



FONDS INTERNATIONAUX
D'INDEMNISATION DE
1971 ET DE 1992 POUR LES
DOMMAGES DUS À LA
POLLUTION PAR LES
HYDROCARBURES

ASSEMBLÉE
4ème session
Point 17 de l'ordre du jour

92FUND/A.4/15

18 octobre 1999

Original: ANGLAIS

ASSEMBLÉE
22ème session
Point 17 de l'ordre du jour

71FUND/A.22/15

RÉINSTALLATION DES BUREAUX DU FIPOL

Note de l'Administrateur

Résumé:	D'importants progrès ont été faits dans la recherche de nouveaux locaux adaptés aux besoins du Secrétariat des FIPOL en-dehors du bâtiment de l'OMI. Les négociations en vue d'un transfert à Portland House, Stag Place, Londres SW1 en sont à un stade avancé. Les incidences financières de ce transfert sont examinées ci-après.
Mesures à prendre:	Autorisation de couvrir les coûts relatifs au transfert pour un montant qui ne doit pas dépasser £600 000.

1 Introduction

1.1 À la suite d'une étude des méthodes de travail du Secrétariat des FIPOL, les Assemblées des Fonds de 1971 et de 1992, à leurs sessions d'avril 1998, ont approuvé une restructuration du Secrétariat, impliquant la création de deux postes. Du fait de la nouvelle structure, le Secrétariat a besoin de beaucoup bien plus nombreux.

1.2 Le Secrétaire général de l'Organisation maritime internationale (OMI) a fait savoir à l'Administrateur que l'OMI n'était malheureusement pas en mesure de mettre suffisamment de bureaux à la disposition des FIPOL. Ceux-ci devront par conséquent déménager hors de l'immeuble de l'OMI.

2 Examen préalable de la question par les organes directeurs

À sa session d'octobre 1998, l'Assemblée du Fonds de 1992 a autorisé l'Administrateur à prendre les décisions nécessaires concernant le transfert des bureaux des FIPOL, après consultation avec les Présidents des Assemblées et des Comités exécutifs du Fonds de 1971 et du Fonds de 1992 (document 92FUND/A.3/27, paragraphe 14.12). Le Comité exécutif du Fonds de 1971, agissant au nom de l'Assemblée du Fonds de 1971, a pris note des délibérations de l'Assemblée du Fonds de 1992 sur cette question (document 71FUND/EXC.59/17/A.21/24, paragraphe 15.4).

3 Recherche de nouveaux locaux

3.1 Dans 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 aider le Fonds de 1992 à acquérir des locaux à titre gratuit, à titre onéreux ou par contrat-bail, ou à louer des locaux lorsque cela sera nécessaire (Article 4.2).

3.2. L'Administrateur a fixé les critères suivants pour le choix des locaux:

- Les nouveaux bureaux devraient être situés raisonnablement près du bâtiment de l'OMI, de façon à permettre aux FIPOL de continuer à utiliser les installations de conférence de l'OMI.
- La superficie des bureaux devrait être assez vaste pour satisfaire les besoins des FIPOL à moyen terme.
- Les bureaux devraient offrir au personnel un bon environnement de travail et permettre au Secrétariat d'accomplir sa tâche avec efficacité et devraient être installés sur un seul étage.
- L'emplacement devrait permettre un accès facile aux visiteurs utilisant les transports publics.

3.3 Une note sur les besoins des Fonds en matière de bureaux et d'aménagement des bureaux a été élaborée avec l'aide des agents immobiliers et des consultants en aménagement engagés par le Gouvernement britannique. Les membres du personnel des FIPOL ont participé à cette élaboration.

3.4 Avec l'aide du Gouvernement britannique, l'Administrateur a inspecté un certain nombre d'immeubles de bureaux dans les quartiers de Lambeth, Westminster et Victoria. Il s'est révélé très difficile de trouver des bureaux qui conviennent, étant donné la grande demande de bureaux aux alentours de l'OMI et la haute conjoncture que connaît le marché des locaux commerciaux à Londres.

3.5 Les Présidents des Assemblées et des Comité exécutifs ont été tenus informés de l'évolution des recherches.

3.6 Après avoir examiné les avantages de divers locaux envisageables, l'Administrateur a décidé d'opter pour un transfert à Portland House, Stag Place, Londres SW1, près de la gare Victoria.

3.7 Des négociations sont en cours entre les FIPOL et le propriétaire sur les clauses d'un bail pour le 24ème étage de Portland House. Le Gouvernement britannique aide les FIPOL dans ces négociations. Le bail doit être de dix ou quinze ans. On pense pouvoir s'entendre sous peu sur les modalités du bail. Si les négociations se poursuivent comme prévu, les FIPOL déménageraient au printemps 2000.

3.8 Le 24ème étage de Portland House a une superficie d'environ 12 000 pieds carrés (environ 1 300 mètres carrés). Il aurait été préférable que les FIPOL obtiennent une plus grande surface, par exemple 13 500 pieds carrés (environ 1 450 mètres carrés). Cela étant, l'espace prévu dans le bail permettrait d'héberger environ 30 agents du personnel, et de disposer de salles de réunion et de locaux pour les services d'appui (reproduction, publications et archives). La proximité de Victoria Station fait que Portland House est bien desservi par les trains, les autobus et le métro.

3.9 Dans le cas peu probable où il ne serait pas possible de s'entendre sur Portland House, l'Administrateur continuerait ses recherches.

4 Incidences financières

4.1 Les FIPOL occupent actuellement 4 735 pieds carrés du bâtiment de l'OMI. Le loyer des bureaux occupés dans le bâtiment de l'OMI a été fixé, dans le bail entre le Gouvernement britannique et l'OMI, à £41,15 par pied carré. Les FIPOL ne paient en fait que 20% du loyer théorique pour l'espace qu'ils occupent dans le bâtiment de l'OMI. Le Gouvernement britannique finance aussi 80% du coût de

l'assurance sur les biens et 80% du coût des grosses réparations. Le Fonds de 1992 et le Fonds de 1971 payent à l'OMI des charges et des impôts locaux en proportion de l'espace occupé par le Secrétariat. Les charges couvrent l'assurance sur les biens, l'électricité, le gaz, l'eau et l'évacuation des eaux usées, l'entretien et les travaux de rénovation des bâtiments, les services de nettoyage, les services de sécurité, des frais de gestion et une participation aux frais afférents aux services de restauration et services annexes. On estime que le coût total, pour 1999, des bureaux actuels des FIPOL dans le bâtiment de l'OMI, se situe aux alentours de £90 000.

4.2 Le Gouvernement britannique a informé l'Administrateur qu'il était disposé à rembourser 80% du loyer prévu dans le bail de Portland House, pendant la durée du bail. Le Gouvernement contribuerait également au paiement des impôts locaux, comme cela se fait habituellement pour les Missions diplomatiques.

4.3 Le propriétaire de Portland House demande un loyer d'environ £40 par pied carré et des charges d'environ £6,50 par pied carré. Pour une superficie d'environ 12 000 pieds carrés, le montant total du loyer et des charges serait de l'ordre de £558 000, et le coût total pour les FIPOL, après remboursement de 80% du loyer, s'élèverait annuellement à quelque £175 000. Si les FIPOL avaient pu obtenir l'espace équivalent dans le bâtiment de l'OMI, ce coût se chiffrerait à environ £210 000.

4.4 Il est prévu que les sessions des Assemblées, des Comités exécutifs et des Groupes de travail intersessions auront toujours lieu dans le bâtiment de l'OMI. Afin de faciliter les travaux du Secrétariat pendant ces sessions, de maintenir des contacts avec des délégués participant aux réunions de l'OMI et de préserver la très importante relation qui lie étroitement les FIPOL à l'OMI, l'Administrateur a l'intention de garder quelques bureaux dans le bâtiment de l'OMI. Le Secrétaire général de l'OMI a indiqué qu'il n'y voyait aucune objection. Des discussions sur cette question auront lieu dans un proche avenir avec le Secrétaire général. L'Administrateur évalue le coût annuel de ces locaux à £25 000 environ.

4.5 Il serait avantageux pour les FIPOL de pouvoir continuer à avoir accès au médecin et à l'infirmière du personnel de l'OMI, et à utiliser la cafétéria du bâtiment de l'OMI. Ces questions seront elles aussi examinées avec le Secrétaire général de l'OMI.

5 Coût du transfert

5.1 À leurs sessions d'octobre 1998, les organes directeurs du Fonds de 1992 et du Fonds de 1971 ont autorisé l'Administrateur à consacrer, en 1999, £400 000 aux dépenses liées à la réinstallation du Secrétariat et à l'augmentation des dépenses de fonctionnement (documents 92FUND/A.3/27, paragraphe 14.13 et 71FUND/EXC.59/17/A.21/24, paragraphe 15.7). Il convient de noter que le montant de £400 000 était très provisoire, puisque l'on avait à cette époque très peu d'éléments sur les facteurs de coût en jeu. Le projet de budget pour 2000 prévoit une ouverture de crédit correspondante de £400 000 (documents 92FUND/A.4/24 ET 71FUND/A.22/19).

5.2 L'Administrateur a maintenant pu évaluer plus en détail les dépenses relatives à la réinstallation après discussion avec les consultants.

5.3 À l'étage prévu à Portland House, les cloisons devraient être abattues et les FIPOL assumeraient la part du coût de la remise en état des locaux ne relevant pas du propriétaire. Les principales dépenses concerneraient la modernisation du système de climatisation et de ventilation de façon à satisfaire les besoins des FIPOL, l'installation de nouvelles cloisons et la rénovation des installations sanitaires. Selon les estimations, ces travaux coûteront environ £950 000. Des négociations avec le futur propriétaire sont en cours, et l'on espère que ces coûts pourront être réduits si l'on arrive à effectuer ces travaux en même temps que la remise à neuf que doit réaliser le propriétaire.

5.4 Étant donné que le Gouvernement britannique ne sera plus le propriétaire, il n'est pas possible de reprendre exactement les arrangements qui avaient été conclus entre le Gouvernement britannique et l'OMI. Le Gouvernement britannique a informé l'Administrateur qu'il était disposé à contribuer aux frais de réinstallation, à condition que ces frais soient encourus pendant l'exercice du budget de l'État qui prend fin le 31 mars 2000. Le niveau de la contribution du gouvernement est en cours d'examen. Il convient de

noter que c'est le Gouvernement britannique qui a pris en charge les honoraires des consultants qui ont aidé à la recherche de locaux et au projet d'aménagement des bureaux. Ces coûts et les coûts connexes devraient s'élever au total à environ £200 000.

5.5 Il faudrait que les FIPOL engagent d'autres dépenses pour rendre ces nouveaux locaux opérationnels. Il serait nécessaire d'installer un nouveau système téléphonique. Il faudrait meubler et équiper les salles de réunion et créer une zone d'accueil. Quelques nouveaux meubles de bureau et quelques machines de bureau et ordinateurs supplémentaires seraient nécessaires. Les Fonds devraient également financer le déménagement entre le bâtiment de l'OMI et les nouveaux locaux, pour un coût estimé à £30 000 environ.

5.6 Compte tenu de ce qui précède, l'Administrateur estime que le montant total des dépenses à assumer par les FIPOL dans le cadre du déménagement, déduction faite de la contribution du Gouvernement britannique, devrait être de l'ordre de £500 000 à £600 000. Il propose donc qu'on l'autorise à dépenser à cette fin un montant pouvant aller jusqu'à £600 000, et que l'ouverture de crédits prévue au Chapitre VIII relatif aux frais de réinstallation du projet de budget pour 2000, d'un montant de £400 000 soit portée à £600 000. Cette proposition figurera dans un additif au projet de budget pour 2000 (documents 92FUND/A.4/24/Add.1 et 71FUND/A.22/19/Add.1)

5.7 En outre, l'Administrateur a proposé que dans le cas peu probable où le déménagement devrait se faire ailleurs qu'à Portland House, il soit autorisé à utiliser le montant indiqué au paragraphe 5.6 pour couvrir les coûts afférents à cette réinstallation.

6 Dispositions contractuelles

6.1 Le bail devrait être conclu pour le compte du Fonds de 1992 seulement, puisque le Secrétariat de ce Fonds assure le fonctionnement non seulement du Fonds de 1992 mais aussi du Fonds de 1971. Le propriétaire pourra demander au Gouvernement britannique de se porter garant pour le Fonds de 1992.

6.2 En vertu de la Convention de 1992 portant création du Fonds, chaque État contractant doit reconnaître l'Administrateur comme le représentant légal du Fonds de 1992 (Article 2.2). L'Administrateur est le représentant légal du Fonds (Article 28.2). L'Administrateur considère qu'il ne peut donc y avoir aucun doute quant à son pouvoir de signer les documents de bail au nom du Fonds de 1992. Toutefois, pour éviter tout problème, l'Administrateur propose que l'Assemblée du Fonds de 1992 confirme son autorité à cet égard.

7 Mesures que les Assemblées sont invitées à prendre

Les Assemblées sont invitées à:

- a) prendre note des informations contenues dans le présent document;
- b) autoriser l'Administrateur à consacrer un montant pouvant aller jusqu'à £600 000 aux dépenses relatives au transfert des bureaux des FIPOL;
- c) confirmer le pouvoir de l'Administrateur de signer pour le compte du Fonds de 1992 tout accord, bail ou autre document concernant des locaux extérieurs au bâtiment de l'OMI;
- d) donner à l'Administrateur toutes les directives qu'elles jugeront utiles concernant le transfert.