



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

Point 7 de l'ordre du jour	IOPC/OCT13/7/3	
Original: ANGLAIS	20 septembre 2013	
Assemblée du Fonds de 1992	92A18	●
Comité exécutif du Fonds de 1992	92EC59	
Assemblée du Fonds complémentaire	SA9	
Conseil d'administration du Fonds de 1971	71AC31	

RÉINSTALLATION DES LOCAUX DES FIPOL

Note du Secrétariat

Résumé:	Des pourparlers ont été engagés avec le Gouvernement hôte, à savoir celui du Royaume-Uni, en vue de trouver de nouveaux locaux adéquats pour le Secrétariat des FIPOL lorsque le bail actuel de Portland House viendra à expiration, en mars 2015. Les conséquences de cette réinstallation sont examinées ici.
Mesure à prendre:	<u>Assemblée du Fonds de 1992:</u> Autoriser l'Administrateur à utiliser jusqu'à £250 000 pour couvrir les dépenses relatives à la réinstallation du Secrétariat des FIPOL.

1 **Introduction**

Le bail actuel des locaux à usage de bureaux sis à Portland House, Bressenden Place, Londres SW1E 5PN, prend fin le 24 mars 2015. Le propriétaire (Land Securities) ne renouvellera pas ce bail car le bâtiment doit être réaménagé; le Secrétariat des FIPOL devra donc trouver des locaux de remplacement. Le propriétaire a obtenu l'autorisation de transformer le bâtiment de Portland House en logements et en magasins.

2 **Recherche de nouveaux locaux**

2.1 Aux termes de l'Accord de siège conclu entre le Royaume-Uni de Grande-Bretagne et d'Irlande du Nord et le Fonds de 1992, le Gouvernement britannique s'engage à prêter son concours au Fonds de 1992 pour l'acquisition de locaux par voie de donation, d'achat ou de location à tout moment où cela sera nécessaire (article 4.2). À cet égard, le Gouvernement du Royaume-Uni et le Secrétariat se sont rencontrés à trois reprises pour discuter de la voie à suivre.

2.2 L'Administrateur a fixé, pour la sélection des nouveaux locaux, les critères suivants:

- les nouveaux bureaux 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;
- les nouveaux bureaux devraient être bien desservis par les transports publics pour le personnel et les visiteurs;
- la superficie des bureaux requise devrait être suffisante pour répondre aux besoins à long terme des FIPOL;
- les bureaux devraient fournir au personnel des conditions de travail satisfaisantes et permettre au Secrétariat de s'acquitter de sa tâche d'une manière efficace; et
- les bureaux devraient, si possible, être situés sur un seul étage.

2.3 L'Administrateur propose d'engager des consultants qui aideraient à trouver des locaux, à gérer le projet et à prévoir l'aménagement des bureaux (voir le paragraphe 7.7 ci-dessous) et qui seraient payés par le Fonds de 1992. Il a commencé à visiter des locaux à usage de bureaux aussi bien à Victoria qu'aux alentours pour voir s'ils pourraient convenir.

3 Bureaux actuels

3.1 Les locaux actuels, situés à Portland House, étaient assujettis à un bail daté du 26 juin 2000, qui couvrait la période allant de juin 2000 à juin 2010. Le propriétaire l'a résilié à titre gracieux en 2007, et un nouveau bail allant jusqu'au 24 mars 2015 a été négocié aux conditions suivantes:

- un nouveau bail unique portant sur 11 000 pieds carrés de bureaux, à raison de £41,30 le pied carré, et sur 700 pieds carrés de locaux annexes, à £20,65 le pied carré, situés au 23ème étage, ainsi que sur 600 pieds carrés de locaux d'entreposage, à £12,50 le pied carré, situés au sous-sol. Le montant total du loyer est donc de £476 500 par an (hors TVA);
- en outre, deux places de stationnement au sous-sol (à £2 000 l'emplacement), à la charge du Fonds de 1992 uniquement; et
- une place de stationnement moto gratuite au sous-sol de Portland House, sous réserve de disponibilité.

3.2 Le Gouvernement du Royaume-Uni rembourse 80 % (£381 200 par an) du loyer du 23ème étage et des locaux d'entreposage, les 20 % restants (£95 300 par an) étant à la charge du Fonds de 1992. Ce gouvernement prend également à sa charge jusqu'à 96 % des impôts locaux dont les entreprises sont redevables, ainsi qu'il est d'usage pour les missions diplomatiques. La charge locative exigible représente actuellement £105 000 par an et est payée en totalité par le Fonds de 1992. Cette charge couvre les installations techniques, telles que la climatisation, le chauffage, l'eau, les égouts, l'entretien du bâtiment, les services de nettoyage des parties communes, les services de sécurité et les frais de gestion. Il convient de noter que le loyer payé par le Fonds à Portland House n'a subi que de légères hausses, cette situation étant due principalement aux hésitations passées du propriétaire quant à l'utilisation future du bâtiment.

3.3 En outre, les FIPOL disposent d'une superficie de bureaux limitée dans le bâtiment de l'OMI, qui est utilisée en tant que site de reprise après sinistre, mais aussi pour faciliter la tâche du Secrétariat pendant les sessions des organes directeurs des FIPOL. Ces quelques bureaux dans le bâtiment de l'OMI seront conservés par les FIPOL, le Secrétaire général de l'OMI et l'Administrateur des FIPOL ayant, à cette fin, procédé à un échange de correspondance sur la prorogation du bail jusqu'en 2022. Les coûts annuels de ces locaux et des autres services fournis par l'OMI sont de l'ordre de £35 000 (sous réserve d'une hausse du taux de l'inflation).

4 Renseignements supplémentaires

4.1 Le coût de la réinstallation, en 2000, des locaux des FIPOL avait été supporté à parts égales par le Gouvernement du Royaume-Uni et par les FIPOL.

4.2 La participation du Gouvernement du Royaume-Uni aux frais de réinstallation représentait £333 750 et couvrait les dépenses afférentes à l'équipement des nouveaux bureaux. Ce Gouvernement avait également pris à sa charge un montant supplémentaire correspondant aux honoraires des consultants qui avaient fourni une aide en rapport avec la recherche de nouveaux locaux, aux honoraires des avocats, à la gestion du projet et au plan d'aménagement des bureaux.

4.3 La participation du Fonds de 1992 aux frais de réinstallation des bureaux représentait au total, en 2000, quelque £510 000, la plus grande partie étant destinée à couvrir les coûts supplémentaires de l'équipement des bureaux.

4.4 Le Gouvernement du Royaume-Uni a fait savoir à l'Administrateur qu'il préférerait que les bureaux des FIPOL soient transférés au siège de l'OMI ou dans un bâtiment public et qu'en principe, il ne contractait pas de bail avec des propriétaires privés. Toutefois, étant donné que le contrat de location

serait signé par le Fonds de 1992, l'option consistant à recourir à un propriétaire privé était envisageable. Le Gouvernement du Royaume-Uni a indiqué que, si cette option était retenue, il continuerait de prendre à sa charge un pourcentage du loyer des locaux privés. Il a fait savoir à l'Administrateur des FIPOL qu'il fallait s'attendre à ce que les nouveaux locaux aient une surface au sol nettement inférieure à celle des locaux de Portland House pour parvenir à un compromis entre la norme du Gouvernement du Royaume-Uni, qui fixe actuellement l'espace dont chaque personne doit disposer, et la dimension internationale des FIPOL.

- 4.5 Le Gouvernement du Royaume-Uni a également fait savoir à l'Administrateur qu'il n'était pas en mesure de contribuer aux frais de réinstallation comme il l'avait fait en 2000. Il a indiqué qu'à son avis, l'éventuel emménagement dans de nouveaux locaux ne devrait pas exiger des travaux de rénovation aussi importants que ceux qui avaient été effectués à Portland House et que le Secrétariat devrait envisager d'obtenir du propriétaire qu'il prenne à sa charge les coûts correspondants à la place de la période de franchise de loyer qui pourrait être prévue aux termes d'un nouveau contrat de location.

5 Implications de la réinstallation

- 5.1 Il n'est pas possible de donner une estimation claire des coûts qu'engendrera la réinstallation du Secrétariat des FIPOL, car ces coûts seront fonction du montant du loyer, des impôts et des charges locatives. D'autres dépenses devraient être engagées s'il fallait rénover les nouveaux locaux et acquérir du mobilier et du matériel de bureau supplémentaires.

- 5.2 Les deux options possibles quant à l'ordre chronologique dans lequel les démarches nécessaires à la réinstallation doivent être effectuées sont résumées ci-dessous.

5.3 Option consistant à attendre la fin du bail

- 5.3.1 Portland House représentant, pour le propriétaire, une possibilité de réaménagement, il y a fort à parier que le Fonds de 1992 n'aurait pas à assumer, à la fin du bail, les coûts d'éventuelles dégradations; il devrait toutefois s'entretenir de ce sujet avec le propriétaire. Le Fonds n'aurait donc pas besoin de délai supplémentaire, à la fin du bail, pour effectuer d'éventuels travaux de remise en état et pourrait faire en sorte que le début du nouveau bail qu'il pourrait contracter concorde à peu près avec la fin de l'ancien, pour ne pas avoir à payer trop longtemps deux loyers.

- 5.3.2 Si cette stratégie était adoptée, le Fonds de 1992 devrait, selon les estimations, prévoir au minimum six à neuf mois pour trouver de nouveaux locaux et les équiper afin de pouvoir emménager au début de 2015. Il devrait, pour ce faire, contracter un nouveau bail et prendre possession des locaux en décembre 2014, afin de disposer d'une période d'aménagement d'environ dix semaines. Cette stratégie permettrait au Fonds de surveiller le marché et d'examiner les disponibilités futures au cours des quelque dix prochains mois. Il risque toutefois, avec cette approche, que la bonne option attendue ne se concrétise pas dans les délais prévus.

5.4 Option consistant à contracter un bail à brève échéance

- 5.4.1 S'il existe actuellement sur le marché un bon nombre de locaux disponibles dans le quartier de Victoria, il est notoire, dans le milieu de l'immobilier, que plusieurs locataires de Portland House étudieront les offres de location de ce quartier et qu'ils seront nombreux à saisir les locaux qui deviendraient disponibles en 2014.

- 5.4.2 Afin d'être sûr d'obtenir le bâtiment de son choix, le Fonds de 1992 devra peut-être envisager de s'engager avant l'été/automne 2014. Louer des locaux à l'actuel propriétaire est peut-être le meilleur moyen de garantir l'obtention rapide de locaux de remplacement et l'allègement des obligations découlant du contrat de location actuel, qui sont applicables jusqu'en mars 2015.

- 5.4.3 Le propriétaire actuel est un important promoteur du quartier de Victoria; il serait donc peut-être possible de négocier avec lui un départ anticipé de Portland House. Par ailleurs, l'un des principaux

avantages de la relation actuelle avec le propriétaire est que ce dernier connaît le Fonds de 1992 et sait qu'il s'est révélé être un bon locataire.

- 5.4.4 Que le Fonds de 1992 opte pour l'une ou pour l'autre des deux options ci-dessus, la formule la plus avantageuse consiste à obtenir un simple bail portant sur dix ans, qui puisse être étendu à 15 ans et que seul le locataire puisse résilier au cours de la dixième année. Ainsi, le Fonds pourrait obtenir la meilleure période de franchise de loyer possible. Conformément à la pratique commerciale actuelle, des périodes de franchise de loyer allant de huit à dix mois peuvent être obtenues avec des baux portant sur cinq ans; avec un simple bail d'une durée de dix ans, des périodes de franchise de loyer de 15 à 20 mois sont possibles. Ces périodes ne sont pas garanties et doivent être négociées avec le propriétaire potentiel.

6 Arrangements contractuels

Comme pour le bail actuel, il est prévu que le nouveau bail sera négocié au nom du Fonds de 1992 uniquement, puisque le Secrétariat du Fonds de 1992 administre non seulement le Fonds de 1992 mais aussi le Fonds de 1971 et le Fonds complémentaire. Le Gouvernement du Royaume-Uni pourrait être invité par le propriétaire à se porter garant du Fonds de 1992, comme dans le cas d'accords précédents.

7 Observations de l'Administrateur

- 7.1 Dans le cadre de la recherche de nouveaux locaux, et comme le Gouvernement du Royaume-Uni l'avait suggéré, l'Administrateur a demandé s'il était possible de trouver, dans le bâtiment de l'OMI, un espace supplémentaire qui viendrait s'ajouter à la surface limitée déjà occupée par les FIPOL. Il a tenu des consultations informelles avec l'OMI et a été informé qu'il semblerait que cette Organisation ne soit pas en mesure d'héberger le Secrétariat des FIPOL. L'Administrateur a écrit au Secrétaire général de l'OMI pour lui demander de clarifier la situation.
- 7.2 À titre de variante, l'Administrateur étudie la possibilité de louer des locaux à un propriétaire privé. Il est conscient de la nécessité de rationaliser les nouveaux locaux à usage de bureaux. Il sera tenu compte, dans le projet d'aménagement, de l'adoption d'un mélange de bureaux individuels et de bureaux paysagers, ce qui devrait donner lieu à une réduction de la superficie requise par rapport à celle qui est occupée actuellement.
- 7.3 Dans le cadre de l'évaluation de la superficie dont le Secrétariat des FIPOL aura besoin, et à supposer qu'il n'y ait pas de locaux disponibles dans le bâtiment de l'OMI pour l'héberger, il faudra prévoir une grande salle de réunion (avec possibilité de la diviser en deux salles plus petites) qui puisse accueillir au moins 35 personnes, un local pour le personnel (cuisine), des locaux pour photocopieuse/matériel informatique/courrier/vestiaires, un local où entreposer la bibliothèque/les archives, des toilettes et un espace de circulation. Les Fonds organisent périodiquement des réceptions/déjeuners à l'intention des États Membres et autres parties prenantes; il est donc important de prévoir, dans tout projet d'aménagement, des locaux où de telles réunions puissent se tenir.
- 7.4 Se fondant sur l'espace alloué à chaque fonctionnaire employé à plein temps par l'OMI et sur les besoins supplémentaires des FIPOL, dont il est fait état ci-dessus, l'Administrateur pense que la surface au sol requise pourrait être de l'ordre de 8 000/8 500 pieds carrés, soit environ 35 % à 31 % de moins, quelque 5 000 pieds carrés étant réservés aux bureaux et aux espaces paysagers et les 3 000 à 3 500 pieds carrés restants étant prévus pour répondre aux besoins supplémentaires indiqués au paragraphe 7.3 ci-dessus. La superficie exacte requise sera également fonction de l'agencement/de la configuration des nouveaux bureaux.
- 7.5 Les incidences financières des besoins en espace possibles indiqués ci-dessus sont les suivantes. Le tarif en vigueur pour les bureaux principaux (11 000 pieds carrés) avait été fixé, en 2007, à £41,30 par pied carré (il était, auparavant, de £39,50 par pied carré). Depuis 2007, le taux annuel d'inflation au Royaume-Uni a été en moyenne de 3 % environ; si ce taux était appliqué aux £41,30 par pied carré, le montant du loyer serait aujourd'hui légèrement supérieur à £49,30 par pied carré et, si ce montant était

appliqué à 8 000 pieds carrés, le loyer exigible représenterait environ £395 000. La contribution du Gouvernement du Royaume-Uni serait de £316 000 et celle du Fonds de 1992 de £79 000, soit une réduction de 17 % environ aussi bien pour le Gouvernement du Royaume-Uni que pour le Fonds. Ce scénario serait toutefois fonction du prix de marché de locaux adéquats et des négociations qui pourraient être menées avec le propriétaire.

- 7.6 L'Administrateur estime qu'il se pourrait que, en fonction de la disponibilité de locaux adéquats, des négociations menées avec les propriétaires et d'autres considérations financières, le Fonds de 1992 soit contraint de signer un nouvel accord en 2014 au lieu d'attendre jusqu'à mars 2015, date à laquelle le bail actuel de Portland House arrivera à expiration.
- 7.7 Comme indiqué ci-dessus, l'Administrateur propose d'engager des consultants qui aideraient à trouver des locaux, à gérer le projet et à prévoir l'aménagement des bureaux, et qui seraient payés uniquement par le Fonds de 1992. Il a reçu une proposition de consultants qui effectueront une étude de marché, présenteront les options privilégiées et se chargeront de l'approbation des documents de bail, des négociations avec l'actuel/le futur propriétaire, du projet d'aménagement, de l'approvisionnement, des détails de l'équipement et de la réinstallation. Le coût estimatif de cette aide est de l'ordre de £90 000.
- 7.8 Compte tenu de ce qui précède, l'Administrateur propose que l'Assemblée l'autorise à consacrer jusqu'à £250 000 aux dépenses relatives à la réinstallation des locaux. Il a donc inclus, sous le Chapitre VIII (Frais de déménagement), un crédit budgétaire dans le projet de budget administratif 2014 du fonds général du Fonds de 1992 (voir le document IOPC/OCT13/9/1/1).
- 7.9 L'Administrateur poursuivra ses discussions avec le Gouvernement du Royaume-Uni au sujet des locaux dont il a besoin et rendra compte à l'Assemblée, lors de sa prochaine session, de la progression de la recherche de nouveaux locaux à usage de bureaux et des coûts occasionnés.

8 Mesures à prendre

Assemblée du Fonds de 1992

L'Assemblée du Fonds de 1992 est invitée à:

- a) prendre note des renseignements fournis dans le présent document;
 - b) autoriser l'Administrateur à utiliser jusqu'à £250 000 pour couvrir les dépenses relatives au déménagement du Secrétariat des FIPOL; et
 - c) donner à l'Administrateur toutes les directives qu'elle jugera utiles concernant le déménagement.
-