



Assemblée générale

UN LIBRARY

NOV - 7 1979

UN/DA COLLECTION

Distr.
GENERALEA/C.5/34/23
5 novembre 1979
FRANCAIS
ORIGINAL : ANGLAIS

Trente-quatrième session
CINQUIEME COMMISSION
Point 98 de l'ordre du jour

PROJET DE BUDGET-PROGRAMME POUR L'EXERCICE BIENNAL 1980-1981

Travaux de construction, transformation et amélioration des locaux et
gros travaux d'entretien

Office des Nations Unies à Genève

Rapport du Secrétaire général

A. Villa "Les Feuillantines"

1. La villa "Les Feuillantines" est située sur un terrain de 7 500 mètres carrés attenant à une grande route qui mène à l'aéroport de Genève et à la ville frontrière française de Ferney-Voltaire et, la circulation étant de plus en plus dense, le bruit y est devenu gênant. De plus, la résidence est nettement séparée de l'enceinte principale de l'ONU et, en tant que telle, se trouve en dehors de la zone de sécurité de l'ONU. Elle a été achetée en 1937 pour 200 000 francs suisses.

2. Dans un rapport qu'il a soumis à l'Assemblée générale lors de sa trente-troisième session 1/, le Secrétaire général a proposé de faire de la villa "La Fenêtre" la résidence du Directeur général de l'Office des Nations Unies à Genève, au lieu de la villa "Les Feuillantines" qui était utilisée à cette fin depuis 1960. L'Assemblée générale a souscrit à cette proposition.

3. Dans son rapport, le Secrétaire général a également proposé de mettre en vente la villa "Les Feuillantines" et le terrain de 7 500 mètres carrés sur lequel elle est située. Dans sa résolution 33/116 A (sect. V), l'Assemblée générale a prié le Secrétaire général d'étudier d'autres possibilités d'utilisation de la villa "Les Feuillantines" et de lui présenter un rapport à ce sujet lors de sa trente-quatrième session.

1/ A/C.5/33/33.

4. La première possibilité envisagée était de continuer à utiliser la villa comme résidence. Toutefois les inconvénients qui ont incité le Secrétaire général à recommander de transférer la résidence du Directeur général de l'Office des Nations Unies à Genève de la villa "Les Feuillantines" à la villa "La Fenêtre" ^{2/} limiteraient sans doute les possibilités d'obtenir un loyer suffisamment élevé pour justifier les frais de restauration de la villa.

5. La conversion de la villa en bureaux était considérée comme une deuxième possibilité. Même après le transfert à Vienne de la Division des stupéfiants, du Fonds des Nations Unies pour la lutte contre l'abus des drogues, de l'Organe international de contrôle des stupéfiants et de la Division des affaires sociales, à long terme un problème de locaux continuera de se poser à Genève. En effet, selon les prévisions actuelles, les locaux disponibles ne sont pas suffisants pour permettre une expansion des services après 1980. Le transfert de certains services à Vienne ne pourra que décongestionner les locaux de l'ONU pour améliorer la situation actuelle qui s'est créée en plusieurs endroits au fil des ans. Une fois que les locaux ainsi libérés par les services susmentionnés auront été redistribués à d'autres services, on effectuera une étude complète des locaux pour veiller à ce que tous les bâtiments occupés par le Secrétariat de l'ONU à Genève continuent d'être utilisés au mieux et de définir la meilleure méthode à suivre pour obtenir les locaux dont on prévoit la nécessité.

6. Dans l'intervalle, bien que la villa "Les Feuillantines" ne puisse abriter qu'une douzaine de bureaux, la conversion envisagée aurait un effet utile quoique limité. Ces bureaux pourraient en effet être occupés par un service autonome, ce qui libérerait ainsi un nombre correspondant de bureaux dans un autre bâtiment de l'ONU. Le coût des travaux nécessaires pour aménager la villa afin d'y installer des bureaux dépendrait des besoins du service concerné mais ce montant peut être provisoirement évalué à 90 000 dollars des Etats-Unis environ. Les frais d'entretien devraient se situer autour de 20 000 dollars des Etats-Unis par an.

7. Une troisième possibilité consisterait à louer la villa. Aucune délégation ni institution n'est récemment entrée en rapport avec l'Office des Nations Unies à Genève en vue de louer des locaux dans un bâtiment de l'ONU. A l'heure actuelle, il est facile de trouver des locaux à usage de bureaux en ville. Pour récupérer le coût de la restauration de la villa, couvrir les frais d'entretien et faire un profit modeste, le loyer mensuel devrait être fixé à 7 500 francs suisses au minimum. A ce compte-là, il n'est guère probable que des locataires éventuels s'intéressent à la villa, qui ne possède pas les éléments nécessaires à des bureaux modernes et qui est située dans un voisinage bruyant.

8. Le Directeur général de l'Organisation mondiale de la propriété intellectuelle a récemment manifesté un intérêt pour la villa "Les Feuillantines" qu'il envisageait d'acheter ou de louer. L'Administration a informé l'OMPI que la question de savoir si l'ONU devait utiliser la villa ou s'en défaire n'avait pas encore été tranchée et que l'on tiendrait compte de l'intérêt qu'il avait manifesté, mais que l'on ne pouvait prendre d'engagement pour le moment.

^{2/} Ibid.

9. Une quatrième possibilité a été envisagée : ériger un bâtiment destiné à abriter des bureaux sur la propriété des "Feuillantines". Cette propriété est située dans une zone où seule la construction de villas est autorisée. Il serait possible de demander au Conseil d'Etat du Canton de Genève de faire une exception et d'autoriser la construction d'un immeuble, qui ne pourrait toutefois dépasser la hauteur maximum de 15 mètres imposée en vertu d'une servitude perpétuelle qui s'était transmise des anciens propriétaires à la Société des Nations en 1937.

10. L'élargissement de la route de Ferney, qu'actuellement les autorités locales ne prévoient pas d'effectuer avant quelques années, influera nécessairement sur la valeur de la propriété. En conséquence, une cinquième possibilité a été examinée, à savoir vendre la villa à un prix raisonnable.

11. Au début de 1979, on est entré en contact avec les autorités cantonales pour savoir si l'acquisition de la villa et du terrain des "Feuillantines" pouvait les intéresser. Le Directeur général a alors été informé que le Conseil d'Etat du Canton de Genève était disposé à débattre avec l'Office des Nations Unies de l'éventuelle acquisition de la propriété considérée, tout en réservant sa décision finale jusqu'au moment où les conditions essentielles de la transaction (valeur de la propriété, modalités de paiement, etc.) auraient été arrêtées d'un commun accord. Deux experts immobiliers, choisis chacun par l'une des parties, ont donc été désignés pour estimer la valeur des "Feuillantines", mais ils n'ont pas encore déposé leurs conclusions. Dans les circonstances actuelles, il semble improbable qu'un autre acquéreur s'intéresse à la propriété.

12. Compte tenu de tous les aspects du problème évoqués dans le présent rapport et devant les incertitudes actuelles, le Secrétaire général a conclu qu'il convenait de maintenir les choses en l'état, au moins jusqu'au moment où les pourparlers avec les autorités suisses déboucheraient sur des résultats plus tangibles. Il recommande en conséquence :

- a) Que l'ONU conserve la propriété "Les Feuillantines";
- b) Que la villa serve, au besoin, de locaux à usage de bureaux, étant entendu qu'on ne procéderait qu'aux aménagements absolument nécessaires;
- c) Que, dans l'intervalle, la propriété soit raisonnablement entretenue.

B. Projet de transfert à la Ville de Genève de biens appartenant à l'ONU

13. En 1954, le Canton de Genève et l'ONU ont opéré un échange de propriétés, au terme duquel l'ONU a reçu la propriété "Le Bocage" en échange de la propriété "Le Chêne". A la limite nord de la propriété "Le Bocage", se tenait une vieille construction appelée la "Maison Bachmann", qui faisait saillie sur la route de Pregny au point qu'il n'existait pas de trottoir à cet endroit, ce qui rendait le passage dangereux pour les piétons. Cette maison était dans un tel état d'abandon qu'il a fallu la démolir en décembre 1978; des crédits ont été approuvés à cette fin dans le budget-programme de l'exercice biennal en cours.

14. En janvier 1979, les autorités du Canton et de la ville de Genève, désireuses de rétablir l'alignement de la propriété "Le Bocage" par rapport à la voie publique

/...

et d'éliminer tout obstacle présentant un danger pour la circulation des véhicules et des piétons, sont entrées en rapport avec l'Office des Nations Unies à Genève. Elles ont proposé que la bande de terrain de 160 mètres carrés qui rompait l'alignement leur soit cédée pour permettre l'aménagement d'un trottoir.

15. Au cours des pourparlers, il est apparu qu'une parcelle jouxtant la propriété "Le Bocage", d'une superficie de quelque 80 mètres carrés et appartenant à l'ONU, était en fait située en dehors du périmètre effectif de la propriété "Le Bocage" et donc d'accès public. Cette anomalie existait déjà en 1954 quand l'ONU a obtenu "Le Bocage" en échange de la propriété "Le Chêne" et datait d'une cinquantaine d'années, si ce n'est plus. Il n'a été possible de trouver des renseignements sur ce point ni au cadastre du Canton de Genève, ni dans les archives.

16. Au cours des négociations sur la contrepartie des deux parcelles mentionnées ci-dessus, la Ville de Genève a invoqué la loi sur les voies publiques du 28 avril 1967, qui dispose que si les autorités helvétiques (qu'elles soient communales, cantonales ou fédérales) achètent une parcelle "hors ligne", c'est-à-dire toute parcelle de terrain privé qui fait saillie sur l'alignement d'une rue ou d'une route, ce qui est bien le cas des deux parcelles en question, le prix d'achat au mètre carré de la parcelle considérée ne peut être supérieur à la moitié de la valeur au mètre carré de la propriété dont elle fait partie.

17. Il appert que les privilèges et immunités dont jouit l'ONU en Suisse en vertu de l'article 2 de l'Accord de 1946, en ce qui concerne l'immunité d'expropriation, ne peuvent être invoqués en l'occurrence. Il est prévu au paragraphe 4 des conditions régissant l'échange des propriétés "Le Bocage" et "Le Chêne" entre l'ONU et la Ville de Genève, telles qu'elles sont fixées par le contrat d'échange daté du 8 décembre 1954, que chaque partie à la transaction est tenue de respecter les restrictions légales au droit de propriété concernant l'alignement des bâtiments, et autres restrictions analogues qui, de par la loi, ne sont pas soumises à l'obligation de l'enregistrement au cadastre. L'ONU a accepté ces conditions. La loi du 28 avril 1967 s'applique donc en l'espèce.

18. En tout état de cause, après négociations avec la Ville de Genève, on a envisagé la possibilité de régler la question de la manière suivante :

a) L'ONU céderait à la ville de Genève la bande de terrain nécessaire à l'aménagement du trottoir, ainsi que la parcelle qui la borde, soit une superficie totale de 240 mètres carrés;

b) Outre les charges financières qu'elle assumerait pour la construction du trottoir, la Ville de Genève érigerait, également à ses frais, un mur marquant la nouvelle limite de la propriété et isolant la propriété de l'ONU du domaine public, en contrepartie de la valeur du terrain cédé.

19. Un accord préliminaire a été conclu sur le principe de cette solution, étant entendu de part et d'autre que la valeur du terrain cédé devait être du même ordre que les frais de construction du mur et que l'accord final serait entériné par l'Assemblée générale.

20. Pour ce qui est de l'indemnisation, la construction du mur a été évaluée à 27 000 francs suisses. L'expert immobilier désigné par l'ONU pour les divers échanges de propriétés auxquels elle a procédé avec le Canton de Genève en 1976

/...

estime que la valeur actuelle du terrain qui serait cédé à la Ville est de 200 francs suisses le mètre carré, soit 48 000 francs suisses au total. Si l'on considère que dans les cas de ce genre l'indemnisation est limitée à la moitié de la valeur normale des terrains considérés, aux termes de la loi du 28 avril 1967 mentionnée aux paragraphes 16 et 17 ci-dessus, l'arrangement proposé ne serait pas financièrement désavantageux pour l'ONU. En outre, l'ONU n'aurait aucuns autres frais à assumer en la matière.

21.' Il convient d'ajouter que lorsqu'il s'agit, comme ici, de terrains frappés d'alignement, l'usage veut que les terrains soient cédés gratuitement à la Ville. Dans le cas présent, le terrain est situé en dehors des limites matérielles du domaine de l'ONU depuis l'acquisition de la propriété "Le Bocage", et la valeur qu'il représente pour l'ONU peut, au mieux, être considérée comme négligeable.

22. Le Secrétaire général recommande donc à l'Assemblée générale d'approuver le transfert à la Ville de Genève, selon les modalités exposées au paragraphe 18, de la propriété de l'ONU constituée par les parcelles de terrain mentionnées plus haut.
