



FONDS INTERNATIONAUX
D'INDEMNISATION
POUR LES DOMMAGES
DUS À LA POLLUTION
PAR LES HYDROCARBURES

ASSEMBLÉE
11^{ème} session extraordinaire
Point 5 de l'ordre du jour

92FUND/A/ES.11/5
10 mai 2006
Original: ANGLAIS

ASSEMBLÉE
3^{ème} session extraordinaire
Point 5 de l'ordre du jour

SUPPFUND/A/ES.3/4

CONSEIL D'ADMINISTRATION
19^{ème} session
Point 3 de l'ordre du jour

71FUND/AC.19/2

LOCAUX DU SECRÉTARIAT DES FIPOL

Note de l'Administrateur

Résumé: En raison de la nécessité de libérer les bureaux actuellement occupés par les FIPOL pendant la remise en état extérieure du bâtiment, les propriétaires souhaiteraient que les FIPOL acceptent de mettre fin au bail avant juin 2010 et ont offert de prendre à leur charge toutes les dépenses liées à la recherche d'autres locaux appropriés ainsi que les frais de réinstallation. Les divers problèmes que cela pose sont analysés dans le présent document.

Mesures à prendre: Autoriser l'Administrateur à rechercher d'autres locaux à usage de bureaux.

1 La question

- 1.1 Au moment de la signature du bail pour les locaux actuellement utilisés par les FIPOL à Portland House, en 1999, les FIPOL avaient été avertis que les propriétaires entendaient procéder à une remise en état extérieure du bâtiment à un moment donné pendant les 10 années suivantes. L'Administrateur avait été amené à croire que les locataires pourraient rester dans le bâtiment pendant les travaux de rénovation.
- 1.2 En février 2006, l'Administrateur a toutefois été informé que les travaux nécessaires ne pourraient pas être effectués alors que les locataires se trouvaient dans le bâtiment et que, par conséquent, les propriétaires négocieraient avec les locataires pour qu'ils acceptent de mettre fin à leurs baux afin de pouvoir procéder à la remise en état, qui devrait durer deux ou trois ans. Les propriétaires ont offert aux locataires des locaux de remplacement dans de nouveaux immeubles de bureaux qu'ils possèdent à proximité de Portland House.
- 1.3 Lors de leurs sessions de février/mars 2006, les organes directeurs ont été informés de la situation (document 92FUND/A/ES.10/18, paragraphe 17.3).

2 Situation actuelle

- 2.1 Les locaux à usage de bureaux que les FIPOL occupent au 23ème étage de Portland House, dans le quartier de Victoria, font l'objet d'un bail signé en 1999 pour la période allant de juin 2000 à juin 2010.
- 2.2 Les locaux se composent de 11 000 pieds carrés de bureaux, à £39,50 le pied carré, et 700 pieds carrés de locaux annexes, à £15 le pied carré, où se trouvent les imprimantes et l'essentiel du matériel informatique. Un local d'entreposage de 600 pieds carrés, à £10,00 le pied carré, a pu être loué dans le sous-sol de Portland House.
- 2.3 Le montant total du loyer se chiffre à £445 000 par an pour le 23ème étage et à £6 000 par an pour le sous-sol. Le Gouvernement du Royaume-Uni prend à sa charge 80 % du loyer, et par conséquent 20 % seulement du loyer, soit £89 000, était à la charge du Fonds de 1992 pour le 23ème étage et £1 200 pour les locaux d'entreposage.
- 2.4 Aux termes de l'accord de bail, le prix de la location devait faire l'objet d'une révision en juin 2005. Cette révision n'est pas encore terminée. Toute augmentation prendra effet à compter du 24 juin 2005. Les propriétaires ont fait savoir qu'ils souhaitaient que le bail soit révisé sur la base d'un loyer de £45 le pied carré pour les locaux principaux et la moitié de ce montant pour les locaux annexes, ce qui correspond à un loyer de £510 750 par an. Compte tenu de la situation en ce qui concerne le bail, l'Administrateur estime que le prix de la location ne devrait pas être augmenté.
- 2.5 Des charges sont également perçues pour les locaux de Portland House. Ces charges, qui correspondent aux frais d'assurance, de gaz, d'eau et de tout-à-l'égout, d'entretien et de remise en état du bâtiment, aux services de sécurité et de gestion, sont estimées à £80 000.
- 2.6 Les locaux sont également soumis à des impôts locaux ('rates'). Comme les missions diplomatiques et les autres organisations intergouvernementales, les FIPOL ne paient qu'une faible proportion de ces impôts locaux. Le budget de 2006 prévoit un crédit de £10 000 à cet effet.

3 Offre des propriétaires

- 3.1 Les FIPOL disposent actuellement d'excellents bureaux. De l'avis de l'Administrateur, les Fonds n'ont donc en principe aucune raison de mettre fin au bail actuel avant juin 2010. Toutefois, étant donné qu'il ne reste que quatre années du bail à courir, il conviendrait, de l'avis de l'Administrateur, d'envisager d'accepter l'offre des propriétaires si d'autres locaux appropriés pouvaient être loués pour une durée de 10 à 15 ans, à condition que les conditions financières posées par les propriétaires actuels soient jugées acceptables par les Fonds. Les arrangements et conditions doivent aussi être acceptables pour le Gouvernement du Royaume-Uni.
- 3.2 Afin d'amener les FIPOL à accepter de mettre fin au bail avant juin 2010, les propriétaires ont offert de prendre à leur charge toutes les dépenses liées à la recherche d'autres locaux appropriés ainsi que les frais de réinstallation, dont le montant devra être convenu avec l'Administrateur, en concertation avec le Gouvernement du Royaume-Uni.
- 3.3 Le Gouvernement du Royaume-Uni aide actuellement les FIPOL à trouver d'autres bureaux et a fait savoir qu'il continuerait à rembourser 80 % du loyer des bureaux occupés par les FIPOL et à subventionner également les taxes locales, ainsi qu'il est d'usage pour les missions diplomatiques.
- 3.4 De l'avis de l'Administrateur, les propriétaires pourraient prendre à leur charge la totalité des dépenses qu'entraînera pour les Fonds l'installation dans de nouveaux locaux, y compris les frais de déménagement, d'aménagement et de décoration. Les propriétaires actuels devront également

parvenir à un accord avec les FIPOL au sujet du montant du loyer pour les nouveaux locaux, où qu'ils se trouvent, qui sera probablement plus élevé par pied carré que le loyer appliqué aux locaux actuels, même après l'augmentation proposée. Les loyers appliqués aux locaux à usage de bureaux dans le quartier de Victoria sont de l'ordre de £50 à £60 le pied carré.

4 Recherche d'autres locaux

4.1 Les FIPOL ont engagé des consultants pour rechercher des locaux appropriés, y compris dans les nouveaux immeubles de bureaux proches de Portland House.

4.2 L'Administrateur, en concertation avec l'Administrateur élu, a décidé d'appliquer les critères ci-après au choix des locaux:

- les nouveaux locaux devraient être situés suffisamment près du bâtiment de l'Organisation maritime internationale (OMI) afin de permettre aux FIPOL de continuer à utiliser les salles de conférence de l'OMI;
- la superficie des bureaux devrait être suffisante pour répondre aux besoins des FIPOL pendant les 10 à 15 années à venir au moins, notamment pour accueillir le Fonds HNS, au cas où il serait décidé que les FIPOL et le Fonds HNS devraient avoir un secrétariat commun;
- les locaux devraient fournir au personnel des conditions de travail satisfaisantes et permettre au Secrétariat de s'acquitter de sa tâche d'une manière efficace;
- l'emplacement devrait être d'un accès facile pour les visiteurs qui utilisent les transports publics;
- les locaux devraient fournir un niveau de sécurité approprié.

4.3 Compte tenu des critères ci-dessus, et sous réserve des instructions que lui donnera l'Assemblée du Fonds de 1992, l'Administrateur se propose de concentrer la recherche de nouveaux locaux dans le quartier de Victoria.

5 Arrangements contractuels

5.1 Si les FIPOL devaient déménager dans de nouveaux locaux, cela soulèverait certaines questions contractuelles.

5.2 Le bail devrait être négocié au nom du Fonds de 1992 uniquement, étant donné que le Secrétariat du Fonds de 1992 administre non seulement le Fonds de 1992 mais également le Fonds de 1971 et le Fonds complémentaire. Comme cela a été le cas pour le bail précédent, le Gouvernement du Royaume-Uni pourrait être invité par les propriétaires à se porter garant du Fonds de 1992.

5.3 En vertu des articles 28.2 et 2.2 de la Convention de 1992 portant création du Fonds, l'Administrateur est le représentant légal du Fonds de 1992 et il est reconnu comme tel par chaque État contractant. L'Administrateur estime que les pouvoirs dont il dispose pour signer les documents nécessaires concernant le bail au nom du Fonds de 1992 ne laisse place à aucun doute. Toutefois, afin d'éviter toute difficulté, l'Administrateur propose que l'Assemblée du Fonds de 1992 confirme ses pouvoirs à cet égard.

6 Calendrier

6.1 Il est devenu évident que si d'autres locaux appropriés peuvent être trouvés, la décision de signer un contrat pour obtenir ces locaux devra être prise très rapidement en raison de la forte demande

dont font l'objet les locaux à usage de bureaux situés dans un quartier recherché à Londres. Il est donc probable que la décision ne pourra pas être soumise à l'Assemblée du Fonds de 1992 pour qu'elle prenne une décision.

- 6.2 L'Assemblée du Fonds de 1992 est donc invitée à envisager si elle serait prête à autoriser l'Administrateur à prendre les décisions nécessaires en concertation avec l'Administrateur élu et le Président de l'Assemblée du Fonds de 1992, à condition que le Gouvernement du Royaume-Uni donne son accord pour le loyer et d'autres dispositions financières ainsi que pour la durée du bail.

7 Mesures que les organes directeurs sont invités à prendre

- 7.1 L'Assemblée du Fonds de 1992 est invitée à:

- a) prendre note des renseignements contenus dans le présent document;
- b) envisager d'autoriser l'Administrateur, en concertation avec l'Administrateur élu et le Président de l'Assemblée du Fonds de 1992, à prendre les décisions nécessaires au sujet du déménagement des bureaux des FIPOL de Portland House, à condition que le Gouvernement du Royaume-Uni soit d'accord sur le montant du loyer et d'autres dispositions financières ainsi que sur la durée du bail;
- c) dans l'affirmative, confirmer les pouvoirs de l'Administrateur pour signer au nom du Fonds de 1992 tout accord, bail ou autre document relatif à la location de locaux autres que les bureaux actuels à Portland House; et
- d) donner à l'Administrateur les autres instructions qu'ils pourraient juger appropriées au sujet de cette réinstallation.

- 7.2 L'Assemblée du Fonds complémentaire et le Conseil d'Administration du Fonds de 1971 sont invités à prendre note des renseignements contenus dans le présent document.
-