



Comité des finances et de l'administration
16^e réunion
2 mars 2015
Londres, Royaume-Uni

Locaux – renouvellement du bail en 2017

DISTRIBUTION RESTREINTE

Contexte

1. Au cours de la réunion du Comité des finances et de l'administration du 3 mars 2014, le Comité a demandé au Secrétariat d'entreprendre des recherches sur les options disponibles aux Membres au moment de l'expiration du bail en cours du 22 Berners Street, le 31 mars 2017.
2. Le Secrétariat a entrepris ces recherches et, sur la base de plusieurs hypothèses concernant les coûts futurs de location dans le centre de Londres ainsi que d'autres coûts relatifs à la remise en état des locaux, la rénovation et le coût de location d'une salle de conférence externe, a présenté ses conclusions dans le document FA-85/14, qui a été examiné lors des réunions du Comité les 22 et 25 septembre 2014.
3. Le Comité a demandé au Secrétariat de calculer les effets de deux options supplémentaires : les conséquences financières probables de l'abandon de Berners Street en 2017 et du déménagement dans un lieu similaire à celui où l'Organisation internationale du cacao (ICCO) a déménagé en 2013 (Ealing, au nord-ouest de Londres) ; et une option intermédiaire entre le West End central de Londres et la banlieue de Londres comme Ealing. Il est prévu que le Comité sera en mesure de faire une recommandation ferme au Conseil en mars 2015 sur la base de ce complément d'information, particulièrement si l'on tient compte du fait que le Comité a estimé que l'option 1 (retarder la décision jusqu'à l'expiration du bail en 2017) était peu attractive si l'OIC devait rester à Berners Street, car l'OIC perdrait le bénéfice de deux années supplémentaires au loyer actuel, relativement peu coûteux (voir le document FA-88/14, paragraphe 7). Cela ne s'appliquerait naturellement pas si l'OIC devait quitter Berners Street, quel que soit l'emplacement.
4. Le résultat de ces nouvelles recherches est résumé dans le présent document.

Mesure à prendre

Le Comité est invité à prendre note de ce document et à envisager de faire une recommandation au Conseil.

LOCAUX – RENOUELEMENT DU BAIL EN 2017

Réunion avec le propriétaire

1. Comme le Comité l'a demandé lors de sa réunion de septembre 2014, le Secrétariat a tenu une réunion avec le propriétaire et son conseiller financier le 6 novembre 2014. Le principal sujet de discussion était de déterminer si le propriétaire accepterait désormais de fixer un loyer pour la première révision du loyer en 2019 (au cas où l'OIC accepterait sa proposition présentée dans le document FA-85/14) ; s'il réduirait ou supprimerait le droit de sortie au cas où l'Organisation déciderait de transférer son siège hors du Royaume-Uni au moment de la révision du loyer en mars 2024 ; et s'il renouvèlerait le bail sur la base de la location par l'OIC du seul premier étage, c'est-à-dire en renonçant au deuxième étage et au rez-de-chaussée.

2. Sa réponse est jointe en annexe I. En bref, il refuse de s'enfermer dans un loyer fixe en 2019, mais en même temps, il accepte d'accorder à l'OIC une baisse de 5% sur le loyer à convenir à la date de révision ; il accepte de réduire le droit de sortie payable par l'ICO de £800 000 à £500 000 au cas où l'OIC transférerait son siège hors du Royaume-Uni en 2024 ; et il ne renouvèlerait pas le bail sur la base de l'abandon par l'OIC du rez-de-chaussée et du deuxième étage.

Prévisions financières déjà établies

3. Le Secrétariat a demandé à Savills, le cabinet immobilier dont le siège est à Londres qu'il avait précédemment consulté, si l'hypothèse principale contenue dans le document FA-85/14 était toujours valable : à savoir que la valeur locative actuelle du premier étage du Berners Street s'établissait entre £50 et £55 par pied carré. Savills a également fourni une carte des loyers moyens au centre de Londres qui est jointe en annexe III. Savills a indiqué que l'hypothèse sur les loyers probables dans Berners Street était toujours valable, à condition que "la spécification de base soit le chauffage central...Au cas où les locaux seraient disponibles aujourd'hui et seraient climatisés, nous sommes d'avis que le loyer serait de l'ordre de £65 par pied carré". La carte des loyers a également été révisé car les loyers ont augmenté dans l'ensemble du quartier : la carte révisée est jointe en annexe II.

Nouvelles prévisions financières

4. Avant de préparer les prévisions financières pour les deux autres options demandées par le Comité, le Secrétariat a consulté l'ICCO au sujet des termes de son bail à Westgate, Hanger Lane, Ealing, Londres W5. Le Directeur exécutif et des membres du Secrétariat ont également rendu visite au Directeur exécutif de l'ICCO dans ses locaux à Ealing afin de se faire une idée des locaux et de discuter du loyer et des autres conditions du bail de l'ICCO. L'impression générale des locaux a été positive.

5. Le Secrétariat a également rencontré et consulté l'expert qui avait conseillé l'ICCO au moment de la signature du bail à Hanger Lane. L'ICCO a signé un bail de 10 ans en 2013 à un loyer de £15,50 par pied carré, avec une clause de résiliation après quatre ans (soit en 2017). L'expert de l'ICCO a exprimé l'avis qu'un bail de location similaire à Hanger Lane ou dans les environs se négocierait maintenant aux alentours de £20 par pied carré pour une durée similaire, avec une clause de résiliation et une révision de loyer après quatre ou cinq ans.

6. Ce dernier chiffre a été utilisé pour les prévisions financières qui sont jointes à l'annexe III. Ces options (qui s'ajoutent aux trois options exposées dans le document FA-85/14) sont les suivantes :

L'option 4 indique les conséquences financières possibles d'un déménagement dans des locaux au loyer de £20 par pied carré comme indiqué ci-dessus.

L'option 5 est une option intermédiaire. À cet effet, un loyer intermédiaire de £45 par pied carré a été utilisé, qui pourrait s'appliquer à des quartiers comme Clerkenwell, Notting Hill, Kensington et Hammersmith, qui sont tous à proximité du centre de Londres, mais qui ne connaissent pas les prix élevés des quartiers autour d'Oxford St., de Soho, de Covent Garden et de Paddington.

7. La plupart des autres hypothèses retenues dans le document FA-85/14 restent valables. Celles-ci concernent des éléments tels que le double loyer et les frais de rénovation des nouveaux locaux au cas où l'OIC quitterait Berners Street. Cependant, le montant des frais de remise en état des locaux a été révisé car on a estimé que le chiffre précédent de £9,54 (moyenne de l'industrie) par pied carré était faible : ce chiffre a été révisé dans les prévisions ci-jointes à £15 par pied carré. Des avis professionnels supplémentaires ont été sollicités à cet égard. Il convient de noter que cela a également un effet sur les prévisions financières antérieures jointes au document FA-85/14, qui a été révisé en conséquence pour des raisons de cohérence. Enfin, on a supposé que les charges locatives et les impôts locaux seraient similaires dans tous les quartiers : à titre d'exemple, l'ICCO paie des charges locatives de £10 par pied carré, ce qui est similaire mais légèrement plus cher que celles de l'OIC à Berners Street.

Autres considérations

8. Le Comité souhaitera peut-être tenir compte de certaines autres considérations non financières pour arriver à sa conclusion. Tout d'abord, le personnel de l'OIC réside dans une vaste zone qui couvre Londres et sa région : au centre de Londres, à l'est et au sud-est, au nord et à l'ouest et au sud-ouest de Londres. La plupart d'entre eux auraient peu de mal à se rendre à un autre endroit dans le centre de Londres, tel que défini par l'option "intermédiaire". Un déménagement dans la banlieue de Londres, comme Hanger Lane, pourrait s'avérer plus problématique pour un certain nombre de membres du personnel qui devraient venir dans le centre de Londres pour de rendre ensuite à Hanger Lane. Cependant, on ignore les conséquences pratiques d'un tel déménagement.

9. Deuxièmement, un déménagement à Hanger Lane, ou à un autre endroit à l'extérieur du centre de Londres, mettrait l'OIC en dehors de la zone couverte par le Groupe de protection diplomatique (DPG). Comme les Membres le savent, le DPG est une unité armée spécialisée de la police métropolitaine qui protège les ambassades, les organisations internationales et autres entités diplomatiques. La DPG dispose d'une ligne téléphonique d'urgence grâce à laquelle les forces armées de la police arrivent dans les locaux de l'OIC dans les deux minutes de l'appel. La DPG conseille également l'OIC sur les mesures de sécurité à prendre. Les Membres auront pu observer des motards de la DPG lors des réunions de l'OIC, qui assurent une présence policière. La DPG ne serait pas en mesure d'offrir une telle assistance à l'OIC si celle-ci déménageait en dehors du centre de Londres et l'OIC devrait compter sur la police locale, qui n'est normalement pas armée et dont le temps de réponse est susceptible d'être considérablement plus long que celui de la DPG.

10. Il convient également de souligner qu'une certaine prudence est de mise lors de l'examen de ces prévisions financières qui sont à un horizon de 10 ans et plus. Leur validité dépend de l'exactitude des hypothèses sous-jacentes, en particulier des montants des loyers utilisés dans l'élaboration des prévisions.

Conclusion

11. Il ressort des prévisions financières ci-jointes que le coût cumulé de l'occupation des locaux de l'OIC dans le cadre de l'option 4 (déménagement à Hanger Lane) jusqu'en mars 2024 (année où l'OIC pourrait choisir de transférer son siège hors du Royaume-Uni) est de £3 580 000. Ce chiffre est à comparer à un coût cumulé de £4 860 000 dans le cadre de l'option 2 (rester à Berners Street).

12. Le coût cumulé de l'occupation de l'OIC dans le cadre de l'option 5 (option intermédiaire dans le centre de Londres) est de £4 550 000 à la même date.

**COURRIEL DU PROPRIÉTAIRE
22-24 BERNERS STREET**

26 novembre 2014

Cher David,

Lors de notre dernière réunion, vous m'avez demandé de répondre aux points soulevés par votre Comité sur ma proposition. Les réponses aux trois points soulevés sont les suivantes :

- 1) Je ne souhaite pas m'engager dans un loyer ferme à l'heure actuelle, mais en geste de bonne volonté à l'égard de l'OIC, je serais prêt à accorder un rabais de 5% sur le loyer convenu lors de la révision.
- 2) Je serais d'accord pour réduire à £500 000 les droits de sortie au cas où l'OIC déciderait de transférer son siège hors du Royaume-Uni.
- 3) Je ne serais pas d'accord pour renouveler le bail sur la base de la location par l'OIC du seul premier étage.

Afin que votre bail soit conforme aux autres baux dans le bâtiment, le bail de réversion n'entrerait pas dans le cadre de la loi de 1954.

Dans l'attente de votre réponse en temps opportun, veuillez recevoir, Cher David, mes salutations les plus sincères.

Harold Pasha

RENTAL TONE FOR WEST END SUBMARKETS Q4 2014



Annexe III

OPTION 4 (Déménagement à Hanger Lane)

Coût de déménagement
Double loyer - 3 mois
Coût de déménagement
Aménagement des nouveaux locaux

177 997
308 745
315 000
801 742

	2014/15	2015/16	2016/17	2017/18	2018/19	2019/20	2020/21	2021/22	2022/23	2023/24	2024/25	2025/26	2026/27	2027/28	2028/29
Recettes - Cavendish Conferences	-120 000	-120 000	-60 000												
Recettes - Millennial Media Ltd	-272 280	-272 280	-136 140												
Étages Berners St. : G,1,2 @ £33.72	694 000	694 000	347 000												
Nouveau bureaux 7,000 sq/ft @ £20.00			70 000	140 000	140 000	140 000	140 000	140 000	140 000	140 000	140 000	140 000	140 000	140 000	140 000
Installations de Conférence			65 000	130 000	130 000	130 000	130 000	130 000	130 000	130 000	130 000	130 000	130 000	130 000	130 000
Coût net total	301 720	301 720	285 860	270 000											
Relocation costs			801 742												
Coût cumulé	301 720	603 440	1 691 042	1 961 042	2 231 042	2 501 042	2 771 042	3 041 042	3 311 042	3 581 042	3 851 042	4 121 042	4 391 042	4 661 042	4 931 042

OPTION 5 (option intermédiaire dans le centre de Londres)

	2014/15	2015/16	2016/17	2017/18	2018/19	2019/20	2020/21	2021/22	2022/23	2023/24	2024/25	2025/26	2026/27	2027/28	2028/29
Recettes - Cavendish Conferences	-120 000	-120 000	-60 000												
Recettes - Millennial Media Ltd	-272 280	-272 280	-136 140												
Étages Berners St. : G,1,2 @ £33.72	694 000	694 000	347 000												
Nouveau bureaux 6,000 sq/ft @ £45.00			135 000	270 000	270 000	270 000	270 000	270 000	270 000	270 000	270 000	270 000	270 000	270 000	270 000
Installations de Conférence			65 000	130 000	130 000	130 000	130 000	130 000	130 000	130 000	130 000	130 000	130 000	130 000	130 000
Coût net total	301 720	301 720	350 860	400 000											
Relocation costs			801 742												
Coût cumulé	301 720	603 440	1 756 042	2 156 042	2 556 042	2 956 042	3 356 042	3 756 042	4 156 042	4 556 042	4 956 042	5 356 042	5 756 042	6 156 042	6 556 042

Gain / (Perte) net Option 4 par rapport à l'option 2	0	0	-768 742	-702 742	-491 979	-136 454	219 071	574 596	930 121	1 285 646	1 641 171	1 996 696	2 352 221	2 707 746	3 063 271
Gain / (Perte) net Option 4 par rapport à l'option 3	0	0	95 000	285 000	475 000	665 000	855 000	1 045 000	1 235 000	1 425 000	1 615 000	1 805 000	1 995 000	2 185 000	2 375 000
Gain / (Perte) net Option 5 par rapport à l'option 4	0	0	-65 000	-195 000	-325 000	-455 000	-585 000	-715 000	-845 000	-975 000	-1 105 000	-1 235 000	-1 365 000	-1 495 000	-1 625 000