



Assemblée générale

Distr. générale
5 juin 2006
Français
Original: anglais

Soixantième session

Point 124 de l'ordre du jour

Projet de budget-programme

pour l'exercice biennal 2006-2007

Plan-cadre d'équipement : analyse de la possibilité de construire un nouveau bâtiment permanent sur la pelouse nord

Rapport du Secrétaire général

Résumé

Au paragraphe 7 de sa résolution 60/256 du 8 mai 2006, l'Assemblée générale a rappelé le paragraphe 12 du rapport du Comité consultatif pour les questions administratives et budgétaires (A/60/7/Add.12) et prié le Secrétaire général de lui présenter, à la deuxième partie de la reprise de sa soixantième session, une analyse plus détaillée de la possibilité de construire un nouveau bâtiment permanent sur la pelouse nord.

Le présent rapport fait suite à cette demande et l'analyse initiale dont il rend compte fait apparaître un avantage économique sur le long terme. Le Secrétaire général recommande que cette question soit examinée indépendamment de celle de la rénovation des bâtiments du Siège de l'Organisation des Nations Unies, étant donné l'urgence de cette rénovation.

L'Assemblée générale sera appelée à se prononcer sur la mise en œuvre du plan-cadre d'équipement ainsi que sur l'une ou l'autre des stratégies présentées dans le rapport du Secrétaire général publié sous la cote A/60/550 et Corr.1 et 2 et Add.1. On se rappellera que le Secrétaire général a recommandé d'adopter la stratégie IV, qui prévoit des travaux échelonnés.



I. Introduction

1. Dans sa résolution 60/256 du 8 mai 2006, l'Assemblée générale a prié le Secrétaire général de lui présenter, à la deuxième partie de la reprise de sa soixantième session, une analyse plus détaillée de la possibilité de construire un nouveau bâtiment permanent sur la pelouse nord.
2. La préparation de la présente analyse a bénéficié de l'aide d'un consultant externe connaissant bien le marché immobilier new-yorkais ainsi que du cabinet-conseil dont les services ont été retenus par le projet de plan-cadre d'équipement en qualité de gestionnaire de programme.
3. Il a été demandé à ces consultants d'estimer le coût de la construction d'un nouveau bâtiment permanent sur la pelouse nord, sur la base de deux scénarios différents en fonction de la date d'occupation prévue de ce bâtiment :
 - a) Une date d'occupation prévue pour 2015, soit l'achèvement d'un nouveau bâtiment permanent en huit ans sur la base d'une évaluation réaliste de la date d'occupation la plus proche possible, en supposant une approbation sans retard des études de faisabilité, des plans, de la conception et des travaux¹; et
 - b) Une date d'occupation prévue pour 2023, qui est la date d'expiration des contrats de location à long terme conclus entre l'Organisation des Nations Unies et la United Nations Development Corporation (UNDC) pour les bâtiments UNDC-1 et UNDC-2.
4. Il a aussi été demandé aux consultants d'estimer les économies à prévoir sur les coûts de location des bâtiments de l'UNDC et des autres locaux à usage de bureaux loués par les organismes du système des Nations Unies.

II. Hypothèses retenues aux fins de la présente analyse

5. Ont été retenues aux fins de la présente analyse les hypothèses suivantes :
 - a) Le nouveau bâtiment permanent envisagé pour la pelouse nord est considéré comme faisant partie intégrante de la solution à long terme retenue pour le système des Nations Unies à New York et non pas comme une solution temporaire pour accueillir le personnel du Secrétariat pendant les travaux de rénovation prévus par le plan-cadre d'équipement (c'est-à-dire comme des locaux provisoires)²;
 - b) Le bâtiment envisagé pour la pelouse nord est un immeuble à usage de bureaux normal offrant une superficie locative de 900 000 pieds carrés. Il ne prévoit aucun aménagement particulier qui pourrait être requis par l'ONU, de tels aménagements relevant d'une étude de faisabilité plus approfondie;
 - c) Pour calculer les économies de coûts de location, on s'est basé sur les hypothèses de hausse de loyer suivantes après l'expiration des baux en cours :

¹ On suppose que la rénovation des bâtiments du Siège de l'ONU sera sans effet sur la présente analyse.

² Le coût d'un retard éventuel du début des travaux de rénovation du bâtiment du Secrétariat n'a pas été inclus dans la présente analyse. Il s'ensuit que l'hypothèse retenue ici diffère de la stratégie III du rapport A/60/550, selon laquelle un bâtiment permanent serait construit avant la rénovation du bâtiment du Secrétariat.

- i) UNDC-1 et UNDC-2 : un loyer de marché de base de 77 dollars le pied carré à compter du 1^{er} avril 2023³, avec une hausse de 10 % tous les cinq ans par la suite,
- ii) Pour le bâtiment FF⁴, un loyer de marché de base de 45 dollars le pied carré en 2006, avec une hausse de 3 % par an jusqu'à la date d'expiration du bail de chaque étage, et une hausse de 10 % tous les cinq ans par la suite;
- d) Le coût global du projet de construction d'un bâtiment sur la pelouse nord sera financé par mise en recouvrement auprès des États Membres pendant les travaux. Il n'a donc été tenu compte dans la présente analyse ni du financement à court terme des travaux ni du financement à long terme du bâtiment.

III. Analyse comptable

6. On trouvera ci-dessous une estimation du coût total du projet de construction d'un bâtiment permanent à usage de bureaux sur la pelouse nord selon la date d'occupation prévue. Les chiffres présentés comprennent les coûts de construction, les provisions pour imprévus, les honoraires professionnels, les frais de gestion et l'actualisation des coûts :

| | |
|------|----------------|
| 2015 | 626,8 millions |
| 2023 | 939,0 millions |

7. On trouvera ci-dessous la liste des locaux occupés par les organismes du système des Nations Unies à New York, arrêtée au mois de mai 2006.

Tableau 1

Locaux loués par le système des Nations Unies à New York

| <i>Immeuble</i> | <i>Organisme</i> | <i>Superficie brute (en pieds carrés)³</i> |
|---|---|---|
| UNDC-1 | ONU, PNUD | 339 143 |
| UNDC-2 | ONU, PNUD | 331 179 |
| UNDC-3 | UNICEF | 180 000 |
| FF Building | ONU, PNUD | 319 024 |
| Nigeria House | PNUD | 6 856 |
| Alcoa Building | ONU | 30 845 |
| Espace fret à l'aéroport Kennedy | ONU | 200 |
| Falchi ARMS Warehouse (Long Island City) | ONU | 29 563 |
| Uganda House | ONU, PNUD, Caisse commune des pensions du personnel des Nations Unies | 25 529 |
| 1 Dag Hammarskjöld | Caisse commune des pensions du personnel des Nations Unies | 72 516 |

³ 2023 est l'année d'expiration des baux en cours, dont les termes sont favorables.

⁴ Le bâtiment FF est situé au 304 East 45th Street.

| <i>Immeuble</i> | <i>Organisme</i> | <i>Superficie brute (en pieds carrés)^a</i> |
|--------------------------------|------------------|---|
| Daily News Building | ONU, FNUAP | 116 194 |
| 825 Third Avenue | ONU | 10 366 |
| 633 Third Avenue | UNICEF | 115 459 |
| 820 Second Avenue | FNUAP | 10 600 |
| Chrysler Building ^b | UNOPS | 80 000 |
| Total | | 1 667 474 |

^a Les locaux loués comprennent des locaux à usage de bureaux et d'autres locaux, notamment à usage d'archives et d'entrepôt.

^b Les services du Bureau de l'ONU pour les services d'appui aux projets (UNOPS) quitteront le Chrysler Building à la fin de 2006 et les locaux ainsi libérés seront sous-loués à un organisme extérieur aux Nations Unies.

8. La part de la superficie totale des locaux actuellement pris en location que le nouveau bâtiment permanent pourrait accueillir s'élève à 900 000 pieds carrés. On trouvera dans le tableau 2 la superficie des locaux occupés par les différents organismes du système des Nations Unies dans les bâtiments UNDC-1, UNDC-2 et FF que l'on se propose de transporter dans le nouveau bâtiment permanent. C'est sur ce montant que l'on s'est basé pour calculer les économies prévues de coûts de location.

Tableau 2

Locaux actuellement pris en location qu'il est proposé de transporter dans le nouveau bâtiment

(En pieds carrés locatifs)

| | |
|--------------|----------------|
| UNDC-1 | 339 143 |
| UNDC-2 | 320 999 |
| FF Building | 239 858 |
| Total | 900 000 |

9. On trouvera ci-dessous le montant des économies de coûts de location prévues pour les bâtiments UNDC-1, UNDC-2 et FF, calculé sur la base des hypothèses retenues pour l'évolution future des loyers décrites au paragraphe 5 c) ci-dessus.

A. Comparaison des coûts totaux d'occupation

10. La présente analyse comptable couvre une période de 30 ans allant de 2015 à 2045. On trouvera dans le tableau 3 ci-dessous une comparaison des coûts totaux d'occupation pour cette période, sur la base de la valeur nominale et de la valeur actualisée nette, pour trois scénarios différents. On notera que le scénario 3, bien qu'il bénéficie à fond des bas loyers actuels des bâtiments UNDC-1 et UNDC-2, devient plus coûteux que le scénario 2 lorsqu'on tient compte de l'augmentation prévue des coûts du nouveau bâtiment imputable au report du début des travaux.

Tableau 3
Comparaison des coûts totaux d'occupation sur la base de la valeur nominale et sur la base de la valeur nette actualisée (2015-2045)

(En millions de dollars des États-Unis)

| | <i>Base nominale</i> | <i>Valeur actualisée nette</i> |
|---|----------------------|--------------------------------|
| Scénario 1 : statu quo – maintien de la location de locaux dans les bâtiments UNDC-1 et UNDC-2 et FF | 2 375 | 1 060 |
| Scénario 2 : construction d'un nouveau bâtiment sur la pelouse nord et regroupement dans ce bâtiment en 2015 ^a | 1 060 | 830 |
| Scénario 3 : construction d'un nouveau bâtiment sur la pelouse nord et regroupement dans ce bâtiment en 2023 ^b | 1 630 | 1 040 |

^a Les chiffres indiqués comprennent le coût du projet de nouveau bâtiment sur la pelouse nord ainsi que les coûts de fonctionnement de ce bâtiment entre 2015 et 2045.

^b Les chiffres indiqués comprennent les coûts de location et de fonctionnement de base des bâtiments UNDC-1, UNDC-2 et FF de 2015 à 2023; le coût du projet de nouveau bâtiment avec occupation en 2023; et les coûts de fonctionnement de ce bâtiment de 2023 à 2045.

11. On trouvera dans les tableaux 4 et 5 ci-dessous une analyse détaillée du point d'équilibre, c'est-à-dire du nombre d'années d'occupation qu'il faudra pour arriver au point d'équilibre entre les économies de coûts de location et le coût de la construction du bâtiment. Des graphiques illustrant cette analyse sont reproduits aux annexes I et II du rapport.

B. Occupation en 2015

12. Comme les baux actuels des bâtiments UNDC-1 et UNDC-2 viennent à échéance en 2023, le calcul des économies de coûts de location a été divisé en deux périodes distinctes : a) économies de coûts de location pour la période 2015-2023; et b) économies de loyer après 2023.

13. Le montant total des économies de coûts de location projetées pour la période 2015-2023 est de 255 millions de dollars et a été calculé comme suit :

(En millions de dollars des États-Unis)

| | |
|---|-----|
| Montant total des coûts de location prévu des bâtiments UNDC-1, UNDC-2 et FF, y compris les coûts de fonctionnement | 336 |
| Moins le coût de fonctionnement total prévu du nouveau bâtiment de la pelouse nord | 81 |
| Économies totales de coûts de location projetées (2015-2023). | 255 |

14. Le montant annuel total des économies de coûts de location projetées pour la période 2023-2029 est de 60 millions de dollars et a été calculé comme suit :

(En millions de dollars des États-Unis)

| | |
|--|----|
| Montant annuel total des coûts de location des bâtiments UNDC-1, UNDC-2 et FF, y compris les coûts de fonctionnement | 73 |
| Moins le montant annuel prévu des coûts de fonctionnement du nouveau bâtiment de la pelouse nord | 13 |
| Montant annuel des économies de coûts de location projetées (2023-2029) | 60 |

15. Le tableau 4 montre le résultat comptable à attendre de la construction d'un nouveau bâtiment sur la pelouse nord avec occupation en 2015, aussi bien sur la base de la valeur nominale que sur la base de la valeur actualisée nette.

Tableau 4

Analyse du point d'équilibre, sur la base d'une occupation en 2015

(Les coûts s'entendent en dollars des États-Unis)

| | |
|---|----------------------|
| Coût total du nouveau bâtiment | 627 millions |
| Superficie | 900 000 pieds carrés |
| Coût du projet au pied carré | 696,47 |
| Montant total des économies de coûts de location projetées pour la période 2015-2023 (8 ans) | 255 millions |
| Solde des immobilisations (différence entre le coût du nouveau bâtiment et les économies de frais de location pour la période 2015-2023) | 372 millions |
| Montant annuel projeté des économies de frais de location pour la période 2023-2029 | 60 millions |
| Nombre d'années nécessaire pour compenser le solde des immobilisations | 6,2 ans |
| Nombre d'années nécessaire pour atteindre l'équilibre sur la base de la valeur nominale (8 ans + 6,2 ans) | 14,2 ans |
| Nombre d'années nécessaire pour atteindre l'équilibre sur la base de la valeur actualisée nette en supposant un taux d'actualisation de 5 % | 21,1 ans |

C. Occupation en 2023

16. Le montant annuel moyen des économies de frais de location projetées pour la période 2023-2037 est de 67 millions de dollars et a été calculé comme suit :

(En millions de dollars des États-Unis)

| | |
|--|----|
| Montant annuel moyen des coûts de location des bâtiments UNDC-1, UNDC-2 et FF, y compris les coûts de fonctionnement | 81 |
| Moins le montant annuel moyen des coûts de fonctionnement prévus du nouveau bâtiment de la pelouse nord | 14 |
| Montant annuel moyen des économies de frais de location projetées (2023-2037) | 67 |

17. Le tableau 5 montre le résultat comptable à attendre de la construction d'un nouveau bâtiment sur la pelouse nord avec occupation en 2023, aussi bien sur la base de la valeur nominale que sur la base de la valeur actualisée nette.

Tableau 5

Analyse du point d'équilibre, sur la base d'une occupation en 2023

(Les coûts s'entendent en dollars des États-Unis)

| | |
|--|----------------------|
| Coût total du nouveau bâtiment | 939 millions |
| Superficie | 900 000 pieds carrés |
| Coût du projet au pied carré | 1 043,28 |
| Montant annuel moyen des économies de frais de location projetées (2023-2037) | 67 millions |
| Nombre d'années nécessaire pour atteindre le point d'équilibre. | 14,0 ans |
| Nombre d'années nécessaire pour atteindre le point d'équilibre sur la base de la valeur nominale | 14,0 ans |
| Nombre d'années nécessaires pour atteindre le point d'équilibre sur la base de la valeur actualisée nette, en supposant un taux d'actualisation de 5 % | 21,3 ans |

IV. Autres facteurs à considérer

18. La demande formulée par l'Assemblée générale dans sa résolution 60/256 portait sur une analyse détaillée de la possibilité de construire un nouveau bâtiment permanent sur la pelouse nord. On fera cependant observer qu'il existe un certain nombre d'autres facteurs qu'il faudrait prendre en compte dans une étude de faisabilité plus complète et qui n'ont pas été considérés dans la présente analyse. Parmi ces facteurs, on signalera les suivants :

a) **Sécurité.** Il n'a pas été tenu compte des avantages, inconvénients et conséquences sur le plan de la sécurité que pourrait comporter la construction d'un bâtiment de 900 000 pieds carrés sur la pelouse nord aux fins de regroupement de locaux;

b) **Aspects architecturaux.** La construction d'un immeuble de 900 000 pieds carrés sur la pelouse nord ne manquera pas de soulever un certain nombre de questions importantes concernant la conservation du patrimoine historique et architectural des Nations Unies sur les lieux. Ces questions devront être prises en compte dans toute étude complète de faisabilité de la proposition de construction d'un bâtiment sur la pelouse nord qui pourrait être commandée ultérieurement;

c) **Questions relatives à la ville Siège et à la communauté locale.** Il n'y a encore eu aucune consultation officielle avec la Ville de New York et la communauté locale sur la proposition de construction d'un bâtiment sur la pelouse nord.

V. Conclusions

19. Il ressort de la présente analyse de la possibilité de construire un nouveau bâtiment permanent sur la pelouse nord qu'il y aurait pour l'ONU un certain nombre d'avantages économiques à construire et posséder un bâtiment plutôt qu'à louer des locaux à long terme sur la base des hypothèses décrites au paragraphe 5.

20. L'analyse demandée par l'Assemblée générale était cependant limitée à un examen des aspects économiques du bâtiment proposé pour la pelouse nord. Elle ne tient pas compte des facteurs décrits au paragraphe 18 ci-dessus. Si l'Assemblée générale décidait de faire procéder à une étude complète de faisabilité de la proposition de construction d'un bâtiment sur la pelouse nord, on estime que le coût de cette étude représenterait 1 % du coût des travaux de construction et qu'il faudrait compter au moins un an pour la mener.

21. Pour ne pas laisser se dégrader encore plus les bâtiments du Siège, il conviendrait que la décision de faire procéder éventuellement à une étude complète de faisabilité que pourrait prendre l'Assemblée générale soit indépendante de sa décision concernant la stratégie à retenir pour le plan-cadre d'équipement.

VI. Décisions que l'Assemblée générale est appelée à prendre

22. Le Secrétaire général recommande que l'Assemblée générale :

a) Prenne note du rapport du Secrétaire général sur l'analyse de la possibilité de construire un nouveau bâtiment permanent sur la pelouse nord;

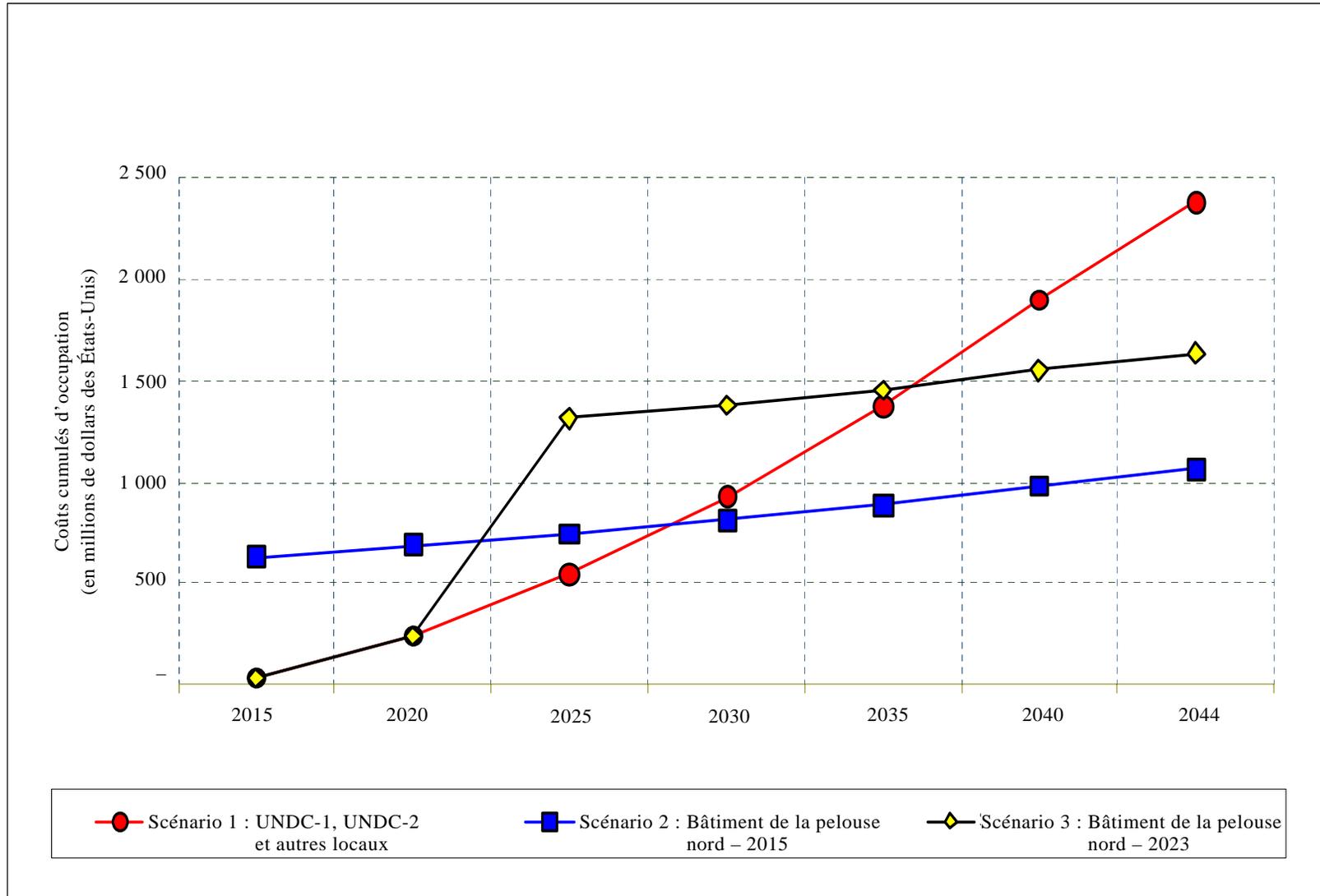
b) Décide de poursuivre l'examen du plan-cadre d'équipement pour les bâtiments du Siège;

c) Approuve la stratégie recommandée pour l'exécution du plan-cadre d'équipement (stratégie IV d'exécution échelonnée);

d) Décide d'entreprendre l'examen de la question d'une étude complète de faisabilité à sa soixante et unième session et demande au Secrétaire général de lui proposer le cahier des charges d'une telle étude.

Annexe I

Comparaison des coûts cumulés d'occupation (2015-2045) Base nominale



Comparaison des coûts cumulés d'occupation (2015-2045)

Sur la base de la valeur nette actualisée

(En supposant un taux d'actualisation de 5 %)

