



Projet de loi du Conseil d'Etat

Date de dépôt : 17 juin 2026

Projet de loi

ouvrant un crédit au titre de subvention cantonale d'investissement de 56 000 000 francs en faveur de la Fondation des immeubles pour les organisations internationales (FIPOI) pour la rénovation de bâtiments

Le GRAND CONSEIL de la République et canton de Genève
décrète ce qui suit :

Art. 1 Crédit d'investissement

Un crédit global fixe de 56 000 000 francs (y compris TVA et renchérissement) est ouvert au Conseil d'Etat au titre de subvention cantonale d'investissement destinée à financer la rénovation de bâtiments appartenant à la Fondation des immeubles pour les organisations internationales (FIPOI).

Art. 2 Planification financière

¹ Ce crédit d'investissement est inscrit sous la politique publique A – Autorités et gouvernance (rubrique 0504-5640).

² L'exécution de ce crédit est suivie au travers d'un numéro de projet correspondant au numéro de la présente loi.

Art. 3 Subvention d'investissement accordée

La subvention d'investissement accordée dans le cadre de ce crédit d'investissement s'élève à 56 000 000 francs.

Art. 4 Amortissement

L'amortissement de l'investissement est calculé chaque année sur la valeur d'acquisition (ou initiale) selon la méthode linéaire et est porté au compte de fonctionnement.

Art. 5 But

Ce crédit d'investissement doit permettre de financer la rénovation de bâtiments appartenant à la Fondation des immeubles pour les organisations internationales (FIPOI).

Art. 6 Durée

La disponibilité du crédit d'investissement s'éteint par le boucllement de la présente loi.

Art. 7 Aliénation du bien

En cas d'aliénation du bien avant l'amortissement complet de celui-ci, le montant correspondant à la valeur résiduelle non encore amortie est à rétrocéder à l'Etat.

Art. 8 Loi sur la gestion administrative et financière de l'État

La présente loi est soumise aux dispositions de la loi sur la gestion administrative et financière de l'Etat, du 4 octobre 2013.

Certifié conforme

La chancelière d'Etat : Michèle RIGHETTI-EL ZAYADI

EXPOSÉ DES MOTIFS

1. Contexte

1.1 Le rôle de la Genève internationale

Genève accueille le siège de 42 organisations et institutions internationales (sur 48 sises en Suisse) et près de 500 organisations non gouvernementales (ONG). 185 Etats membres de l'Organisation des Nations Unies (ONU) sont représentés à Genève par une mission permanente. En 2024, 4 300 réunions ont été organisées en présentiel ou en hybride, et près de 261 100 déléguées et délégués et expertes et experts y ont participé en présentiel. Par cette concentration unique d'acteurs et de conférences sur son territoire, la Genève internationale constitue l'un des principaux centres de gouvernance mondiale. Le canton bénéficie, comme le reste du monde, des activités des organisations internationales (OI) qu'il accueille. La Genève internationale facilite les échanges et prévient, ou atténue, les crises humanitaires et sanitaires. Elle contribue ainsi à la prospérité économique et à la stabilité politique de notre planète.

L'activité diplomatique intense qui caractérise la Genève internationale permet à la Suisse d'occuper une place particulière sur la scène mondiale et représente un atout de taille pour la politique extérieure suisse. Les activités des OI sises en Suisse concourent à la réalisation des objectifs de la politique extérieure de la Suisse, inscrits à l'article 54 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse, du 18 avril 1999 (Cst.; RS 101). Ainsi, en accueillant la Genève internationale, le canton soutient la politique étrangère de la Confédération.

La Genève internationale a un impact positif majeur sur l'économie genevoise. En 2025, selon l'office cantonal de la statistique (OCSTAT), 36 908 personnes travaillent au sein de la Genève internationale, principalement au sein d'OI (79%), mais aussi de missions permanentes (11%) et d'ONG (10%). En 2024, les dépenses engagées par les OI pour le siège ou le bureau établi à Genève se montent à 7 milliards de francs, et plus de la moitié de celles-ci – 3,823 milliards de francs – sont effectuées en Suisse¹.

¹ Chiffres publiés par l'OCSTAT, le 27.11.2025.

1.2 Défis et stratégie de l'Etat hôte

Depuis 2025, la Genève internationale subit une crise majeure qui affecte la plupart de ses acteurs. Dans un contexte de fortes tensions internationales et de réorientations des politiques nationales, le multilatéralisme est profondément remis en question et la plupart des Etats réduisent leur financement aux OI. De nombreuses OI voient ainsi leurs ressources diminuer et prennent des mesures de réduction de coûts, impactant leurs programmes et l'emploi. Dans ce contexte de baisse des financements alloués à la coopération internationale, Genève est confrontée à une concurrence accrue pour accueillir les organisations et conférences internationales. Ces dernières années, plusieurs Etats (Allemagne, Autriche, France, Pays-Bas) ont adopté des lois sur l'Etat hôte, similaires à la Suisse (loi fédérale sur les privilèges, les immunités et les facilités, ainsi que sur les aides financières accordés par la Suisse en tant qu'Etat hôte, du 22 juin 2007 (LEH; RS 192.12)), et proposent des offres généreuses en vue d'accueillir de nouvelles organisations ou des conférences internationales sur leur territoire. C'est pourquoi, il est d'une importance cruciale pour Genève de renforcer son attractivité afin de préserver sa compétitivité, et ce dans une situation où la gouvernance mondiale est plus fragmentée que par le passé. Dans ce contexte, l'objectif fixé dans le programme de législature 2023-2028 qui précise que « le parc immobilier est adapté à l'évolution des besoins en matière de bureaux et d'infrastructures conférencières » est particulièrement pertinent.

Face à ces défis, le Conseil fédéral poursuit la mise en œuvre de mesures visant à renforcer le rôle de la Suisse comme Etat hôte². Le 20 juin 2025, il a adopté un paquet stratégique de mesures d'un montant total de 269 millions de francs pour les années 2026-2029, approuvé par les Chambres fédérales le 8 décembre 2025. Le soutien aux infrastructures conférencières et immobilières en constitue un axe majeur via, en particulier, l'octroi d'un prêt sans intérêt de 78 millions de francs remboursable sur 50 ans, à la Fondation des immeubles pour les organisations internationales (FIPOI) et l'augmentation de la subvention annuelle allouée à cette dernière à hauteur de 2,8 millions de francs sur la période 2026-2035 (montant total de la subvention : 28 millions de francs). Cet important engagement est la reconnaissance que la qualité des infrastructures représente une condition essentielle d'accueil et une véritable carte de visite pour la Suisse.

² Cette orientation est concrétisée dans les messages du Conseil fédéral du 19 novembre 2014, du 20 février 2019 et du 20 juin 2025 concernant les mesures à mettre en œuvre pour renforcer le rôle de la Suisse comme Etat hôte.

Depuis 2015, le parc immobilier de la Genève internationale a bénéficié d'investissements conséquents permettant la modernisation d'infrastructures immobilières et confrencières. La Suisse a soutenu cet effort historique des OI via des prêts pour environ 900 millions de francs, dont 181,6 millions de francs du canton de Genève. Les OI suivantes en ont bénéficié : la Fédération internationale des Sociétés de la Croix-Rouge et du Croissant-Rouge (FICR), le Comité international de la Croix-Rouge (CICR), l'Organisation internationale du travail (OIT), l'Organisation mondiale de la Santé (OMS), l'Office des Nations Unies à Genève (ONUG – Palais des Nations), l'Union internationale des télécommunications (UIT) et l'Organisation internationale pour les migrations (OIM). Aujourd'hui, le parc immobilier de la FIPOI, principal instrument de l'Etat hôte en matière immobilière et confrencière, requiert également un important besoin de financement en vue de le rénover et de l'adapter aux besoins de ses utilisateurs. Sur la base de la stratégie immobilière adoptée par la FIPOI en 2022, les autorités fédérales et genevoises ont ainsi décidé d'apporter un soutien financier à la rénovation de 4 objets prioritaires.

2. Objectif du présent projet de loi

Le présent projet de loi complète le message approuvé le 8 décembre 2025 par l'Assemblée fédérale concernant les mesures à mettre en œuvre pour renforcer le rôle de la Suisse comme Etat hôte pour la période 2026-2029 (FF 2025 2205). Ce message prévoit notamment l'octroi d'un prêt fédéral de 78 millions de francs à la FIPOI destiné au financement de 4 projets de rénovation identifiés comme prioritaires sur une période de 10 ans (voir le chapitre 2.2.5 de ce message³).

D'une part, le présent projet de loi a pour objectif d'accorder une subvention d'investissement d'un montant de 52 millions de francs à la FIPOI destinée à contribuer au financement de la rénovation de 2 projets, parmi les 4 identifiés comme prioritaires, sur la période 2027-2031. Celle-ci s'inscrit dans le cadre du soutien financier de 130 millions de francs défini par la Confédération et le canton de Genève pour financer la rénovation des bâtiments de la FIPOI. La contribution cantonale de 52 millions de francs représente 40% de ce montant total. Il constitue l'étape prioritaire de financement de la stratégie immobilière de la FIPOI qui porte sur la rénovation de son parc immobilier et confrencier telle que définie dans sa stratégie adoptée en 2022.

³ Le message du Conseil fédéral adopté le 20 juin 2025 se trouve sur le lien ci-après : <https://www.fedlex.admin.ch/eli/fga/2025/2205/fr>.

D'autre part, à ce montant de 52 millions de francs s'ajoute une contribution de 4 millions de francs pour la rénovation du Domaine de la Pastorale afin de soutenir sa vocation d'accueil pour les acteurs internationaux, tel que défini dans les mesures ciblées qui accompagnent le soutien financier de la Confédération et du canton pour rénover les bâtiments de la FIPOI (ces mesures sont décrites au chapitre 3.3 ci-dessous).

Ainsi, le présent projet de loi vise à accorder un montant total de 56 millions de francs destiné à financer la modernisation du parc immobilier de la FIPOI sur la période 2027-2031.

3. La Fondation des immeubles pour les organisations internationales (FIPOI)

3.1 Le rôle de la FIPOI

La FIPOI est une fondation de droit privé à but non lucratif créée en 1964 par la Confédération et le canton de Genève. Elle est un instrument de mise en œuvre de la politique de l'Etat hôte en matière immobilière et de conférences.

Cette fondation a pour mission de mettre à disposition, dans le canton de Genève, des immeubles, des locaux et des infrastructures dans le domaine de l'immobilier et des conférences à l'intention des bénéficiaires institutionnels suivants, s'ils jouissent d'un statut privilégié au sens de la LEH :

- les OI;
- les institutions internationales;
- les secrétariats ou autres organes créés par un traité international;
- les tribunaux internationaux;
- les organisations internationales quasi gouvernementales.

La FIPOI a également pour but de mettre à disposition de tels immeubles, locaux et infrastructures à des organisations internationales non gouvernementales (art. 25 LEH).

Elle sert aussi de véhicule pour l'octroi par les autorités de prêts à la construction ou à la rénovation de bâtiments des OI.

Pour réaliser ses buts, elle peut notamment :

- construire, acquérir et exploiter des biens immobiliers;
- construire, entretenir et rénover des immeubles pour le compte des bénéficiaires institutionnels;
- octroyer des prêts de construction et de rénovation;
- louer, sous-louer et gérer des locaux administratifs ou de conférences;

- proposer des prestations et services en matière de conférences;
- conseiller les bénéficiaires institutionnels en matière immobilière

La FIPOI est constituée d'un conseil dans lequel siègent la Confédération, le canton de Genève et la Ville de Genève. Celui-ci est composé de 6 membres, à savoir 3 membres nommés par le Conseil fédéral, et 3 membres nommés par le Conseil d'Etat du canton de Genève, dont 1 représentant la Ville. Elle a comme autres organes le bureau du conseil, qui prépare notamment les séances du conseil, et une commission, composée de spécialistes nommés par les autorités représentées.

La FIPOI est propriétaire d'un parc immobilier d'une quinzaine de bâtiments d'une surface totale d'environ 215 000 m² de surface brute de plancher. Ses immeubles situés pour la plupart à proximité de la place des Nations, cœur de la Genève internationale, sont composés de bureaux, de centres de conférence et de parkings.

Ses prestations adaptées à sa clientèle et grâce à une politique de loyers préférentiels, le taux de vacance moyen au 31 décembre 2025 était de 3,95%.

La FIPOI accompagne également les OI propriétaires de leurs bâtiments dans le cadre d'un projet de construction ou de rénovation lorsqu'un prêt est accordé par l'Etat hôte.

Fin 2025, la FIPOI compte 62 collaboratrices et collaborateurs, avec un effectif en équivalent temps plein moyen sur l'année de 61,5 (ETPm). Elle est propriétaire de 12 immeubles administratifs, de 6 espaces de conférences et de 3 parkings. Elle possède 1 059 millions de francs d'actifs au bilan, 849 millions de francs de passifs à long terme et 167 millions de francs de capitaux propres. Ces chiffres incluent l'absorption de la Fondation du centre international de Genève (FCIG) et la cession en dotation immobilière par l'Etat de Genève à la FIPOI du Domaine de la Pastorale, réalisés en 2017.

La FIPOI ne bénéficie pas de subventions monétaires cantonales. Depuis 1969, le canton la soutient par la mise à disposition de terrains sous forme de droit de superficie (DDP), pour la plupart desquels aucune rente de superficie n'est exigée, et lorsqu'elle l'est, celle-ci est réduite. Aujourd'hui au nombre de 10, ces terrains sont gérés par la FIPOI et accueillent des bâtiments dans lesquels sont installés des OI, des ONG et des Missions permanentes. En 2024, la valeur de ces terrains s'élève à environ 126,3 millions de francs et la rente annuelle perçue par l'Etat s'élève à 184 296 francs. Par le passé, le canton a accordé à la FIPOI 2 prêts de 4 millions de francs chacun : l'un, en 1973, pour la construction du parking des Nations, et l'autre, en 1984, pour la construction d'un immeuble du centre administratif des Morillons (CAM).

De son côté, la Confédération subventionne la FIPOI à hauteur d'environ 11 millions de francs par an, de 2026 à 2029, pour financer le fonctionnement du centre international de conférences de Genève (CICG) et du centre de conférences de Varembe (CCV), l'exploitation du centre William Rappard et de sa salle de conférences pour le compte de l'Organisation mondiale du commerce (OMC).

3.2 La stratégie immobilière de la FIPOI

Adoptée le 5 mai 2022 par le conseil de fondation, la stratégie immobilière de la FIPOI vise à déterminer l'avenir du parc immobilier de cette dernière (voir le document de cette stratégie à l'annexe 5). Celle-ci sera mise à jour d'ici le 31 décembre 2026 à l'aune du contexte actuel, mais ses grands axes restent valables et pertinents. Elle a été élaborée sur la base d'un diagnostic examinant à la fois le contexte local, les besoins des organisations et le positionnement de la FIPOI en termes immobiliers. Elle s'articule autour des 3 axes suivants :

1. Ancrer l'offre sur le secteur des Nations

Cet axe vise à recentrer l'offre immobilière et de conférences de la FIPOI dans le secteur des Nations, qui constitue le cœur d'activité et le secteur de prédilection des bénéficiaires de la FIPOI. Sa concrétisation a pour objectif de concentrer les ressources de la FIPOI au plus proche de la place des Nations, lieu emblématique et pôle d'attractivité de la Genève internationale.

2. Développer l'infrastructure avec flexibilité

Cet axe vise à développer l'offre immobilière et de conférences en adéquation avec les attentes des bénéficiaires des services de la FIPOI.

3. Valoriser l'infrastructure immobilière

Cet axe a pour but d'assurer la pérennité des infrastructures immobilières et de conférences par un entretien adapté et le maintien d'une qualité conforme aux attentes des bénéficiaires de la FIPOI. Sa mise en œuvre vise à donner un rôle exemplaire à la FIPOI en termes de gestion de son parc immobilier, notamment en termes de sobriété énergétique et de développement durable.

Cette stratégie fait état de besoins en investissements immobiliers qui excèdent les capacités de financement de la FIPOI. La rénovation de son parc immobilier et conférencier en constitue l'étape prioritaire.

3.3 *Priorisation des investissements FIPOI et plan de financement*

La pertinence des orientations stratégiques de la FIPOI a été reconfirmée dans le cadre d'une enquête auprès des acteurs de la Genève internationale en 2024. De nouveaux investissements sont nécessaires afin que Genève conserve sa compétitivité et pour assurer une mise à niveau du parc immobilier de la FIPOI. Ces investissements doivent en priorité répondre aux besoins les plus urgents.

S'appuyant sur les 3 axes prioritaires de sa stratégie, le conseil de fondation de la FIPOI a identifié 4 projets de rénovation prioritaires pour la période 2026-2035. Ceux-ci concernent les bâtiments suivants :

- le CICG;
- le centre administratif de Varembe (CAV);
- l'immeuble administratif de Montbrillant (IAM), siège actuel du Haut-Commissariat des Nations Unies pour les réfugiés (HCR);
- le Centre de commerce international (CCI).

Selon les analyses effectuées par la FIPOI, en accord avec ses fondateurs, la Confédération et le canton de Genève, les coûts de rénovation des 4 bâtiments précités se montent à environ 225 millions de francs TTC.

La FIPOI ne dispose pas des ressources suffisantes pour financer seule ces travaux. Un soutien financier de 130 millions de francs, effectif dès 2027, est nécessaire et implique la participation des fondateurs. La Confédération contribue à hauteur de 78 millions de francs, sous forme d'un prêt sans intérêt sur 50 ans. Le canton prévoit d'accorder une subvention d'investissement de 56 millions de francs, dont 4 millions de francs destinés à la rénovation réalisée au Domaine de la Pastorale.

L'octroi du soutien financier apporté par les fondateurs et son remboursement par la FIPOI sont corrélés à la mise en œuvre de mesures ciblées indispensables, visant à optimiser le modèle d'affaires de la FIPOI.

Le conseil de fondation de la FIPOI s'est ainsi engagé, le 21 mars 2025, à mettre en œuvre les mesures ciblées suivantes :

- **la vente d'immeubles appartenant à la FIPOI** en fin de cycle (les 2 centres administratifs des Morillons, son parking et la villa Montfleury) : leur vente à l'horizon 2027 augmenterait les liquidités de la FIPOI d'environ 18,1 millions de francs et diminuerait ses recettes annuelles de 0,9 million de francs. La réalisation et le prix de ces projets de vente dépendront des conditions du marché immobilier;

- **l'augmentation des subventions de la Confédération de 2,8 millions de francs par an sur la période 2026-2035** afin d'ajuster le niveau des subventions au niveau des prestations attendues et réalisées par la FIPOI, passant à un montant de subventions fédérales annuelles d'environ 11 millions de francs;
- **les mesures concernant le Domaine de la Pastorale** : ce domaine a été intégré au portefeuille de la FIPOI au 1^{er} janvier 2017, suite à un transfert du canton. Aujourd'hui, il occasionne à la FIPOI des pertes annuelles de 0,73 millions de francs. Afin de réduire ces pertes, la FIPOI a mis fin à la gratuité octroyée aux locataires depuis le 1^{er} janvier 2026, à l'exception du Centre d'Accueil de la Genève internationale (CAGI), dont la gratuité prendra fin le 1^{er} janvier 2028. Cette mesure aurait un impact positif d'environ 2 millions de francs sur les liquidités de la FIPOI pour la période 2026-2035. Pour soutenir la vocation du Domaine de la Pastorale, qui joue un rôle essentiel dans le dispositif d'accueil de la Genève internationale, le canton ajoutera une contribution de 4 millions de francs destinée à couvrir une partie des investissements réalisés par la FIPOI entre 2021 et 2024 pour la rénovation et la préservation de ce domaine d'importance patrimoniale. Cette contribution fait également l'objet du présent projet de loi;
- **les mesures d'amélioration du résultat de la FIPOI** : le conseil de fondation de la FIPOI a approuvé, ces 2 dernières années, plusieurs mesures d'optimisation ciblées du modèle d'affaire de la FIPOI dont les effets positifs sur les revenus devraient croître progressivement. Lors de sa séance du 6 mars 2025, le conseil de fondation a approuvé des ajustements additionnels liés au domaine des conférences. Des mesures ciblées complémentaires en matière de dépenses seront examinées pour finaliser l'optimisation de son modèle d'affaires et ainsi améliorer son compte de résultat;
- **l'adaptation des loyers à la suite de rénovations** : les loyers des bâtiments rénovés seront ajustés à l'issue des rénovations, conformément à la décision du conseil de fondation FIPOI du 21 septembre 2023, qui fixe un loyer cible à 80% du prix du marché tout en laissant à la FIPOI une marge entre 70% et 90% en fonction des bâtiments.

Le tableau ci-après présente la synthèse des mesures ciblées, approuvées le 21 mars 2025 par le conseil de fondation de la FIPOI, et l’impact sur les liquidités de la fondation.

Synthèse du plan de financement des 4 projets prioritaires (en millions de francs) :

Types de mesures		Impact sur les liquidités
Financement des fondateurs	Subvention d’investissement du canton de Genève	52
	Prêt de la Confédération	78
Mesures ciblées	Vente d’immeubles	18,1
	Augmentation des subventions de la Confédération	28
	Domaine de la Pastorale dont 4 millions de subventions du canton	6
	Amélioration du résultat	10
	Adaptation des loyers après rénovations	19,1
Fonds propres FIPOI	Liquidités disponibles	14
Total		225,2

Ces mesures vont dans le sens d’une autonomisation du modèle d’affaire de la FIPOI. Si des surcoûts devaient survenir, les 4 projets de rénovation pourraient faire l’objet d’adaptations ciblées en amont de leur réalisation pour limiter les coûts effectifs selon l’enveloppe prévue. La temporalité de ces projets, sur une décennie, offrira au conseil de fondation une marge de manœuvre additionnelle pour effectuer des ajustements, tant au niveau des dépenses que des revenus de la FIPOI.

Le document figurant à l’annexe 6 contient de plus amples informations sur la priorisation de ces investissements et les mesures ciblées susmentionnées.

4. Programme, descriptif des travaux et délai de réalisation

Le présent projet de loi vise à contribuer au financement des travaux de 2 projets de rénovation – le CICG et le CAV – parmi les 4 projets de rénovation identifiés comme prioritaires du parc immobilier et conférencier de la FIPOI, qui incluent également l'IAM et le CCI. Sur la forme, le canton a fait le choix de concentrer son soutien financier sur les projets de rénovation les plus aboutis, dont le niveau de maturité permet un démarrage des travaux à court terme. Sur le fond, le CICG constitue la principale infrastructure conférencière au service de la Genève internationale et est, dès lors, de nature critique pour l'économie du canton. Le CAV héberge, quant à lui, une concentration unique d'ONG dont de nombreuses sont soutenues par le canton, via sa politique de solidarité internationale.

Les 4 projets sont présentés ci-après, avec des informations plus détaillées sur les projets immobiliers du CICG et du CAV :

Centre international de Conférences de Genève (CICG)

Le CICG, situé au cœur de la Genève internationale, poursuit sa modernisation pour préserver sa compétitivité.

Le CICG est un centre de conférences majeur en Suisse romande, doté de 21 salles modulables (20 à 2 200 places) et de 4 000 m² d'exposition, jouant un rôle clé pour la Genève internationale. Son taux d'occupation est stable depuis 2022, avec des pics entre mai et novembre. En 2025, il a accueilli 69 événements majeurs (33 691 participantes et participants) et enregistré 597 demandes, atteignant un niveau de réservation très élevé, parfois complet jusqu'à 5 ans à l'avance. Cette forte sollicitation témoigne de la pertinence de l'outil et de son rôle central dans l'écosystème institutionnel genevois.

Le programme de rénovation entraînera la fermeture exceptionnelle du CICG de janvier à octobre 2028 et s'articule autour de 5 axes principaux :

- modernisation des salles de conférences : prolongation du concept architectural de 2021 avec renouvellement complet des systèmes audiovisuels, d'interprétation et de télécommunication, mise à niveau des réseaux électriques et remplacement des faux plafonds par des luminaires LED. Salle D : mobilier rénové (940 places, 380 tables) pour le confort et les usages numériques. Salles E et F : fusion en une salle de 270 places avec des installations techniques harmonisées. Création d'une salle exécutive pour les échanges diplomatiques et politiques;
- accessibilité et inclusion : remplacement des entrées par des sas adaptés aux personnes à mobilité réduite, équipements facilitant l'autonomie, adaptation et agrandissement des sanitaires, création d'espaces de

méditation destinés au recueillement, à la confidentialité et aux pratiques religieuses et rénovation des ascenseurs et monte-charges;

- requalification du pôle restauration : rénovation et désamiantage de la cuisine et des zones de stockage, mise à niveau des installations techniques et réaménagement de la cafétéria afin d'améliorer la fluidité du service et la qualité de l'accueil;
- mise à niveau des infrastructures du bâtiment : renforcement de l'étanchéité, végétalisation de la terrasse et remplacement des systèmes de ventilation;
- performance énergétique : remplacement du mur LED et des éclairages par des équipements plus efficaces afin de réduire la consommation énergétique.

Délai de réalisation : la phase de projet a été initiée en août 2024 et se poursuivra jusqu'en novembre 2026. La phase de réalisation incluant la phase d'appel d'offres devrait démarrer en novembre 2026. La mise en service est prévue pour octobre 2028, à l'issue d'environ 10 mois de travaux.

Centre administratif de Varembe (CAV)

L'immeuble du CAV, construit en 1956-1967 pour le centre international et propriété de la FIPOI depuis 2017, abrite principalement des bureaux pour les ONG, ainsi qu'une salle de conférences, un café-restaurant et un appartement de concierge. Situé à proximité des OI et bien desservi par les transports, il représente une valeur stratégique pour Genève. Le projet vise à moderniser le bâtiment pour offrir des locaux flexibles et accessibles aux personnes à mobilité réduite.

- mise aux normes énergétiques : le projet prévoit la rénovation complète de l'enveloppe thermique (isolation intérieure, remplacement partiel des fenêtres, isolation du rez-de-chaussée et du dernier étage), permettant de diviser approximativement par 3 à 5 le besoin de chauffage. Le bâtiment sera raccordé à Genilac et équipé de panneaux photovoltaïques. La FIPOI pourra solliciter le cas échéant l'office cantonal de l'énergie (OCEN) pour des subventions;
- création d'une surélévation : 2 étages de bureaux supplémentaires seront construits, représentant environ 3 775 m² de surface, soit une augmentation d'environ 38% des surfaces hors sous-sol. La structure du bâtiment sera renforcée afin de supporter les nouvelles charges et d'améliorer significativement la résistance sismique;
- rénovation des surfaces existantes : le rez-de-chaussée de 1 145 m² sera entièrement rénové, avec la conservation des éléments patrimoniaux et la

modernisation de la salle de conférence. Les étages 1 à 5 de 8 445 m² feront l'objet d'une rénovation partielle (estimée à 50%), avec certains espaces reconstruits ou livrés en plateaux vides pour permettre un aménagement par les locataires. Les interventions au sous-sol seront limitées. Les ascenseurs et cages d'escaliers seront également rénovés et adaptés pour desservir les nouveaux étages.

Délai de réalisation : La phase de projet a été lancée en avril 2026 et se poursuivra jusqu'en octobre 2028. La phase de réalisation devrait débuter en octobre 2028, avec une mise en service prévue pour décembre 2031,

Immeuble administratif de Montbrillant (IAM)

Situé au cœur de la Genève internationale, l'IAM accueille depuis 1995 l'UNHCR. Le bâtiment, composé d'un rez-de-chaussée et de 7 étages, offre une surface brute de plancher d'environ 28 000 m² et près de 950 postes de travail. Une rénovation lourde est désormais nécessaire pour réhabiliter la verrière, réaménager les espaces, mettre le bâtiment aux normes de sécurité et moderniser les installations techniques. Le projet prévoit également un agrandissement partiel des étages pour porter la capacité à 1 128 postes et pourrait permettre l'accueil de plusieurs locataires, avec une réallocation possible des étages en 4 zones par niveau. La réalisation des travaux nécessitera un déménagement temporaire du locataire actuel.

Délai de réalisation : le démarrage des études est prévu en 2026. La mise en service est envisagée en 2031, après environ 24 mois de travaux.

Centre du Commerce International (CCI)

Situé à l'avenue de Montbrillant 54-56, l'immeuble, construit au début des années 1980, accueille depuis 1990 le CCI. Composé d'un rez-de-chaussée et de 7 étages, il offre une surface brute de plancher d'environ 15 000 m² et 450 postes de travail. Le projet de rénovation prévoit la réorganisation des bureaux, la mise aux normes de sécurité incendie et la modernisation des installations techniques, permettant d'augmenter la capacité à 533 postes. Les travaux nécessiteront un déménagement temporaire du locataire.

Délai de réalisation : Le démarrage des études est prévu en 2032. La mise en service est envisagée en 2035, après environ 24 mois de travaux.

5. Répartition du soutien financier

La répartition indicative des contributions destinées au financement de la rénovation des 4 projets appartenant au parc immobilier de la FIPOI est définie comme suit (les clés de répartition entre la Confédération, le canton et la FIPOI sont présentées par colonne, projet par projet, dans le tableau ci-dessous.) :

<i>(en francs TTC)</i>	CICG	CAV	IAM	CCI	Total
Confédération	12 040 000 <i>(37%)</i>	21 060 000 <i>(35%)</i>	44 418 500 <i>(45%)</i>	481 500 <i>(1%)</i>	78 000 000 <i>(35%)</i>
Canton	18 060 000 <i>(56%)</i>	33 940 000 <i>(57%)</i>	0	0	52 000 000 <i>(23%)</i>
FIPOI	2 347 518 <i>(7%)</i>	5 084 056 <i>(8%)</i>	53 736 300 <i>(55%)</i>	34 002 400 <i>(99%)</i>	95 170 274 <i>(42%)</i>
Total	32 447 518 <i>(100%)</i>	60 084 056 <i>(100%)</i>	98 154 800 <i>(100%)</i>	34 483 900 <i>(100%)</i>	225 170 274 <i>(100%)</i>

Le financement cantonal du présent projet de loi sera destiné à la rénovation du CICG et du CAV, ainsi qu’au Domaine de la Pastorale, afin de couvrir une partie des 8,87 millions de francs d’investissements réalisés par la FIPOI entre 2021 et 2024 pour sa rénovation. Le tableau ci-après présente le financement total du canton faisant l’objet du présent projet de loi :

<i>(en francs TTC)</i>	Projets de rénovation prioritaires (CICG et CAV)	Domaine de la Pastorale	Total
Canton	52 000 000	4 000 000	56 000 000

La Confédération couvrira ses investissements avec le prêt de 78 millions de francs, approuvé par l’Assemblée fédérale le 8 décembre 2025 dans le cadre des mesures visant à renforcer le rôle de la Suisse comme Etat hôte. Tandis que la FIPOI apportera un financement d’environ 95,2 millions de francs au travers de la mise en œuvre des mesures ciblées décrites au chapitre 3.3 ci-haut.

L’échelonnement des contributions du canton, de la Confédération et de la FIPOI pour le financement des 4 projets de rénovation est présenté à l’annexe 7.

6. Coûts des projets par code des frais de construction (CFC)

Projet immobilier du CICG

<i>CFC</i>	<i>Travaux</i>	<i>Projet CICG (en francs)</i>
1	Travaux préparatoires	755 380
2	Bâtiment	18 160 093
3	Equipement d'exploitation	85 950
4	Aménagement extérieur	43 700
5	Frais secondaires, divers et imprévus	3 611 727
6	Honoraires	5 001 855
9	Ameublement	2 357 500
	Total HT	<u>30 016 205</u>
	TVA à 8,1%	2 431 313
	Total TTC	<u>32 447 518</u>

Projet immobilier du CAV

<i>CFC</i>	<i>Travaux</i>	<i>Projet CAV (en francs)</i>
1	Travaux préparatoires	3 710 473
2	Bâtiment	32 688 619
5	Frais secondaires, divers et imprévus	10 993 034
6	Honoraires	8 189 794
	Total HT	<u>55 581 920</u>
	TVA à 8,1%	4 502 136
	Total TTC	<u>60 084 056</u>

7. Les aspects juridiques

Conformément aux articles 146 et 147 de la constitution de la République et du canton de Genève, du 14 octobre 2012 (Cst-GE; rs/GE A 2 00), l'Etat de Genève doit soutenir la vocation internationale de Genève en tant que centre de dialogue, de décision et de coopération internationale, fondé sur la tradition humanitaire, le droit et les valeurs de paix et de solidarité. Il doit ainsi offrir des conditions d'accueil favorables aux acteurs de la coopération internationale.

A cet effet, il a créé, avec la Confédération, la FIPOI, dont l'un des buts est de « louer, sous-louer et gérer des locaux administratifs ou de conférences », ainsi que de « proposer des prestations et services en matière de conférences » aux bénéficiaires institutionnels (art. 3 des statuts de la FIPOI). Les ressources de la FIPOI sont ainsi constituées par les revenus de ses activités et de ses avoirs, mais aussi par le financement par les fondateurs sous forme de prêts de construction et de rénovation, de contributions à fonds perdu, d'octrois de terrains en DDP, et toute autre subvention ou contribution, de quelque nature que ce soit, sous réserve de l'approbation du conseil de la FIPOI (art. 6 des statuts).

En conséquence, l'octroi à la FIPOI d'une contribution à fonds perdu destinée à financer la rénovation de 4 projets prioritaires appartenant au parc immobilier de la FIPOI s'inscrit dans la politique publique de l'Etat de Genève dans le domaine des affaires internationales.

8. L'impact sur les comptes de l'Etat

Selon la planification établie, l'échelonnement 2027-2031 du soutien financier cantonal se présente ainsi :

(en francs)	2027	2028	2029	2030	2031	Total
CICG (56%)	4 753 233	13 236 850	69 917			18 060 000
CAV (56%)	305 315	610 630	610 630	17 097 646	15 315 779	33 940 000
Domaine de la Pastorale (45%)	4 000 000					4 000 000
Total	9 058 548	13 847 480	680 547	17 097 646	15 315 779	56 000 000

Ce crédit d'investissement s'ajoute aux montants déjà versés dans le cadre du crédit de renouvellement 2025-2029 pour la sécurisation des immeubles des OI. Une enveloppe de 6 000 000 de francs sur 5 ans est prévue à titre de subvention pour le financement des mesures de protection des immeubles des OI sises à Genève, dont les travaux sont mis en œuvre par une maîtrise d'ouvrage déléguée à la FIPOI (loi 13431).

9. Modalités de versement

Les versements de la contribution cantonale, d'un montant total de 56 millions de francs, seront effectués en fonction de l'avancement des travaux de rénovation menés par la FIPOI, jusqu'à hauteur de 80%. Le solde sera versé lors du décompte final. La rénovation du Domaine de la Pastorale fait exception : les travaux ont déjà été réalisés et sont compris dans la tranche prévue en 2027. Ces montants budgétés sont présentés à titre indicatif et seront adaptés suivant l'avancement justifié des travaux et des dépenses.

10. Charges de fonctionnement liées et induites

10.1 Charges financières et amortissements

Au terme du projet, les charges financières récurrentes de l'Etat de Genève augmentent progressivement et représentent 770 000 francs d'intérêts à partir de 2032. A cela s'ajoutent les amortissements des subventions d'investissement, qui augmentent progressivement pour atteindre 1 400 000 francs par an à partir de 2032, en lien avec les premières mises en service.

10.2 Charges d'exploitation

Les charges d'exploitation du futur bâtiment du CICG seront similaires à celles actuellement constatées, soit environ 460 000 francs par an. Les charges d'exploitation totales du futur bâtiment du CAV, hors amortissement, sont estimées à 330 000 francs par an. Après rénovation, l'augmentation des charges sera supportée par la FIPOI et compensée par une hausse des revenus locatifs estimée à environ 640 000 francs. Les locataires des bâtiments rénovés seront relogés. Ils assumeront le coût du loyer et si un éventuel différentiel avec leur loyer courant existe, il sera pris en charge par la FIPOI.

11. Risques et retour sur investissement

Sans contribution cantonale validée par le Grand Conseil, le prêt fédéral de 78 millions de francs serait remis en cause, compromettant l'ensemble du montage financier. La FIPOI se retrouverait ainsi incapable d'assumer ses missions, les bâtiments stratégiques se dégraderaient, et la sécurité, la conformité et l'attractivité de la Genève internationale seraient directement affectées.

Concrètement, les risques associés aux 2 projets sont les suivants :

- CICG : le refus ou le report de ce projet de loi pourrait compromettre le financement des travaux essentiels, dont le calendrier est fixe et non négociable. Cela risquerait d'entraîner des annulations d'événements et des perturbations majeures, les espaces étant immédiatement loués après la période prévue des travaux;
- CAV : sans le financement de ces travaux, le maintien de locaux vieillissants et peu modernes pourrait réduire l'attractivité pour les bénéficiaires, principalement des ONG, et nuire à l'image du site, malgré son emplacement stratégique dans le quartier des Nations. De plus l'absence de surélévation limitera la création de surfaces supplémentaires, réduisant le potentiel de revenus.

Pour ces 2 sites, l'absence de financement des travaux expose également aux risques suivants :

- dégradation technique : le vieillissement des équipements accroît les risques de pannes, de non-conformité et de problèmes de sécurité;
- flexibilité limitée : pour le CICG, modularité réduite, voire insuffisante, et freins pour répondre aux exigences actuelles, entraînant une baisse d'attractivité. Pour le CAV, incapacité à ajuster la location des surfaces selon les besoins des utilisateurs, ce qui affecte la satisfaction des locataires;
- accessibilité insuffisante : obstacles à l'inclusion des usagères et usagers et risques d'atteinte à l'image ou à la conformité réglementaire;
- compétitivité affaiblie : perte de positionnement stratégique face à la concurrence internationale.

Le retour sur investissement du présent projet de loi se concrétise, dans un contexte international instable, par la sécurisation des investissements dans le parc immobilier de la FIPOI, le maintien de la compétitivité de ses infrastructures, notamment pour l'accueil de conférences, et la préservation de l'attractivité de la Genève internationale, en limitant les risques financiers, techniques et d'image liés au vieillissement de ces sites, et en réduisant durablement les charges d'exploitation et les coûts d'entretien.

12. Conclusion

Le financement des travaux du CICG et du CAV constitue un investissement stratégique permettant de sécuriser durablement les investissements dans le parc immobilier de la FIPOI, de préserver la compétitivité et l'attractivité de la Genève internationale, et d'éviter des

pertes financières et d'image liées à l'obsolescence et à la concurrence accrue. Il s'inscrit dans un cadre plus large de soutien financier de l'Etat hôte à la Genève internationale, complété par les investissements de la Confédération et de la FIPOI.

Au bénéfice de ces explications, nous vous remercions de réserver un bon accueil au présent projet de loi.

Annexes :

- 1) *Préavis financier*
- 2) *Planification des dépenses et recettes d'investissement du projet.*
- 3) *Planification des charges et revenus de fonctionnement du projet.*
- 4) *Préavis technico-économique*
- 5) *Stratégie immobilière de la FIPOI, adoptée le 5 mai 2022 par le conseil de fondation de la FIPOI*
- 6) *Note de la commission à l'attention du conseil de fondation de la FIPOI, financements des investissements des immeubles gérés par la FIPOI à Genève, 10.06.2025*
- 7) *Echelonnement des contributions du canton, de la Confédération et de la FIPOI pour le financement des 4 projets de rénovation de la FIPOI*
- 8) *Rapport de gestion de la FIPOI 2024*



RÉPUBLIQUE ET
CANTON DE GENÈVE

PREAVIS FINANCIER

Ce préavis financier ne préjuge en rien des décisions qui seront prises en matière de politique budgétaire.

1. Attestation de contrôle par le département présentant le projet de loi

- ♦ Projet de loi présenté par le département du territoire.

- ♦ Objet :

Projet de loi ouvrant un crédit au titre de subvention cantonale d'investissement de 56 000 000 francs en faveur de la Fondation des Immeubles pour les Organisations Internationales (FIPOI) pour la rénovation de bâtiments.

- ♦ Rubrique budgétaire concernée :

CR 0504 - NAT 5640 Subventions d'invest. aux entreprises publiques

- ♦ Politique publique concernée :

A - Autorités et gouvernance

- ♦ Coût total du projet d'investissement :

Dépenses d'Investissement	56 000 000 francs
- Recettes d'Investissement	0 francs
Investissements nets	56 000 000 francs

- ♦ Planification pluriannuelle de l'investissement :

(en millions de francs)	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	TOTAL
Dépenses brutes	9.1	13.8	0.7	17.1	15.3	-	-	56
Recettes brutes	-	-	-	-	-	-	-	-
Investissements nets	9.1	13.8	0.7	17.1	15.3	-	-	56

♦ Planification des charges et revenus de fonctionnement liés et induits :

Les tableaux financiers annexés au projet de loi intègrent ☒ oui ☐ non la totalité des impacts financiers découlant du projet.

(en millions de francs)	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	Dès 2034
Coûts liés nets	-	-	-	-	-	-	-	-
Coûts induits nets	-0.11	-0.32	-0.65	-0.99	-1.85	-2.17	-2.17	-2.17
Coûts nets de fonctionnement	-0.11	-0.32	-0.65	-0.99	-1.85	-2.17	-2.17	-2.17

♦ Planification financière :

Ce projet nécessite des charges de fonctionnement liées nécessaires à sa réalisation (ces charges n'étant pas comprises dans la demande de crédit du présent projet de loi, elles doivent faire l'objet d'une inscription annuelle au budget de fonctionnement). ☐ oui ☒ non

Les charges et revenus de fonctionnement liés et induits de ce projet seront inscrits au projet du budget de fonctionnement dès 2027. ☒ oui ☐ non

Le crédit d'investissement et les charges et revenus de fonctionnement liés et induits de ce projet sont inscrits au plan financier quadriennal 2026-2029. ☒ oui ☐ non

Autre(s) remarque(s) : -

Le département atteste que le présent projet de loi est conforme à la loi sur la gestion administrative et financière de l'Etat (LGAF), à la loi sur les indemnités et les aides financières (LIAF), au modèle comptable harmonisé pour les cantons et les communes (MCH2) et aux dispositions d'exécution adoptées par le Conseil d'Etat.

Genève, le : 5.05.22

Signature du responsable financier du département investisseur :

Genève, le : 5.5.2026

Signature du responsable financier du département utilisateur :

PO

J. CATALDI

2. Avis du département des finances

Remarques complémentaires du département des finances :

Durant la période de réalisation de ces projets de rénovation, les locataires des bâtiments rénovés seront relogés. Ils assumeront le coût du loyer et si un éventuel différentiel avec leur loyer courant existe, il sera pris en charge par la FIPOI sans subvention de fonctionnement supplémentaire de la part de l'Etat.

Au terme des projets, les charges financières récurrentes pour l'Etat augmentent progressivement pour atteindre en 2032 :

- 1.4 million d'amortissement par an,
- 0.77 million d'intérêt par an.

Genève, le : 05.05.2026

Visa du département des finances :



N.B. : Le présent préavis financier est basé sur le PL, son exposé des motifs, les tableaux financiers et ses annexes transmis le 27 avril 2026.

1. PLANIFICATION DES DEPENSES ET RECETTES D'INVESTISSEMENT DU PROJET

Projet de loi ouvrant un crédit d'investissement de 56 000 000 francs au titre de subvention d'investissement en faveur de la Fondation des Immeubles pour les Organisations Internationales (FIPOL) destiné à la rénovation de bâtiments.

Projet présenté par le département du territoire

(montants annuels, en mios de fr.)		2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	TOTAL
Dépenses d'investissement	Durée	9.1	13.8	0.7	17.1	15.3	0.0	0.0	0.0	56.0
		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
		9.1	13.8	0.7	17.1	15.3	0.0	0.0	0.0	56.0
Bâtiment - Subv. Invest.	40 ans	4.8	13.2	0.1	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	18.1
Recettes		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Bâtiment - Subv. Invest.	40 ans	0.3	0.6	0.6	17.1	15.3	0.0	0.0	0.0	33.9
Recettes		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Bâtiment - Subv. Invest.	40 ans	4.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	4.0
Recettes		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Aucun		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Recettes		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0

Remarques :

Date et signature direction financière (investisseur) :

Date et signature direction financière (utilisateur) :

05.05.26

5.5.2026

A. SATADI

2. PLANIFICATION DES CHARGES ET REVENUS DE FONCTIONNEMENT DU PROJET

Projet de loi ouvrant un crédit d'investissement de 56 000 000 francs au titre de subvention d'investissement en faveur de la Fondation des Immeubles pour les Organisations Internationales (FIPOI) destiné à la rénovation de bâtiments.

Projet présenté par le département du territoire								
(montants annuels, en mios de fr.)								
	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	Dès 2034
TOTAL charges liées et induites	0.11	0.32	0.65	0.99	1.85	2.17	2.17	2.17
Charges en personnel [30]	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
30 Salaires	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
ETP Nombre Equivalent Temps Plein	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Biens et services et autres charges [31]	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Charges financières [34]	0.06	0.22	0.32	0.44	0.66	0.77	0.77	0.77
Amortissements [33 + 366 - 466]	0.05	0.10	0.33	0.55	1.19	1.40	1.40	1.40
Subventions [363 + 369]	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Autres charges [30 à 36]	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
TOTAL revenus liés et induits	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Prestations propres sur immobilisations (activation charges de personnel) [43]	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Autres Revenus [40 à 46]	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
RESULTAT NET LIE ET INDUIT	-0.11	-0.32	-0.65	-0.99	-1.85	-2.17	-2.17	-2.17

Remarques :

Date et signature direction financière (investisseur) :

Date et signature direction financière (utilisateur) :

05.05.46

55.2026 P

J. LAFRISI



REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE
Département du Territoire
Office cantonal des bâtiments

PREAVIS TECHNICO-ECONOMIQUE

Subvention cantonale d'investissement en faveur de la FIPOI

Rapport d'analyse des estimations financières concernant :

- ✓ **Les travaux de rénovation et de surélévation du Centre Administratif de Varembe (CAV)**
- ✓ **Les travaux de rénovation du Centre International de Conférences de Genève (CICG)**



Etabli par économiste OCBA : Nourdine HASNAOUI



TABLE DES MATIERES

1	INTRODUCTION	2
----------	---------------------	----------

2	BASES POUR L'ANALYSE DES COÛTS DE CONSTRUCTION	2
----------	---	----------

2.1	DOCUMENTS À DISPOSITION	2
2.2	DESCRIPTIF GÉNÉRAL DES TRAVAUX DU CAV	3
2.3	DESCRIPTIF GÉNÉRAL DES TRAVAUX DU CIGG	5

3	ANALYSE TECHNICO-ÉCONOMIQUE DU CAV	8
----------	---	----------

3.1	TABLEAU RÉCAPITULATIF DES COÛTS PAR CFC	8
3.2	ANALYSE FINANCIÈRE DES RATIOS RÉSULTANTS	8
3.3	RÉCAPITULATIF DES COÛTS ET RATIOS	9
3.4	GRAPHIQUE DES VALEURS RÉFÉRENTIELLES SELON LA SIA 416	9
3.5	FICHE PROJET DEVIS PAR CFC/ E-CCC-BÂT	10

4	ANALYSE TECHNICO-ÉCONOMIQUE DU CIGG	11
----------	--	-----------

4.1	TABLEAU RÉCAPITULATIF DES COÛTS PAR CFC	11
4.2	ANALYSE FINANCIÈRE DES ÉCARTS DE COÛTS	11

5	CONCLUSION	12
----------	-------------------	-----------



1 INTRODUCTION

Le présent projet de loi vise à accorder un crédit d'investissement de 56 millions de francs au titre de subvention d'investissement en faveur de la Fondation immobilière pour les organisations internationales (FIPOI) destiné à la rénovation de bâtiments.

De nouveaux investissements sont nécessaires afin que Genève conserve sa compétitivité et pour assurer une mise à niveau du parc immobilier de la FIPOI. Ces investissements doivent en priorité répondre aux besoins les plus urgents.

Le Conseil de fondation de la FIPOI a identifié quatre projets de rénovation prioritaires pour la période 2026-2035. Ceux-ci concernent les bâtiments suivants :

- Le Centre International de Conférences de Genève (CICG) ;
- Le Centre Administratif de Varembe (CAV) ;
- L'Immeuble administratif de Montbrillant (IAM), siège actuel du Haut-Commissariat des Nations Unies pour les réfugiés (HCR) ;
- Le Centre de Commerce International (CCI).

Le présent projet de loi permet de contribuer au financement des travaux de deux projets de rénovation, le CICG et le CAV, parmi les quatre projets de rénovation identifiés comme prioritaires du parc immobilier et confériencier de la FIPOI, qui incluent également le IAM et le CCI.

Sur la forme, le canton a fait le choix de concentrer son soutien financier sur les projets de rénovation les plus aboutis, dont le niveau de maturité permet un démarrage des travaux à court terme. Sur le fond, le CICG constitue la principale infrastructure confériencière au service de la Genève internationale et est, dès lors, de nature critique pour l'économie du canton.

Le CAV héberge quant à lui une concentration unique d'ONG dont de nombreuses sont soutenues par le canton via sa politique de solidarité internationale.

2 BASES POUR L'ANALYSE DES COÛTS DE CONSTRUCTION

2.1 DOCUMENTS À DISPOSITION

- L'étude de faisabilité du 04.04.2019 sur les potentialités constructives du CAV, rédigée par le bureau 2dlc Architectes partenaires.
- L'estimation financière des travaux faite par la FIPOI et en date du 11.03.2026, pour la rénovation du bâtiment existant et la surélévation de 2 niveaux du CAV.
- Le chiffrage des travaux de rénovation du CICG transmis par la FIPOI et mis à jour en date 25.03.2026 pour une lecture des frais secondaires, et des divers et imprévus.
- Les descriptifs des travaux établis par la FIPOI pour le CAV et le CICG.
- A noter l'absence de plans et de quantitatifs pour le projet du CICG.



2.2 DESCRIPTIF GÉNÉRAL DES TRAVAUX DU CAV

Le projet du CAV a pour but d'offrir aux bénéficiaires (principalement des ONG) des locaux modernes dans un immeuble idéalement situé dans le quartier des Nations. La rénovation des locaux permettra d'offrir des possibilités pour les locataires de louer des surfaces en fonction de leurs besoins et d'améliorer l'accessibilité pour les PMR.

➤ Mise aux normes énergétiques

Le bâtiment actuel est non isolé, avec des fenêtres double vitrage de première génération sauf au rez-de-chaussée où les menuiseries extérieures ont déjà été remplacées depuis la construction du bâtiment.

Dans le cadre du projet, il sera réalisé une rénovation complète de l'enveloppe thermique par la mise en place dans le bâtiment existant d'une isolation par l'intérieur, le remplacement d'une partie des fenêtres actuelles par des menuiseries bois/métal, l'isolation sous-dalle RDC et plafond 5ème étage (dernier étage actuel). Ces interventions permettront de diviser approximativement par 3 à 5 le besoin de chauffage.

Par ailleurs, le bâtiment sera raccordé à Genilac et des panneaux photovoltaïques seront installés sur la nouvelle toiture créée.

➤ Surélévation

Le projet intègre la construction de 2 étages d'une surface de plancher totale de 3 775 m² et d'un volume de 15855 m³. Cela représente une augmentation de 38 % des surfaces hors sous-sol.

Ces 2 nouveaux étages sont en retrait du droit de la façade actuelle et ses façades s'inspireront des façades originelles sans en reprendre l'aspect ou les caractéristiques techniques. Des éléments structurels et de clos couverts légers sont privilégiés afin de diminuer les impacts sur la stabilité du bâtiment existant. Comme au rez de chaussée, si l'utilisation de ces nouvelles comme surfaces locatives est l'option de base, des variantes restent encore à étudier avant la fin de la phase 31.

➤ Renforcement de la structure

Le bâtiment existant sera renforcé pour supporter la modification des charges induites par la surélévation de 2 niveaux.

Par ailleurs le bâtiment actuel répond à hauteur de 25 % aux exigences actuelles réglementaires antisismiques. le projet prévoit d'augmenter de manière significative la hauteur de réponse aux exigences actuelles en matière antisismiques.

Les solutions constructives ne sont pas arrêtées à cette étape du projet mais pourraient consister à des actions du type : renforcement de piliers du rez de chaussée, mise en œuvre de poteaux béton traversant les étages pour soutenir la surélévation, un renforcement de fondations en sous-sol pour soutenir les poteaux, la réalisation de voiles intérieurs pour améliorer la teneur sismique.



➤ **Rénovation du rez de chaussée**

La surface du rez de chaussée est 1145 m² et son volume 6645 m³. Il sera rénové dans sa totalité.

Les éléments intéressants à titre patrimonial tels que la mosaïque en rez de chaussée et la volée d'escalier principale du rez de chaussée seront bien entendu conservés.

La salle de conférences liée à l'activité du Centre International de Conférences de Genève (CICG) et au Centre de Conférences de Varembe (CCV) sera rénovée et mise au niveau des attentes actuelles des conférenciers.

Le type de destination des autres locaux situés au rez de chaussée fait à ce jour encore l'objet d'analyse de variantes. Si la réaffectation en surfaces locatives est l'option de base, d'autres variantes, telles que la création de nouvelles salles de conférence ou de locaux commerciaux, pourraient présenter un meilleur rapport de pertinence. La FIPOI analysera ces options notamment en termes de cohérence avec les évolutions stratégiques de la zone de l'îlot Varembe. Cette décision sera prise pour la fin de la phase 31 en respectant la contrainte financière du respect du budget global.

L'appartement de service du concierge sera réaffecté à une autre fonctionnalité selon les réflexions globales retenues pour le rez de chaussée. Le relogement du concierge sera assuré par la FIPOI en dehors du cadre de ce projet.

➤ **Rénovation du sous-sol et des étages**

La surface du sous-sol est de 20280m² et son volume 6240 m³. Les rénovations seront essentiellement limitées aux conséquences des renforcements de structure. La somme des surfaces des étages 1 à 5 est de 8445 m² et le volume correspondant est 27025 m³.

L'intérieur du bâtiment a déjà fait l'objet de rénovations partielles. Le projet actuel tiendra compte de la diversité actuelle de l'état en adaptant le niveau de rénovation. En l'état actuel de réflexion sur ce projet, il est estimé que 50% environ des surfaces actuelles d'étage feront l'objet d'une rénovation.

A l'image du rez de chaussée, certaines zones seront démolies et reconstruites selon des standards actuels. Ces zones feront alors l'objet d'un remodelage complet ou en accord avec le locataire seront laissés dans un format « boîte vide » permettant alors un aménagement spécifique selon les demandes des locataires. Ce type d'aménagement spécifique ne sera alors pas financé dans le cadre de ce projet.

Les autres zones rénovées feront l'objet de travaux ciblés du type :

- Rénovation des toilettes
- Rafranchissement de certaines parois et plafonds
- Modernisation de la lustrerie

➤ **Rénovation des ascenseurs et des escaliers**

Les ascenseurs seront rénovés à l'intérieur des cages existantes qui seront étendues pour desservir les 2 nouveaux étages. Les cages d'escaliers seront rénovées sans toucher aux structures. Les paliers d'étage inutilement spacieux seront réduits afin de créer de nouvelles surfaces locatives.



2.3 DESCRIPTIF GÉNÉRAL DES TRAVAUX DU CICG

Le programme de rénovation s'articule autour de cinq axes principaux :

- Modernisation des salles plénières et des infrastructures techniques de conférences
- Amélioration de l'accessibilité et de l'inclusivité
- Requalification du pôle restauration
- Mise à niveau des infrastructures du bâtiment
- Les opportunités énergétiques

➤ Modernisation des salles plénières et des infrastructures techniques

L'objectif principal consiste à prolonger le concept architectural développé par le bureau Ganz & Muller Architectes lors de la rénovation de 2021 vers les salles de conférences elles-mêmes.

Les installations audiovisuelles mises en service en 2019 arrivent à un stade où certains composants ne sont plus maintenus par leurs fabricants. Depuis leur mise en œuvre, l'évolution rapide des technologies numériques, leur intégration croissante aux infrastructures informatiques, la généralisation des formats hybrides ainsi que le renforcement des exigences en matière de cybersécurité ont profondément transformé le cadre technique des conférences internationales. Leur remplacement complet s'impose afin de garantir la fiabilité de l'exploitation et de maintenir le niveau d'attractivité pour les événements d'envergure internationale.

L'ensemble des systèmes d'interprétation (50 postes de traductions et 2000 postes délégués), de diffusion audiovisuelle (1 mur LED de 65m² et 9 vidéos projecteurs) et de télécommunication seront renouvelés (1 centre de programmation client et 1 centre de contrôle). Les réseaux électriques, tant en courant fort qu'en courant faible, seront adaptés aux nouveaux besoins. Les faux plafonds seront remplacés avec intégration de luminaires LED à haute performance énergétique.

La salle D, amphithéâtre emblématique du CICG, fera l'objet d'un renouvellement complet de son mobilier fixe datant de 2005, soit 940 places assises et 380 tables, afin de répondre aux standards contemporains de confort et aux usages numériques actuels.

Au troisième étage, les salles E et F seront réunies afin de créer une salle de 270 places, correspondant à une forte demande du marché. Cette nouvelle salle sera équipée d'installations techniques harmonisées avec les grandes plénières et dotée d'un mobilier fixe optimisant l'exploitation de l'étage. Une salle exécutive (Executive Room / VIP) sera également créée afin d'offrir un espace dédié aux échanges diplomatiques et politiques de haut niveau.

➤ Accessibilité et inclusion

La FIPOI attache une importance particulière à l'accessibilité universelle.

Les 2 tambours d'entrée existants seront remplacés par des sas facilitant l'accès des personnes à mobilité réduite et améliorant la fluidité des flux. Les présidences des salles ainsi que les espaces publics seront équipées de dispositifs garantissant un accès autonome en fauteuil roulant.



Des équipements complémentaires, tels que plateformes élévatrices, rampes et outils d'orientation numérique, seront intégrés afin de renforcer l'autonomie des usagers, dans une approche inclusive et discrète.

Les sanitaires principaux du rez de chaussé et du premier étage seront adaptés aux normes en vigueur en matière d'accessibilité. Ce de fait ces deux espaces seront agrandis afin de doubler leur capacité d'accueil passant de 13wc à 26wc.

Deux espaces de méditation pour une surface totale de 60m² seront créés afin de répondre aux besoins de confidentialité, de recueillement ou de pratiques religieuses d'une clientèle internationale.

Les 7 ascenseurs et 3 monte-charges, aujourd'hui d'ancienne génération, seront rénovés ou remplacés afin d'améliorer la sécurité, la performance et la conformité aux normes actuelles.

➤ **Requalification du pôle restauration**

Le pôle restauration sera entièrement modernisé.

La cuisine de production de 232m², ainsi que sa zone de stockage de 265m², dont certains éléments sont d'origine, seront rénovés et désamiantés conformément aux exigences réglementaires. Leurs aménagements seront repensés afin d'optimiser les flux de distribution et d'améliorer les conditions d'exploitation des traiteurs.

Les installations techniques (électricité, ventilation, sanitaire, équipements professionnels) seront adaptées aux standards actuels.

La cafétéria du premier étage pouvant accueillir 240 places sur une surface de 914m² sera redessinée selon un concept favorisant la fluidité du service et une cuisine de distribution de 66m² assurera une expérience qualitative correspondant aux attentes d'une clientèle internationale.

➤ **Mise à niveau des infrastructures du bâtiment**

Les dix mois de fermeture permettront également d'intervenir sur des éléments structurels qui ne peuvent être traités dans les courtes fenêtres estivales.

L'étanchéité de l'enveloppe du bâtiment sera renforcée, notamment au niveau de la terrasse de la cafétéria du premier étage, afin de garantir la protection des salles situées en dessous. Cette terrasse de 840m² sera requalifiée et végétalisée, contribuant à l'amélioration de l'accueil extérieur et à l'intégration du CICG dans un environnement vert - urbain.

Les centrales de ventilation du troisième étage seront remplacées et redimensionnées afin d'assurer un traitement d'air conforme aux nouveaux standards de confort et de performance énergétique.

➤ **Les opportunités énergétiques**

Environnementale Immeubles pour les Organisations Internationales (FIPOI) intègre systématiquement les enjeux énergétiques dans ses projets de rénovation, considérant chaque intervention comme une opportunité d'amélioration de la performance



REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE
Département du Territoire
Office cantonal des bâtiments

environnementale du bâtiment et de réduction de l'impact énergétique de l'activité conférence.

Dans le cadre du programme 2028, plusieurs mesures concrètes seront mises en œuvre.

Le mur LED de la salle A, d'une surface d'environ 65 m², sera remplacé par une nouvelle génération d'équipement à haute efficacité énergétique, permettant de réduire de manière significative sa consommation électrique, estimée à près de 50 %.

Les luminaires des salles A et D seront remplacés par des dispositifs LED performants, tout en préservant l'architecture historique des lieux. Cette intervention concernera notamment le remplacement de 536 tubes existants.

Par ailleurs, la rénovation des salles 3, 4, E et F permettra l'intégration de nouveaux systèmes d'éclairage LED sur près de 685 m² de faux plafonds, contribuant à une diminution durable de la consommation énergétique et des coûts d'exploitation.

Ces mesures s'inscrivent dans la continuité des actions engagées par la FIPOI en matière d'efficacité énergétique et participent aux objectifs cantonaux de réduction des consommations et des émissions liées au bâti.



3

ANALYSE TECHNIICO-ÉCONOMIQUE DU CAV

3.1

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES COÛTS PAR CFC

Ainsi, le montant de réalisation pour la rénovation du bâtiment existant et la surélévation de 2 niveaux du Centre Administratif de Varembe (variante 1B) est, à ce jour, **estimé à 60'084'056,- CHF TTC** et se décompose comme suit :

Code des frais CFC		CHF TTC	% CFC 0 à 9
0	TERRAIN	non compris	
1	TRAVAUX PREPARATOIRES	4'011'021	6.7%
2	BATIMENT	35'336'396	58.8%
	20 Excavation, terrassements	-	-
	21 Gros Œuvre 1	10'633'465	17.7%
	22 Gros Œuvre 2	4'979'750	8.3%
	23 Installations électriques	6'027'721	10.0%
	24 Chauffage, ventilation, conditionnement d'air	3'981'793	6.6%
	25 Installations sanitaires	1'871'604	3.1%
	26 Installations de transport	843'180	1.4%
	27 Aménagement intérieurs 1	3'487'577	5.8%
	28 Aménagement intérieurs 2	3'511'305	5.8%
3	EQUIPEMENTS	-	-
4	AMENAGEMENTS EXTERIEURS	0	-
5	FRAIS SECONDAIRES	11'883'470	19.8%
6	HONORAIRES	8'853'168	14.7%
9	AMEUBLEMENT, DECORATION	0	-
CFC 0-9	Total coûts de réalisation	60'084'056	100.0%
CFC 1-4	Total coûts du Projet	39'347'417	65.5%
CFC 6	Honoraires	8'853'168	14.7%

3.2

ANALYSE FINANCIÈRE DES RATIOS RÉSULTANTS

➤ Surfaces, volumes

Surface totale de plancher SP = 15'445 m2 et volume total bâti VB = 55'765 m3

➤ Valeurs statistiques

Ratio TTC au m2 de plancher, SIA 416 pour le CFC 2 + CFC 6
44'189'564 francs / 15'445 m2 = 2'861 francs / m2 → conforme

Ratio TTC au m3, SIA 416 pour le CFC 2 + CFC 6
44'189'564 francs / 55'765 m3 = 792 francs / m3 → conforme

Ratio TTC au m2 pour le CFC 2 uniquement
35'336'396 francs / 15'445 = 2'288 francs / m2 → conforme

Ratio TTC au m3 pour le CFC 2 uniquement
35'336'396 francs / 55'765 m3 = 634 francs / m3 → conforme

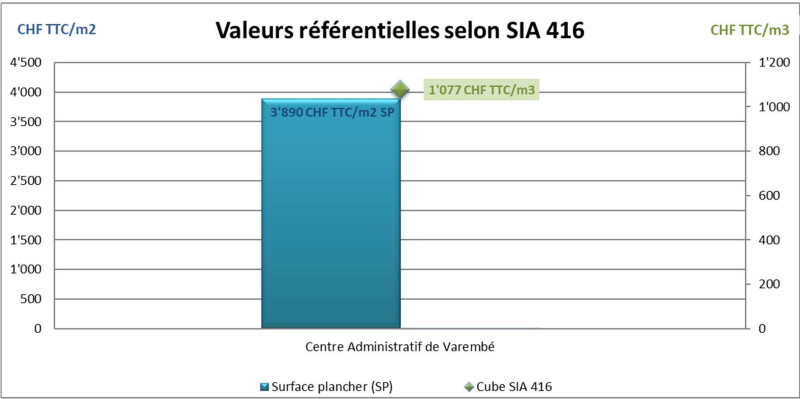
Les ratios résultants selon les valeurs référentielles issues de la SIA 416 sont conformes aux standards pour ce type de travaux.



3.3 RÉCAPITULATIF DES COÛTS ET RATIOS

Code des frais CFC	Unité	CFC 0-9 Coûts de réalisation	CFC 1-4 Total coûts du Projet	CFC 6 Honoraires	CFC 2 Bâtiment
Coût total	CHF TTC	60'084'056	39'347'417	8'853'168	35'336'396
Proportion de répartition du coût	% CFC 0 à 9	100%	65%	15%	59%
Coût / m3 SIA 416	CHF TTC/m3 VB	1'077	706	159	634
Coût / surface de plancher	CHF TTC/m2 SP	3'890	2'548	573	2'288

3.4 GRAPHIQUE DES VALEURS RÉFÉRENTIELLES SELON LA SIA 416





3.5 FICHE PROJET DEVIS PAR CFC/E-CCC-BAT

Code des frais CFC		CHF TTC	% CFC 0 à 9	CHF TTC/m3 VB	CHF TTC/m2 I
0	TERRAIN	non compris			
1	TRAVAUX PREPARATOIRES	4'011'021	6.7%	72	261
10	Relevés, études géotechniques	81'075	0.1%	1	1
11	Déblaiement, préparation du terrain	1'982'392	3.3%	36	121
12	Protections, aménagements provisoires	247'549	0.4%	4	11
13	Installation de chantier en commun	757'373	1.3%	14	48
15	Adaptation des conduites existantes	43'240	0.1%	1	;
17	Fondations spéc., protection fouilles	899'392	1.5%	16	51
2	BATIMENT	35'336'396	58.8%	634	2'281
20	Excavation, terrassements	-	-	-	-
21	Gros Œuvre 1	10'633'465	17.7%	191	688
22	Gros Œuvre 2	4'979'750	8.3%	89	32
23	Installations électriques	6'027'721	10.0%	108	39
24	Chauffage, ventilation, conditionnement d'air	3'981'793	6.6%	71	258
25	Installations sanitaires	1'871'604	3.1%	34	12
26	Installations de transport	843'180	1.4%	15	5
27	Aménagement intérieurs 1	3'487'577	5.8%	63	22
28	Aménagement intérieurs 2	3'511'305	5.8%	63	22
3	EQUIPEMENTS	0	-	-	-
4	AMENAGEMENTS EXTERIEURS	0	-	-	-
5	FRAIS SECONDAIRES	11'883'470	19.8%	213	761
51	Autorisations, taxes	786'949	1.3%	14	5
52	Echantillons, maquettes, reproduction de documents	275'432	0.5%	5	11
53	Assurances	118'042	0.2%	2	1
55	Prestations du maître de l'ouvrage	983'685	1.6%	18	6
56	Autres frais secondaires	1'431'244	2.4%	26	9
58	Compte d'attente, réserve	8'288'118	13.8%	149	53
6	HONORAIRES	8'853'168	14.7%	159	57
9	AMEUBLEMENT, DECORATION	0	-	-	-
CFC 0-9	Total coûts de réalisation	60'084'056	100%	1'077	3'891
CFC 1-4	Total coûts du Projet	39'347'417	65%	706	2'541
CFC 6	Honoraires	8'853'168	15%	159	57

Code des coûts eCCC-Bât (F/12)		CHF TTC	% A à Z	CHF TTC/m3 VB	CHF TTC/m2 I
A	TERRAIN	-	0.0%	-	-
B	TRAVAUX PREPARATOIRES	4'011'021	6.7%	72	261
C	GROS-ŒUVRE	10'633'465	17.7%	191	688
D	INSTALLATIONS	12'724'299	21.2%	228	824
E	REVETEMENT DE FACADES	4'979'750	8.3%	89	32
F	TOITURES (compris dans revêtement de façades)	-	0.0%	-	-
G	AMENAGEMENTS INTERIEURS	6'998'883	11.6%	126	453
H	INSTALLATIONS SPECIFIQUES	-	0.0%	-	-
I	ABORDS DE BATIMENTS	-	0.0%	-	-
J	AMEUBLEMENT, DECORATION	-	0.0%	-	-
V	ETUDE DE PROJET	8'853'168	14.7%	159	57
W	FRAIS SECONDAIRES	3'595'352	6.0%	64	23
Y	PROVISIONS	8'288'118	13.8%	149	53
Z	Taxe sur la valeur ajoutée	compris	0.0%	-	-
C à G	Total coûts de l'ouvrage	35'336'396	59%	634	2'281
B à W	Total coûts de réalisation	51'795'938	86%	929	3'351
A à Z	Total coûts d'investissement	60'084'056	100%	1'077	3'891



REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE
Département du Territoire
Office cantonal des bâtiments

4 ANALYSE TECHNICO-ÉCONOMIQUE DU CIGC

4.1 TABLEAU RÉCAPITULATIF DES COÛTS PAR CFC

Estimation FIPOI
du 25.03.2026

			21'402'623
CFC 100	Travaux préparatoires	Démolition, Démontage, Installation de chantier	402'930
CFC 130	Logistique	Manutention, logistique chantier, Démontage équipements, consignation électrique	352'450
CFC 200	Bâtiment	Echafaudages, Maçonnerie et béton, Fenêtres, portes extérieures, Etanchéité	448'600
CFC 270	Aménagements intérieurs 1	Plâtrerie, Ouvrages métalliques, Menuiserie, Portes intérieures, Armoires murales, rayonnages	618'940
CFC 260	Installations de transport	Monte-charges, ascenseurs	107'000
CFC 400	Aménagements Ext.	Mis en forme du terrain, construction, jardin.	43'700
CFC 230	Installations élec.	Electricité, Courant fort, Lustrerie, Courant faible	2'280'880
CFC 240	Installations CV	Chauffage, Ventilation, Refroidissement	1'300'000
CFC 250	Sanitaire	Sanitaire	631'600
CFC 258	Restauration	Cuisine - Self	1'426'703
CFC 280	Aménagements intérieurs. 2	Revêtements sols, Dallages, carrelage, Faux plancher technique, Revêtements de parois, Plafonds suspendus, Baffles acoustiques, Peinture.	1'963'870
CFC 287	Nettoyage	Nettoyage	46'300
CFC 300	Equipement d'exploitation	Signalisation, affichage, signalétique	85'950
CFC 900	Ameublement	Meubles, Luminaires, Textiles	2'357'500
CFC 235	Installations audiovisuelles	Équipements Audiovisuels, Lumière de scène, Interprétation	9'336'200
CFC 290 (CFC 6 pour l'OCBA)	Honoraires Mandataires	Honoraires Architectes et tous les ingénieurs et spécialistes estimés à 23,4% du montant de l'ouvrage (FIPOI)	5'001'855
CFC 5 hors CFC 58	Frais secondaires	2,2% du coût de l'ouvrage (y compris honoraires)	471'095
CFC 58	Divers et imprévus	14,7% du coût de l'ouvrage (y compris honoraires)	3'140'632

Total Projet HT 30'016'205

Total Projet TTC (TVA 8,1%) 32'447'518

4.2 ANALYSE FINANCIÈRE DES ÉCARTS DE COÛTS

- Coût de construction (CFC 1 à 4) : pas de remarque particulière.
- Frais secondaires (CFC 5, hors CFC 58) : les frais secondaires ont été mis à jour dans le chiffrage de la FIPOI à hauteur de 471'095,- CHF HT (admis 2,2% du coût de l'ouvrage y compris honoraires des mandataires).
- Divers et imprévus (CFC 58) : ce poste est intégré dans l'estimation financière de la FIPOI pour un montant de 3'140'632,- CHF HT (admis 14,7% du coût de l'ouvrage y compris honoraires des mandataires).
- Honoraires des mandataires (CFC 29 ou 6) : une quote-part de 23,4% du coût de l'ouvrage a été mise à jour dans le chiffrage de la FIPOI, ce qui correspond donc à un montant révisé à 5'001'855,- CHF HT.

Le montant global des travaux pour la réalisation des travaux du Centre International de Conférences de Genève est donc estimé à 32'447'518,- CHF TTC (30'016'205,- CHF HT).



5 CONCLUSION

Préavis financier, recommandation économiste OCBA :

- **Partie CAV :** Sur la base des documents remis et de l'examen du dossier, nous pouvons admettre un montant de réalisation de 60'084'056 francs TTC en vue de la rénovation du bâtiment existant et de la surélévation de 2 niveaux (variante 1B).

- **Partie CICG :** Sur la base des documents remis et de l'examen du dossier, nous pouvons admettre un montant de réalisation de 32'447'518 francs TTC en vue de la rénovation du bâtiment existant.

A noter que le renchérissement (CFC 58), ne fait pas partie du présent rapport d'analyse financière pour le projet du CAV et du CICG.

Genève, le jeudi 26 mars 2026

Rapport établi par :

Nourdine HASNAOUI, économiste OCBA



Stratégie immobilière de la FIPOI

Adopté par le Conseil de fondation de la FIPOI, le 5 mai 2022.

**La décision du conseil de fondation porte uniquement sur la stratégie immobilière
et non sur les annexes (sous chiffre 8) qui sont de caractère opérationnel.**

**Version du 19 avril 2022
Mise à jour du 22 août 2022**

0 Table des matières

0	Table des matières	2
1	Introduction.....	3
2	Vision synthétique de la stratégie immobilière de la FIPOI	4
3	Trois axes stratégiques	6
4	Orientations.....	7
4.1	Centre de conférences	7
4.2	Immeubles de bureaux	7
4.3	Biens patrimoniaux.....	8
4.4	Autres immeubles	8
5	Mise en œuvre de la stratégie	9
5.1	Centre de conférences	10
5.1.1	CICG	10
5.2	Immeubles de bureaux	10
5.2.1	IAV.....	10
5.2.2	IAM	11
5.2.3	CCI.....	11
5.2.4	MIE 1.....	12
5.2.5	MIE 2.....	12
5.2.6	IAF	13
5.2.7	IAV 7	13
5.2.8	CAV	13
5.2.9	CAM 13.....	14
5.2.10	IAM 15.....	14
5.2.11	Nouvel immeuble de bureaux.....	14
5.3	Biens patrimoniaux.....	15
5.3.1	MON	15
5.3.2	PAS	15
5.3.3	Villas Rigot et Mazarick	16
5.4	Autres immeubles	16
5.4.1	Parking des Nations	16
5.4.2	Palais Wilson	16
5.4.3	SWR	17
5.4.4	UIT.....	17
6	Aspects financiers.....	18
6.1	Investissements	18
6.2	Exploitation et cash flow.....	20
7	Mise à jour et révision	22
8	Annexes	23

1 Introduction

Le 2 décembre 2021, le conseil de fondation de la FIPOI a donné mandat à la commission conjointe et à la direction de la fondation d'établir de manière concertée une stratégie immobilière destinée à déterminer l'avenir du parc immobilier de la fondation.

En effet, dans un contexte de plus en plus concurrentiel, la Suisse souhaite renforcer sa présence sur le plan de l'accueil des organisations internationales et des organisations non-gouvernementales. La FIPOI, instrument de l'Etat hôte en matière immobilière, se doit donc de participer à la concrétisation de cet objectif.

L'élaboration de cette première stratégie immobilière est fondée sur un diagnostic qui a permis d'analyser à la fois le contexte local, les besoins des organisations et le positionnement de la FIPOI en termes immobiliers. Trois axes stratégiques ont été établis et plusieurs scénarios élaborés. L'évaluation de ceux-ci a ensuite permis d'établir plusieurs orientations destinées à encadrer l'action de la FIPOI en fonction du type d'immeuble. Enfin, immeuble par immeuble, des décisions ont été construites afin de concrétiser cette stratégie tout en tenant compte des interactions entre les différents immeubles. Différentes opportunités, concernant des immeubles hors de la propriété de la FIPOI, ont également été identifiées et succinctement commentées. Il est prévu que cette stratégie fasse l'objet d'une réévaluation régulière.

Les annexes au présent document retracent l'ensemble de la réflexion.

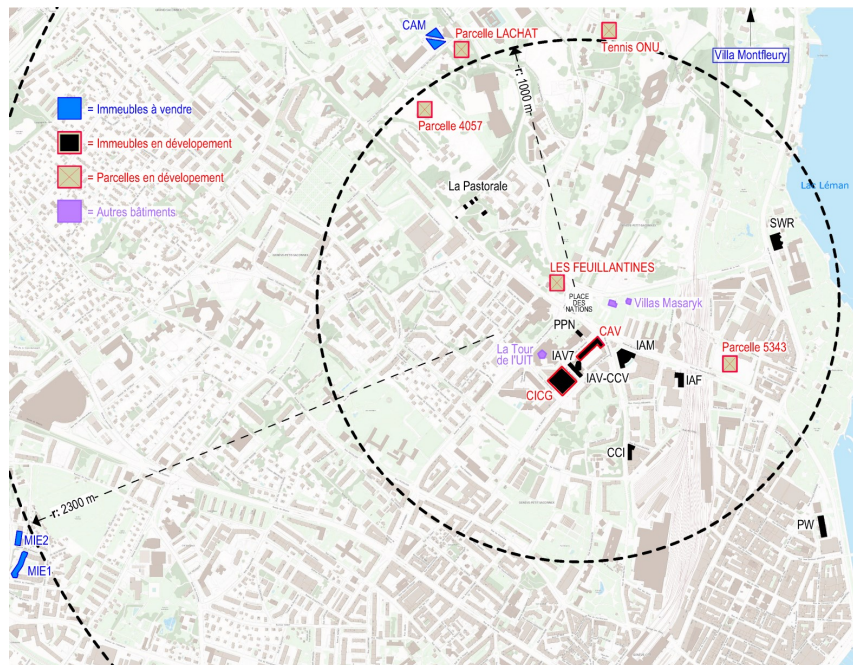
L'élaboration de cette première stratégie a permis d'identifier quatre types d'immeubles dont la FIPOI est propriétaire et dont l'avenir est cadré par les orientations évoquées ci-avant.

- Centre de conférence
- Immeubles de bureaux
- Biens patrimoniaux
- Autres immeubles

Enfin, pour chaque immeuble, les actions à entreprendre ont été individuellement identifiées.

2 Vision synthétique de la stratégie immobilière de la FIPOI

La carte ci-dessous présente les grandes options de la stratégie immobilière.



L'épicentre de la carte est la place des Nations.

En noir et bleu, les bâtiments actuellement dans le portefeuille de la FIPOI.

Nous avons identifié en rouge les parcelles actuellement libres sur lesquelles des projets immobiliers pourraient se réaliser. Il s'agit d'un repérage non-exhaustif. Des développements sont possibles sur les bâtiments CICG et CAV.

Le tableau ci-dessous détaille l’avenir de chaque bâtiment.

BATIMENT	m2	Niveau ambition			haut	Consensus
		bas	moyen			
CICG	8 271	Rénové	Rénové +		Renovation/Extension	Renovation/Extension
IJV	8 062	Rénové	Rénové		Rénové	Rénové
IAM	17 212	Rénové	Rénové		Rénové	Rénové
CCI	7 995	Rénové	Rénové		Rénové	Rénové
MIE1	12 978	Cession	entretien courant		entretien courant	Cession
MIE2	5 907	Cession	entretien courant		entretien courant	Cession
IAF	9 808	entretien courant	entretien courant		entretien courant	entretien courant
IAV7	4 448	entretien courant	entretien courant		entretien courant	entretien courant
CAV	7 628	Rénovation et extension	Rénovation et extension		Rénovation et extension	Rénovation et extension
CAM13	3 810	Cession	Cession		Rénové	Cession
CAM15	2 738	Cession	Cession		Rénové	Cession
MON	766	Cession	Cession		Cession	Cession
PAS	1 054	entretien courant	entretien courant		entretien courant	entretien courant
MAZARYK	1 476				Rénovation	demeure Etat GE
RIGOT	1 140				Rénovation	demeure Etat GE
PPN		entretien courant	entretien courant		entretien courant	entretien courant
SWR		Cession	entretien courant		entretien courant	entretien courant
UIT hors sol	6 250	ne pas acquérir	ne pas acquérir		Acquisition	ne pas acquérir
UIT Sous-sol		ne pas acquérir	ne pas acquérir		Acquisition	ne pas acquérir
PW	10 630	hors stratégie	hors stratégie		hors stratégie	hors stratégie
nouveau bâtiment		acquérir/construire	acquérir/construire		acquérir/construire	acquérir/construire

La colonne « consensus » indique par bâtiment quel est le consensus qui s’est dégagé pour chaque bâtiment entre la direction et la commission conjointe

3 Trois axes stratégiques

La stratégie immobilière de la FIPOI s'articule autour de trois axes stratégiques énoncés ainsi.

Ceux-ci ont fait l'objet d'une approbation lors du Conseil de fondation du 10 février 2022.

Ancrer l'offre sur le secteur des Nations

Cet axe stratégique consiste à recentrer l'offre immobilière et l'offre conférences de la FIPOI dans le secteur des Nations qui est le secteur de prédilection des bénéficiaires des services de la FIPOI

La concrétisation de cet axe vise à concentrer les ressources de la FIPOI au plus proche de la Place des Nations, lieu symbolique et le plus attractif de la Genève internationale.

Développer l'infrastructure avec flexibilité

Cet axe stratégique consiste à développer l'offre immobilière ainsi que l'offre conférences à la lumière des attentes des bénéficiaires des services de la FIPOI.

La concrétisation de cet axe passe par une analyse fine des potentiels et des contraintes de chaque immeuble, puis par l'élaboration de projets d'évolution à la fois flexibles et modulaires.

Valoriser l'infrastructure immobilière

Cet axe stratégique consiste à assurer la pérennité des infrastructures immobilières et de conférences par un entretien adapté et le maintien d'une qualité conforme aux attentes des bénéficiaires de la FIPOI

La concrétisation de cet axe vise à donner un rôle exemplaire à la FIPOI en termes de gestion de son parc immobilier, c'est-à-dire en termes de sobriété énergétique, et plus globalement, de développement durable.

4 Orientations

Le travail préliminaire à l'établissement de cette stratégie a permis d'établir plusieurs orientations destinées à cadrer la mise en œuvre opérationnelle de cette stratégie pour chaque type d'immeuble identifié.

4.1 Centre de conférences

Actuellement, le CICG est l'équipement phare de la Genève internationale. Il est fortement apprécié par les bénéficiaires des prestations de la fondation et le carnet de réservation est bien rempli.

Offrir un centre de conférences de premier plan au niveau international

- Devenir une référence à travers le monde, en particulier au sein du monde des organisations internationales
- Répondre à la demande des organisations internationales et des autres bénéficiaires des prestations de la fondation, y compris en termes de durabilité et de développement technologique

4.2 Immeubles de bureaux

En 2022, la FIPOI est propriétaire de 10 immeubles de bureaux dont la majorité est située au sein du secteur Nations.

Cœur de métier de la fondation, la mise à disposition d'un parc de bureaux efficients est une priorité.

Créer de la valeur

- Préserver la valeur du parc en assurant des valeurs de vétusté les plus basses possibles
- Valoriser le patrimoine en optimisant les droits à bâtir
- Assurer une excellente qualité architecturale dans le développement du parc (concours d'architecture par exemple)

Développer une offre différenciée

- Différencier les prestations afin de s'adapter aux souhaits et aux moyens des bénéficiaires des prestations de la FIPOI
- Accueillir des organisations internationales ainsi que des organisations non-gouvernementales
- Ouvrir le parc de bureaux à d'autres bénéficiaires note de bas de page ¹

Tendre vers une exemplarité du parc immobilier

- Renforcer l'intégration des objectifs du développement durable aux projets de valorisation ou de développement
- Adapter dans les meilleurs délais l'ensemble du parc aux normes techniques (en particulier énergie et objectifs CO²)
- Répondre à la demande des bénéficiaires
- Communiquer sur la qualité du bâti

¹ Une révision des statuts serait nécessaire et les incidences fiscales à analyser

Proposer des espaces modulables

- Promouvoir l'adaptabilité des espaces de travail aux souhaits des bénéficiaires
- Anticiper l'installation d'équipements de télécommunication de hauts niveaux

Offrir des solutions clés en main

- Développer des services annexes à la location d'espaces de travail (en fonction des orientations qui seront prises par la fondation)

4.3 Biens patrimoniaux

En 2022, la FIPOI est propriétaire de deux immeubles pouvant être qualifiés de « biens patrimoniaux ». Il s'agit de la Villa Montfleury et du Domaine de la Pastorale.

Si le premier objet ne revêt que peu d'intérêt pour la FIPOI, le Domaine de la Pastorale impose à la fondation de se positionner sur cette typologie d'objets qui est souvent source de dépenses importantes (bâtiment protégé, rigidité des espaces, entretien onéreux, etc.).

Cependant, la possession de biens patrimoniaux par la FIPOI peut revêtir un certain intérêt pour la Genève Internationale qui pourrait ainsi offrir des lieux « de prestige » aux acteurs internationaux ou étrangers (bureaux, manifestations, etc.).

Une réflexion de niveau stratégique sur cette typologie d'objet est nécessaire et une prise de position du conseil de fondation sera essentielle.

Dans le cas où il serait décidé de conserver, voire de développer, le parc de « biens patrimoniaux », une première orientation pourrait s'établir ainsi :

Coordonner contexte, situation, programme, rentabilité et image

- Préserver l'intérêt historique et la valeur des immeubles
- Participer à l'attrait de la Genève internationale
- Participer à la création de lien à travers la culture entre la Genève Internationale et Genève

4.4 Autres immeubles

En 2022, la FIPOI possède ou gère pour le compte d'autrui 3 biens immobiliers très spécifiques par leurs natures ou leurs statuts. Ces d'objets, tous très différents, ne peuvent être classés au sein des types d'objets précédemment décrits.

Il s'agit des immeubles suivants :

- Parking des Nations
- Salle William Rappard
- Palais Wilson

La réflexion prospective sur la Tour de l'UIT, objet d'importance et très spécifique, est également traitée au sein de ce type d'objet. Ainsi, une première orientation très transversale peut-être dégagée.

Adapter la gestion au contexte particulier de chaque immeuble

- Considérer ces immeubles individuellement compte tenu de leurs spécificités
- Gérer ces objets en coordination avec d'autres acteurs

5 Mise en œuvre de la stratégie

Cœur de la stratégie immobilière de la FIPOI, ce chapitre rassemble, immeuble par immeuble, les propositions de décisions destinées à encadrer la mise en œuvre. Ces propositions prennent globalement en considération les interactions entre ces immeubles. Cependant, ces interactions devront encore être affinées en termes opérationnels.

Les détails, sur lesquels s'appuient les propositions concernant chaque immeuble, figurent au sein des fiches opérationnelles annexées (Annexe 3).

Au-delà de chaque proposition, afin d'initier les actions à entreprendre, une réflexion temporelle a été effectuée autour de trois temps, qui, sans être trop rigides, préfigurent la mise en œuvre de cette stratégie.

Temps 1 : Initialisation de la stratégie

Ce temps est consacré aux phases préalables ou préparatoires (études, analyses juridiques, décisions politiques, etc.).

Temps 2 : Mise en œuvre de la stratégie

Ce temps est celui des concrétisations (ventes, rénovations, constructions ou développements, travaux, etc.)

Temps 3 : Consolidation de la stratégie

Ce temps est consacré à la finalisation de la mise en œuvre, à son ajustement et à sa réévaluation (ventes de bâtiments rentables éloignés du secteur Nations, et.)

Compte tenu que cette stratégie immobilière est la première élaborée par la fondation, le travail s'est, à ce stade, concentré sur le temps 1.

Il est à noter qu'aucune échéance temporelle précise n'a été définie car « les temps » relatifs à chaque bâtiment peuvent être différents ou impactés par des éléments extérieurs. Au niveau opérationnel, une vaste planification devra être établie ultérieurement afin de planifier l'ensemble des temps et des interactions entre les différents bâtiments.

Sur cette base les propositions de décisions détaillées par bâtiment et pour le temps 1 sont les suivantes :

5.1 Centre de conférences

5.1.1 CICG

Proposition de décision

- Retenir un projet d'extension ambitieux afin que le CICG puisse conforter son offre et continuer à attirer les organisations internationales
 - Développer les capacités d'accueil en salles de conférences de tailles moyennes
 - Développer l'offre en espaces partagés (coworking)
 - Associer les utilisateurs à l'élaboration du programme
- Temps 1 - Actions
 - Initier le processus politique lié au financement
 - Reprendre les études techniques (droits à bâtir, structure, etc.)
 - Elaborer un programme ambitieux et un planning intentionnel
 - Réfléchir à la mise en place d'un concours dont le type est à définir

Décision

Rénover et agrandir le centre. Initier les études.

5.2 Immeubles de bureaux

5.2.1 IAV

Proposition de décision

- Entretien de manière à atteindre le niveau « Stratus 0.8 »
- Temps 1 - Actions
 - Assurer le financement des travaux

Décision

Rénover

5.2.2 IAM

Proposition de décision

- L'ancrage du HCR à Genève est un objectif
- La rénovation (niveau « Stratus 0.8 ») de cet objet est indispensable
- Evaluer avec le locataire actuel les possibilités de rénovation/réagencement et d'accueil temporaire
- Temps 1 - Actions
 - Reprendre contact avec le HCR
 - Elaborer un mode de travail pro-actif
 - Imaginer un programme d'amélioration du bâtiment

Décision

Continuer les discussions avec le HCR et rénover.

5.2.3 CCI

Proposition de décision

- Etudier la rénovation de cet objet, si possible en conservant ce monolocataire
- Négocier une augmentation de loyer pour financer en partie les travaux
- Etudier la possibilité de vendre ou céder le bâtiment au locataire
- Si le locataire ne souhaite pas rester après les travaux, vente de l'immeuble avant travaux (l'étude du projet en collaboration avec le locataire permettra d'anticiper cette éventualité)
- Temps 1 - Actions
 - Reprendre contact avec le locataire
 - Etudier avec lui les différentes options sur la base de plusieurs propositions (achat, rénovation et maintien de la location, etc.)

Décision

Reprendre contact avec le locataire pour étudier les options et rénover.

5.2.4 MIE 1

Proposition de décision

- Etudier avec la Confédération la question du DDP ainsi que les conditions de vente
- Utiliser ces bâtiments pour reloger les locataires FIPOI d'autres bâtiments pendant les travaux de rénovation de ceux-ci
- Vendre cet objet, sans le rénover, après que toutes les rénovations nécessitant de reloger des locataires soient achevées
- En cas d'impossibilité de vendre ces objets et afin de générer des revenus supplémentaires pour la Fondation, rénover et louer ces bâtiments à des privés
- Temps 1 - Actions
 - Attribuer à ces bâtiments un rôle de « bâtiment d'accueil temporaire » destiné à reloger les locataires de la FIPOI pendant les travaux de rénovation
 - Conserver ces bâtiments jusqu'à ce que toutes les rénovations induisant des besoins de relocation soient achevées
 - DDP : entamer la réflexion en vue d'une vente future

Décision

Entamer les discussions sur la question du DDP avec la Confédération. Continuer d'évaluer l'option de vente en fin de processus.

5.2.5 MIE 2

Proposition de décision

- Vendre cet objet, sans le rénover, après que toutes les rénovations nécessitant de reloger des locataires soient achever
- Evaluer la possibilité de louer ces bâtiments à des privés pour générer des revenus supplémentaires
- Temps 1 - Actions
 - Attribuer à ces bâtiments un rôle de « bâtiment d'accueil temporaire » destiné à reloger les locataires de la FIPOI pendant les travaux de rénovation
 - Conserver ces bâtiments jusqu'à ce que toutes les rénovations induisant des besoins de relocation soient achevées

Décision

Continuer d'évaluer l'option de vente en fin de processus.

5.2.6 IAF

Proposition de décision

- Objet à conserver
- Prévoir un entretien courant régulier afin de maintenir un niveau « Stratus 0.8 »
- Étudier la création de bureaux supplémentaires en rez-de-chaussée
- Temps 1 - Actions
 - Continuer les études en cours
 - Réaliser les aménagements qui seront retenus

Décision

Maintenir

5.2.7 IAV 7

Proposition de décision

- Objet à conserver
- Prévoir un entretien courant régulier afin de maintenir un niveau « Stratus 0.8 »
- Temps 1 - Actions
 - Continuer l'entretien régulier

Décision

Maintenir

5.2.8 CAV

Proposition de décision

- Objet à conserver
- Prévoir la rénovation et l'extension du bâtiment
- Viser un niveau de prestation en adéquation avec les besoins des ONG
- Projet à réaliser après la fin du chantier de l'UIT (2026)
- Temps 1 - Actions
 - Relancer les études
 - Affiner le programme et le planning
 - Assurer le financement du projet

Décision

Rénover et surélever

5.2.9 CAM 13

Proposition de décision

- Etudier avec l'Etat de Genève la question du DDP
- Vendre après 2028, c'est-à-dire après que le bâtiment de l'OIM soit fonctionnel et que l'ensemble des coordinations techniques et architecturales soient résolues
- Temps 1 - Actions
 - DDP : étudier précisément les conditions en cas de vente ou de démolition/reconstruction

Décision

Etudier la question des DDP avec l'Etat de Genève et vendre après 2028

5.2.10 CAM 15

Proposition de décision

- Etudier avec l'Etat de Genève la question du DDP
- Coordonner la vente avec le BIE (vente éventuellement simultanée à étudier)
- Aider le BIE à se reloger si celui-ci vend ses locaux
- Vendre après 2028, c'est-à-dire après que le bâtiment de l'OIM soit fonctionnel et que l'ensemble des coordinations techniques et architecturales soient résolues
- Temps 1 - Actions
 - DDP : étudier précisément les conditions en cas de vente ou de démolition/reconstruction
 - Prendre contact avec le BIE afin d'étudier les options vente ou démolition/reconstruction

Décision

Etudier la question des DDP avec l'Etat de Genève et vendre après 2028

5.2.11 Nouvel immeuble de bureaux

Proposition de décision

- Affiner le programme
- Identifier l'opportunité foncière la plus réaliste
- Temps 1 - Actions
 - Etablir des études comparatives (foncier, droits à bâtir, contraintes, etc.)
 - Initier une réflexion programmatique
 - Initier le processus politique en vue d'assurer le financement d'un nouveau bâtiment

Décision

Affiner le besoin et surveiller les opportunités sur le marché

5.3 Biens patrimoniaux

5.3.1 MON

Proposition de décision

- Vérifier d'éventuels obstacles politiques ou juridiques à la vente de l'objet
- Etudier avec l'Etat de Genève la question du DDP
- Etudier la manière de reprendre contact avec la Chine en collaboration avec le DFAE
- Temps 1 - Actions
 - Préparer la vente de cet immeuble
 - Estimer le bâtiment
 - DDP : demander officiellement à l'Etat (OCBA) de communiquer sa position par rapport à la vente
 - Prendre contact avec le locataire
 - Si rien ne s'oppose à la vente
 - Informer la Commune de Versoix
 - Informer la Chine (DFAE)
 - Mettre l'objet sur le marché

Décision

Le DFAE et le DDIP seront contactés par le président de la Commission conjointe pour relancer les discussions avec la Chine.

5.3.2 PAS

Proposition de décision

- Conserver ce bien patrimonial pour l'instant (malgré une gestion couteuse financièrement)
- Temps 1 - Actions
 - Analyser les conditions et effets de la dotation de l'Etat
 - Solliciter le conseil de fondation sur la question des bien patrimoniaux
 - Assurer, entretemps, le financement de la gestion de ce bien patrimonial

Décision

A ce stade, conserver ce bien dans le portefeuille de la Fondation, valider les aspects de conformité en Commission conjointe.

5.3.3 Villas Rigot et Mazarick

Proposition de décision

- Attendre que l'Etat statue sur l'avenir de ces biens patrimoniaux
- Temps 1 - Actions
 - Néant

Décision

Ces objets restent propriété du Canton de Genève

5.4 Autres immeubles

5.4.1 Parking des Nations

Proposition de décision

- Objet est très spécifique
- Réfléchir à l'avenir de cet objet à la lumière d'enjeux de différentes échelles
- Temps 1 - Actions
 - Réfléchir globalement à l'avenir de cette infrastructure (affectation, rôle, rentabilité, etc.)

Décision

Evaluer les pistes pour améliorer la rentabilité.

5.4.2 Palais Wilson

Proposition de décision

- Collaborer avec la Confédération afin de définir l'avenir de l'objet
- Temps 1 - Actions
 - Néant

Décision

La Confédération nous informera en temps voulu de l'avenir de cet immeuble.

5.4.3 SWR

Proposition de décision

- Trois options sont possibles :
 - Vente ou cession à l'OMC
 - Vérification d'éventuels obstacles politiques ou juridiques
 - Interroger l'OMC
 - Maintien de la situation actuelle (propriété FIPOI)
 - Acquisition par la Confédération et gestion par la FIPOI (cf. modèle Palais Wilson)
- Temps 1 - Actions
 - Interroger officiellement l'OMC sur ses éventuelles intentions

Décision

Prendre contact avec l'OMC

5.4.4 UIT

Proposition de décision

- Le choix revient au monde politique qui devra assurer le financement (achat, rénovation et gestion)
- Le préalable à tout achat est une analyse technique et programmatique de cet objet
- Temps 1 - Actions
 - Suivre et s'adapter aux éventuelles évolutions politiques du dossier

Décision

Ne pas se porter acquéreur

6 Aspects financiers

6.1 Investissements

BATIMENT	m2	Consensus	Montant [kCHF]				Somme
			0.8 STRATUS	ADAPTATION	RENOVATION	EXTENSION	Achat/ Vente
CICG	8 271	Renovation/Extension	-	-	30 000	150 000	180 000
JAV	8 062	Rénové	14 192	14 512	5 000	-	33 703
JAM	17 212	Rénové	-	42 000	30 982	-	72 982
CCI	7 995	Rénové	-	17 500	14 391	-	31 891
MIE1	12 978	Cession	-	-	-	-	93 000
MIE2	5 907	Cession	-	-	-	-	36 000
JAF	9 808	entretien courant	2 411	-	-	-	2 411
JAV7	4 448	entretien courant	172	-	-	-	172
CAV	7 628	Rénovation et extension	-	13 730	32 000	-	45 730
CAM13	3 810	Cession	-	-	-	-	12 000
CAM15	2 738	Cession	-	-	-	-	7 000
MON	766	Cession	-	-	-	-	5 080
PAS	1 054	entretien courant	-	-	-	-	-
MAZARYK	1 476	demeure Etat GE	à définir				-
RGOT	1 140	demeure Etat GE	à définir				-
PPN	-	entretien courant	3 603	-	-	-	3 603
SWR	-	entretien courant	6 180	-	-	-	6 180
UIT hors sol	6 250	ne pas acquérir	-	-	-	-	-
UIT Sous-sol	-	ne pas acquérir	-	-	-	-	-
PW	10 630	hors stratégie	-	-	-	-	-
nouveau bâtiment	-	acquiert/construire	à définir				-
			26 559	87 742	112 373	150 000	223 593

La colonne 0.8 Stratus indique pour chaque immeuble le montant non-inclus dans le portefeuille des investissements pour atteindre le niveau stratus 0.8. C'est le montant qui ne peut pas être financé par le cash-flow opérationnel de la FIPOI et nécessite donc un financement additionnel.

La colonne Adaptation indique les montants pour adapter l'immeuble aux nouvelles pratiques de travail (work place management etc.). Ce montant est estimé de manière forfaitaire sur une base de prix au m².

La colonne rénovation indique les montants nécessaires aux rénovations lourdes. Pour les immeubles nécessitant une telle rénovation, aucun montant stratus 0.8 n'est inclus, car la rénovation inclut la mise à niveau stratus 0.8. En cas de renonciation à une rénovation, des montants conséquents pour amener l'immeuble au niveau stratus 0.8 doivent être planifiés.

La colonne extension indique le montant estimé de l'extension du CICG en hauteur en utilisant les droits à bâtir.

La colonne achat/vente inclut les montant espérés des ventes des immeubles. Ces montants espérés ne peuvent être atteints que par une adaptation des DDP supprimant les clauses restrictives ou par une cession à titre gratuit du terrain à la FIPOI. Sans adaptation des DDP, les montants inscrits dans le tableau ne peuvent pas être atteints ; une réduction par un facteur 12 des sommes indiquées apparaît comme raisonnable.

Une planification annuelle ne pourra être commencée qu'une fois les activités décrites à la phase I sont réalisées. Ceci permettra pour chaque immeuble de dégager un horizon temps et d'envisager la nécessaire coordination es actions entre les immeubles (rotation des locataires, échéancier travaux etc.)

Il faut également garder en tête qu'aucun chiffre sur le nouveau bâtiment envisagé n'est encore disponible.

L'ensemble des montants indiqués ne sont actuellement pas finançables par la FIPOI et nécessitent d'identifier une source de financement. Si la demande de subvention additionnelle pour le domaine des conférences dès 2024 est validée, le cash flow opérationnel de la FIPOI augmentera et le financement de la partie 0.8 Stratus pourra être envisagé.

6.2 Exploitation et cash flow

BATIMENT	m2	Consensus	PP		Cash flow			
			Actuel 2021	Futur	Actuel 2021	Futur		
CICG	8 271	Renovation/Extension	-	731	-	4 331	91	91
IAV	8 062	Rénové		46	-	797	338	338
IAM	17 212	Rénové		343	-	1 481	305	305
CCI	7 995	Rénové		63	-	734	204	204
MIE1	12 978	Cession		364		-	442	-
MIE2	5 907	Cession	-	190		-	161	-
IAF	9 808	entretien courant		761		701	1 112	1 112
IAV7	4 448	entretien courant		140		136	334	334
CAV	7 628	Rénovation et extension		173	-	970	235	1 260
CAM13	3 810	Cession	-	1 154		-	1 017	-
CAM15	2 738	Cession		134		-	205	-
MON	766	Cession	-	13		-	12	-
PAS	1 054	entretien courant	-	113	-	300	23	23
MAZARYK	1 476	demeure Etat GE		-	-	-	-	-
RIGOT	1 140	demeure Etat GE		-	-	-	-	-
PPN	-	entretien courant	-	43	-	133	22	22
SWR	-	entretien courant		56	-	99	281	281
UIT hors sol	6 250	ne pas acquérir		-	-	-	-	-
UIT Sous-sol	-	ne pas acquérir		-	-	-	-	-
nouveau bâtiment	-	acquérir/construire						-
TOTAL			-	163	-	8 098	2 383	3 927

La ligne CICG indique uniquement les données relatives au bâtiment. L'activité Conférence comprend en outre le CCV, la MIE, les frais du personnel du service des Conférences et une cote part aux frais généraux. Le financement additionnel du domaine « conférence » demandé dans le cadre de l'élaboration du message 2024-2027 du Conseil Fédéral n'est en rien comparable aux chiffres présentés ici à la rubrique CIGC.

Il faut également garder en tête qu'aucun chiffre sur le nouveau bâtiment envisagé n'est encore disponible.

L'hypothèse qui est faite est que les fonds nécessaires seront mis à disposition de la FIPOI « à fonds perdus ». Si cette hypothèse ne pouvait être vérifiée et qu'un financement nécessitant tout ou partie d'un remboursement (via un prêt par exemple) devait être conclu, la colonne cash-flow devrait être substantiellement modifiée afin d'y inclure les sorties de liquidités nécessaires au remboursement.

7 Mise à jour et révision

Chaque année, une mise à jour de la stratégie sera effectuée au cours du premier semestre de l'année.

Une révision plus complète est régulière sera effectuée, à priori tous les 4 à 5 ans, ou lorsque que des circonstances particulières l'imposeront.

8 Annexes

Les annexes ne font pas partie des éléments validés par le conseil de fondation dans le cadre de cette stratégie. Elles sont composées des documents de travail ayant préfiguré la présente stratégie.

Diagnostic et scénarios

- Document présenté par la direction de la FIPOI à la commission conjointe lors de sa séance du 31 janvier 2022
Référence MFiles : COCONJ 010 - Date 2022-01-31 - Annexe 3 (Scénarios stratégie d'infrastructure immobilière et de conf)

Axes stratégiques

- Document présenté par la commission conjointe au conseil de fondation lors de sa séance du 10 février 2022
Référence MFiles : CF 223 - Date 2022-02-10 - Annexe 4 (scénarios stratégie immobilière)

Fiches opérationnelles

- Fiches décrivant chaque immeuble de la fondation et permettant d'étayer les décisions proposées au conseil de fondation



Commission

Note de la Commission à l'attention du Conseil de fondation de la FIPOI

10.06.2025

Financement des investissements des immeubles gérés par la Fondation des Immeubles pour les Organisations internationales (FIPOI) à Genève

Résumé : Cette note se base sur les récentes orientations prises par le Groupe permanent conjoint politique (GPCP) au sujet du financement de la stratégie immobilière de la FIPOI. Elle présente les mesures préconisées par la Commission pour assurer le financement des rénovations prioritaires des immeubles de la FIPOI durant la décennie 2025 à 2035 et sa capacité à maintenir globalement la valeur de son parc immobilier.

Introduction

La FIPOI est le principal instrument de mise en œuvre de la stratégie de l'État hôte en matière immobilière et confériencière. La stratégie de la FIPOI, adoptée le 5 mai 2022 par le Conseil de fondation, prévoit des besoins d'investissement de près de 500 millions pour la période 2025 à 2035. Ce document ayant été élaboré dans un contexte en profonde évolution, la FIPOI a réalisé en 2024, une nouvelle enquête sur les besoins des acteurs de la Genève internationale, qui a reconfirmé la pertinence de ses orientations stratégiques et mis en avant les besoins les plus urgents.

La stratégie immobilière et confériencière de la FIPOI regroupe 3 types d'investissements qui excèdent ses capacités de financement :

- 1. Rénovation du parc immobilier et confériencier – 208.4 millions
- 2. Agrandissement du Centre international de Conférences (CICG) – 165.9 millions
- 3. Construction d'un nouveau bâtiment sur la parcelle de l'UIT pour recentrer les activités autour de la place des Nations – 151 millions



Pour maintenir la compétitivité de la Genève internationale, des solutions de financement des investissements à court terme doivent être trouvées afin de répondre aux besoins identifiés et ainsi de préserver son attractivité dans un contexte de concurrence accrue des villes étrangères. Ainsi, la présente note se concentre sur le financement du point 1 ci-dessus, soit la rénovation du parc immobilier

et conférencier de la FIPOI. Les points 2 et 3 (l'agrandissement du CICG et la construction d'un nouveau bâtiment), qui ne sont pas abordés ici et qui feront l'objet de clarifications techniques, leur réalisation serait envisageable uniquement dès 2030. Des solutions de financement complémentaires devront être trouvées à l'avenir si leur réalisation devait être maintenue dans la stratégie immobilière de la FIPOI.

Accord de principe et mandat du Groupe permanent conjoint politique (GPCP) de janvier 2025

Après avoir pris connaissance de la stratégie immobilière en décembre 2022, la Confédération a poursuivi ses travaux afin de développer une solution pour soutenir la FIPOI, en tenant notamment compte des contraintes financières accrues de la Confédération au cours des prochaines années et de l'évolution de l'écosystème de la Genève internationale. Le canton de Genève (ci-après Canton) a pour sa part déjà inclus dans son plan d'intention des investissements 2025-2034 une participation à la modernisation des structures et des prestations de conférences ainsi que la rénovation de bâtiments.

Dans le cadre du GPCP du 28 janvier 2025, le Conseiller fédéral Ignazio Cassis et la Conseillère d'État Nathalie Fontanet ont approuvé le principe d'un soutien financier conjoint d'environ 110 millions de la Confédération et du Canton à la FIPOI, qui a reçu pour mandat de clarifier les modalités financières de mise en œuvre de cette priorisation d'ici à mi-mars 2025. La Confédération pourra ainsi prendre en compte ces besoins dans le cadre du message État hôte 2026-2029, qui sera soumis au Conseil fédéral en avril 2025. Les modalités du soutien des Fondateurs seront définies entre les deux parties à la suite de la décision du Conseil de fondation du 21 mars 2025 et à la demande de soutien financier qui leur sera transmise.

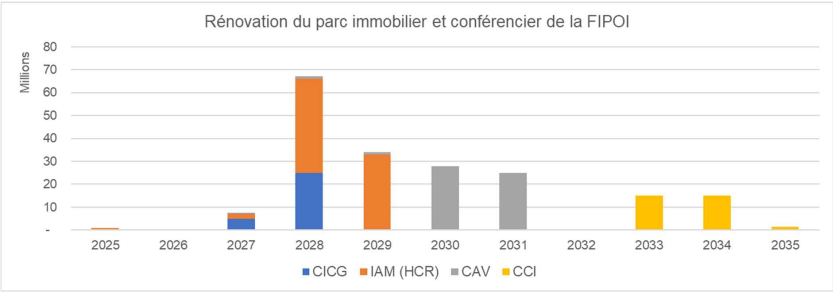
Priorisation des investissements

Dans un environnement de pression financière accrue, combiné à une transformation des méthodes de travail des organisations internationales qui modifient leur manière d'occuper leurs locaux, la priorité doit être donnée aux investissements destinés au maintien de la valeur du parc immobilier et conférencier de la FIPOI dans le secteur des Nations.

La rénovation de ce parc comprend les projets suivants, totalisant un montant estimé à 194.3 millions :

- Rénovation du CICG – 30.1 millions
- Rénovation du bâtiment loué par le HCR – 90.9 millions
- Rénovation et surélévation du Centre administratif de Varembe – 55.5 millions
- Rénovation du bâtiment loué par le Centre du commerce international – 31.9 millions

Cette priorisation répond adéquatement à la temporalité des besoins et au degré d'avancement des différents projets, dont la réalisation est planifiée aux années suivantes :



L'éventualité d'un financement par la FIPOI de la rénovation de la salle William Rappard n'est pas incluse. Cette salle, qui appartient à la FIPOI, est située dans le périmètre de l'OMC qui en a l'utilisation exclusive et gratuite. La Confédération octroie à la FIPOI une subvention annuelle (0.7 million) pour couvrir les coûts d'entretien et d'exploitation. Des discussions sont ouvertes avec l'OMC pour lui céder cette salle qui doit faire l'objet d'importants travaux de rénovation (estimés à 6.7 millions). Si cette cession ne devait pas s'opérer et si le Conseil de fondation devait tout de même approuver la réalisation des travaux, leur financement devrait encore être déterminé.

Implications financières pour la FIPOI sur le moyen et le long terme

Le soutien financier des Fondateurs doit s'accompagner d'optimisations du modèle d'affaires de la FIPOI, en termes de revenus et de dépenses, visant à améliorer sa capacité future à maintenir la valeur de son parc immobilier par le biais de sa trésorerie.

Le montant total de ces travaux de rénovation prioritaires est aujourd'hui estimé à 208.36 millions. Selon sa planification financière du 14 avril 2025, la FIPOI devrait dégager des liquidités estimées à 10.7 millions sur la période 2025 à 2035. Ces liquidités devront être affectées au renouvellement ou remboursement partiel de dettes bancaires soumises à intérêts (échéance de 10 millions en 2028 et de 27 millions en 2032), à des travaux d'entretien visant à maintenir l'état du parc immobilier de la FIPOI, ainsi qu'à la gestion de risques d'impayés de ses locataires dans un contexte d'incertitude accrue lié aux contributions étatiques des principaux donateurs. Pour ces raisons, les liquidités que la FIPOI prévoit de pouvoir dégager sur la période 2025 à 2035 ne sont pas considérées pour le financement des projets de rénovation traités dans cette note¹.

Solutions de financement

Les financements et mesures envisagées pour s'assurer de la capacité de la FIPOI à mettre à disposition des organisations internationales des infrastructures modernes et de qualité sont les suivantes :

➤ Financement des Fondateurs

Les Fondateurs conviendront conjointement des modalités de leur soutien financier sur la base d'une demande de financement d'un montant de 130 millions signée par le président et la vice-présidente du Conseil de fondation ainsi que par le directeur de la FIPOI. Cette demande mentionnera l'engagement du Conseil de fondation à mettre en œuvre les mesures ciblées figurant dans la présente note.

L'option de soutien financier retenue dans cette note est celle d'un prêt sans intérêt sur une durée de 50 ans. L'amortissement de ce soutien sous forme de prêt aurait un impact négatif annuel de 2.6 millions sur les liquidités de la FIPOI. Afin que ce prêt puisse être remboursé et que la FIPOI dispose à moyen terme des liquidités nécessaires au maintien de son parc immobilier, des mesures ciblées sont préconisées dans cette note.

Impact sur les liquidités (2026-35)	Impact annuel sur les liquidités
130	-2.6

Les Fondateurs évalueront cette demande de soutien financier dans le cadre d'un échange bilatéral à un niveau politique. À ce stade, le Canton préconise un apport financier à la FIPOI à fonds perdus pour ne pas péjorer la situation financière de la fondation dans le futur, tandis que la Confédération préconise un prêt. Différentes options comprenant des prêts et/ou des contributions à fonds perdus pourront être évaluées. Les Fondateurs pourront, le cas échéant, formuler des propositions

¹ Le besoin de financement se trouve ainsi actualisé, par rapport à l'estimation de 177.7 millions datant de décembre 2024.

3/6

d'adaptation du montant ou de certaines mesures ciblées préconisées par le Conseil de fondation pour autant que l'impact ne pèjore pas la situation financière et/ou les liquidités de la FIPOI.

➤ Mesures ciblées

1. Vente d'immeubles

La stratégie immobilière et confédérienne de la FIPOI prévoit la vente d'immeubles en fin de cycle (CAM 13, CAM 15, parking CAM, et Villa Montfleury). Leur vente, à l'horizon 2027, pourrait augmenter les liquidités de la FIPOI d'environ 18.1 millions et diminuerait ses recettes annuelles de 0.9 million. La réalisation et le prix de ces projets de vente complexes dépendront des conditions du marché immobilier. Ces biens bénéficient de droits de superficie (DDP) accordés par le Canton, qui soumettent la vente à certaines conditions et par conséquent requièrent une collaboration étroite entre la FIPOI et les services du Canton. Si la vente d'un bâtiment n'aboutissait pas dans les deux ans suivant sa mise sur le marché, le Canton évaluerait les adaptations du DDP possibles permettant sa cession dans des délais raisonnables.

- ➔ Mise en œuvre : dès que possible
- ➔ Partie prenante principale : FIPOI
- ➔ Partie prenante en soutien : Canton (services techniques)

Impact sur les liquidités (2026-35)	Impact annuel sur les liquidités
18.1	-0.9

2. Augmentations des subventions

Les subventions versées à la FIPOI ont baissé ces dernières années, alors que le niveau de prestations a été maintenu, réduisant ainsi sa marge de manœuvre financière et sa capacité à constituer une réserve pour les frais d'entretien et de rénovation de ses immeubles. Le retour à l'équilibre financier de la FIPOI et le maintien d'une offre de prestations qui correspond aux intérêts politique de la Suisse nécessite une augmentation des subventions à la FIPOI. La Confédération octroierait à la FIPOI une subvention additionnelle de 2.8 millions pour soutenir cet effort et ainsi ajuster le niveau de subventions au niveau des prestations attendues et réalisées par la FIPOI.

- ➔ Mise en œuvre : 1^{er} janvier 2026
- ➔ Partie prenante : Confédération

Impact sur les liquidités (2026-35)	Impact annuel sur les liquidités
28	2.8

3. Domaine de la Pastorale

La FIPOI a intégré au 1^{er} janvier 2017 le domaine de la Pastorale à son portefeuille suite à un transfert du Canton qui n'a pas été accompagné d'une augmentation spécifique des recettes. Aujourd'hui, la Pastorale occasionne à la FIPOI des pertes annuelles de 0.73 million. La FIPOI examinerait les moyens d'optimiser les revenus locatifs afin de réduire les pertes annuelles liées à l'exploitation de ce bien, tout en maintenant des conditions de location alignées sur les standards du marché.

En outre, le Conseil de fondation déciderait de mettre fin à la gratuité octroyées aux locataires dès le 1^{er} janvier 2026, ce qui aurait un impact positif d'environ de 2 millions sur les liquidités de la FIPOI pour la période 2026-2035. Les acteurs qui occupent aujourd'hui gratuitement des locaux à la Pastorale s'acquitteraient d'un loyer comparable à celui des autres locataires (au minimum 320 CHF par m²), à l'exception du CAGI, qui continuerait de bénéficier de la gratuité

de l'utilisation de ses locaux. Les Fondateurs mettraient fin à la gratuité octroyée au CAGI à partir de la prochaine convention de prestation avec le CAGI pour la période 2028-2032. Le cas échéant, les Fondateurs, couvriraient dès 2028 le déficit de loyer du CAGI auprès de la FIPOI. Pour soutenir la vocation de la Pastorale, qui joue un rôle essentiel dans le dispositif d'accueil des acteurs de la Genève internationale, le Canton ajouterait à sa contribution 4 millions destinés à couvrir les investissements pour la rénovation et la préservation de ce domaine d'importance patrimoniale.

- Mise en œuvre : 1er janvier 2026
- Parties prenantes principales : FIPOI
- Partie prenante subsidiaire : Conseil de fondation

Impact sur les liquidités (2026-35)	Impact annuel sur les liquidités
6	0.6

4. Amélioration du résultat

En 2023, les charges d'exploitation avec incidences financières de la FIPOI se montaient à 20.5 millions après déduction des amortissements (14.8 millions). Les recettes se montaient à 25.3 millions, réparties entre les locations (20.4 millions) et les prestations de services (4.9 millions). Une réduction des charges et/ou une augmentation des recettes d'environ 5% permettrait une économie d'au moins 10 millions sur 10 ans. Le Conseil de fondation de la FIPOI a approuvé, ces deux dernières années, plusieurs mesures d'optimisations ciblées du modèle d'affaire de la FIPOI, dont les effets positifs sur les revenus devraient croître progressivement. Lors de sa séance du 6 mars 2025, le Conseil de fondation, sur recommandation de la Commission, a approuvé des ajustements additionnels liés au domaine des conférences. Des mesures ciblées complémentaires en matière de dépenses seraient examinées pour finaliser l'optimisation du modèle d'affaires de la FIPOI et ainsi améliorer son compte de résultat.

- Mise en œuvre : réalisées en termes de revenus (effets progressifs dès 2024 et plein dès 2027) ; à évaluer en termes de dépenses avec des effets selon l'évolution des effectifs
- Partie prenante principale : Conseil de fondation
- Partie prenante subsidiaire : Direction de la FIPOI

Impact sur les liquidités (2026-35)	Impact annuel sur les liquidités
10	1

5. Adaptation des loyers à la suite des rénovations

Les loyers des bâtiments rénovés seront ajustés à l'issue des rénovations, conformément à la décision du Conseil de fondation du 21 septembre 2023 qui fixe un loyer cible à « 80% du prix du marché tout en laissant à la FIPOI une marge entre 70% et 90% en fonction des bâtiments ». Si, pour des raisons de politique étrangère de la Suisse, un loyer inférieur à 70% du prix du marché pour le HCR ou à 80% pour d'autres acteurs spécifiques tel que le CCI devait être appliqué, la Confédération octroierait à la FIPOI une subvention additionnelle couvrant son manque à gagner. En complément, le Conseil de fondation pourrait également adopter des mesures ciblées pour réduire ce manque à gagner, par exemple par le biais d'une occupation différente des espaces loués par les acteurs concernés.

- Mise en œuvre : à l'issue des rénovations
- Partie prenante principale : FIPOI
- Partie prenante subsidiaire : Confédération, Conseil de Fondation

Impact sur les liquidités (2026-35)	Impact annuel sur les liquidités
19.1	1.9

Synthèse des solutions de financement

Types de mesure		Impact sur les liquidités (2026-2035)	Impact annuel sur les liquidités
Financement des fondateurs	Prêt sans intérêts	130	-2.6
Mesures ciblées	Vente immeubles	18.1	-0.9
	Augmentation des subventions	28	2.8
	Domaine de la Pastorale	6	0.6
	Amélioration du résultat	10	1
	Adaptation des loyers après rénovation	19.1	1.9
Total		211.2	2.8

millions de francs suisses

Les solutions de financement présentées dans cette note auraient un impact estimé sur les liquidités de 211.2 millions sur la période 2026 à 2035. Les besoins de financement estimés de 208.4 millions pour les rénovations prioritaires du parc immobilier et confédéricier de la FIPOI seraient ainsi entièrement couverts.

Si les coûts de réalisation des trois premiers projets de rénovation devaient dépasser significativement les estimations en raison de facteurs externes imprévus, le Conseil de fondation de la FIPOI pourrait réévaluer la rénovation du CCI en termes de calendrier et de périmètre. Il pourrait également envisager d'optimiser certaines mesures ciblées, telles que les loyers cibles indiqués dans la mesure 5 « Adaptation des loyers à la suite des rénovations » (80% du prix du marché pour le HCR), ce qui dégragerait des liquidités additionnelles de près de 5 millions d'ici 2035.

Dans le cadre des rénovations de ses autres bâtiments, la FIPOI veillera à maintenir un niveau de qualité approprié, notamment en réalisation des évaluations périodiques par le biais du logiciel stratus².

Prochaines étapes

Le montant et les modalités du soutien financier sera décidé par les Fondateurs à un niveau politique. À ce stade, les représentants du Canton privilégient une contribution à fonds perdus afin d'éviter des charges financières supplémentaires pour la FIPOI en lien avec l'amortissement d'un prêt. Un apport en cash immédiat et sans contrepartie représenterait un coût effectif d'environ 2.5 fois supérieur à un prêt amortissable sur 50 ans (à 1.5% d'intérêts non facturés). Les autorités fédérales préconisent un ajustement des subventions pour couvrir certaines charges, notamment dans le domaine des conférences, tout en favorisant un soutien sous forme de prêt sans intérêt sur 50 ans.

Sur la base de la présente analyse, la Commission propose au Conseil de fondation d'assurer, par le bais d'une demande de soutien auprès de ses Fondateurs et de mesures ciblées, le financement, et la mise en œuvre de la rénovation des immeubles de la FIPOI considérés comme prioritaires sur la période 2025-2035, conformément aux objectifs stratégiques qu'il a validés. Les mesures préconisées dans cette note devraient permettre à la FIPOI de maintenir la valeur de son parc immobilier et confédéricier à moyen terme afin de réaliser ses missions dans l'intérêt de la Suisse et de la Genève internationale.

² Évaluation de l'état des bâtiments en leur attribuant une note basée sur divers critères, tels que l'âge, l'entretien, la performance énergétique et les besoins en rénovation.

Annexe 7

Échelonnement des contributions du canton, de la Confédération et de la FIPOI pour le financement des quatre projets de rénovation de la FIPOI

Financement du canton

(en francs)	2026	2027	2028	2029	2030	2031	Total
CICG (56%)		4 753 233	13 236 850	69 917			18 060 000
CAV (56%)		305 315	610 630	610 630	17 097 646	15 315 779	33 940 000
Total	0	9 058 548	13 847 480	680 547	17 097 646	15 315 779	52 000 000

Financement de la Confédération

(en francs)	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	Total
CICG (37%)		1 174 659	10 818 730	46 612							12 040 000
CAV (35%)		189 450	378 900	378 900	10 609 205	9 503 544					21 060 000
IAM (45%)		342 433	953 922	20 056 812	16 143 287	6 922 046					44 418 500
CCI (1%)							120 375	120 375	120 375	120 375	481 500
Total	0	1 706 542	12 151 552	20 482 324	26 752 492	16 425 590	120 375	120 375	120 375	120 375	78 000 000

Financement de la FIPOI

(en francs)	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	Total
CICG (7%)	1 835 538	450 009	52 883	9 088							2 347 518
CAV (8%)		45 734	91 470	91 470	2 561 149	2 294 233					5 084 056
IAM (55%)	162 150	414 267	1 154 028	24 264 188	19 529 713	8 211 954					53 736 300
CCI (99%)							312 025	16 094 625	16 094 625	1 501 125	34 002 400
Total	1 997 688	910 010	1 298 381	24 364 746	22 090 861	10 506 187	312 025	16 094 625	16 094 625	1 501 125	95 170 274



FONDATION
DES IMMEUBLES
POUR LES
ORGANISATIONS
INTERNATIONALES

RAPPORT DE GESTION 2024

Annexe 8



ABRÉVIATIONS MENTIONNÉES DANS LE TEXTE

ORGANISATIONS

AELE	Association européenne de libre-échange
BIE-UNESCO	Bureau international d'éducation
CCI	Centre du Commerce international
CERN	Conseil européen pour la recherche nucléaire
CICR	Comité international de la Croix-Rouge
FICR	Fédération internationale des Sociétés de la Croix-Rouge et du Croissant-Rouge
HCR	Haut-Commissariat des Nations Unies pour les réfugiés
IREG	Institut de recherche appliquée en économie et gestion
OI	Organisation internationale
OIT	Organisation internationale du Travail
OIM	Organisation internationale pour les migrations
OFCL	Office fédéral des constructions et de la logistique
OMC	Organisation mondiale du commerce
OMPI	Organisation Mondiale de la Propriété Intellectuelle
OMS	Organisation Mondiale de la Santé
ONU	Organisation des Nations Unies
ONUG	Office des Nations Unies à Genève
OTIF	Organisation intergouvernementale pour les transports internationaux ferroviaires
PNUD	Programme des Nations Unies pour le développement
PNUE	Programme des Nations Unies pour l'environnement
UIT	Union internationale des télécommunications
UPU	Union postale universelle

BÂTIMENTS

IAF	Immeuble administratif de l'avenue de France
CAM	Centre administratif des Morillons
CCI	Centre du commerce international
CCV	Centre de Conférence de Varembe
CICG	Centre International de Conférences Genève
CWR	Centre William Rappard
IAM	Immeuble administratif de Montbrillant
IAV	Immeuble administratif de Varembe
MIE1	Maison Internationale de l'Environnement 1
MIE2	Maison Internationale de l'Environnement 2
PMIE	Parking de la Maison Internationale de l'Environnement
PPN	Parking de la Place des Nations
PPW	Parking du Palais Wilson
PW	Palais Wilson
SWR	Salle William Rappard

FINANCES

MCHF	millions de francs suisses
kCHF	milliers de francs suisses

SÉCURITÉ

COPIL SP	Comité de pilotage sécurité périphérique
----------	--

SOMMAIRE

P. 2	PRÉFACE
P. 4	GOUVERNANCE DE LA FONDATION
P. 10	FAITS MARQUANTS
P. 14	SERVICE DE GESTION IMMOBILIÈRE
P. 24	SERVICE DES CONFÉRENCES
P. 32	SERVICE DU DÉVELOPPEMENT IMMOBILIER
P. 46	SERVICES TRANSVERSAUX
P. 52	EXTRAIT DES ÉTATS FINANCIERS 2024
P. 58	RAPPORT DE L'ORGANE DE RÉVISION

PRÉFACE



Par sa concentration unique au monde d'acteurs internationaux, Genève est devenue au fil du temps l'un des principaux centres de gouvernance mondiale. En offrant des conditions d'accueil optimales aux organisations internationales (OI) et autres acteurs présents, les autorités fédérales et cantonales apportent une contribution au bon fonctionnement des relations internationales et à la résolution des grands défis de notre temps. À cet effet, la mise à disposition d'infrastructures de qualité a toujours été indispensable pour remplir cette mission.

La création en 1964 de la Fondation des immeubles pour les organisations internationales (FIPOI) par la Confédération et le canton de Genève répondait de manière innovante aux défis que posait alors le développement rapide et continu de la Genève internationale, porté par l'essor du multilatéralisme au sortir de la Seconde Guerre mondiale. Avec cet instrument novateur, la Suisse se dotait d'un atout additionnel pour faciliter l'installation soutenue et une présence durable des OI. Ce dispositif a notamment contribué à mettre en place des conditions optimales à la réalisation de leurs projets immobiliers d'envergure qui façonnent aujourd'hui le paysage architectural genevois.

Soixante ans plus tard, la mission de base de la FIPOI, qui s'est étendue à l'accueil de grandes conférences internationales dès les années 70, reste inchangée, mais se poursuit dans un contexte profondément différent. Pour l'écosystème de la Genève internationale, l'instabilité géopolitique actuelle conjuguée à l'affaiblissement de la base financière des OI est une source d'incertitude nouvelle qui exige des réponses plus flexibles de la part des autorités hôtes. Par ailleurs, l'intégration soutenue de nouvelles méthodes de travail stimulée par la transformation digitale et les enjeux environnementaux continue de redéfinir les pratiques organisationnelles des OI, ce qui impacte leurs besoins en locaux administratifs et en espaces de réunions.

Dans ce contexte dynamique, la FIPOI a mené en 2024 une enquête approfondie auprès de ses partenaires clés afin de prioriser les besoins les plus urgents. Cette étude a également permis de confirmer les orientations stratégiques récemment décidées par le Conseil de fondation. Les besoins en infrastructures immobilières et de conférences modernes, durables et performantes, aux abords de la Place des Nations, augmentent. Plusieurs bâtiments emblématiques devront faire l'objet de travaux de rénovation significatifs, voire d'une extension. La FIPOI se lancera dans un premier cycle d'importants investissements immobiliers à l'horizon 2027 dans le but de doter Genève d'infrastructures modernes et attrayantes pour affirmer son rôle comme centre mondial majeur de la diplomatie multilatérale.

L'année 2024 a également été marquée par l'adoption de nouveaux statuts et règlements d'organisation portant à son terme le processus de réforme de la gouvernance de la fondation amorcé en 2022. Le fonctionnement des structures décisionnelles de la fondation est ainsi devenu plus efficace dans le but d'anticiper encore mieux les évolutions et d'aligner les services de la FIPOI sur les tendances émergentes. L'adaptation continue de son modèle d'affaires est essentielle à cet égard afin de lui permettre de répondre aux changements de contexte et aux besoins nouveaux de ses bénéficiaires.

Le rapport de gestion 2024 met en lumière les activités marquantes de la FIPOI au cours de l'année écoulée. Le Conseil de fondation remercie l'ensemble des collaboratrices et des collaborateurs de la FIPOI pour leur engagement constant en cette période de changements et d'intense activité, ainsi que les partenaires de la fondation pour leur confiance et leur collaboration.

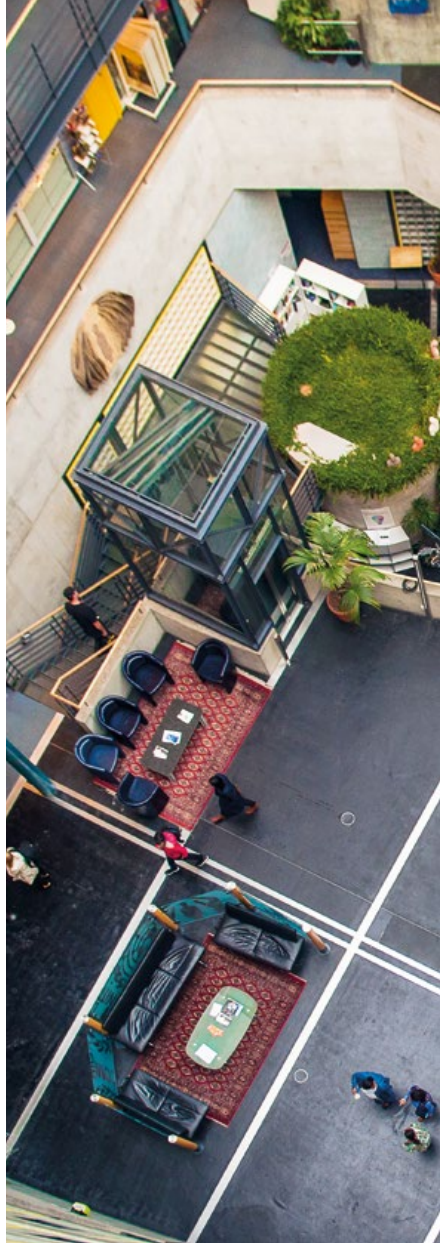
Jürg Lauber

Président du Conseil de fondation

Liliane Maury Pasquier

Vice-présidente du Conseil de fondation

GOUVERNANCE DE LA FONDATION





Pendant l'année 2024, la présidence du Conseil de fondation de la FIPOI a été assurée par Mme Liliane Maury Pasquier, ancienne présidente du Conseil national. La vice-présidence du Conseil de fondation de la FIPOI a été assurée par M. Jürg Lauber, ambassadeur, représentant permanent de la Suisse auprès de l'Office des Nations Unies et des autres organisations internationales à Genève.

À compter du 1^{er} décembre 2024, selon un principe de rotation triennale, la présidence du Conseil de fondation de la FIPOI est assurée par M. Jürg Lauber. Depuis la même date, Mme Liliane Maury Pasquier en assume la vice-présidence.

CONSEIL DE FONDATION

MEMBRES REPRÉSENTANTS DE LA CONFÉDÉRATION NOMMÉS PAR LE CONSEIL FÉDÉRAL

- Jürg Lauber, ambassadeur, représentant permanent de la Suisse auprès de l'Office des Nations Unies et des autres organisations internationales à Genève*
- Jodok Brunner, chef de la section constructions à l'étranger, Office fédéral des constructions et de la logistique à Berne
- Ruben Uña, chef de la division Finances DFAE et vice-directeur, Direction des ressources, Département fédéral des affaires étrangères à Berne

MEMBRES REPRÉSENTANT·E·S DU CANTON DE GENÈVE NOMMÉ·E·S PAR LE CONSEIL D'ÉTAT

- Liliane Maury Pasquier, ancienne présidente du Conseil national*
- Lauren Baddeley, architecte EPFL
- Blaise Matthey, conseiller spécial pour les affaires du travail UPS/FER

* Membres du Bureau

COMMISSION

MEMBRES NOMMÉ·E·S PAR LE CONSEIL DE FONDATION

- Danny Bonaviri, collaborateur scientifique de la division Finances DFAE, Direction des ressources DR, Département fédéral des affaires étrangères à Berne (président)**
- Adriana Jost, directrice de la Trésorerie générale de l'État, Département des finances, des ressources humaines et des affaires extérieures, République et canton de Genève (vice-présidente)**
- Marcello Cangialosi, chef de la section affaires immobilières et conditions cadres, Département fédéral des affaires étrangères, Mission permanente de la Suisse auprès de l'Office des Nations Unies et des autres organisations internationales à Genève
- Jean-Pierre Duport, directeur, Département du Territoire (DT), Office cantonal des bâtiments (OCBA), Direction des Rénovations et Transformations, République et canton de Genève
- Philippe Kaeser, chef de la section organisations internationales et État hôte, Département fédéral des affaires étrangères à Berne
- Philippe Krebs, directeur adjoint, Direction du Département des finances, de l'environnement et du logement de la Ville de Genève
- Michael Meier, attaché aux affaires internationales, Direction des affaires internationales, Département des finances, des ressources humaines et des affaires extérieures, République et canton de Genève
- Cédric Pernet, chef adjoint de la section constructions à l'étranger, Office fédéral des constructions et de la logistique à Berne

** Invité·e·s au Bureau



COMITÉ DE DIRECTION

DIRECTION

Thierry Regenass**

SERVICE DE GESTION IMMOBILIÈRE

Julien Monney

SERVICE DES CONFÉRENCES

Tania Cullen

SERVICE DU DÉVELOPPEMENT IMMOBILIER

Thierry Merle

FINANCES

Christophe Dünner

RESSOURCES HUMAINES

Sylvie Beauval

PROCESSUS & SYSTÈMES D'INFORMATION

Philippe Leroy

** Invité au Bureau

ORGANE DE CONTRÔLE

Cour des comptes

SECRÉTARIAT

Catherine Santa Cruz

Le Conseil de fondation a tenu quatre séances en 2024 : les 7 mars, 30 mai, 26 septembre et 5 décembre 2024. Le Bureau s'est réuni à 11 reprises. La Commission s'est réunie les 1^{er} février, 2 mai, 27 juin, 29 août et 7 novembre 2024. Le Comité de direction a tenu seize séances durant l'année 2024 et le personnel s'est rassemblé six fois sous l'égide de la direction, lors de séances plénières. Ces séances se sont tenues, soit en présentiel, soit en mode hybride, selon le nombre des participant·es.

Le nombre de collaboratrices et de collaborateurs au 31 décembre 2024 était de 66, soit un effectif en équivalent temps plein moyen sur l'année de 62.82 (ETPm). La répartition selon les fonctions de la FIPOI fut la suivante au cours de l'année 2024 :

- **SERVICE DE GESTION IMMOBILIÈRE**
(24.80 ETPm) – Gérance, entretien, maintenance et projets d'investissements liés au parc immobilier propriété de la FIPOI et sous mandat de gestion ; appui au Service du Développement Immobilier pour le pilotage des projets de sécurité périphérique.
- **SERVICE DES CONFÉRENCES**
(23.60 ETPm) – Accueil et organisation de conférences internationales au sein de cinq sites, dont le Centre International de Conférences Genève (CICG) et le Centre de Conférence de Varembe (CCV).
- **SERVICE DU DÉVELOPPEMENT IMMOBILIER**
(4.22 ETPm) – Administration des prêts des autorités aux organisations internationales dans le cadre de leurs projets immobiliers sous financement de l'État hôte et pilotage des projets de sécurité périphérique pour le compte des autorités ; appui du Service de Gestion Immobilière en termes de stratégie et de développement immobilier.
- **ACTIVITÉS DE GOUVERNANCE ET DE SUPPORT**
(10.20 ETPm) – Optimisation des processus, garantie de la conformité, développement du personnel, systèmes d'information et gestion des moyens financiers.

Les moyens nécessaires à la FIPOI pour atteindre ses objectifs lui sont fournis par la Confédération et l'État de Genève. La FIPOI peut également recevoir des subventions des pouvoirs publics, ainsi que tout don et legs.

FAITS MARQUANTS





FAITS MARQUANTS

RAPPORT DE GESTION 2024

ENQUÊTE AUPRÈS DE NOS BÉNÉFICIAIRES

La FIPOI a organisé une vaste enquête qualitative auprès de ses bénéficiaires pour connaître la satisfaction des services actuels fournis par la fondation, les besoins futurs en matière de locaux et d'infrastructures de conférences ainsi que les besoins de nouveaux services. Une centaine d'OI et d'ONG ont été invitées à s'exprimer. Les résultats confirment les hypothèses qui ont servi de base à notre stratégie immobilière: les organisations de la Genève internationale auront besoin de davantage d'espaces de conférences, en particulier pour les salles de taille moyenne (100-450 personnes). De plus, malgré la généralisation du télétravail, la majorité des organisations estiment que leurs besoins en surfaces de bureaux augmenteront au cours des années à venir. Enfin, ces organisations saluent la qualité des services de la FIPOI.

OTIF

Le 29 février 2024, un contrat de prêt d'un montant de 5.5 MCHF a été signé entre la FIPOI et l'Organisation intergouvernementale pour les transports internationaux ferroviaires (OTIF), dont le siège est à Berne. En complément de la Confédération, le canton de Berne et la Ville de Berne participent au financement du prêt suisse à hauteur de 30%. L'objectif de ce prêt est la rénovation du siège de l'OTIF qui devrait s'achever en 2025.

INAUGURATION DE L'AUDITORIUM DU DOMAINE DE LA PASTORALE

L'inauguration de l'Auditorium du Domaine de la Pastorale, le 24 septembre, a été un événement marquant en 2024. Les retours enthousiastes des invité-e-s mettent en lumière l'intérêt croissant porté à ce nouvel espace de conférences et la curiosité qu'il suscite. Le Domaine de la Pastorale, situé en face de l'hôtel Intercontinental, à proximité de la Place des Nations, peut accueillir jusqu'à 140 personnes dans son auditorium entièrement rénové, équipé des dernières technologies audiovisuelles. Il comprend aussi un foyer adjacent pour les réceptions et offre un cadre prestigieux à l'extérieur.

NOUVEAUX STATUTS

L'adoption de nouveaux statuts de la FIPOI, ainsi que des règlements associés, a constitué un aspect majeur du travail effectué cette année. Cette révision s'est inscrite dans le prolongement de la réforme de la gouvernance amorcée en 2022 et mise en œuvre à titre d'essai en 2023. Cette réforme vise à moderniser les structures décisionnelles de la fondation, en favorisant une approche plus collaborative, agile et adaptée aux enjeux contemporains, tout en assurant une meilleure cohérence et fluidité dans le fonctionnement de la FIPOI.

2050TODAY

En 2024, la FIPOI, membre active et signataire de la charte de l'initiative 2050Today, a adopté des plans d'actions dans les domaines des émissions d'énergie, de la mobilité et de l'IT durable. Ces plans constituent une feuille de route pour la décarbonation de la Genève internationale, avec des objectifs quantifiés et fixés dans le temps qui rendront nos actions mesurables.

UN CHANGEMENT TECHNOLOGIQUE AU SERVICE DU PERSONNEL

Dans un monde professionnel en constante évolution, s'adapter est essentiel. L'un des chantiers majeurs de 2024 a été la mise en place d'un nouveau système de gestion du temps et des absences, conçu pour simplifier les processus internes et offrir une meilleure autonomie aux responsables d'équipes et aux collaboratrices et collaborateurs. Cette transition a mobilisé une énergie considérable, depuis la configuration du logiciel jusqu'à la formation de l'ensemble du personnel en décembre. Grâce à cet effort collectif, l'outil est pleinement opérationnel depuis le 1^{er} janvier 2025, garantissant ainsi une gestion centralisée et interconnectée avec le service des Finances.

UNE ANNÉE D'ENGAGEMENT ET D'ÉVOLUTION POUR LES RH

Au fil des mois, une réflexion approfondie a été menée pour doter la FIPOI d'une politique des Ressources Humaines cohérente et ambitieuse. Construite en concertation avec les membres de la Commission et nourrie par les réalités du terrain, cette initiative vise à poser des bases solides notamment pour l'accompagnement des parcours professionnels, le développement des compétences et la consolidation d'une culture d'entreprise inclusive. Ce projet, lancé en 2024, sera finalisé dans le courant de l'année 2025. L'objectif : un cadre clair, porteur de valeurs et adapté aux défis futurs.

SERVICE DE GESTION IMMOBILIÈRE





Le Service de Gestion Immobilière (SGI) gère le parc immobilier propriété de la fondation. Ses 26 collaboratrices et collaborateurs en assurent la gestion complète et sont réparti·e·s en trois secteurs : gérance, exploitation et rénovation.

L'ensemble des bâtiments représente près de 215'000m² de surface brute de plancher. Situés principalement à proximité de la Place des Nations, ils sont constitués majoritairement de bureaux, de centres de conférences et de parkings.

LA GÉRANCE

La gérance immobilière joue un rôle clé dans la gestion administrative du parc immobilier de la fondation. Contact privilégié des locataires, elle prend en charge la mise en location des locaux, la négociation et le suivi des contrats, l'encaissement des loyers, ainsi que la coordination avec les autres secteurs de la fondation.

Engagée pour la satisfaction des locataires, elle veille à l'optimisation des loyers, principale source de revenus de la fondation, tout en préservant l'attractivité des locaux pour nos bénéficiaires.

En 2024, l'activité de relocation est plus calme qu'en 2023. Le nombre d'ONG recherchant des petites surfaces a diminué.

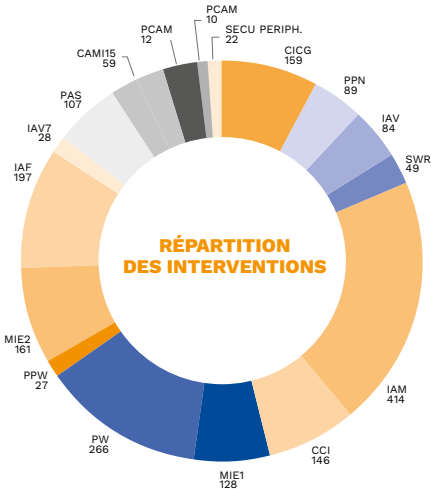
À la fin de l'année 2024, la FIPOI enregistre un taux de vacance stable de 3.07% pour ses bureaux, confirmant la qualité de sa gestion et l'attractivité continue de son parc immobilier.

L'EXPLOITATION

Le secteur exploitation et maintenance est chargé de préserver l'intégrité et la fonctionnalité du parc immobilier de la fondation.

Nos équipes spécialisées interviennent pour des opérations préventives et correctives, garantissant le bon fonctionnement des équipements et des infrastructures. Cela inclut la maintenance régulière des systèmes de chauffage, de climatisation, des installations électriques, de plomberie et de serrurerie, ainsi que les réparations nécessaires au bâti.

Au cours de l'année, les techniciens de la fondation ont réalisé 2039 interventions pour des pannes signalées par nos client·e·s (tickets) et 734 interventions dans le cadre de l'entretien préventif des immeubles.



Cette activité, entièrement internalisée, permet d'assurer un haut degré de qualité et une réactivité appréciée autant par nos locataires que par les exploitant·e·s des centres de conférences. De plus, elle nous garantit une maîtrise complète des installations et contribue à ralentir leur vieillissement, renforçant ainsi leur durabilité et leur performance à long terme.

MESURES DE SANTÉ ET SÉCURITÉ AU TRAVAIL

Dans le cadre de la sécurité au travail et de la protection de la santé, les activités en 2024 ont été déployées dans les domaines suivants:

— Exercices d'évacuation

Un exercice d'évacuation a été réalisé dans chacun des cinq bâtiments soumis à cette exigence et sous notre responsabilité en matière de sécurité: rue de Varembe 9-11, avenue de France 23, Centre administratif des Morillons, Maison Internationale de l'Environnement 2 et CICG.

— Formations et ateliers en sécurité et santé

Au cours de l'année, plus de dix types de formations et ateliers ont été proposés. Ces formations ont couvert les domaines suivants: utilisation des harnais, massages assis, conduite de vélo, alimentation, réparation des vélos, utilisation de plateformes élévatrices mobiles de personnes, formation continue en électricité, gestion de conflits, rafraîchissement des compétences en réanimation et défibrillation (BLS-AED-Refresh), intervention sur des installations électriques, sécurité et santé au travail (STPS), santé mentale et électricité pour personnes qualifiées. Ces formations ont été dispensées lors de 29 sessions, réunissant 236 participant·e·s.

— Conseils aux client·e·s locataires

Difficiles à quantifier, car souvent donnés oralement, les conseils en matière de santé et sécurité au travail à l'intention de nos client·e·s locataires sont estimés à environ une dizaine d'interventions au cours de l'année.

TRANSITION ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

En tant que propriétaire immobilier responsable, la FIPOI s'engage activement à mettre en place des mesures exemplaires pour optimiser sa consommation énergétique. Dans le cadre de sa stratégie durable, la fondation a renouvelé sa campagne de sensibilisation auprès de ses locataires et de son personnel.

Grâce à une surveillance rigoureuse des courbes de chauffage, menée par nos techniciens, la FIPOI optimise au plus près des besoins des utilisateurs-rices, la consommation de combustibles. Ce suivi contribue à maintenir des indices de dépense de chaleur (IDC) très bas.

Bâtiment	SRE [m2]	IDC [Mj/m2.a]	Énergie [MJ]	Énergie [kWh]
CICG	19 080	170	3 243 600	901 072
IAV	8664	216	1 871 424	519 882
SWR	2987	273	815 451	226 532
IAM	20 369	81	1 649 889	458 339
CCI54	4594	245	1 125 530	312 672
CCI56	4099	245	1 004 255	278 982
MIE1-9	3876	109	422 484	117 366
MIE1-11	3708	109	404 172	112 279
MIE1-13	3708	109	404 172	112 279
MIE1-15	4608	109	502 272	139 531
PW	11 261	306	3 445 866	957 262
MIE2-7	3592	137	492 104	136 706
MIE2-9	3445	138	475 410	132 069
IAF	11 996	61	731 756	203 282
IAV7	4890	81	396 090	110 034
PAS	1264	338	427 232	118 685
CAV1	7600	341	2 591 600	719 946
CAV3	2215	341	755 315	209 827
CAM13	3919	384	1 504 896	418 060
CAM15	5744	383	2 199 952	611 147
IDC Moyen	131 619	186	24 463 470	6 795 952

En 2024, la FIPOI a également mis en œuvre plusieurs actions dans le cadre du programme Ambition Négawatt (ECO21) des SIG :

— **Immeuble administratif de l'avenue de France (IAF)**

Convention d'objectif liste de paquet 1 / années de 2021 à 2024

Économie : 80 278 kWh par année d'électricité.

Subvention reçue : 14 450 CHF

Coût des travaux : 255 kCHF

— **CICG**

Optimisation des ventilations centrale sud et toiture.

Économie : 438 294 kWh par an.

Subvention reçue : 96 794 CHF

Coût des travaux : 2834 kCHF

— **Immeuble administratif de Montbrillant (IAM)**

Remplacement des éclairages du parking.

Réduction estimée de la consommation : 32 257 kWh par an.

Subvention estimée : 3871 CHF

Coût des travaux déclaré : 35 kCHF

— **Centre du commerce international (CCI)**

Remplacement des luminaires du parking.

Réduction estimée de la consommation : 33 798 kWh par an.

Subvention estimée : 4056 CHF

Coût des travaux déclaré : 25 kCHF

— **Maison Internationale de l'Environnement 2 (MIE2)**

Remplacement des luminaires.

Réduction estimée de la consommation : 36 222 kWh par an.

Subvention estimée : 4347 CHF

Coût des travaux déclaré : 800 kCHF

— **Immeuble administratif de l'avenue de France (IAF)**

Luminaires selon convention d'objectifs,
liste de paquets 2 + 3 + salles de conférences

Réduction estimée de la consommation : 21 950 kWh par an.

Subvention estimée : 2634 CHF

Coût des travaux déclaré : 243 kCHF

— **Immeuble administratif de Varembe (IAV)**

Rénovation des éclairages de 4 étages.

Réduction estimée de la consommation : 10 775 kWh par an.

Subvention estimée : 1293 CHF

Coût des travaux déclaré : 162 kCHF

— **Immeuble administratif de Varembe (IAV)**

Rénovation éclairages étages 2, 5 et 6.

Réduction estimée de la consommation : 32 540 kWh par an.

Subvention estimée : 3905 CHF

Coût des travaux déclaré : 481 kCHF

INTERDICTION DES SOURCES FLUORESCENTES ET MERCURE

En 2023, l'Union européenne a interdit la production et la vente des lampes fluorescentes en raison notamment de leur contenu en mercure, un métal lourd toxique pour la santé et l'environnement. En cas de casse, ces lampes libèrent rapidement des vapeurs de mercure contenues dans la poudre fluorescente, ce qui représente un risque majeur. Afin de limiter ces dangers, il est crucial de déposer les lampes usagées dans des points de vente spécialisés ou dans des centres de collecte.

Grâce à nos actions de remplacement des sources fluorescentes, la FIPOI a ainsi permis d'éliminer en 2024 près de 89 kg de mercure de ses bâtiments. En moyenne, chaque lampe fluorescente contient de 5 à 15 mg de mercure, ce qui illustre l'ampleur de notre engagement pour un environnement plus sûr et durable.

2050TODAY

Membre active et signataire de la charte de l'initiative 2050Today qui vise à décarboner la Genève internationale, la FIPOI a adopté des plans d'actions dans les domaines des émissions d'énergie, de la mobilité et de l'IT durable.

Chaque année, tous les membres calculent leur empreinte carbone, afin de pouvoir suivre les résultats des mesures adoptées.



RÉNOVATIONS

Au sein du SGI, le secteur des rénovations joue un rôle essentiel dans la préservation et l'amélioration du parc immobilier. Cette équipe est chargée de concevoir et de mettre en œuvre des programmes de rénovation visant à maintenir la valeur des biens, tout en optimisant leur confort, leur modernité et leur performance énergétique.

En planifiant le remplacement des équipements techniques, le service saisit également l'opportunité d'intégrer des améliorations significatives. De la phase de conception à la réalisation, il s'appuie sur l'expertise d'architectes, d'ingénieur·e·s et d'artisan·e·s pour transformer les espaces, les rendant plus fonctionnels, durables et agréables pour les utilisateurs·rices.

CRÉATION D'UNE CENTRALE DE VENTILATION EN TOITURE – CICG

Le projet consiste à créer un local technique de ventilation destiné à assurer le chauffage, le refroidissement et la qualité de l'air de deux salles de conférences du CICG.

Le projet se déroule en trois phases: une première, en 2023, consacrée à l'étude et à la conception du projet, une seconde, en 2024, dédiée à l'installation de la structure, et une dernière, prévue en 2025, pour l'implantation des équipements techniques, tels que les monoblocs et les gaines de ventilation.

Coût estimé des travaux: 371 kCHF
Durée: 3 mois

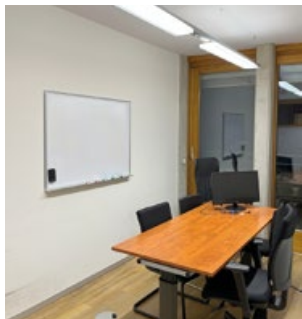


REMPLACEMENT DES SOURCES LUMINEUSES – MAISON INTERNATIONALE DE L'ENVIRONNEMENT 1

Nous avons procédé au remplacement de 4010 sources lumineuses fluorescentes par des sources LED, ainsi que l'installation de détecteurs de présence dans les bureaux et les couloirs. Sur le plan énergétique, cette transformation permettra une réduction de 55% de la consommation d'énergie pour l'éclairage des bureaux, et de 75% pour celle des couloirs.

Le planning d'intervention a été optimisé pour s'étaler sur huit mois afin de garantir la continuité des activités des collaborateurs·rices et minimiser les perturbations pour les locataires.

Coût estimé des travaux: 790 kCHF
Durée: 8 mois



REMPLACEMENT DES LUMINAIRES – MAISON INTERNATIONALE DE L'ENVIRONNEMENT 2

Nous avons remplacé les luminaires à sources fluorescentes dans les 190 bureaux par des luminaires à sources LED. Les particularités de ce projet sont la conservation des rails porteurs en aluminium et le changement de température de couleur des sources lumineuses.

Sur le plan énergétique, cette transformation permettra une réduction de 42% de la consommation d'énergie pour l'éclairage des bureaux.

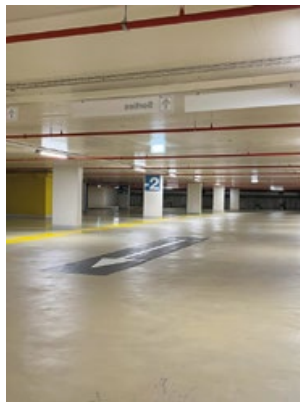
Coût estimé des travaux: 780 kCHF
Durée: 6 mois

REMPLACEMENT DES LUMINAIRES ET DES TABLEAUX DE DISTRIBUTION SECONDAIRES – PARKING DES NATIONS

Ces travaux ont consisté à remplacer 892 luminaires à sources fluorescentes par 782 luminaires équipés de sources LED. Ce projet se distingue par une augmentation significative du niveau d'éclairage, offrant à notre clientèle un confort accru et un sentiment renforcé de sécurité, par la mise en place d'une solution innovante de luminaires intelligents, capables de communiquer entre eux via un réseau sans fil basé sur la technologie Bluetooth Mesh.

Sur le plan énergétique, ces travaux permettront une réduction de 58% de la consommation d'énergie pour l'éclairage du parking souterrain.

Coût estimé des travaux: 823 kCHF
Durée: 10 mois



RÉNOVATION DE L'INSTALLATION SPRINKLER – PARKING DES NATIONS

Le parking des Nations comprend quatre niveaux souterrains, dont le niveau -1, accessible de plain-pied depuis la rue de Varembe. Une installation sprinkler y a été mise en place en 2009, afin de protéger l'étage et quelques locaux de stockage attenants, alors que les autres niveaux en étaient déjà équipés depuis 1972, date de construction du parking.

Après vérifications et échantillonnages, la rénovation complète du système, y compris le local nourrice, a été décidée. Les travaux se sont déroulés pendant huit mois, en plusieurs phases, pour minimiser l'impact sur le fonctionnement du parking.

Coût estimé des travaux: 438 kCHF
Durée: 8 mois



ASSAINISSEMENT DES FAÇADES DES DÉPENDANCES – LA PASTORALE

Ce projet visait à résoudre les problèmes d'infiltration d'eau causés par les remontées capillaires sur les façades et à assainir les drains des trois bâtiments situés sur le Domaine de la Pastorale: la Maison Rose, la Dépendance et la Grange.

Cette situation résultait d'une intervention antérieure qui n'avait pas été réalisée conformément aux bonnes pratiques. En effet, l'application d'un crépi au ciment, inadapté à la structure en pierre, a empêché la respiration et la dilatation naturelles des murs. Cette situation a favorisé les remontées capillaires: l'humidité emprisonnée dans les parois a provoqué l'apparition de cloques sur les façades, entraînant une dégradation progressive des murs.

En concertation avec des entreprises spécialisées dans la restauration de bâtiments patrimoniaux (tailleurs de pierre et maçons), l'intervention a consisté à assainir le réseau de drains des bâtiments, déposer la peinture et le crépi au ciment existants, appliquer un crépi à la chaux, respectueux des propriétés des murs en pierre, et réaliser une nouvelle peinture adaptée à la structure.

Cette démarche vise à garantir la pérennité des bâtiments, tout en respectant leur caractère.

Coût estimé des travaux: 619 kCHF

Durée: 6 mois

RÉFECTION DU BITUME ROUGE - CICG

L'esplanade du CICG et les places de parc de la rue de Varembe étaient revêtues de bitume teinté rouge/ocre, usé et fissuré, comme les cunettes en béton séparant les places de parc de la voie de circulation.

Les anciens bitumes ont été rabotés, dégrappés et envoyés en filière de revalorisation pour recycler les agrégats dans de nouveaux bitumes. Les travaux ont mobilisé d'importants moyens humains et mécaniques, permettant d'effectuer chaque intervention en une à deux journées. Trois phases ont été nécessaires pour poser les nouveaux revêtements et repeindre les marquages.

Profitant de la présence des entreprises, deux places de parc automobile ont été transformées en 24 places à vélos situées de l'autre côté de la rue.

Coût estimé des travaux: 280 kCHF

Durée: 1 mois



REMPLACEMENT DES LUMINAIRES – IMMEUBLE AVENUE DE FRANCE 23

Nous avons procédé au remplacement de 1438 sources lumineuses fluorescentes par des sources LED, principalement dans les parties communes. Sur le plan énergétique, cette transformation permettra une réduction de 29% de la consommation d'énergie pour l'éclairage de ces parties communes.

Coût estimé des travaux: 255 kCHF

Durée: 3 mois

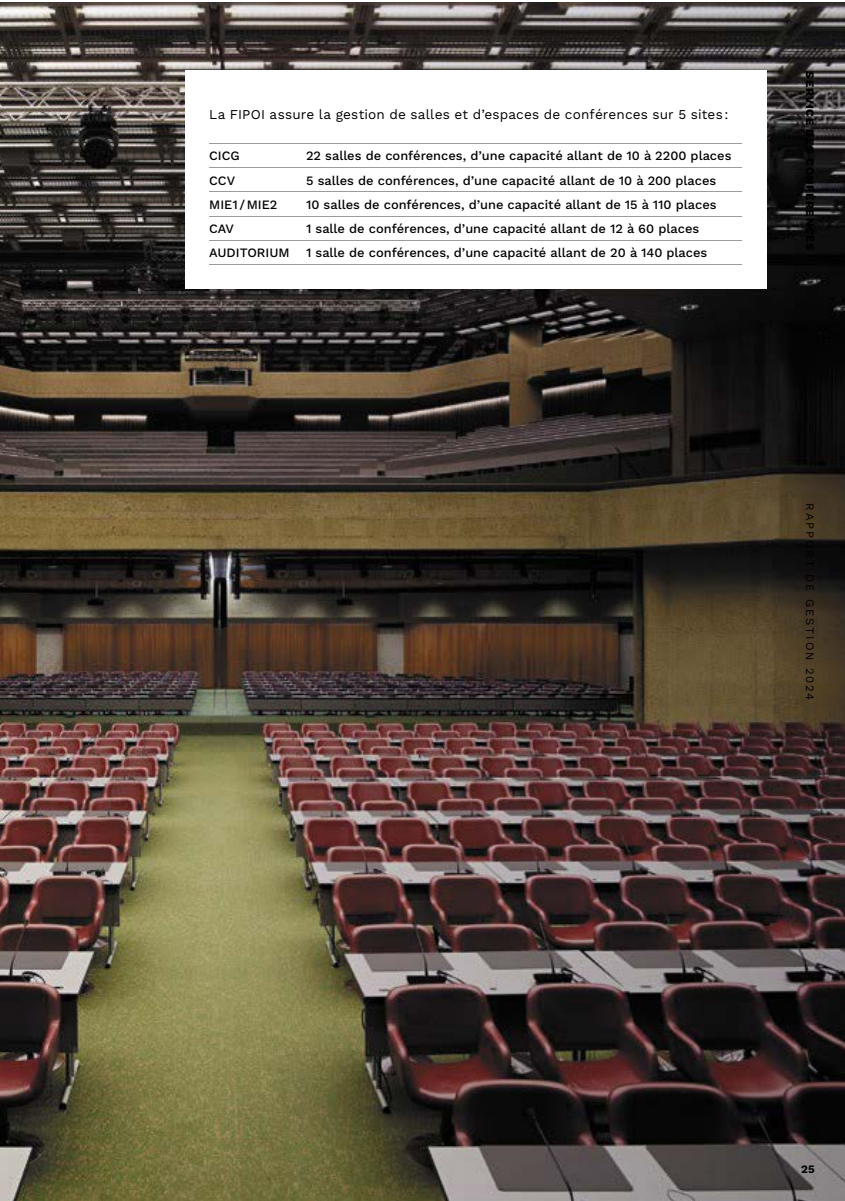
AMÉNAGEMENT DE LOCAUX – DIVERS IMMEUBLES

Nous sommes régulièrement mandatés par nos locataires souhaitant améliorer ou modifier leurs espaces de travail. Nous apportons dans ce cadre un service de conseil, de conception du projet et de suivi des travaux.

En 2024, six chantiers ont été réalisés pour des montants de travaux allant jusqu'à 105 kCHF.

SERVICE DES CONFÉRENCES





La FIPOI assure la gestion de salles et d'espaces de conférences sur 5 sites:

CICG	22 salles de conférences, d'une capacité allant de 10 à 2200 places
CCV	5 salles de conférences, d'une capacité allant de 10 à 200 places
MIE1/MIE2	10 salles de conférences, d'une capacité allant de 15 à 110 places
CAV	1 salle de conférences, d'une capacité allant de 12 à 60 places
AUDITORIUM	1 salle de conférences, d'une capacité allant de 20 à 140 places

L'année 2024 a été une période particulièrement dynamique. Toutefois, elle a débuté avec des défis significatifs, marqués par l'annulation tardive de nombreux événements, dont plusieurs en début d'année. N'ayant pas pu retrouver des client·e·s dans des délais aussi courts, cette série d'annulations a affecté notre démarrage, ralentissant considérablement nos activités.

La situation s'est progressivement améliorée avec le lancement de la saison printanière de l'UIP en mars, qui a donné un nouvel élan à nos opérations. L'UIT et le « combo » WSIS (World Summit on Information Society) et AI for Good (Artificial Intelligence) à la fin du mois de mai ont été des moments mémorables. Notre centre a vibré d'énergie et nos équipes étaient mobilisées avec enthousiasme lors de l'AI for Good, qui a accueilli plus de 3000 participant·e·s au CIGG.

Le mois de juin a été rempli par des événements de grande envergure organisés par nos client·e·s institutionnel·le·s, tels que l'UNHCR et l'UNEP, avec des conférences de longue durée. Nous avons également accueilli la CITES pendant deux semaines au mois de juin, avant une fermeture estivale de trois semaines, du 27 juillet au 18 août, nous permettant d'accomplir quelques travaux de maintenance et d'entreprendre la préparation pour les événements d'automne.

Le mois de septembre a démarré en force avec trois événements importants consécutifs, dont le World Cancer Congress de l'UICC. Le mois d'octobre fut encore plus dynamique avec une série de manifestations, dont l'assemblée de l'UIP et les réunions statutaires de la Fédération internationale des Sociétés de la Croix-Rouge pendant deux semaines, mobilisant 3000 participant·e·s.

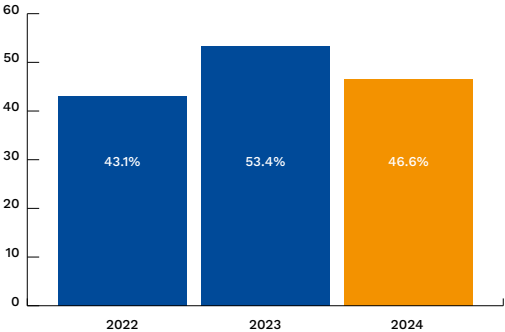
L'année s'est terminée sur une belle note avec la 3^e édition de Building Bridges avant la fermeture de fin d'année dès le 21 décembre.



TAUX D'OCCUPATION

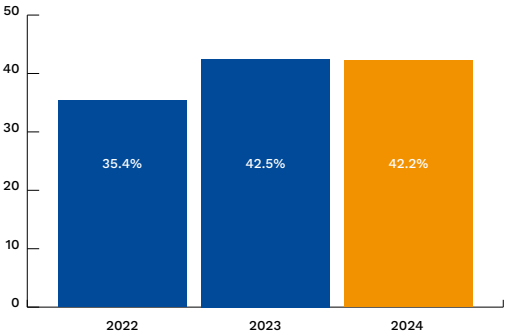
Le taux d'occupation du CIGC a atteint 46.6%, ce qui représente une augmentation par rapport à 2022, mais reste inférieur à celui de 2023. Le mois d'octobre a été particulièrement vivant avec un taux d'occupation à 90%.

ÉVOLUTION DU TAUX D'OCCUPATION CIGC



Le taux d'occupation du CCV a été maintenu au même niveau que l'année précédente, à 42.2%, en hausse en comparaison à l'année 2022. Compte tenu de l'adaptation des conditions de location en mai 2024, ce taux est très prometteur. Les mois de mai et d'octobre ont été particulièrement dynamiques avec un taux d'occupation à 98% et 97% respectivement.

ÉVOLUTION DU TAUX D'OCCUPATION CCV



MOMENTS MARQUANTS

L'année 2024 a été ponctuée d'événements remarquables qui ont mis en lumière nos capacités et notre quête incessante d'excellence.

— « LIEUX DE CONGRÈS EXCEPTIONNELS »

Nos efforts collectifs ont conduit à une amélioration de notre résultat dans la liste des meilleurs centres de congrès de Suisse sur eventlokale.ch. En 2023, nous étions déjà proches du nombre maximal de points (9.3) avec un score de 9.1. L'année dernière, nous nous sommes encore rapprochés avec un total de 9.2 points, obtenant ainsi le label de qualité « Exceptionnel ». Notre ambition de rester l'un des meilleurs centres de congrès en Suisse nous incite à repousser toujours plus nos limites. Cette croissance démontre notre engagement à fournir un service de qualité au quotidien.

— JOURNÉE DU PATRIMOINE

L'un des moments forts de cette année fut la Journée du Patrimoine, le 7 septembre. L'ouverture de l'amphithéâtre D sur la Plénière A fut un véritable succès, mettant en valeur la profondeur et l'ampleur de notre bâtiment. La production impeccable dans toutes les plénières, agrémentée d'une ambiance par LED dans le hall, a contribué à une expérience mémorable. Nous avons redonné vie aux 18 toiles illustrant notre histoire, créées à l'occasion des 50 ans du CICG. Les visites guidées par Yvan Delemontey, architecte et historien à l'Office du patrimoine et des sites, accompagnées d'une cheffe de projet événementiel, ont attiré des participant-e-s de tous horizons. Ces visites ont été l'occasion de riches échanges tant sur le plan architectural qu'humain. La présence de Louis Joye, l'un des architectes en charge de son exécution, à l'époque, au sein du bureau Gaillard, a été particulièrement marquante. Cette journée a permis de démystifier notre bâtiment auprès des Genevois-es et de leur faire connaître notre histoire de manière individuelle et personnalisée.

— INAUGURATION DE L'AUDITORIUM DU DOMAINE DE LA PASTORALE

L'inauguration de l'Auditorium du Domaine de la Pastorale, le 24 septembre, a été un autre succès retentissant. Les retours positifs des invité·e·s témoignent de leur intérêt et de leur curiosité pour ce nouveau lieu de conférences. La qualité des créations culinaires de notre traiteur, Compass, ainsi que la musique envoûtante et jazzy, ont grandement contribué à l'ambiance de cette soirée. La caméra 360° a également captivé les invité·e·s tout au long de la soirée, ajoutant une touche interactive à l'événement. La qualité exceptionnelle de cette soirée a été unanimement saluée.



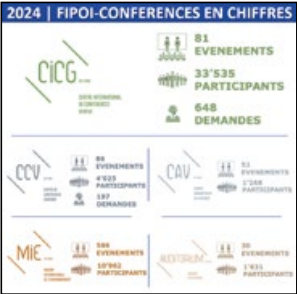
— PRIX «PASSION & INNOVATION»

En novembre, nous avons aussi eu l'honneur de recevoir le prix «Passion & Innovation» de notre partenaire Momenus, soulignant 20 ans de collaboration fructueuse. Ce prix reconnaît nos efforts constants pour améliorer notre productivité et innover. Grâce à EBMS, nous avons créé un système de gestion des données clair et accessible, permettant à chacun de prendre des décisions éclairées pour nos événements. EBMS soutient toutes nos opérations et favorise la collaboration entre les équipes, reflétant notre vision commune et nos efforts collectifs.



L'ANNÉE EN CHIFFRES

En 2024, le CICG et le CCV ont accueilli un total de 167 événements, ce qui représente une diminution de 44 événements par rapport à l'année précédente.



Nous avons constaté une diminution du nombre d'événements très courts (moins d'une demi-journée), en ligne avec l'objectif que nous nous étions fixé en 2022 : l'augmentation significative du nombre d'événements courts et impliquant un nombre réduit de participants en 2022 avait, en effet, constitué un véritable défi pour l'ensemble de nos équipes, car chaque préparation exigeait presque autant d'efforts d'organisation qu'un événement de plus longue durée ou de plus grande taille. Aujourd'hui, nous souhaitons nous concentrer sur les événements de plus grande envergure.

Pour la première fois depuis la fin de la pandémie de COVID-19, nous avons observé une tendance chez nos client·e·s à préférer les réunions en présentiel plutôt qu'en mode hybride. Ils apprécient davantage les rencontres physiques. Conséquence : la restauration est devenue encore plus essentielle pour les conférences. Notre partenariat exclusif avec Eurest, du groupe Compass, s'avère donc fructueux.

Nous avons également observé une diminution significative des événements comptant moins de 50 participant·e·s : il y en avait 40 de moins en 2024, en comparaison avec 2023, et 55 de moins par rapport à 2022. En revanche, les événements avec plus de 1000 participant·e·s ont augmenté, passant de 6 en 2023 à 8 en 2024, tandis que les événements de 300 à 1000 participant·e·s sont restés stables à 22 par an – une augmentation néanmoins caractéristique en comparaison avec 2022 où nous en avions enregistré 14.

CENTRES SATELLITES

Les activités dans nos centres de conférences satellites, à savoir le Centre administratif de Varembe (CAV), les Maisons Internationales de l'Environnement (MIE1 & 2), le Centre de Conférence de Varembe (CCV) et l'Auditorium du Domaine de la Pastorale, ont été particulièrement dynamiques.

La MIE1 et la MIE2 fonctionnent extrêmement bien, tant pour les locataires de ces bâtiments que pour les besoins des organisations externes. Cela est dû en partie à la gestion centralisée des demandes de disponibilités, permettant ainsi de rediriger certains événements vers la MIE2, plutôt que de perdre ces opportunités.

En effet, les locataires de la MIE1 peuvent désormais réserver de manière autonome les salles de conférences pour des demandes simples. Nous avons mis en place un système de réservation en ligne pour les locataires du CAV et de la MIE1, leur permettant de réserver leur espace en fonction des disponibilités. Pour les demandes plus complexes, nos chefs de projets contactent les client·e·s afin de les aider à sécuriser leur événement selon leurs besoins.

L'Auditorium a également connu une augmentation du nombre d'événements. Les client·e·s qui organisent leurs événements au Domaine de la Pastorale donnent généralement des retours positifs et certains y reviennent. Cependant, l'un des plus grands défis à l'avenir, pour cet espace, reste de le faire connaître davantage. Une fois que les client·e·s découvrent l'Auditorium, ils se montrent très satisfaits.

Nous avons ouvert nos centres de conférences le 6 janvier et 78 événements sont déjà planifiés en 2025, dont sept dureront plus de sept jours. Les principaux événements prévus en 2025 comprennent: l'UNEP BRS Conferences of the Parties (COP) avec une prévision de 1500 participant·e·s, Global Conference on Cyber Capacity Building (GC3B) du DFAE avec 1000 participant·e·s planifié·e·s, UNDRR Global Platform avec une participation planifiée de 3000 personnes, et International Conference on Cosmic Ray avec une estimation de 1500 participant·e·s. Une fermeture estivale est prévue du 27 juillet au 24 août (4 semaines) pour des travaux de maintenance et un grand nettoyage.



SERVICE DU DÉVELOPPEMENT IMMOBILIER







Au 31 décembre 2024, malgré le contexte économique tendu et les difficultés que celui-ci a induites, les annuités des prêts en cours de remboursement ont toutes été honorées par les organisations internationales qui ont donc parfaitement respecté les clauses des contrats de prêt.

Depuis 2020, la succession des crises internationales a fortement marqué l'évolution des grands projets des organisations internationales et tout particulièrement ceux en cours de construction ou qui atteignent cette phase de concrétisation à travers les procédures d'appel d'offres.

En 2024, les difficultés d'approvisionnement s'estompent progressivement et l'inflation – qui s'était manifestée par une hausse des coûts de la construction atteignant jusqu'à 8% par an entre 2020 et 2022 – semble désormais se stabiliser autour de 1% par an. La disponibilité de la main d'œuvre spécialisée reste cependant relativement limitée et des inquiétudes continuent de planer sur le coût de l'énergie. Ainsi, la situation économique, bien qu'en amélioration sensible, reste globalement incertaine et pèse sur les projets des organisations qui s'étalent sur une dizaine d'années, voire plus.

Durant l'année 2024, le Service du Développement Immobilier (SDI) a été impliqué dans le suivi ou le développement de six projets immobiliers portés par des organisations internationales. Cinq de ces projets sont déjà au bénéfice de prêts octroyés par l'État hôte. Fin 2024, le montant total versé à ces organisations internationales par l'État hôte, dans le cadre des prêts octroyés pour les projets de construction ou de rénovation, s'élevait à 198.5 MCHF.

Les stades d'avancement de ces projets sont les suivants :

- ONUG: Rénovation du Palais des Nations – Projet en cours;
Démolition de la partie supérieure / Rénovation du Bât. E
– Projet en cours;
- UIT: Démolition / Reconstruction du siège – Projet en cours;
- OIM: Démolition / Reconstruction du siège – Projet en cours;
- OTIF: Rénovation du siège – Projet en cours;
- UPU: Rénovation du siège – Projet en réflexion.

En 2024, la FIPOI a suivi l'engagement de 22.9 MCHF à travers 15 appels de fonds. Ce suivi a en outre nécessité une quarantaine de séances officielles entre la FIPOI et les organisations internationales, ainsi qu'un nombre important de séances techniques avec l'ensemble des acteurs-rices concerné-e-s (Département fédéral des affaires étrangères, offices de l'État, services techniques des communes, services industriels, architectes, ingénieurs, juristes, etc.).

Comme les autres années, le Conseil de fondation et la Commission ont été régulièrement informés de l'état d'avancement des différents projets (projets de construction des organisations, projets de sécurité périphérique et autres dossiers spécifiques).

L'année 2024 a été marquée par la recomposition du SDI qui a retrouvé une équipe au complet dès le mois d'avril 2024 avec l'arrivée d'un chef de programme en début d'année, puis d'une cheffe de projet en avril, dont les principales missions sont d'assurer le suivi des projets des organisations au bénéfice de prêts.

Cependant, malgré cette situation de transition, qui s'est avérée délicate, le SDI s'est attaché à maintenir prioritairement la qualité de ses prestations (conseils, assistance, etc.), tant auprès des organisations qu'auprès des prêteurs institutionnels (Confédération, canton de Genève, canton de Berne, Ville de Genève et Ville de Berne). En revanche, des tâches internes à la FIPOI ont été reportées à des échéances ultérieures.





SERVICE DU DÉVELOPPEMENT IMMOBILIER

RAPPORT DE GESTION 2024

36

Le SDI continue sa collaboration avec le SGI, d'une part pour la construction d'ouvrages de sécurité périphérique et, d'autre part, pour tous les aspects en lien avec la stratégie et le développement immobilier (besoins des organisations internationales, potentiel constructible dans le secteur des Nations et surtout sur le projet d'extension du CICG, dont la coordination est assurée par le SDI au sein d'un dispositif réunissant les trois services métiers, à savoir SGI, SCO et SDI). Ces collaborations se déroulent de manière fluide et les résultats donnent entière satisfaction.

En 2021, compte tenu de la configuration des projets immobiliers de l'UIT et de l'OIM que les propriétés de la FIPOI jouxtent, le SDI, dans son rôle de conseiller/facilitateur, avait souhaité mettre en place deux « groupes techniques » destinés à concilier la réalisation des projets de chacune de ces deux organisations avec les intérêts de la fondation.

Pour le projet de l'OIM, encore en phase d'étude et qui vise la démolition, puis la reconstruction du siège de l'Organisation implanté au sein du Centre administratif des Morillons, les discussions, auxquelles est associé le SGI, se sont principalement concentrées sur les coordinations techniques et architecturales nécessaires à la réalisation du futur projet. En effet, les deux autres corps de bâtiments tertiaires existants de cet ensemble appartiennent à une copropriété partagée par le BIE-UNESCO et la FIPOI. En parallèle, le SGI a procédé à différentes analyses et études techniques, afin de répondre au mieux aux questions posées par le projet de l'OIM. Fin 2024, les négociations entre les partenaires sont à bout touchant. Les solutions techniques sont en place et une convention doit encore être finalisée afin de concrétiser cette collaboration.

Pour le projet de démolition et de reconstruction du siège de l'UIT, les échanges, interrompus un temps en raison de la reconfiguration de ce projet, ont peu à peu repris fin 2024. En effet, par la situation de l'UIT, de nombreux points concernant les relations de voisinage (servitudes, coordinations techniques, etc.) restent à consolider avec la FIPOI.

En matière d'appui aux organisations internationales ayant sollicité l'aide de la Suisse, le SDI a également continué de développer ses activités auprès de deux organisations sises sur le territoire du canton de Berne, à savoir l'Organisation intergouvernementale pour les transports ferroviaires (OTIF) et l'Union postale universelle (UPU), comme les statuts de la FIPOI le lui permettent, après accord formel du Conseil de fondation.



Durant l'année 2024, le SDI a poursuivi le développement du secteur de la «sécurité périphérique» (SP) à travers le pilotage de plusieurs dossiers. Sur mandat de l'État hôte, les activités de la FIPOI consistent en la mise en place de concepts de sécurité, le suivi d'études et la réalisation d'infrastructures en collaboration étroite avec les organisations internationales qui lui délèguent parfois la maîtrise d'ouvrage. Les méthodes de travail développées par le SDI visent la réalisation de mesures de sécurité efficaces et intégrées le mieux possible au contexte urbain ou paysager des organisations. Le SDI coordonne également les interactions des différent-e-s acteurs-rices suisses impliqué-e-s dans ce domaine et assure, en particulier, le bon fonctionnement de l'organe de gouvernance du domaine de la «sécurité périphérique» (Comité de pilotage sécurité périphérique – COPIL SP) qui réunit des représentant-e-s de la Confédération, du canton de Genève et de la FIPOI. Le SDI assume aussi l'assistance technique de la Mission suisse. L'année 2024 a été marquée par une complexité accrue dans la coordination de certaines interventions touchant l'espace public, notamment en lien avec la mobilité. Des solutions semblent se dessiner avec l'appui de la Mission auprès des autorités publiques.

Au cours de l'année 2024, le SDI a continué de développer et de renforcer sa collaboration avec les services techniques des communes, dont les territoires sont touchés par les organisations internationales, ainsi qu'avec les offices cantonaux concernés par la construction, l'énergie, le patrimoine, les infrastructures de mobilité et l'urbanisme.

Dans le domaine de l'énergie, une séance d'information réciproque réunit deux fois par an l'Office cantonal de l'énergie et le SDI, auquel se joint également le SGI.

PROJETS DE CONSTRUCTION DES ORGANISATIONS INTERNATIONALES



ONUG

Dans le cadre du « Plan Stratégique Patrimonial » établi dès 2011, l'Office des Nations Unies à Genève (ONUG) a engagé, en 2016, un programme de travaux ambitieux. Ce programme visait l'extension et la rénovation du Palais des Nations, siège historique de cette organisation internationale.

La première étape de ce vaste programme consistait à réaliser l'extension du siège de l'ONUG (bâtiment H). Celle-ci a débuté en 2017 et s'est achevée au cours de l'année 2021. La part du prêt suisse affectée à cette extension s'élevait à 125.1 MCHF. Ce montant a été entièrement utilisé par l'ONUG.

La rénovation de la partie historique du Palais des Nations a débuté au début de l'année 2021. Les travaux de ce très vaste chantier se déroulent simultanément au sein de plusieurs sections du Palais. L'année 2024 a vu l'achèvement de la section S1.

Après que quelques travaux préliminaires à la démolition/rénovation du bâtiment E, datant des années 70 et abritant en son socle de nombreuses salles de conférences, aient été effectués en 2023, l'année 2024 a été consacrée au lancement de la phase d'appels d'offres de l'ensemble de cette opération qui constitue la dernière grande étape du programme de rénovation de l'ONUG.

Le budget global du « Plan Stratégique Patrimonial », approuvé par l'Assemblée générale de l'ONUG en 2015, s'élève à 836.5 MCHF. Si les prévisions financières ont été respectées pour la construction du bâtiment H, le reste du programme a subi de plein fouet la période d'inflation post-COVID. Ainsi, les coûts de la rénovation du Palais des Nations ont connu une légère hausse. Les coûts de la démolition/rénovation du bâtiment E ne sont pas encore connus, car, fin 2024, la phase d'appels d'offres n'est pas encore achevée.

La Suisse, en sa qualité d'État hôte, a accordé un prêt total de 400 MCHF : la Confédération (292 MCHF), le canton de Genève (60 MCHF), la Ville de Genève (20 MCHF) et la FIPOI (28 MCHF) contribuent à ce financement.

En 2024, la FIPOI a suivi l'engagement de 15 MCHF.



UIT

Entre 2013 et 2016, l'Union Internationale des Télécommunications (UIT), qui souhaitait réorganiser les bâtiments abritant le siège de l'Organisation, a lancé des études, afin d'évaluer plusieurs scénarios d'agencement de ses locaux. Celles-ci ont permis aux instances décisionnelles de l'UIT de s'orienter vers un projet de démolition du « bâtiment Varembe » datant de 1962, puis de construction d'un nouvel immeuble administratif. En 2017, un concours d'architecture a permis de délimiter les grandes lignes du projet du futur bâtiment. Les années 2018, 2019 et 2020 ont été consacrées par l'UIT à l'approfondissement du projet qui s'est conclu par l'obtention d'une autorisation de construire.

Cependant, compte tenu des résultats de l'appel d'offres lancé en pleine période inflationniste, les États membres ont décidé de surseoir à la réalisation du projet et de réévaluer leurs ambitions. Ainsi, le projet de l'UIT est en cours de reconfiguration.

La Suisse, en sa qualité d'État hôte, avait initialement accordé un prêt destiné au financement des études du bâtiment pour un montant de 12 MCHF (financement assuré par la Confédération). Une seconde demande de prêt portant sur la construction elle-même avait été ensuite déposée par l'UIT fin 2019 et portait sur un montant de 138 MCHF. Ainsi, un prêt dont le montant global s'élève à 150 MCHF (107.6 MCHF étant financé par la Confédération et 42.4 MCHF par le canton de Genève) a été formellement accordé à l'UIT le 10 juin 2021.

En 2024, la FIPOI a suivi l'engagement de 1 MCHF.

OIM



La vétusté des locaux occupés par l'Organisation Internationale pour les Migrations (OIM) ainsi que l'augmentation du nombre de ses collaborateurs-rices ont contraint cette organisation à mener une réflexion quant au réaménagement de ses locaux. Depuis 2016, des études ont permis à l'OIM d'analyser plusieurs scénarios de restructuration. En 2018, ses instances décisionnelles se sont orientées vers le remplacement du bâtiment existant par un nouvel immeuble administratif destiné à répondre aux nouveaux besoins de l'Organisation et à permettre le regroupement de l'ensemble de ses collaborateurs-rices actuellement répartie-s sur plusieurs sites.

En 2021, à l'issue d'un concours d'architecture, l'OIM a attribué le mandat de construction de son nouveau siège au bureau vietnamien G8A, associé au bureau suisse LocalArchitecture. Comme planifié, l'année 2023 s'est conclue par la demande de prêt de construction auprès de l'État hôte et, le 10 avril 2024, le SDI a communiqué à l'État hôte un « avis technique » positif à cette demande. C'est au cours de cette même année 2024 que la demande d'autorisation de construire a été déposée auprès des autorités cantonales genevoises.

Fin 2020, l'OIM a formalisé une demande de prêt d'études (5.7 MCHF) auprès de la Confédération sur la base d'un projet devisé à 72 MCHF. Le contrat de prêt d'étude entre la FIPOI et l'Organisation a été signé le 7 mars 2022. La demande de prêt de construction est en cours d'instruction.

En 2024, la FIPOI a suivi l'engagement de 1.9 MCHF.



OTIF

Le siège de l'Organisation intergouvernementale pour les transports ferroviaires (OTIF) est implanté à Berne. À la suite d'une sollicitation de l'État hôte par cette Organisation, le Conseil de fondation a décidé, en 2021, de permettre à la FIPOI d'intervenir hors des limites du canton de Genève comme le lui permettent ses statuts.

Les premières réflexions de l'OTIF concernant l'avenir de son bâtiment ont débuté en 2019 et, après l'étude de plusieurs options, un projet de rénovation a été retenu.

Jusqu'à l'automne 2022, le SDI a assisté l'Organisation qui a formellement déposé une demande de prêt de rénovation auprès des autorités hôtes, dont le contrat a été signé le 29 février 2024. Le canton de Berne et la Ville de Berne participent au financement de ce prêt aux côtés de la Confédération. En 2023, l'OTIF a déménagé en vue des travaux qui ont débuté cette même année et se sont prolongés tout au long de l'année 2024. L'objectif de l'organisation est la mise en service du bâtiment rénové à mi-2025.

En 2024, la FIPOI a suivi l'engagement de 5 MCHF.



UPU

Créée en 1874, l'Union postale universelle (UPU), dont le siège se trouve à Berne, est la seconde plus ancienne organisation internationale après l'UIT. Forte de 192 pays-membres, l'UPU constitue le principal forum de coopération entre les acteurs-rices du secteur postal.

Fin 2022, l'UPU a sollicité l'appui de la Suisse et de la FIPOI, et donc du SDI, dans le cadre de son projet immobilier. Selon ses statuts en vigueur, la fondation est habilitée à exercer ses activités en Suisse, hors du canton de Genève, sous réserve d'une prise de position formelle de son conseil.

En 2022 et 2023, en accord avec le DFAE, deux visites de l'UPU à Genève ont été organisées par le SDI, afin que l'Organisation, qui envisage depuis plusieurs années la rénovation de son immeuble, puisse bénéficier de l'expérience d'autres organisations en termes de projets immobiliers, notamment dans ses méthodes de gestion.

En 2024, le SDI, appuyé par la Division des Nations Unies (DNU) du Secrétariat d'État du DFAE, a rencontré et guidé l'UPU dans la mise en place de son projet. Ainsi, les premières études devraient commencer dès le début de l'année 2025.

À ce jour, aucun élément financier n'est connu.

SÉCURITÉ PÉRIPHÉRIQUE DES ORGANISATIONS INTERNATIONALES

LES RESPONSABILITÉS DE L'ÉTAT HÔTE EN MATIÈRE DE SÉCURITÉ PÉRIPHÉRIQUE

La Suisse, en tant qu'État hôte, est responsable de la sécurité à l'extérieur du périmètre occupé par chaque organisation internationale. Aussi, conformément aux obligations internationales de la Suisse, découlant des accords sur les privilèges et immunités conclus avec les organisations internationales, la Confédération et le canton de Genève les assistent dans leurs besoins en matière de sécurité périphérique. Chaque organisation, quant à elle, assume sa propre sécurité à l'intérieur du périmètre occupé, notamment en raison du caractère inviolable de ses locaux.

La Confédération et le canton de Genève peuvent assumer la prise en charge des études et/ou de la réalisation des mesures de sécurité périphérique sur le territoire cantonal genevois à la demande des OI, sur la base de besoins identifiés. Cette prise en charge possible s'effectue sur la base d'une clé de répartition convenue entre ces deux autorités publiques.



LA GOUVERNANCE EN MATIÈRE DE SÉCURITÉ PÉRIPHÉRIQUE

La responsabilité de la mise en œuvre des décisions des autorités du pays hôte, en matière de sécurité périphérique, revient au Comité de pilotage sur la sécurité périphérique des organisations internationales (COPII SP), chargé d'initier, de financer et d'assurer la surveillance des études et des projets en la matière. Il s'est réuni quatre fois en 2024.

La FIPOI assure le pilotage opérationnel des dossiers et informe régulièrement les instances de gouvernance de la FIPOI de l'avancement des projets, des états financiers ou de toute nouvelle activité, comme la réalisation de travaux pour le compte des OI par le biais de «délégation de maîtrise d'ouvrage».

LES ASPECTS FINANCIERS DES PROJETS DE SÉCURITÉ PÉRIPHÉRIQUE

Le fonds affecté à la sécurité périphérique est alimenté par un budget annuel pour la Confédération (2024) et par un budget quinquennal pour le canton de Genève (2020-2024). Pour l'année 2024, l'État hôte a réservé un budget d'investissement de 1.3 MCHF et un budget d'exploitation de 295 kCHF.

En 2024:

- Les dépenses en matière d'investissement se sont élevées à 1.3 MCHF;
- Les dépenses en matière d'exploitation se sont élevées à 357 kCHF.



LES PROJETS EN MATIÈRE DE SÉCURITÉ PÉRIPHÉRIQUE

En 2024, les principaux projets d'investissement ont concerné l'ONUG, l'OIT, la FICR et l'OMC. Pour deux d'entre eux, qui touchent à la fois le domaine public et les parcelles occupées par les OI, la FIPOI agit comme « maître d'ouvrage délégué » par l'organisation et par l'État hôte. D'autres projets de renouvellement d'installations existantes sont également en cours.

À Genève, la plupart des organisations internationales bénéficient de bâtiments et de situations exceptionnels. Aussi, la FIPOI tient compte au maximum de ces caractéristiques lors du déroulement des études sécuritaires. Pour ce faire, le SDI privilégie des méthodes de travail pluridisciplinaires faisant appel à de nombreux professionnels reconnus de la sécurité, des transports, de l'architecture, du paysage ou de l'urbanisme, choisis dans le respect de la Loi fédérale sur les marchés publics, dont l'application est imposée par le type de financement. Au-delà de la dimension sécuritaire, l'objectif poursuivi par l'État hôte est de proposer des dispositifs de sécurité périphérique de qualité, intégrés à leur contexte urbain ou paysager.

Le SDI mène également ces projets en collaboration très étroite avec des représentants des organisations internationales, ainsi qu'avec l'ensemble des acteurs concernés (représentants des autorités locales, propriétaires privés voisins, etc.). Cette approche, qui combine vision et pragmatisme, vise à obtenir les positions et les validations de chaque acteur concerné par le projet tout au long du déroulement du projet, c'est-à-dire souvent sur plusieurs années.

SERVICES TRANSVERSAUX



RESSOURCES HUMAINES

ENTREPRISE FORMATRICE ET ENGAGÉE

Depuis 2016, la FIPOI soutient la filière professionnelle en formant des apprenti·e·s et des stagiaires dans le cadre de leurs études ou de leur reconversion professionnelle. En 2024, la FIPOI a accompagné deux apprenti·e·s en emploi de commerce, ainsi que deux stagiaires. L'une en maturité professionnelle au sein du service des Finances et l'autre en stage obligatoire de première année d'étude au sein du service informatique.

RECRUTEMENT

L'année 2024 a été riche en recherche de personnel avec quatre annonces publiées :

- Hôte·esse d'accueil au sein du Service des Conférences ;
- Technicien·ne de maintenance au sein du Service de Gestion Immobilière ;
- Chef·fe de projet au sein du Service du Développement Immobilier ;
- Stagiaire en maturité professionnelle.

L'accompagnement et le conseil auprès des responsables de services de la part du personnel RH ont été intensifs et ont donné pleine et entière satisfaction avec, comme résultat, quatre processus de recrutement finalisés en 2024.

FORMATIONS

La FIPOI maintient une politique de formation ciblée, alignée sur les besoins d'évolution des métiers. L'ensemble du personnel bénéficie régulièrement de formations liées à la santé et à la sécurité au travail, ainsi que d'ateliers de sensibilisation aux risques psychosociaux. En 2024, les formations proposées ont été enrichies avec l'ajout de deux nouvelles formations en santé et sécurité :

- Formation certifiante en santé mentale : 11 personnes ont suivi la formation, dont sept ont obtenu le titre de secouriste en santé mentale.
- Formation ciblée en désescalade des conflits.

Par ailleurs, la FIPOI a soutenu quatre collaborateurs·rices dans l'obtention de formations diplômantes, en participant aux coûts financiers et en adaptant l'organisation de leur temps de travail.

Dans le cadre de notre engagement pour le développement des compétences, deux conférences ont été proposées au personnel : l'une sur la présentation de notre caisse de pension et l'autre sur la réforme de l'AVS, en lien avec les votations fédérales de 2024.

Enfin, pour soutenir l'évolution des compétences managériales et rester en phase avec les tendances actuelles, des conférences sur des thématiques d'actualité RH ont été mises à disposition, permettant aux responsables d'équipe d'approfondir leurs connaissances et d'enrichir leurs pratiques professionnelles.

ÉVOLUTION DU SYSTÈME D'INFORMATION

En 2024, un nouveau logiciel de gestion du temps et des absences (GTA) a été mis en place, mobilisant intensément le service RH, tant pour le paramétrage du système que pour l'accompagnement au changement des collaborateurs·rices. Ce choix visait à regrouper le processus GTA auprès du logiciel Abacus, utilisé dans la gestion de la paie, ainsi que pour d'autres processus auprès des services Gestion Immobilière et Finances.

Parallèlement, le service RH a poursuivi ses efforts en matière de développement de la marque employeur afin de renforcer son attractivité sur le marché du travail. Cela s'est traduit par l'optimisation de son profil sur la plateforme de recrutement JobUp.ch et par le recours à un prestataire externe pour élaborer une stratégie à trois ans.

ÉLABORATION D'UNE POLITIQUE DES RESSOURCES HUMAINES

En 2024, la FIPOI a entrepris un travail de fond pour structurer et formaliser une politique des ressources humaines ambitieuse, en phase avec ses valeurs. Cet effort collectif a mobilisé l'ensemble du service RH et les parties prenantes de l'organisation. La politique, qui sera finalisée en 2025, représente une avancée significative en offrant un cadre clair et cohérent pour l'attraction, le développement et la rétention des talents. Elle incarne notre engagement à soutenir un environnement de travail inclusif, collaboratif et épanouissant, tout en renforçant notre marque employeur, nos pratiques managériales et contribuant à l'accomplissement efficace des missions de la FIPOI.

LABELLISATION GREAT PLACE TO WORK®

L'engagement du personnel demeure une priorité centrale pour la direction. Le processus de certification Great Place to Work® (GPTW), initié en 2020 par une enquête anonyme auprès de l'ensemble du personnel, a été reconduit avec succès en 2021 et 2023. En 2024, bien qu'aucune enquête n'ait été réalisée conformément au rythme biennal de cette démarche, des entretiens individuels ont été menés afin d'analyser des points de vigilance et d'identifier des axes d'amélioration concrets.

CHIFFRES CLÉS

EFFECTIFS FIXES (CDI)

- 66 collaboratrices et collaborateurs au 31 décembre 2024 (62.82 ETP moyen)
- 5 départs (CDI)
- 6 entrées (CDI)

ABSENTÉISME

- Maladie: 2.59%
- Accidents non professionnels: 0.64%
- Accidents professionnels: 0%
- Total: 3.23%

HEURES DE TRAVAIL

- Présence théorique: 129654 heures
- Heures de télétravail: 9230 heures

RECRUTEMENT

- Nombre de postes ouverts sur 2024: 4 annonces publiées
- Nombre de dossiers traités: 1027 candidatures reçues
- Nombre de candidat·e·s reçu·e·s: 27
- Nombre de collaboratrices et collaborateurs dont le contrat a été signé en 2024: 6 en CDI et 2 stagiaires

PROCESSUS & SYSTÈMES D'INFORMATION

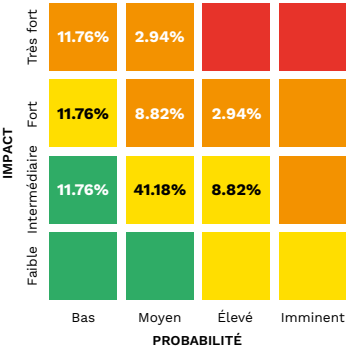
Le service processus et systèmes d'information (PSI) est responsable du système de contrôle interne (SCI) et de l'informatique.

DOMAINE DES PROCESSUS (SCI)

Le PSI pilote les processus de gouvernance, de management des risques et de respect de la conformité. Il vise à garantir la cohérence entre:

- Le système de contrôle interne;
- Les processus métiers et de support;
- Le référentiel de la santé et sécurité au travail;
- Les technologies de l'information et de la communication;
- La responsabilité numérique d'entreprise;
- La sécurité de l'information, incluant la confidentialité, l'intégrité et la disponibilité.

En 2024, la FIPOI a poursuivi sa stratégie de réduction des risques, clôturant quatre plans d'actions et en ouvrant six nouveaux. Ainsi, le niveau global de gravité reste maîtrisé.



DOMAINE DES TECHNOLOGIES DE L'INFORMATION
ET DE LA COMMUNICATION (TIC)

La transformation numérique a apporté de nombreuses nouveautés à la FIPOI au fil des années. À la suite du grand audit TIC de 2023, qui montre de très bons résultats notamment en termes de sécurité, il devint nécessaire d'inclure les TIC des conférences et des bâtiments et d'élargir notre mission et notre vision informatique, afin d'apporter un nouvel élan global pour construire le système d'information (SI) pour les années 2024-2028.

Notre mission décrit les buts principaux du SI FIPOI :

« Offrir un service performant en collaboration avec et au service de ses client·es en apportant des solutions intégrées, innovantes, sûres et efficaces selon un principe d'économicité. »

Notre vision est une déclaration prospective qui décrit l'état futur souhaité :

« L'innovation et le partenariat dans l'excellence en toute sécurité. »

La FIPOI a défini 6 objectifs stratégiques pour son SI :

- 1. Assurer la qualité de service aux client·es ;
- 2. Favoriser la collaboration entre les différents services ;
- 3. Veiller à l'interopérabilité des systèmes ;
- 4. Assurer une plateforme interne de communication intégrée et collaborative ;
- 5. Maintenir un haut niveau de sécurité technique et juridique ;
- 6. Assurer une veille technologique et proposer des solutions innovantes.

De ces 6 objectifs, le CODIR a sélectionné 21 initiatives stratégiques prioritaires sur la période 2024-2028.

Les autres activités et projets
marquants de 2024 sont :

- Poursuite du déploiement de la politique de sécurité de l'information ;
- Formations en présentiel et en ligne sur la cybersécurité ;
- Simulations d'attaques et tests sur le terrain des réactions aux tentatives d'hameçonnage ;
- Adhésion à l'initiative 2050Today pour la partie informatique durable ;
- Mise en œuvre du « Bilan CO₂ » par événement ;
- Améliorations sur l'ERP Finances, dont l'intégration des factures SIG et la gestion des temps ;
- Déploiement de la réservation en ligne sur l'ERP Conférences, poursuite de l'intégration et obtention du prix « Passion et Innovation », résultat de plusieurs années de travail ;
- Poursuite de la maintenance évolutive sur la majorité des autres applications.

FINANCES

Le service des finances pose les bases en 2024 d'une intégration plus poussée des outils de gestion. Des projets sont lancés afin d'interfacer de manière plus intense les outils de gestion conférences et gestion immobilière avec l'ERP Abacus. En outre, l'année 2024 a permis la finalisation de la saisie dans Abacus de la gestion des temps et absences permettant une intégration accrue entre ressources humaines, finances et salaires.

En parallèle, une réflexion démarre sur l'archivage légal. Des bases sont également posées afin d'apporter un soutien administratif et comptable accru aux autres services, plus particulièrement au service des conférences.

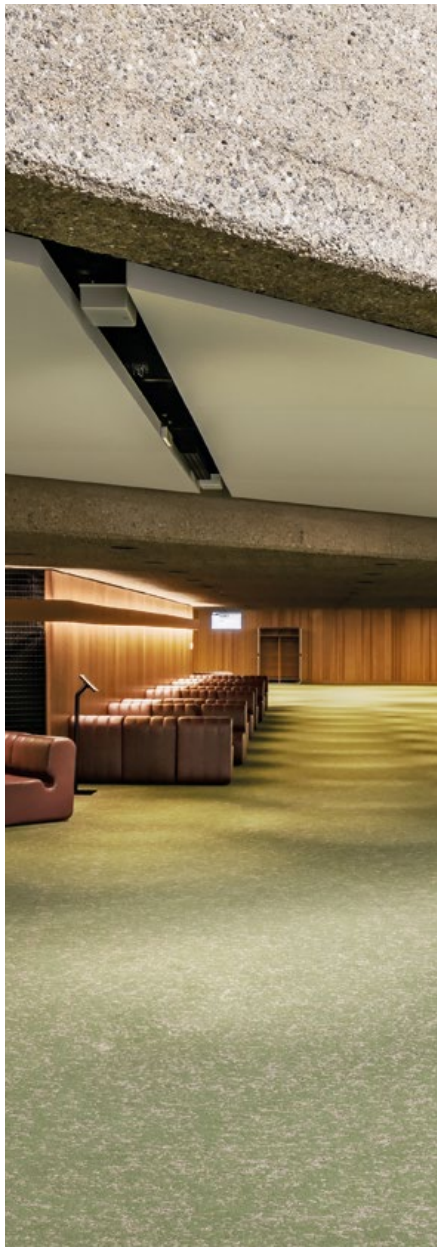
Ces activités sous-tendent les grandes évolutions dans le domaine de la gestion financière à savoir, l'automatisation des tâches à faible valeur ajoutée, la mise à disposition en temps réel des informations, la suppression des doubles saisies et l'intégration accrue des systèmes. La FIPOI est ainsi prête à son échelle à accompagner sans subir les transformations digitales.

Sur un plan financier, l'année 2024 voit s'accroître le niveau des liquidités ce qui permet de placer la FIPOI dans une situation plus saine vis-à-vis des projets d'investissements planifiés dans les prochaines années.

La mise en œuvre progressive des pistes du nouveau modèle d'affaires permet de réduire dès 2024 le déficit et pose les bases d'un redressement durable du compte de résultat.

L'année 2024 est la première année, d'un cycle de trois ans, où la révision des comptes est assurée par la Cour des Comptes de l'Etat de Genève. La révision 2024 s'est conclue sur un résultat concluant, à savoir qu'aucune recommandation n'est émise que ce soit sur l'exercice 2024 ou sur les exercices précédents.

EXTRAIT DES ÉTATS FINANCIERS 2024





EXTRAIT DES ÉTATS FINANCIERS 2024

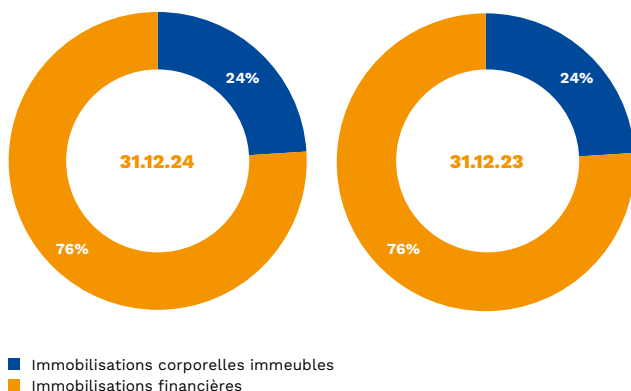
RAPPORT DE GESTION 2024

En 2024, la FIPOI a prêté pour 22.9 MCHF aux organisations internationales sur les quatre projets en cours (UNOG: 15 MCHF, OIM: 1.9 MCHF, UIT: 1 MCHF, OTIF: 5 MCHF). Par ailleurs, des remboursements de 21.1 MCHF ont été effectués par les organisations internationales en lien avec des projets de construction et/ou de rénovations achevés.

La dette de la FIPOI envers des institutions bancaires demeure stable à un niveau de 47 MCHF. En accord avec l'OFCL, le compte courant du Palais Wilson sera nouvellement remboursé à échéance du mandat de gestion, soit en 2029.

Les actifs financiers constitués des prêts aux Organisations Internationales représentent un volume de 792.8 MCHF dont la provenance des fonds est assurée à 95% par les fondateurs de la FIPOI (Confédération suisse et Etat de Genève). Le solde (38.3 MCHF) étant prêté par la FIPOI sur ses fonds propres.

Les immobilisations (meubles, immeubles, incorporelles) ont diminué de 8.5 MCHF en lien avec un volume d'amortissement de 14.8 MCHF et des investissements de 6.4 MCHF.



BILAN AU 31 DÉCEMBRE 2024

	31.12.2024	31.12.2023
	MCHF	MCHF
ACTIF		
Actif circulant	45.9	41.4
Liquidités et placements	19.7	11.7
Créances résultant de prestations et services	1.6	4.8
Autres créances à court terme	2.6	2.9
Parts à court terme des prêts	21.1	21.1
Stocks	0.4	0.3
Actifs de régularisation	0.5	0.5
Actif immobilisé	1014.7	1021.5
Immobilisations financières	771.7	770.0
Immobilisations corporelles meubles	2.3	2.5
Immobilisations corporelles immeubles	239.8	247.9
Immobilisations incorporelles	0.9	1.1
TOTAL ACTIF	1060.6	1062.9
	31.12.2024	31.12.2023
	MCHF	MCHF
PASSIF		
Capitaux étrangers	890.8	892.0
Capitaux étrangers à court terme	26.2	27.9
Dettes résultant de livraisons et de prestations de services	3.6	3.8
Dettes à court terme portant intérêts	2.6	2.6
Part emprunts sans intérêt à rembourser dans l'année	18.0	18.0
Autres dettes à court terme	-	1.1
Passif de régularisation	1.6	1.9
Provisions à court terme	0.4	0.5
Capitaux étrangers à long terme	864.6	864.0
Emprunts de 1 à 5 ans portant intérêt	10.0	10.0
Emprunts > 5 ans portant intérêt	99.8	102.5
Emprunts sans intérêts	686.8	681.1
Contributions pour bâtiments	68.0	70.5
Provisions à long terme	-	-
Fonds « affectés »	2.7	3.1
Capitaux propres	167.1	167.8
Capital	0.1	0.1
Réserve apport FCIG	52.7	52.7
Réserve Pastorale	17.9	17.9
Réserves légales	97.2	98.4
Résultat exercice	-0.8	-1.2
TOTAL PASSIF	1060.6	1062.9

VARIATION DES FONDS PROPRES

	Etat au 01.01.2024 MCHF	Attribution du résultat n-1 MCHF	Résultat reporté MCHF	Variation réserve MCHF	Etat au 31.12.2024 MCHF
Apport des fondateurs	0.1				0.1
Résultat n	-1.2	1.2	-0.8		-0.8
Réserves apport FCIG	52.7				52.7
Réserve Pastorale	17.9				17.9
Réserves légales	98.4	-1.2			97.2
dont Réserve de réévaluation IPSAS	50.8				50.8
dont Correction exercice antérieur	0.0				0.0
dont Réserve de réévaluation incorporelle	0.1				0.1
dont Réserve générale	47.5	-1.2			46.2
TOTAL	167.8	0.0	-0.8	-	167.1

COMPTE DE RÉSULTAT 2024

	2024 MCHF	2023 MCHF
Produits d'exploitation	36.0	34.8
Recettes de location	21.1	20.4
Recettes de prestations de services	4.9	4.9
Pertes sur créances	-0.1	-0.3
Subventions et contributions	9.8	9.6
Autres produits résultant de ventes et prestations de services	0.3	0.1
Charges d'exploitation	35.8	35.3
Prestations de services	2.1	2.0
Frais de personnel	10.4	9.9
Charges de locaux	5.2	5.1
Assurances, droits de superficie	1.0	1.0
Energie, déchets	0.8	0.9
Administration, informatique	1.5	1.3
Relations publiques, marketing	0.1	0.3
Amortissements	14.8	14.8
Résultat d'exploitation	0.1	-0.5
Résultat financier	-0.9	-0.8
Produits financiers	0.4	0.4
Charges financières	-1.3	-1.2
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	-0.8	-1.2

La perte 2024 est inférieure de 0.5 MCHF à la perte 2023.

Les revenus sont en hausse notamment par une hausse des loyers en application du nouveau modèle d'affaires et une baisse des locaux vacants. Par ailleurs, le besoin de provision lié aux impayés est inférieur à 2023, première année de constitution de provision pour risque d'impayés en lien avec des missions diplomatiques. Le DFAE a accordé une subvention unique additionnelle en 2024 de 0.2 MCHF. En lien avec les assurances, un règlement a pu être trouvé pour un sinistre de 2023 (0.2 MCHF) et une participation aux excédents a pu être enregistrée sur le contrat d'assurance chose.

Les écarts principaux sur les coûts sont liés au personnel en raison de l'octroi d'une annuité, d'une provision AVS/LPP, de renforts ponctuels dans le domaine des conférences ainsi que d'un «tuilage» de poste afin d'assurer un transfert de savoirs. Les augmentations dans le domaine des «charges de locaux» sont essentiellement liées aux frais de chauffage des bâtiments en utilisation propre (CICG et CCV).

Les coûts informatiques sont légèrement supérieurs en lien avec l'augmentation des besoins et la contractualisation de différents partenaires.

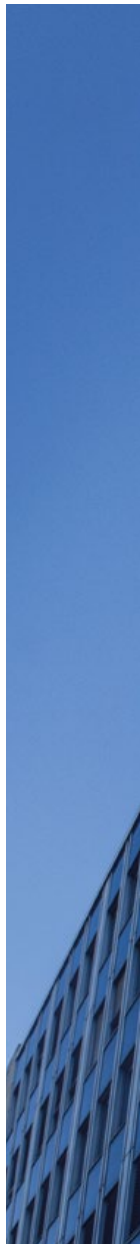
L'année 2023 a été marquée par la célébration des 50 ans du CICG, ce qui explique l'écart (-0.2 MCHF) entre 2024 et 2023 sur le poste «Relations publiques, marketing».

En raison du renouvellement d'un prêt en novembre 2023 à des conditions du marché plus défavorables qu'à sa conclusion en 2017, les charges financières (intérêts 0.2 MCHF) sont en hausse.

Seul un extrait des états financiers est publié dans le rapport de gestion.

RAPPORT DE L'ORGANE DE RÉVISION

AU CONSEIL
DE FONDATION
DE LA FONDATION
DES IMMEUBLES
POUR LES
ORGANISATIONS
INTERNATIONALES
(FIPOI)





RAPPORT DE L'ORGANE DE RÉVISION SUR LES COMPTES ANNUELS

Opinion d'audit

Nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la Fondation des Immeubles Pour les Organisations Internationales (FIPOI), comprenant le bilan au 31 décembre 2024, le compte de pertes et profits, le compte de pertes et profits comparaison avec le budget, le tableau de flux de trésorerie, la variation des fonds propres pour l'exercice clos à cette date ainsi que les notes relatives aux états financiers, y compris un résumé des principales méthodes comptables.

Selon notre appréciation, les comptes annuels ci-joint sont conformes à la loi sur la gestion administrative et financière de l'État, au Règlement sur l'établissement des états financiers de la République et Canton de Genève, à la loi et aux statuts.

Fondement de l'opinion d'audit

Nous avons effectué notre audit conformément à la loi et aux Normes suisses d'audit des états financiers (NA-CH). Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces dispositions et de ces normes sont plus amplement décrites dans la section « Responsabilités de l'organe de révision relatives à l'audit des comptes annuels » de notre rapport. Nous sommes indépendants de la Fondation, conformément aux dispositions légales suisses et aux exigences de la profession et avons satisfait aux autres obligations éthiques professionnelles qui nous incombent dans le respect de ces exigences.

Nous estimons que les éléments probants recueillis sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Autre point

Les comptes annuels de la Fondation des immeubles pour les organisations internationales (FIPOI) pour l'exercice arrêté au 31 décembre 2023 ont été audités par un autre organe de révision qui a exprimé une opinion non modifiée sur ces comptes annuels dans son rapport daté du 6 mai 2024.

Autres informations

La responsabilité des autres informations incombe au Conseil de fondation. Les autres informations comprennent les informations présentées dans le rapport d'activité, à l'exception des comptes annuels et de notre rapport correspondant.

Notre opinion sur les comptes annuels ne s'étend pas aux autres informations et nous n'exprimons aucune conclusion d'audit sous quelque forme que ce soit sur ces informations.

Dans le cadre de notre audit des états financiers, notre responsabilité consiste à lire les autres informations et, ce faisant, à apprécier si elles présentent des incohérences significatives par rapport aux comptes annuels ou aux connaissances que nous avons acquises au cours de notre audit ou si elles semblent par ailleurs comporter des anomalies significatives.

Si, sur la base des travaux que nous avons effectués, nous arrivons à la conclusion que les autres informations présentent une anomalie significative, nous sommes tenus de le déclarer. Nous n'avons aucune remarque à formuler à cet égard.

Responsabilité du Conseil de fondation relative aux comptes annuels

Le Conseil de fondation est responsable de l'établissement des comptes annuels conformément au Règlement sur l'établissement des états financiers de la République et Canton de Genève, ainsi qu'aux dispositions légales et aux statuts. Il est en outre responsable des contrôles internes qu'il juge nécessaires pour permettre l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives que celles-ci proviennent de fraude ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, le Conseil de fondation est responsable d'évaluer la capacité de la société à poursuivre l'exploitation de la fondation. Il a en outre la responsabilité de présenter, le cas échéant, les éléments en rapport avec la capacité de la fondation à poursuivre ses activités et d'établir le bilan sur la base de la continuité de l'exploitation, sauf si le Conseil de fondation a l'intention de liquidation l'entité ou de cesser l'activité, ou s'il n'existe aucune autre solution alternative réaliste.

Responsabilité de l'organe de révision relative à l'audit des comptes annuels

Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, et de délivrer un rapport contenant notre opinion. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, mais ne garantit toutefois pas qu'un audit réalisé conformément à la loi suisse et aux NA-CH permettra de toujours détecter toute anomalie significative qui pourrait exister. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et elles sont considérées comme significatives lorsqu'il est raisonnable de s'attendre à ce que, prises individuellement ou collectivement, elles puissent influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes annuels prennent en se fondant sur ceux-ci.

Une plus ample description de nos responsabilités relatives à l'audit des comptes annuels est disponible sur le site internet d'EXPERTSuisse: <http://expertsuisse.ch/fr-ch/audit-rapport-de-revision>. Cette description fait partie intégrante de notre rapport.

RAPPORT SUR D'AUTRES DISPOSITIONS LÉGALES ET RÉGLEMENTAIRES

Conformément à l'art. 19 al.2 LGAF et 83b al. 3 CC en relation avec l'art. 728a al. 1 ch. 3 CO et à la NAS-CH 890, nous attestons qu'il existe un système de contrôle interne relatif à l'établissement des comptes annuels, défini selon les prescriptions du Conseil de fondation.

Nous recommandons d'approuver les comptes annuels qui vous sont soumis.

Prestation révision de la Cour des comptes

Genève, le 5 juin 2025



Gregory Morel
Expert-réviseur agréé
Réviseur responsable



Théo Cucchia
Expert-réviseur agréé

Les vérifications sont confiées à une équipe de collaborateurs spécialisés dans la révision comptable dont la majorité est composée de professionnels reconnus (experts-réviseurs agréés) et qui agit sous la direction des réviseurs signataires de ce rapport.

Les travaux de révision font l'objet d'une revue par un magistrat délégué et les conclusions sont endossées par la Cour des comptes.

La Cour des comptes

Genève, le 5 juin 2025



Pierre Henri Pigeon
Président



Sophie Forster Carbonnier
Magistrate

ANNEXES :

États financiers comprenant le bilan, le compte de pertes et profits, le compte de pertes et profits comparaison avec budget, le tableau des flux de trésorerie, la variation des fonds propres et les notes relatives aux états financiers.

**CONTACT**

FIPOI – FONDATION DES IMMEUBLES POUR
LES ORGANISATIONS INTERNATIONALES
Rue de Varembe 9-11, Case postale 13
CH-1211 Genève 20
T. +41 22 791 90 00
F. +41 22 791 90 55
www.fipoi.ch

GRAPHISME

BUXUMLUNIC SA

CRÉDIT PHOTO

© FIPOI
© Dinko DENOVSki photography
© G8A + LOCALARCHITECTURE
© Christian Bromley



 FONDATION
DES IMMEUBLES
POUR LES
ORGANISATIONS
INTERNATIONALES

