

OMPI



WO/PBC/8/INF/1
ORIGINAL : anglais
DATE : 10 mars 2005

F

ORGANISATION MONDIALE DE LA PROPRIÉTÉ INTELLECTUELLE
GENÈVE

COMITÉ DU PROGRAMME ET BUDGET

Huitième session
Genève, 27 – 29 avril 2005

OPTIONS CONCERNANT LA NOUVELLE CONSTRUCTION

Document établi par le Secrétariat

I. INTRODUCTION

1. Le présent document est une version actualisée et révisée du document intitulé “Options concernant la nouvelle construction” qui avait été établi par le Secrétariat pour la session informelle de février 2005 du Comité du programme et budget (document WO/PBC/IM/05/3). Il contient les renseignements demandés par les États membres lors de cette session informelle sur : i) les possibilités de financement de la nouvelle construction par la Fondation des immeubles pour les organisations internationales (FIPOI) (paragraphe 14 à 19), ii) la justification économique de la reprise proposée du projet relatif à la nouvelle construction en 2006 compte tenu des gains d’efficacité prévus et d’autres éléments à prendre en considération (paragraphe 32 à 39) et iii) une comparaison des valeurs actuelles nettes (VAN) du coût des différentes options financières proposées dans le document (paragraphe 27 à 30). Le présent document est destiné à être utilisé comme document de référence par les États membres dans le contexte de l’examen de la proposition du Secrétariat concernant la nouvelle construction qui figure dans le programme et budget proposé pour 2006-2007 (document WO/PBC/8/3, programme 31).

2. En septembre 2002, les assemblées des États membres de l’OMPI ont approuvé un projet relatif à la construction d’un nouveau bâtiment administratif et d’une salle de conférences pour un coût total de 190,5 millions de francs suisses (ci-après dénommé “projet initial”) (documents A/37/2, A/37/9, A/37/10 et paragraphes 240 à 262 du document A/37/14).

3. En août 2003, à l'issue d'un appel d'offres international, un jury constitué de représentants des États membres de l'OMPI a sélectionné une entreprise générale : cette entreprise était un consortium composé de deux parties. L'Organisation a été contrainte de mettre fin à son contrat avec le consortium le 12 janvier 2004 en raison d'un litige survenu entre les deux parties, qui empêchait celles-ci d'honorer leurs obligations contractuelles envers l'OMPI.
4. Entre temps, il est apparu qu'un déficit de recettes estimé à plus de 80 millions de francs suisses viendrait grever l'exercice biennal 2004-2005. Compte tenu de cette situation, et suite à la dénonciation du contrat conclu avec le consortium, le Secrétariat a estimé qu'il était prudent de suspendre le projet et d'étudier d'autres options techniques pour en réduire le coût. Il a également été admis qu'il serait moins risqué pour l'Organisation de conserver ses réserves et d'examiner la possibilité de financer la nouvelle construction en faisant appel à des sources extérieures.
5. Le présent document décrit les autres options techniques (chapitre II) et sources de financement possibles (chapitre III). Il donne également des informations sur la procédure d'appel d'offres et de constitution du jury (chapitre IV) et sur la justification économique de la reprise du projet relatif à la nouvelle construction (chapitre V). Il apporte en outre des précisions sur les avantages de la construction par rapport à la location (chapitre VI). Les conclusions font l'objet du chapitre VII.
6. Lorsque les États membres ont approuvé le projet initial, en 2002, ils l'ont fait après une analyse approfondie, portant notamment sur un rapport d'évaluation indépendant établi par le Contrôle fédéral des finances (c'est-à-dire, le vérificateur externe des comptes) (document A/37/10). La décision prise à cette époque tenait compte des avantages économiques que présentait la propriété du nouveau bâtiment par rapport à la location de locaux à usage de bureaux. Les arguments économiques étayant cette décision sont aussi valables aujourd'hui qu'au moment où le projet initial a été approuvé. Les chapitres V et VI réaffirment ces arguments au regard de la situation financière actuelle (au mois de mars 2005).

II. OPTIONS TECHNIQUES

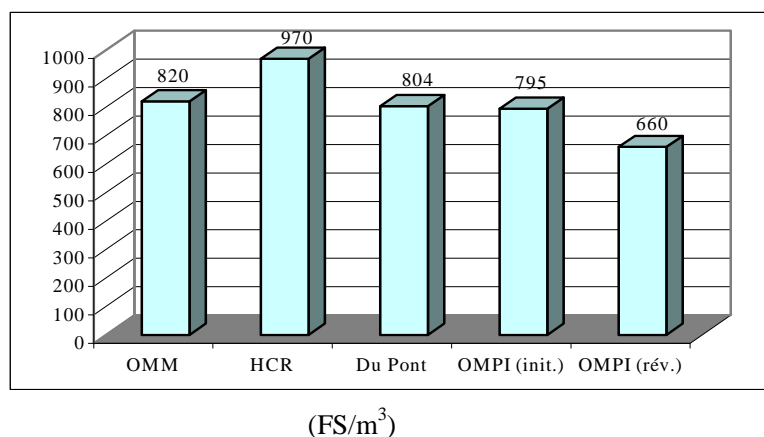
7. Suite au report du projet, le Secrétariat a prié l'architecte chargé du projet initial d'étudier la possibilité de réduire le coût du bâtiment administratif qui avait été approuvé par les États membres dans le cadre du projet initial. Cette étude a débouché sur une nouvelle version du projet initial avec des caractéristiques semblables (c'est-à-dire, sans diminution du nombre de places de travail et de stationnement) mais pour un coût inférieur. Ce nouveau projet (ci-après dénommé "projet révisé") prévoirait un bâtiment administratif de cinq étages au lieu de six avec le même nombre de places de travail (560) et de stationnement (280) que le projet initial. Les principales données techniques du projet révisé sont indiquées ci-dessous.

nombre de places de travail	560 places
capacité de la cafétéria	320 places
parking souterrain	280 places

surfaces brutes de plancher	
bureaux (1 ^{er} étage– 5 ^e étage)	13 364 m ²
parties communes (rez-de-chaussée, 1 ^{er} étage)	4 251 m ²
aires techniques (niveau –1)	5 255 m ²
parking (niveaux –2 et –3)	10 286 m ²
aire de stockage (niveau –4)	5 143 m ²

8. Comme l'indique le graphique ci-après, le coût par mètre cube du projet révisé (660 francs suisses) est inférieur à celui des sièges des autres sociétés et institutions des Nations Unies à Genève, ainsi qu'à celui du projet initial (données tirées du rapport du vérificateur externe des comptes, tableau 8, page 17 du document A/37/10).

Comparaison des coûts au m³ des différents bâtiments



9. On trouvera à l'annexe I une comparaison technique et financière entre le projet initial et le projet révisé.


10. Le coût total du projet révisé est estimé à 125,4 millions de francs suisses, contre 190,5 millions de francs suisses pour le projet initial. On trouvera à l'annexe II une répartition du coût total estimatif du projet révisé. Comme il ressort de cette annexe, le projet révisé permettrait une réduction des coûts d'environ 65 millions de francs suisses grâce à la suppression de la nouvelle salle de conférences et du sixième étage, à l'optimisation du nombre de places de travail dans le volume restant, à la suppression de la galerie de liaison avec le bâtiment Arpad Bogsch (AB) et à la révision de certains concepts techniques (concernant le chauffage, la climatisation et la ventilation), selon les recommandations du vérificateur externe des comptes.

11. Le projet révisé prévoit une aire en sous-sol supplémentaire pour le stockage ou le stationnement dans la zone contiguë au bâtiment AB. Cette superficie permettrait de dégager 260 places de stationnement supplémentaires au maximum, qui pourraient également être utilisées par les délégués et les visiteurs. En conséquence, le nombre total de places de

stationnement disponibles pourrait être porté, si nécessaire, à 540¹. L'autorisation d'utiliser cette surface supplémentaire en tant que parking a été donnée par les autorités genevoises en 2003².

12. Si l'on tient compte du coût d'acquisition du terrain (13,6 millions de francs suisses), le coût total estimé du projet révisé s'élèverait à 139,1 millions de francs suisses³, dont 25,5 millions (18,3%) ont déjà été versés (ou affectés) par l'OMPI. En d'autres termes, le coût total restant à couvrir par l'OMPI s'élèverait à 113,6 millions de francs suisses, comme indiqué ci-après.

Description	Versements	Engagements	Montant restant à affecter	TOTAL
Bâtiment administratif	-	1,2	87,1	88,3
Surface supplémentaire en sous-sol	-	-	8,9	8,9
Honoraires	5,8	3,5	11,4	20,7
Autres coûts	1,1	0,3	6,2	7,6
Acquisition du terrain	13,6	-	-	13,6
TOTAL	20,5	5	113,6	139,1



 25,5 millions = 18,3% du coût total

III. OPTIONS FINANCIERES

13. Si le projet révisé décrit ci-dessus est retenu, trois solutions de financement extérieur sont envisageables : i) un financement par la Fondation des immeubles pour les organisations internationales (FIPOI); ii) un emprunt auprès d'une banque commerciale⁴; et iii) un contrat de location avec option d'achat conclu avec un promoteur immobilier. Ces trois options sont examinées ci-après. On trouvera à l'annexe VI une comparaison des valeurs actuelles nettes (VAN) des coûts futurs pour l'OMPI des options ii (emprunt bancaire) et iii (promoteur),

¹ La superficie supplémentaire en sous-sol (parking de 6100 m² + liaisons de 2250 m² = 8350 m²) ne figurait pas dans le budget du projet initial de 190,5 millions de francs suisses. Un cahier des charges supplémentaires devrait donc être établi. Le coût estimatif de 8,9 millions de francs suisses est fondé sur les coûts annoncés par l'entreprise générale lors de l'appel d'offres de 2003 et ne tient pas compte d'une éventuelle remise qui pourrait être concédée si un arrangement forfaitaire était conclu.

² En septembre 2002, les États membres avaient prié le Secrétariat d'étudier la question et de se mettre en rapport avec les autorités genevoises en vue d'assurer la disponibilité de ces places de stationnement supplémentaires (voir le paragraphe 262 du document A/37/14).

³ Ce chiffre ne tient pas compte du coût d'acquisition du terrain (190,5 + 13,6 = 204,1 millions de francs suisses).

⁴ Différentes options seraient disponibles (taux d'intérêt fixes ou variables, ou combinaison des deux).

ainsi que la VAN du coût de la poursuite de la location de certains locaux. Pour les raisons exposées aux paragraphes 14 à 19, il n'y a pas lieu de comparer ces VAN avec celles de l'option du financement par la FIPOI.

Option i : financement par la Fondation des immeubles pour les organisations internationales (FIPOI)

14. Une première option consisterait à financer la construction du projet révisé au moyen d'un emprunt auprès de la FIPOI. Les statuts de la FIPOI prévoient la possibilité d'octroyer des prêts bancaires sans frais aux organisations internationales basées à Genève. La FIPOI a toujours été un partenaire très apprécié par l'OMPI. Elle a notamment financé, à des conditions très favorables, la construction des bâtiments Arpad Bogsch et Bodenhausen I.

15. Dès qu'il est devenu évident que le financement du projet relatif à la nouvelle construction de l'OMPI ne serait envisageable ni au moyen des réserves de l'Organisation ni au moyen de son budget de fonctionnement, l'OMPI s'est mise en rapport avec la FIPOI. Toutefois, sur la base des entretiens préliminaires et malgré la qualité architecturale incontestable du projet de l'OMPI, il n'est pas possible à ce stade, pour les raisons énumérées ci-après, de déterminer si et quand la FIPOI sera en mesure de s'engager fermement à financer le projet de l'OMPI. Par ailleurs, même si la FIPOI était en position de s'engager en faveur du projet, les coûts éventuels pour l'OMPI, y compris les économies non réalisées sur les coûts de location, pourraient dépasser de loin les coûts estimatifs actuels du projet.

16. Premièrement, comme l'a clairement indiqué la FIPOI dans sa communication écrite datée du 6 janvier 2005, la Confédération suisse avait déjà attribué, au début de 2005, tous les fonds disponibles jusqu'en 2007 pour le financement de projets de ce type. En conséquence, la demande de l'OMPI ne serait pas examinée avant 2008. D'autre part, l'ampleur du projet de l'OMPI constituerait un désavantage à un moment où la Confédération réduit ses dépenses. En fait, le montant demandé par l'OMPI correspondrait, en moyenne annuelle, au budget de financement de la FIPOI pour une période de quatre à cinq ans.

17. Deuxièmement, comme l'a également indiqué la FIPOI, il faudrait s'assurer que le projet de l'OMPI répond aux critères techniques et financiers applicables aux plans de financement de la FIPOI. À cet effet, il conviendrait d'envoyer une demande à la direction de la FIPOI, qui l'examinerait du point de vue technique et financier. À l'issue de cet examen (qui prendrait de trois à six mois), la demande devrait être transmise par le chef du Département fédéral des affaires étrangères au Conseil fédéral puis renvoyée au Parlement fédéral pour approbation. Cette procédure devrait prendre d'un an à 18 mois. Compte tenu de l'état d'avancement du projet de l'OMPI et à supposer qu'une demande officielle de financement soit présentée, la FIPOI pourrait soit approuver le projet dans sa forme actuelle, soit demander qu'il soit révisé soit le rejeter. Si le projet de l'OMPI ne répondait pas aux critères de la Confédération, il en découlerait des coûts supplémentaires et des retards importants pour l'Organisation.

18. Troisièmement, le projet de l'OMPI risque de ne pas être examiné d'un œil favorable par rapport aux projets d'autres institutions. Comme l'a indiqué la délégation de la Suisse à la session informelle du PBC tenue en février 2005, les priorités actuelles du Gouvernement suisse privilégient les projets dans les domaines de la sécurité et de l'humanitaire. En outre, à la différence des organisations concurrentes, l'OMPI est une organisation qui génère des recettes.

19. Pour toutes ces raisons, le Secrétariat considère qu'à ce stade l'option du financement par la FIPOI n'est pas réaliste. En outre, le temps perdu et le risque de perdre le bénéfice des investissements déjà consentis dans le projet pourraient finir par rendre celui-ci trop coûteux. Enfin, le manque à gagner entraîné par le report du projet pourrait se révéler particulièrement important compte tenu notamment des économies qui pourraient être réalisées sur les coûts de location (25,8 millions sur trois ans et 43,0 millions sur cinq ans).

Option ii : emprunt auprès d'une banque commerciale

20. Une deuxième possibilité consisterait à financer la construction du projet révisé au moyen d'un emprunt contracté auprès d'une banque commerciale. Il existe un précédent à cet égard, étant donné que le bâtiment de l'Union de Madrid a été financé à l'aide d'un emprunt hypothécaire contracté auprès de l'Union des banques suisses (UBS) en 1975. Du point de vue statutaire, la Convention instituant l'OMPI n'exclut pas la possibilité que l'Organisation contracte un tel emprunt. Le Secrétariat s'est entretenu de manière informelle avec un certain nombre de banques commerciales locales et étrangères pour explorer la possibilité de financer la construction au moyen d'un emprunt commercial. Des propositions de crédit préliminaires ont été faites par deux banques suisses.

21. Sur la base de ces propositions préliminaires, l'OMPI pourrait obtenir un prêt couvrant l'intégralité du montant encore à verser pour construire le bâtiment administratif selon le projet révisé (113,6 millions de francs suisses). Les investissements déjà consentis par l'Organisation dans le projet (coût d'acquisition du terrain et coût de l'étude architecturale et de ses modifications) seraient ainsi considérés par le bailleur de fonds comme un apport suffisant de la part de l'Organisation et aucune contribution monétaire supplémentaire ne serait exigée. Le coût annuel de cet emprunt est estimé à 6,315 millions de francs suisses (y compris les intérêts et l'amortissement du capital) sur la base d'un taux d'intérêt de 3,56% par an⁵. Le contrat de prêt entre l'OMPI et la banque sélectionnée aurait une durée de 30 ans, qui pourrait être prolongée si l'Organisation le souhaite.

22. Dans ce système, l'Organisation ne serait pas tenue de renoncer à son immunité de juridiction ou d'exécution, sauf en cas de défaillance dûment constatée⁶. Pendant toute la durée du prêt, le bailleur de fonds s'abstiendrait d'exiger la constitution d'une hypothèque sur l'intégralité du terrain et du bâtiment administratif pour autant que l'OMPI satisfasse à certaines conditions. Comme l'a indiqué le Secrétariat lors de la session informelle du Comité du programme et budget tenue en février 2005, l'échéancier de remboursement initial pourrait être avancé si l'OMPI le demande.

23. L'option de financement susmentionnée est récapitulée à l'annexe III. La période d'amortissement débiterait uniquement à l'achèvement de la construction, ce qui signifie que, au cours de la phase de construction (dont la durée est estimée à 26 mois), l'OMPI n'aurait pas de frais d'amortissement à supporter. Ainsi, au cours de la phase de construction, le coût annuel pour l'Organisation s'élèverait à 1,846 millions de francs suisses (à un taux d'intérêt annuel de 1,5%).

⁵ Par exemple, le défaut de paiement des intérêts ou de remboursement du capital dans un délai de 60 jours suivant l'échéance, ou le non-respect de la clause dite *pari passu*.

⁶ La même procédure serait appliquée dans le cas du promoteur immobilier.

Option iii : contrat de location avec option d'achat conclu avec un promoteur

24. Une troisième solution consisterait à conclure un contrat de location avec option d'achat avec un promoteur immobilier. Celui-ci, sélectionné au moyen d'une procédure d'appel d'offres, financerait la construction du projet révisé et louerait les bâtiments à l'OMPI. La durée initiale minimale de location serait normalement de 10 ans. À l'issue de cette période initiale, l'OMPI aurait la possibilité de libérer le bâtiment, en totalité ou en partie, ou de l'acheter au coût initial de construction, auquel cas l'Organisation devrait trouver les moyens de financer cette acquisition.

25. Le coût estimatif de cette option est indiqué à l'annexe IV. Si, dans le cadre de ce contrat, le promoteur acceptait d'acheter le terrain à l'OMPI et de rembourser à l'Organisation les dépenses encourues au titre du projet de l'architecte, l'OMPI retrouverait un certain montant de liquidités (variante A). Si le promoteur n'acceptait pas de racheter le terrain et de rembourser les coûts à l'OMPI, l'Organisation recevrait néanmoins de celui-ci un loyer annuel pour le terrain, ainsi qu'une contrepartie monétaire pour le projet de l'architecte (variante B).

26. L'avantage de cette option serait que la responsabilité de la supervision et de la gestion du processus de construction passerait de l'OMPI au promoteur. La seule responsabilité de l'Organisation serait de veiller à ce que la construction soit menée conformément à l'appel d'offres.

Comparaison des différentes options en valeur actuelle nette (VAN)

27. On trouvera à l'annexe VI une comparaison du rapport coût-efficacité des différentes options. Les flux de trésorerie et les valeurs actuelles nettes (VAN) sont indiqués pour l'option de l'emprunt bancaire, celle du promoteur (variantes A et B) et l'option de la poursuite de la location de locaux à usage de bureaux ("option de la location"). Ainsi qu'il est expliqué ci-dessus, l'option de la FIPOI ne figure pas dans la comparaison.

28. Les données figurant dans l'annexe VI sont indiquées dans la colonne C année par année, en allant de l'année 0 (année en cours) à l'année 52 (dernière année d'amortissement dans l'option de l'emprunt bancaire). On se souviendra que, dans le cadre de l'option de l'emprunt bancaire, la période d'amortissement ne débiterait qu'une fois la construction achevée (soit 2008 - année 3 selon l'annexe). En outre, l'annexe VI décrit les types de flux de trésorerie en jeu dans chacune des options présentées, à savoir intérêts, amortissement du capital, prix d'acquisition ou loyers. La VAN de toutes les entrées et sorties monétaires futures selon les différentes options est indiquée dans la colonne A. Cette VAN est considérée comme un bon indicateur du rapport coût-efficacité des différentes options, qui reposent sur des mouvements de trésorerie et des périodes d'amplitude variable. Enfin, la rentabilité relative des options présentées est indiquée dans la colonne B sous forme de différence en pourcentage par rapport à l'option la moins coûteuse.

29. Ainsi qu'il ressort de l'annexe VI, l'option de l'emprunt bancaire est financièrement plus avantageuse que celles du promoteur. Concrètement, la VAN de l'option de l'emprunt bancaire s'établit à 119,5 millions de francs suisses, contre 154,4 millions de francs suisses pour la variante B de l'option du promoteur et 158,9 millions de francs suisses pour la variante A. En d'autres termes, le coût de l'option de l'emprunt bancaire est inférieur de 29% à celui de la variante B et de 33% à celui de la variante A de l'option du promoteur.

30. Pour la comparaison avec l'option de la location, voir la partie VI.

IV. PROCEDURE D'APPEL D'OFFRES ET DE CONSTITUTION DE JURY

31. Si toutes les dispositions nécessaires pour la construction du bâtiment administratif (au moyen d'un prêt bancaire commercial) sont prises, le Secrétariat lancera un nouvel appel d'offres international pour sélectionner une entreprise générale. Le choix définitif de cette entreprise sera effectué par un jury spécial constitué, comme dans le cas de l'appel d'offres de 2003, de représentants des États membres⁷. Dans l'idéal, le lancement de ce nouvel appel d'offres devrait permettre la reprise des travaux de construction en janvier 2006, en vue d'un achèvement en février 2008.

V. JUSTIFICATION ECONOMIQUE DE LA REPRISE DU PROJET RELATIF A LA NOUVELLE CONSTRUCTION

32. En 2002, lorsque les États membres ont approuvé la nouvelle construction, l'avis prédominant était que cette solution représentait l'utilisation la plus économique des ressources de l'Organisation par rapport à la location des bâtiments. Le Secrétariat considère que cet avis est toujours valable, compte tenu des besoins en places de travail et de stationnement et en aires de stockage décrits ci-après.

Besoins en places de travail

33. L'annexe VII indique les données relatives aux besoins en places de travail et aux places de travail disponibles à l'OMPI en fin d'année, par bâtiment, de 2005 à 2009. La colonne A fait apparaître le nombre total de places de travail disponibles chaque fin d'année dans les locaux détenus par l'OMPI (colonne A.1) et dans les locaux loués par l'Organisation (colonne A.2). Ainsi qu'il ressort de la colonne A, avec la nouvelle construction, le nombre total de places de travail disponibles serait porté de 1431 à la fin de 2005 à 1495 à l'achèvement de la nouvelle construction (2008). La colonne B indique le nombre total de places de travail qui devraient être nécessaires au cours de la même période.

34. Ces besoins ont été estimés sur la base du nombre de fonctionnaires de l'OMPI et de l'UPOV (auxquels l'OMPI doit fournir des bureaux en vertu de l'Accord OMPI-UPOV) et de 14 personnes supplémentaires provenant d'entreprises extérieures mais travaillant dans les locaux de l'OMPI (sécurité, restauration, agence de voyages, entreprise de nettoyage, etc.). Ainsi qu'il ressort de la colonne B, les prévisions actuelles du Secrétariat (fondées sur une croissance modérée des systèmes d'enregistrement sur le moyen terme et des gains d'efficacité découlant de l'automatisation du PCT) font apparaître un besoin de 1500 places de travail d'ici 2009, dont une réserve de 100 places de travail. Cette estimation repose sur l'hypothèse que l'effectif de l'OMPI à Genève⁸ restera fondamentalement stable de 2005 à 2009 (un taux d'accroissement annuel moyen de 0,7%, soit 10 nouveaux fonctionnaires, a été prévu afin de pourvoir, de manière très mesurée, à la croissance prévue de la demande en faveur des services du PCT et de Madrid au cours de cette période, étant entendu que les gains d'efficacité attendus de l'automatisation du PCT limiteront autant que possible l'accroissement de l'effectif du PCT malgré une croissance régulière de la demande en faveur du PCT). La relance de la nouvelle construction devrait permettre de pourvoir entièrement à ces besoins en places de travail dans le nouveaux bâtiment administratif et les locaux actuellement détenus par l'OMPI sans recourir à la location. Il en découlerait des économies importantes (voir le chapitre VI pour plus de détails).

⁷ La même procédure serait appliquée dans le cas du promoteur immobilier.

⁸ Non compris les bureaux de liaison de Bruxelles, New York, Singapour et Washington.

Besoins en places de stationnement

35. L'annexe VIII indique les données relatives aux besoins en places de stationnement et aux places disponibles à l'OMPI en fin d'année, par bâtiment, de 2005 à 2009. La colonne A fait apparaître le nombre total de places de stationnement disponibles chaque fin d'année dans les locaux détenus par l'OMPI (colonne A.1) et dans les locaux loués par l'Organisation (colonne A.2). La colonne B indique le nombre total de places de stationnement qui devraient être nécessaires au cours de la même période. Ces besoins ont été estimés sur la base des mêmes hypothèses que celles utilisées pour les besoins en places de travail.

36. Ainsi qu'il ressort de l'annexe VIII, l'achèvement au début de 2008 du projet révisé relatif à la nouvelle construction doterait l'OMPI de 901 places de stationnement dans ses propres locaux, pour des besoins qui devraient être légèrement supérieurs à 1100 places.

37. Cela permettrait à l'Organisation de mettre fin à la location de la quasi-totalité des aires de stationnement extérieures, à l'exception d'un certain nombre de places que l'OMPI pourrait continuer de louer au parking des Nations.

Besoins en aires de stockage

38. L'annexe IX indique les données relatives aux besoins en aires de stockage et les aires de stockage disponibles à l'OMPI en fin d'année, par bâtiment, de 2005 à 2009. La colonne A fait apparaître la superficie de stockage totale disponible chaque fin d'année dans les locaux détenus par l'OMPI (colonne A.1) et dans les locaux loués par l'Organisation (colonne A.2). Ainsi qu'il ressort de la colonne A.2, l'OMPI loue actuellement différentes aires de stockage à Genève, pour une superficie totale de 5781 m². La colonne B indique la superficie totale de stockage qui devrait être nécessaire au cours de la même période. La réduction des besoins qui ressort de la colonne B à partir de 2008 découle principalement de l'utilisation prévue dans la nouvelle construction d'étagères mobiles qui optimiseront l'utilisation de l'espace et nécessiteront moins de place pour le même volume d'articles stockés.

39. Avec l'achèvement de la nouvelle construction en 2008, une superficie de stockage de 5143 m² devrait être disponible, ce qui devrait permettre à l'OMPI de mettre fin à la location d'aires de stockage. Il convient de noter que l'aire de stockage située dans le nouveau bâtiment occuperait un seul étage souterrain, au dernier niveau (-4), qui ne se prête pas à l'installation de bureaux. Cette situation a pour avantage d'économiser des coûts de location et de transport (0,5 millions de francs suisses par an), d'améliorer la sécurité et de réduire ainsi les risques pour les dossiers sensibles conservés par l'Organisation pour le compte des utilisateurs des systèmes d'enregistrement de l'OMPI.

VI. CONSTRUCTION OU LOCATION : ANALYSE FINANCIÈRE

40. Les informations données dans le présent document montrent clairement les avantages de la construction par rapport à la location. Ainsi qu'il ressort de l'annexe VI, le coût du projet révisé avec l'option de l'emprunt bancaire serait inférieur de 75% au coût de la location des bâtiments Procter et Gamble (P&G), CAM et Nations. Les économies que réaliserait l'OMPI en quittant ces locaux loués sont évaluées à quelque 90,1 millions de francs suisses (différence en VAN entre l'option de la location et l'option de l'emprunt bancaire). Par ailleurs, le coût de location annuel de ces trois bâtiments (qui est estimé à 8,7 millions de

francs suisses) est nettement plus élevé que le coût annuel maximum du service de l'emprunt bancaire (6,3 millions de francs suisses). Il convient également de noter que le coût annuel du service de l'emprunt diminuerait chaque année en fonction de la diminution du capital.

41. Enfin, il convient de souligner que, selon une récente étude de marché conduite à Genève, il serait impossible de trouver des locaux à usage de bureaux répondant aux besoins de l'OMPI (en termes de nombre de places de travail, de situation et de rapport coût-efficacité) et qui soient plus intéressants que les bâtiments actuellement loués par l'OMPI.

VII. CONCLUSIONS

42. Compte tenu de ce qui précède, le Secrétariat estime qu'il est dans l'intérêt financier de l'Organisation d'investir dans la construction de son propre bâtiment administratif, sur la base du projet révisé, plutôt que de continuer de louer des locaux à usage de bureaux. Le Secrétariat considère en outre que, parmi les options disponibles, la solution la plus prudente et la plus avantageuse financièrement consiste à financer ce projet au moyen d'un emprunt contracté auprès d'une banque commerciale.

43. Cette solution présente plusieurs avantages sur le plan financier :

a) l'OMPI deviendrait propriétaire d'un bien dont la valeur financière serait susceptible de s'accroître avec les années et qui pourrait être loué ou vendu, si besoin est;

b) l'OMPI pourrait exploiter les investissements déjà effectués au titre du projet (25,5 + 1,5 = 27 millions de francs suisses) concernant notamment le concours international d'architecture, les honoraires de l'architecte et les travaux d'excavation;

c) l'OMPI pourrait tirer parti des taux d'intérêt favorables actuellement appliqués sur le marché des capitaux, dont le coût serait largement compensé par les intérêts perçus par l'Organisation au titre de ses placements monétaires, ainsi que par l'absence de loyer à payer; et

d) un siège unifié favorisait l'efficacité de la gestion, de l'entretien et de la sécurité des locaux de l'OMPI ainsi que la communication entre les différents services de l'Organisation. Des économies en termes de sécurité, de gestion, de communication interne et de transport seraient également réalisées.

44. Le Secrétariat lancerait un appel d'offres aux banques intéressées en vue de la signature d'un contrat de prêt, avant la fin de 2005, avec la banque sélectionnée. Le Comité de la construction et de l'examen des contrats de l'OMPI serait chargé de la sélection. Un expert indépendant serait engagé pour conseiller le comité sur les meilleures solutions en termes de taux d'intérêt et les autres conditions techniques du contrat de prêt. Une fois le prêt obtenu, et à l'issue d'une nouvelle procédure d'appel d'offres pour l'entreprise générale, les travaux de construction pourraient reprendre le 1^{er} janvier 2006. Le coût résultant de l'option de l'emprunt bancaire a été intégré au projet de programme et budget pour l'exercice biennal 2006-2007 présenté aux fins d'approbation par les États membres à la session actuelle (d'avril) du Comité du programme et budget.

[Les annexes suivent]

ANNEXE I

Comparaison technique et financière entre le projet initial et le projet révisé

Paramètres		Budget voté par les États membres Projet initial	Projet révisé	Remarques
				(Moins-value = MV; plus-value = PV)
Bâtiment administratif	Travaux préparatoires Bâtiment Équipements et services spéciaux Aménagements extérieurs			MV : Suppression du 6 ^e étage Suppression de la galerie de liaison au bâtiment AB Suppression des stores extérieurs, des ouvrants et de la pierre en façade Modification des systèmes de chauffage et de conditionnement d'air des bureaux Suppression des chaudières et citernes (alimentation depuis chaufferie AB) Suppression de la salle de sport et du centre médical Non-aménagement du 4 ^e sous-sol
TOTAL BÂTIMENT ADMINISTRATIF		116 277 206	88 307 709	
Salle de conférences	Travaux préparatoires Bâtiment Équipements et services spéciaux Aménagements extérieurs			MV : Suppression de la salle de conférences Suppression des transformations prévues dans le bâtiment AB existant
TOTAL SALLE DE CONFÉRENCES		30 899 904	0	
Sous-sol supplémentaire	Travaux préparatoires Bâtiment Équipements et services spéciaux			PV : Création des 5 niveaux de sous-sols supplémentaires avec leur accès (parking et liaisons)
TOTAL SOUS-SOL SUPPLÉMENTAIRE		0	8 959 600	
TOTAL BÂTIMENTS		147 177 110	97 267 309	
Frais maître d'ouvrage	Travaux préparatoires Bâtiment Équipements spéciaux Aménagements extérieurs Services spéciaux Ameublements			MV : Diminution des montants pour l'amélioration des accès aux bâtiments existants pendant le chantier MV : Suppression des budgets pour signalétique et drapeaux MV : Diminution des budgets pour honoraires d'architectes et ingénieurs MV : Suppression mobilier pour les bureaux, salle de conférences, fitness, centre médical, bibliothèque, etc.
TOTAL FRAIS MAÎTRE D'OUVRAGE		43 321 736	28 230 165	
TOTAL BÂTIMENT ET FRAIS MAÎTRE D'OUVRAGE		190 498 846	125 497 474	

[L'annexe II suit]

ANNEXE II

Coût estimatif du projet révisé

	<u>francs suisses</u>
Bâtiment administratif (mobilier non compris)	88 307 709
Sous-sol supplémentaire	8 959 600
Honoraires des ingénieurs et architectes *	20 696 367
Autres coûts au titre du projet révisé	7 533 798
Acquisition du terrain	<u>13 554 124</u>
TOTAL	139 051 598

[L'annexe III suit]

* Liés au projet révisé : ce montant ne couvre pas les honoraires des ingénieurs et architectes du projet initial.

ANNEXE III

Coût estimatif d'un emprunt contracté auprès d'une banque commerciale

Montant du prêt = 113 581 988 FS arrondi à 113 580 000 FS
(apport de l'Organisation : 25 469 610 FS)

Taux d'intérêt de 1,5% au cours de la période de construction (26 mois)
sur un montant moyen de $113\,580\,000/2 =$ 1 845 675 FS par an

Taux d'intérêt : 3,56% = 4 043 448 FS
Amortissement : 2% = 2 271 600 FS

6 315 048 FS par an

[L'annexe IV suit]

ANNEXE IV

Coût estimatif d'un contrat de location avec option d'achat conclu avec un promoteur

Variante A : Financement par le promoteur (acquisition du terrain et autres dépenses supportées par le promoteur)

Montant remboursé à l'OMPI =	25 469 610	francs
Coût du projet hors TVA =	139 051 598	francs
Coût du projet TVA comprise =	149 600 000	francs
Intérêts au cours des travaux = 5% (26 mois) <u>149 600 000</u>	7 480 000	francs
Imprévus =	<u>5 000 000</u>	francs
TOTAL pour le projet =	162 080 000	francs
Rendement à 5,5% =	8 914 400	francs
Réserve pour inflation =	800 000	francs
Charges =	<u>1 500 000</u>	francs
TOTAL par an =	11 214 400	francs
Rendement du montant remboursé à 3% =	<u>764 089</u>	francs
TOTAL par an net =	<u>10 450 311</u>	francs

Variante B : Financement par le promoteur (location du terrain)

Montant remboursé à l'OMPI =	11 915 486	francs
Coût du projet hors TVA =	125 497 474	francs
Coût du projet TVA comprise =	135 000 000	francs
Intérêts au cours des travaux = 5% (26 mois) =	6 500 000	francs
Imprévus =	<u>5 000 000</u>	francs
TOTAL pour le projet TVA comprise =	146 500 000	francs
Rendement à 5,5% =	8 057 500	francs
Réserve pour inflation =	700 000	francs
Charges =	<u>1 500 000</u>	francs
TOTAL brut par an =	10 257 500	francs par an
Rendement du montant remboursé à 3% =	357 465	francs
Location du terrain à 3% =	<u>406 624</u>	francs
TOTAL =	764 089	francs
TOTAL par an net (10 257 500 – 764 089 =)	<u>9 493 411</u>	francs

[L'annexe V suit]

ANNEXE V

Comparaison entre les options de location et de financement des coûts de construction

		Projet 2004 Bâtiment administratif + Aire en sous-sol supplémentaire			Locaux loués
		Options financières			P&G CAM Nations
		A	B	C	D
CAPACITÉ DES BÂTIMENTS					
Bâtiment administratif (places de travail)		560	560	560	560
Capacité de la cafétéria (places)		320	320	320	350
Nombre de places de stationnement en sous-sol		540	540	540	405
SURFACES BRUTES DE PLANCHER					
Bureaux	m ²	13 364	13 364	13 364	15 354
Parties communes	m ²	4 251	4 251	4 251	1 642
Zones techniques	m ²	5 255	5 255	5 255	0
Stockage	m ²	5 143	5 143	5 143	1 609
COÛT ANNUEL		6 315 048	9 493 411	10 450 311	8 659 374

- A = option de l'emprunt bancaire
 B = option du promoteur (variante B)
 C = option du promoteur (variante A)
 D = coûts de location

[L'annexe VI suit]

WO/PBC/8/INF/1

ANNEXE VI

Analyse coût-efficacité fondée sur la valeur actuelle nette (VAN)

	TOTAL VAN	Différence en pourcentage par rapport à l'option la moins coûteuse	Année (C)													
			0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
	A	B														
Option de l'emprunt bancaire																
Intérêts pendant la construction				-1,846	-1,846											
Intérêts après la construction						-4,043	-3,963	-3,882	-3,801	-3,720	-3,639	-3,558	-3,477	-3,396	-3,316	-3,235
Amortissement						-2,272	-2,272	-2,272	-2,272	-2,272	-2,272	-2,272	-2,272	-2,272	-2,272	-2,272
Flux de trésorerie			-	-1,846	-1,846	-6,315	-6,234	-6,153	-6,072	-5,992	-5,911	-5,830	-5,749	-5,668	-5,587	-5,506
Coût actuel net à 2,875%	-119,517	-	-	-1,744	-1,696	-5,638	-5,410	-5,191	-4,980	-4,776	-4,580	-4,391	-4,209	-4,034	-3,865	-3,703
Option du promoteur (variante A)																
Montant reversé à l'OMPI				25,470												
Loyer						-10,450	-10,450	-10,450	-10,450	-10,450	-10,450	-10,450	-10,450	-10,450	-10,450	-10,450
Acquisition																-149,600
Flux de trésorerie			-	25,470	-	-10,450	-10,450	-10,450	-10,450	-10,450	-10,450	-10,450	-10,450	-10,450	-10,450	-149,600
Coût actuel net à 2,875%	-158,932	33%	-	24,066	-	-9,330	-9,069	-8,816	-8,569	-8,330	-8,097	-7,871	-7,651	-7,437	-7,229	-100,599
Option du promoteur (variante B)																
Montant reversé à l'OMPI				11,915												
Loyer						-9,493	-9,493	-9,493	-9,493	-9,493	-9,493	-9,493	-9,493	-9,493	-9,493	-9,493
Acquisition																-135,000
Flux de trésorerie			-	11,915	-	-9,493	-9,493	-9,493	-9,493	-9,493	-9,493	-9,493	-9,493	-9,493	-9,493	-135,000
Coût actuel net à 2,875%	-154,376	29%	-	11,258	-	-8,475	-8,239	-8,008	-7,785	-7,567	-7,356	-7,150	-6,950	-6,756	-6,567	-90,781
Option de la location																
Flux de trésorerie			-	-	-	-8,659	-8,659	-8,659	-8,659	-8,659	-8,659	-8,659	-8,659	-8,659	-8,659	-8,659
Coût actuel net à 2,875%	-209,579	75%	-	-	-	-7,731	-7,515	-7,305	-7,101	-6,902	-6,709	-6,522	-6,340	-6,162	-5,990	-5,823

Analyse coût-efficacité fondée sur la valeur actuelle nette (VAN)

	TOTAL VAN	Différence en pourcentage par rapport à l'option la moins coûteuse	Année (C)													
			14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27
	A	B														
Option de l'emprunt bancaire																
Intérêts pendant la construction																
Intérêts après la construction			-3,154	-3,073	-2,992	-2,911	-2,830	-2,750	-2,669	-2,588	-2,507	-2,426	-2,345	-2,264	-2,183	-2,103
Amortissement			-2,272	-2,272	-2,272	-2,272	-2,272	-2,272	-2,272	-2,272	-2,272	-2,272	-2,272	-2,272	-2,272	-2,272
Flux de trésorerie			-5,425	-5,345	-5,264	-5,183	-5,102	-5,021	-4,940	-4,859	-4,779	-4,698	-4,617	-4,536	-4,455	-4,374
Coût actuel net à 2,875%	-119,517	-	-3,546	-3,396	-3,251	-3,112	-2,978	-2,848	-2,724	-2,605	-2,490	-2,379	-2,273	-2,171	-2,072	-1,978
Option du promoteur (variante A)																
Montant reversé à l'OMPI																
Loyer																
Acquisition																
Flux de trésorerie			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Coût actuel net à 2,875%	-158,932	33%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Option du promoteur (variante B)																
Montant reversé à l'OMPI																
Loyer																
Acquisition																
Flux de trésorerie			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Coût actuel net à 2,875%	-154,376	29%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Option de la location																
Flux de trésorerie			-8,659	-8,659	-8,659	-8,659	-8,659	-8,659	-8,659	-8,659	-8,659	-8,659	-8,659	-8,659	-8,659	-8,659
Coût actuel net à 2,875%	-209,579	75%	-5,660	-5,502	-5,348	-5,199	-5,053	-4,912	-4,775	-4,641	-4,512	-4,386	-4,263	-4,144	-4,028	-3,916

Analyse coût-efficacité fondée sur la valeur actuelle nette (VAN)

	TOTAL VAN	Différence en pourcentage par rapport à l'option la moins coûteuse	Année (C)													
			28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41
	A	B														
Option de l'emprunt bancaire																
Intérêts pendant la construction																
Intérêts après la construction			-2,022	-1,941	-1,860	-1,779	-1,698	-1,617	-1,537	-1,456	-1,375	-1,294	-1,213	-1,132	-1,051	-970
Amortissement			-2,272	-2,272	-2,272	-2,272	-2,272	-2,272	-2,272	-2,272	-2,272	-2,272	-2,272	-2,272	-2,272	-2,272
Flux de trésorerie			-4,293	-4,212	-4,132	-4,051	-3,970	-3,889	-3,808	-3,727	-3,646	-3,566	-3,485	-3,404	-3,323	-3,242
Coût actuel net à 2,875%	-119,517	-	-1,887	-1,800	-1,716	-1,635	-1,558	-1,484	-1,412	-1,343	-1,278	-1,214	-1,154	-1,095	-1,039	-986
Option du promoteur (variante A)																
Montant reversé à l'OMPI																
Loyer																
Acquisition																
Flux de trésorerie			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Coût actuel net à 2,875%	-158,932	33%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Option du promoteur (variante B)																
Montant reversé à l'OMPI																
Loyer																
Acquisition																
Flux de trésorerie			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Coût actuel net à 2,875%	-154,376	29%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Option de la location																
Flux de trésorerie			-8,659	-8,659	-8,659	-8,659	-8,659	-8,659	-8,659	-8,659	-8,659	-8,659	-8,659	-8,659	-8,659	-8,659
Coût actuel net à 2,875%	-209,579	75%	-3,806	-3,700	-3,596	-3,496	-3,398	-3,303	-3,211	-3,121	-3,034	-2,949	-2,867	-2,787	-2,709	-2,633

Analyse coût-efficacité fondée sur la valeur actuelle nette (VAN)

	TOTAL VAN	Différence en pourcentage par rapport à l'option la moins coûteuse	Année (C)										
			42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52
	A	B											
Option de l'emprunt bancaire													
Intérêts pendant la construction													
Intérêts après la construction			-890	-809	-728	-647	-566	-485	-404	-323	-243	-162	-81
Amortissement			-2,272	-2,272	-2,272	-2,272	-2,272	-2,272	-2,272	-2,272	-2,272	-2,272	-2,272
Flux de trésorerie			-3,161	-3,080	-2,999	-2,919	-2,838	-2,757	-2,676	-2,595	-2,514	-2,433	-2,352
Coût actuel net à 2,875%	-119,517	-	-934	-885	-838	-792	-749	-707	-667	-629	-592	-557	-524
Option du promoteur (variante A)													
Montant reversé à l'OMPI													
Loyer													
Acquisition													
Flux de trésorerie			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Coût actuel net à 2,875%	-158,932	33%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Option du promoteur (variante B)													
Montant reversé à l'OMPI													
Loyer													
Acquisition													
Flux de trésorerie			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Coût actuel net à 2,875%	-154,376	29%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Option de la location													
Flux de trésorerie			-8,659	-8,659	-8,659	-8,659	-8,659	-8,659	-8,659	-8,659	-8,659	-8,659	-8,659
Coût actuel net à 2,875%	-209,579	75%	-2,559	-2,488	-2,418	-2,351	-2,285	-2,221	-2,159	-2,099	-2,040	-1,983	-1,928

[L'annexe VII suit]

ANNEXE VII

Besoins en places de travail et places du travail disponibles à l'OMPI (2005-2009)

Date	Places de travail disponibles (A)										Nombre total de places de travail disponibles A	Nombre total de places de travail nécessaires ^a B	Solde C=A-B
	A.1. Locaux appartenant à l'OMPI						A.2. Locaux loués						
	AB	GB I	GB II	Ex-OMM	Nouvelle construction	Total A.1	P&G	CAM	G.Motta	Total A.2			
Fin 2005	240	150	90	455	-	935	365 ^b	66	65	496	1,431	1,347	84
Fin 2006	240	150	90	455	-	935	365 ^b	66	65	496	1,431	1,360	71
Fin 2007	240	150	90	455	-	935	365 ^b	66	65	496	1,431	1,374	58
Fin 2008	240	150	90	455	560	1,495	-	-	-	-	1,495	1,387	108
Fin 2009	240	150	90	455	560	1,495	-	-	-	-	1,495	1,400	95

^a À la fin de 2004, l'effectif s'élevait à 1322 fonctionnaires de l'OMPI, 11 fonctionnaires de l'UPOV et 14 salariés d'entreprises extérieures

^b Auparavant (jusqu'en 2004), lorsque le secteur du PCT occupait le bâtiment P&G, la capacité totale en places de travail avait été portée à 429. Toutefois, il s'agissait d'une situation temporaire en attendant l'achèvement des travaux relatifs à l'ancien bâtiment de l'OMM.

[L'annexe VIII suit]

WO/PBC/8/INF/1

ANNEXE VIII

Besoins en places de stationnement et places de stationnement disponibles à l'OMPI (2005-2009)

Date	Places de stationnement disponibles (A)											Nombre total de places de stationnement disponibles A	Nombre total de places de stationnement nécessaires B	Solde C=A-B
	A.1. Locaux appartenant à l'OMPI						A.2. Locaux loués							
	AB	GB I	GB II	Ex-OMM	Nouvelle construction	Total A.1	Parking des Nations	P&G	CAM	G.Motta	Total A.2			
Fin 2005	215	22	-	130	-	367	298	274	89	42	703	1,070	1,073	-3
Fin 2006	215	22	-	130	-	367	298	274	89	42	703	1,070	1,084	-14
Fin 2007	209	22	-	130	-	361	298	274	89	42	703	1,064	1,094	-30
Fin 2008	209	22	-	130	540	901	100			-	100	1,001	1,105	-104
Fin 2009	209	22	-	130	540	901	100			-	100	1,001	1,116	-115

[L'annexe IX suit]

ANNEXE IX

Besoins en aires de stockage et superficie de stockage disponible à l'OMPI
(en m²)

Date	Superficie de stockage disponible (A)										Superficie de stockage totale disponible A	Superficie de stockage totale nécessaire B	Solde C=A-B
	A.1. Locaux appartenant à l'OMPI				A.2. Locaux loués								
	AB & GB	Ex-OMM	Nouvelle construction	Total A.1	Meyrin	Collex	P&G	Sablères	G. Motta	Total A.2			
Fin 2005	1,503	1,029	-	2,532	2,000	916	1,446	1,256	163	5,781	8,313	8,300	13
Fin 2006	1,503	1,029	-	2,532	2,000	916	1,446	2,006 ^a	163	6,531	9,063	8,700	363
Fin 2007	1,503	1,029	-	2,532	2,000	916	1,446	2,006 ^a	163	6,531	9,063	8,700	363
Fin 2008	1,392 ^b	1,029	5,143	7,564	-	-	-	-	-	-	7,564	7,564	-
Fin 2009	1,392 ^b	1,029	5,143	7,564	-	-	-	-	-	-	7,564	7,564	-

^a À compter de 2006, une mezzanine sera installée aux Sablières afin de gagner de la place.

^b Superficie réduite compte tenu de la liaison souterraine avec la nouvelle construction, comme indiqué dans le projet révisé.