir compte spécifiquement des besoins et nécessités propres à l'une ou à l'autre des organisations concernées.

La recherche du montant proposé, qui peut être considéré comme base pour les négociations futures entre les parties, tient compte principalement des points suivants:

- Etat actuel du bâtiment et de ses annexes (parking, etc)
- Dito pour les installations techniques.
- Mise à disposition du terrain par le canton sous forme de droit de superficie gratuit.

Au vu de ce qui précède, nous proposons à la Fondation des immeubles pour les organisations internationales de recommander à l'Organisation météorologique mondiale et à l'Organisation mondiale de la propriété intellectuelle de négocier le règlement de cette affaire sur la base d'un montant de:

Fr. 27'500'000.-

Genève et Berne, le 27 mai 1992

Le groupe de travail:

Michel Constantin  
Directeur FIPOI

François Courvoisier  
Prés. comm. techn. FIPOI

Albert-Henri Widmer  
Directeur-adjoint DTP-GE

Eric Studzinski  
Architecte à l'AFF

*A. Buslandini*  
*Comini*  
*Widmer*  
*L. Studzinski*



ANNEXE III

Lettre du Secrétaire général de l'OMM au Directeur général de l'OMPI

(Traduit de l'anglais)

Genève, le 10 juillet 1992

Concerne : Vente de l'actuel bâtiment du siège de l'OMM à l'OMPI

Monsieur le Directeur général,

Je me réfère à notre échange de correspondance à ce sujet et en particulier à la lettre commune que nous avons adressée le 23 mars 1992 aux autorités suisses pour leur demander de suggérer un prix de vente du bâtiment de l'OMM, étant entendu que le prix cité n'engagerait en rien les deux parties mais serait utilisé comme base de négociation.

Vous avez sans doute reçu maintenant le rapport d'évaluation dans lequel le groupe de travail créé par les autorités suisses en réponse à notre lettre commune indique que la valeur actuelle du bâtiment de l'OMM est de 27.500.000 francs suisses. A sa 44<sup>e</sup> session (juin/juillet 1992), le Conseil exécutif de l'OMM a pris note de cette évaluation de l'actuel bâtiment de l'OMM par les autorités suisses et a aussi pris note avec satisfaction des négociations entamées avec les autorités compétentes pour obtenir le prix de vente le plus favorable possible de ce bâtiment.

Au cours de l'examen de cette question par le Conseil, j'ai eu le sentiment que le Conseil souhaiterait obtenir 20% de plus que le prix indiqué par les autorités suisses. Si vous êtes d'accord sur ce point, je suis prêt à signer un contrat de vente avec vous sur la base des indications contenues dans notre lettre commune aux autorités suisses mentionnée ci-dessus. Mais je suis prêt aussi à reprendre l'examen de cette question avec vous si vous le jugez nécessaire.

Veillez agréer, Monsieur le Directeur général, l'expression de ma considération distinguée.

[Fin de l'annexe III et du document]

