



Assemblée générale

Distr. générale
17 octobre 2011
Français
Original : anglais

Soixante-sixième session
Point 134 de l'ordre du jour
Projet de budget-programme
pour l'exercice biennal 2012-2013

**Construction de nouveaux locaux à usage
de bureaux à l'Office des Nations Unies à Nairobi
et à la Commission économique pour l'Afrique
à Addis-Abeba; plan stratégique patrimonial
de l'Office des Nations Unies à Genève; et étude
de faisabilité concernant les besoins en locaux
des organismes des Nations Unies à New York
au cours de la période 2014-2034**

**Quatrième rapport du Comité consultatif
pour les questions administratives et budgétaires
sur le projet de budget-programme
pour l'exercice biennal 2012-2013**

I. Introduction

1. Le Comité consultatif pour les questions administratives et budgétaires a examiné les rapports du Secrétaire général ci-après :

- a) Construction de nouveaux locaux à usage de bureaux à l'Office des Nations Unies à Nairobi (A/66/336);
- b) Avancement des travaux de construction de nouveaux locaux à usage de bureaux à la Commission économique pour l'Afrique à Addis-Abeba (A/66/351);
- c) Plan stratégique patrimonial de l'Office des Nations Unies à Genève (A/66/279);
- d) Étude de faisabilité concernant les besoins en locaux des organismes des Nations Unies à New York au cours de la période 2014-2034 (A/66/349).



À l'occasion de l'examen de ces rapports, le Comité s'est entretenu avec des représentants du Secrétaire général qui lui ont fourni un complément d'information et des éclaircissements.

II. Construction de nouveaux locaux à usage de bureaux à l'Office des Nations Unies à Nairobi

2. Le rapport du Secrétaire général (A/66/336) est présenté en application de la résolution 63/263 de l'Assemblée générale dans laquelle celle-ci a fait sienne la recommandation du Comité consultatif de demander au Secrétaire général de soumettre des rapports d'activité annuels sur tous les projets de construction en cours. Aux paragraphes 1 à 7 de son rapport, le Secrétaire général fournit des informations sur l'achèvement du projet de construction. Il y indique que la construction des nouveaux locaux à usage de bureaux à l'Office des Nations Unies à Nairobi a commencé le 4 mai 2009 et que l'achèvement substantiel de l'ouvrage, conformément au calendrier établi, est intervenu en décembre 2010. Ayant commencé plus tôt que prévu en septembre 2010, les travaux de cloisonnement se sont achevés en mars 2011; l'installation dans les nouveaux locaux a ainsi pu se faire avant la date prévue de juin 2011. Les deux principaux occupants, le Programme des Nations Unies pour l'environnement (PNUE) et le Programme des Nations Unies pour les établissements humains (ONU-Habitat), ont emménagé dans les nouveaux locaux entre janvier et mars 2011 et le bâtiment a été inauguré en mars 2011. Le Secrétaire général pense qu'il est possible que le projet coûte moins cher que prévu et qu'une partie de la réserve pour imprévus soit débloquée. Le coût définitif du projet ne sera toutefois déterminé que quand les derniers versements auront été effectués, en juin 2012, et sera mentionné dans le prochain rapport d'activité annuel (A/66/336, par. 11). **Le Comité consultatif se félicite que la construction des nouveaux locaux à usage de bureaux à l'Office des Nations Unies à Nairobi ait été menée à bien.**

3. Le Secrétaire général indique que la réaffectation des locaux à usage de bureaux libérés par le PNUE et ONU-Habitat dans le complexe de l'Office des Nations Unies à Nairobi à Gigiri à d'autres organismes, fonds et programmes des Nations Unies qui manquaient d'espace ou louaient des locaux commerciaux a commencé au début de 2011 et qu'à la fin de juin 2011, bon nombre de déménagements étaient achevés. Le Comité a demandé et obtenu une liste de bureaux des Nations Unies, missions sur le terrain, organismes, fonds et programmes qui avaient emménagé dans le complexe de Gigiri en 2011, ainsi que de ceux dont les locaux se trouvaient encore en dehors du complexe (voir annexe I). Le Comité a été informé que le Bureau d'appui de l'ONU pour la Mission de l'Union africaine en Somalie (AMISOM) (UNSOA) et le Bureau politique des Nations Unies pour la Somalie (UNPOS) qui n'étaient pas concernés par le plan initial et dont les effectifs représentaient quelque 300 personnes, avaient emménagé dans le complexe de l'ONUN.

4. À cet égard, le Comité consultatif rappelle que dans son rapport du 9 avril 2008 (A/62/794), le Secrétaire général a indiqué que le projet d'expansion des locaux à usage de bureaux à Nairobi découlait de l'appel lancé par l'Assemblée générale, dans sa résolution 44/211, à tous les organismes des Nations Unies de prendre les dispositions nécessaires pour appliquer le principe du regroupement sous

un même toit et installer des locaux communs au niveau national. Conformément à cette résolution et compte tenu de la difficulté de la situation en matière de sécurité à Nairobi, le Secrétaire général a proposé de réaffecter dans le complexe de Gigiri les bureaux régionaux, sous-régionaux et nationaux des institutions spécialisées, fonds et programmes des Nations Unies présents à Nairobi. Dans le même rapport, le Secrétaire général a indiqué qu'il était ressorti d'une enquête réalisée en août 2007 que les besoins en matière de locaux des occupants actuels du complexe, compte tenu de la croissance prévue au cours des trois prochaines années, ainsi que de ceux des entités des Nations Unies installées en dehors du complexe de Gigiri pourraient être satisfaits par la construction d'un nouveau bâtiment de trois étages et la rationalisation de l'utilisation de l'ensemble des locaux à usage de bureaux.

5. Le Comité estime que le Secrétaire général devrait mener une évaluation après l'achèvement des travaux afin de faire le point sur la mise en œuvre du projet. Cette évolution devrait comprendre une comparaison entre les coûts et bénéfices prévisionnels et réels, une analyse de l'utilisation des nouveaux locaux à usage de bureaux prévue et réelle, un examen des hypothèses formulées au début du projet et des ajustements nécessaires pendant la période de construction et une étude des procédures retenues pour garantir le bon déroulement du projet. Le Secrétaire général devrait également fournir les raisons ayant empêché certaines des entités des Nations Unies présentes à Nairobi d'être réaffectées dans le complexe de Gigiri, comme prévu. Le Comité estime que cette évaluation permettrait à l'Organisation de tirer des enseignements utiles et de disposer d'intrants facilitant la planification de nouveaux locaux à usage de bureaux dans d'autres lieux d'affectation dans le cadre des projets actuels de construction et rénovation.

6. Le Comité consultatif attend avec le plus grand intérêt d'obtenir, dans le cadre du prochain rapport d'activité du Secrétaire général, des informations sur les résultats de l'évaluation menée après l'achèvement des travaux et des détails sur les coûts finals de mise en œuvre du projet.

7. Le Comité consultatif a demandé un complément d'information sur les coûts d'emprunt de 163 045 dollars au titre des prévisions de dépenses relatives au projet figurant au tableau 2 du rapport du Secrétaire général (A/66/336). Il a été informé qu'en 2002 une avance de 1 416 750 dollars avait été consentie par le PNUE aux fins du financement de la phase de conception du projet de construction (voir A/62/794, par. 43) et que le montant de ce prêt avait été réduit du fait de la remise accordée ultérieurement sur les loyers dus par le PNUE (748 328 dollars en 2004; 774 299 dollars en 2005; et 57 168 dollars en 2006). Le montant de 163 045 dollars représentait la somme totale des intérêts accumulés au taux annuel de 6 %.

8. Le Comité consultatif a été informé, après avoir posé la question, que les 110 000 dollars supplémentaires prévus au titre des honoraires d'architecte (A/66/336, tableau 2) avaient été omis par erreur dans le précédent rapport d'activité et que l'accroissement s'expliquait par des coûts de construction plus élevés. Le Comité a en outre été informé que, conformément à la pratique courante, les honoraires d'architecte sont calculés en pourcentage des coûts de construction. **Le Comité espère qu'à l'avenir il sera rendu compte de manière complète et précise des dépenses relatives aux projets.**

9. Le Comité consultatif recommande à l'Assemblée générale de prendre note du rapport du Secrétaire général sur la construction de nouveaux locaux à

usage de bureaux à l'Office des Nations Unies à Nairobi, en tenant compte des vues et recommandations susmentionnées.

III. Avancement des travaux de construction de nouveaux locaux à usage de bureaux à la Commission économique pour l'Afrique à Addis-Abeba

10. Le rapport du Secrétaire général (A/66/351) est présenté en application de la résolution 63/263 de l'Assemblée générale dans laquelle celle-ci a fait sienne la recommandation du Comité consultatif de demander au Secrétaire général de soumettre des rapports d'activité annuels pour tous les projets de construction en cours. Il fournit une mise à jour sur la construction de nouveaux locaux à usage de bureaux à la Commission économique pour l'Afrique (CEA) à Addis-Abeba et la rénovation de la Maison de l'Afrique.

11. Les informations sur l'avancement des travaux de construction de nouveaux locaux à usage de bureaux à la CEA figurent aux paragraphes 4 à 10 du rapport. Le Secrétaire général y indique qu'une canalisation du réseau d'évacuation des eaux pluviales, qui traversait la nouvelle enceinte de la CEA, a été déplacée en septembre 2010 par les autorités locales et ne constitue plus un obstacle à la construction du nouveau bâtiment (ibid., par. 12). Le Secrétaire général indique également que le chantier a commencé le 1^{er} mai 2010 et que le gros des travaux doit s'achever à la fin de février 2012, mais que la période de construction a dû être prolongée de six mois du fait de la pénurie de ciment sur le marché local, qui a dû être importé. Les travaux à proprement parler devraient donc s'achever en août 2012 et il faudra compter six mois de plus pour l'aménagement des locaux par les organismes qui les occuperont. Le Comité consultatif note que l'étroite collaboration entre la CEA et le gouvernement hôte a facilité l'importation de ciment et que l'appui constant du Ministère des affaires étrangères sera crucial pour assurer l'importation dans les délais voulus de nombreux matériaux de finition et équipements au cours de la prochaine étape de construction. **Le Comité consultatif se félicite du soutien apporté par le Gouvernement éthiopien et réaffirme que le Secrétaire général devrait redoubler d'efforts pour collaborer étroitement avec le gouvernement hôte afin de s'assurer que toutes les questions relatives à la livraison des matériaux de construction sont promptement réglées de façon à éviter tout retard supplémentaire et prévenir les risques de hausse des coûts.**

12. Au paragraphe 13 de son rapport, le Secrétaire général indique que des fonds supplémentaires ont été dégagés pour la construction d'un étage de plus et qu'un avenant a donc été ajouté au contrat de construction. Le Comité rappelle que l'ajout d'un septième étage avait été précédemment exclu du projet faute de financement suffisant mais qu'une option avait été inscrite dans le contrat pour la construction d'un étage supplémentaire en cas de nécessité et si un financement pouvait être mobilisé (A/65/518, par. 17). Ayant demandé des précisions, le Comité a été informé que les ressources nécessaires à la construction de l'étage supplémentaire, s'élevant à 1 000 145 dollars, seraient prélevées sur les budgets du Bureau des Nations Unies auprès de l'Union africaine et de l'Opération hybride Union africaine-Nations Unies au Darfour (MINUAD) et qu'en échange, ces deux entités pourraient disposer de locaux à usage de bureaux dans le nouveau bâtiment lorsqu'il serait terminé. Sur ce montant, 850 000 dollars proviennent du compte d'appui aux opérations de maintien

de la paix pour couvrir les besoins du Bureau des Nations Unies auprès de l'Union africaine, soit 600 000 dollars pour l'exercice 2010-2011 et 250 000 dollars pour l'exercice 2011-2012. Le solde de 150 145 dollars a été prélevé sur le budget de la MINUAD pour l'exercice 2011-2012. **Le Comité consultatif prend acte de ce fait nouveau et demande que les prochains rapports d'activité comportent un complément d'information en la matière.**

13. Le Comité consultatif note au paragraphe 22 du rapport, que le Bureau des services centraux d'appui a récemment dépêché deux missions distinctes, composées de représentants de haut niveau du Service de la gestion des installations et de la Division des achats, afin de prêter appui à la Commission économique pour l'Afrique s'agissant de la gestion du projet. Le Comité a été informé que l'équipe de projet de la CEA menait actuellement une analyse de la valeur de manière à réduire les coûts, en coordination avec le Bureau des services centraux d'appui, et coopérait également avec l'équipe chargée du projet de construction à l'ONUN pour veiller à ce que les enseignements tirés des travaux de Nairobi soient dûment examinés et appliqués à la CEA. **Le Comité réaffirme le rôle essentiel de direction et de soutien que joue le Bureau des services centraux d'appui dans la bonne gestion générale des biens et projets de construction des Nations Unies hors Siège (voir A/65/518, par. 13). Il encourage le Bureau à continuer de fournir à la CEA la coordination, l'appui et les conseils nécessaires pour ce qui est de la gestion de projets et des questions techniques.**

14. S'agissant des mesures relatives à l'efficacité et à la sécurité incorporées dans le projet de construction de la CEA, le Comité consultatif a été informé que les fenêtres envisagées pour les nouveaux locaux étaient conçues pour être rationnelles sur le plan énergétique et teintées pour réduire à la fois l'absorption de la chaleur provenant du soleil et l'éblouissement. Les fenêtres devaient également comprendre deux couches de verre feuilleté et un film pare-souffle.

15. Aux paragraphes 29 à 31 du rapport du Secrétaire général, le Comité consultatif note que des écarts résultant d'une erreur commise par le bureau d'architecture et d'études techniques ont été constatées lors de l'exécution du contrat. Le Secrétaire général indique que ces écarts, estimés provisoirement à 734 000 dollars, pèseront sur les coûts de construction et que leur coût sera prélevé sur la réserve pour imprévus représentant 925 186 dollars. **Le Comité consultatif note avec préoccupation que les écarts constatés se sont traduits par un accroissement des coûts et ont pesé lourdement sur la réserve pour imprévus, ce qui pose un risque pour l'exécution du projet. Il demande instamment au Secrétaire général de continuer à examiner de près les dépenses relatives au projet et de veiller à ce que le projet soit mené à bien dans les limites de l'enveloppe budgétaire approuvée.**

16. Le Comité consultatif a également été informé que les faits concernant les écarts susmentionnés ont été portés à l'attention du Bureau des affaires juridiques le 11 avril 2011 et que le Bureau était en train d'examiner la question en étroite consultation avec le Bureau des services centraux d'appui et la CEA. Dans l'attente d'une décision, les travaux continuaient. **Le Comité consultatif recommande de prier le Secrétaire général de faire rapport sur les résultats de l'examen mené par le Bureau des affaires juridiques dans son prochain rapport d'activité.**

17. Concernant la rénovation de la Maison de l'Afrique, le Comité consultatif note que la Section de la gestion des installations de la CEA a mis la dernière main au

cahier des charges d'une société de conseils chargée de concevoir un projet garantissant que les travaux sont de qualité. La Section a entamé le processus de sélection d'un consultant (A/66/351, par. 35).

18. Le Comité consultatif recommande à l'Assemblée générale de prendre note du rapport du Secrétaire général sur l'avancement des travaux de construction de nouveaux locaux à usage de bureaux à la Commission économique pour l'Afrique à Addis-Abeba en tenant compte des vues et recommandations susmentionnées.

IV. Plan stratégique patrimonial de l'Office des Nations Unies à Genève

19. Le Secrétaire général a soumis son rapport (A/66/279) en application de la résolution 64/243, par laquelle l'Assemblée générale l'avait prié de lui présenter un rapport sur les conclusions de l'étude d'ingénierie approfondie du plan stratégique patrimonial, qui devait comprendre une estimation du coût total et un échéancier du projet. Par la même résolution, l'Assemblée avait engagé le Secrétaire général à veiller à ce que l'étude passe en revue toutes les solutions viables de la façon la plus économe et la plus efficace. Elle avait également souligné que la phase de modernisation du plan stratégique patrimonial ne devrait pas commencer avant qu'elle n'ait pris une décision sur la question et que le plan-cadre d'équipement soit achevé.

20. Le Comité consultatif constate que l'étude d'ingénierie et d'architecture¹ a été réalisée par un consultant sur une période de six mois à compter d'août 2010 et s'est fondée sur les conclusions de l'étude préliminaire menée en 2009 (A/66/279, par. 5). Au paragraphe 7 de son rapport, le Secrétaire général énonce les principaux objectifs de résultat du plan stratégique patrimonial, qui sont notamment d'optimiser l'usage de l'espace intérieur et des installations de conférence disponibles; de satisfaire aux règlements en vigueur en matière de salubrité, de sécurité et d'accessibilité; de moderniser les systèmes extérieurs et électromécaniques des bâtiments afin de réduire la consommation d'énergie; de mettre à jour et d'étendre les réseaux d'information et de communications, les moyens de radiotélédiffusion et les systèmes de conférence; d'éviter les dommages matériels et structurels irréversibles; et d'assurer la continuité des opérations tout au long des travaux de rénovation.

21. Les principales conclusions de l'étude d'ingénierie et d'architecture et les mesures correctives recommandées pour chaque objectif de résultat figurent aux paragraphes 10 et 11 du rapport du Secrétaire général. Selon l'étude, les locaux à usage de bureaux disponibles sont sous-utilisés à hauteur de 25 % à 30 %; les salles de conférence pourraient être réaménagées de façon à pouvoir être utilisées à des fins diverses; les bâtiments ne sont pas totalement conformes aux normes en vigueur à l'échelle internationale et locale et à celle de l'Organisation en matière de protection contre l'incendie et de sécurité; la consommation d'énergie pourrait être

¹ Pour examiner plus facilement les propositions du Secrétaire général, le Comité consultatif a été saisi du rapport final du consultant chargé de l'étude d'ingénierie et d'architecture. Le Comité a également demandé que lui soit fournie une masse considérable d'informations supplémentaires, qu'il a intégrées, s'il y avait lieu, dans ses observations sur les propositions concernant le plan stratégique patrimonial.

réduite d'environ 25 %; il convient de remplacer le câblage ainsi que le matériel de radiotélédiffusion et les systèmes de conférence obsolètes; et la modernisation des systèmes d'information et de communications, des systèmes de visioconférence et du réseau à fibres optiques s'impose.

22. Une analyse des différentes possibilités d'exécution des travaux de remise en état et de rénovation est proposée aux paragraphes 12 à 20 du rapport du Secrétaire général. Les trois solutions formulées se distinguent principalement par l'utilisation qui est faite de locaux temporaires et par la durée de la mise en œuvre : a) un programme accéléré sur cinq ans, coûtant 684 millions de francs suisses (soit 654 millions de dollars²) et nécessitant la relocalisation de l'ensemble des activités de l'Organisation et la location de locaux en dehors du complexe pour accueillir l'ensemble du personnel pendant toute la durée des travaux; b) un programme par étapes mis en œuvre sur le moyen terme (8 ans), coûtant 618 millions de francs suisses (soit 591 millions de dollars) et nécessitant la relocalisation de certaines activités et la construction de locaux temporaires pouvant accueillir un millier de fonctionnaires à la fois dans l'enceinte même du complexe; et c) un programme par étapes mis en œuvre sur le long terme (13 ans), coûtant 651 millions de francs suisses (soit 622 millions de dollars), dans le cadre duquel les bâtiments seraient remis en état progressivement, réduisant ainsi les besoins en locaux temporaires, lesquels pourraient être obtenus grâce à un plan de réinstallation interne et à la location d'un petit nombre de bureaux et d'installations de conférence.

23. Se fondant sur les conclusions du consultant, le Secrétaire général recommande d'adopter la solution à moyen terme, soit le programme par étapes sur huit ans. Il estime que ce projet a, pour lui, d'être le moins onéreux, de prévoir des locaux temporaires dans l'enceinte du complexe, de perturber le moins possible les activités et de satisfaire à tous les principaux objectifs de résultat et buts opérationnels de l'Office des Nations Unies à Genève. Les avantages que présente cette solution sont énumérés aux paragraphes 21 et 22 du rapport.

24. Le Secrétaire général précise en outre que, si l'on continue d'appliquer la stratégie actuelle d'entretien et de maintien en état des bâtiments, c'est-à-dire de procéder uniquement aux réparations urgentes en fonction des besoins, le coût s'élèvera à environ 1,4 milliard de dollars, réparti sur les 25 prochaines années, ce qui constituera la solution la plus coûteuse. Par comparaison, il estime que, compte tenu des prévisions relatives aux frais d'entretien, à la consommation d'énergie et aux coûts de location, les projets échelonnés à moyen terme (8 ans) ou à long terme (13 ans) coûteront sur la même période de 25 ans entre 1,2 et 1,3 milliard de dollars (A/66/279, par. 19). Le Comité consultatif a obtenu, à sa demande, un état ventilé des ressources nécessaires à la mise en œuvre de chacune des trois options et des prévisions correspondant à la solution à moyen terme par exercice biennal et ces renseignements figurent aux annexes II et III du présent rapport. Le Comité a également reçu un complément d'information sur le calcul du coût total de l'application du principe de maintenance corrective, soit plus de 1,4 milliard de dollars sur 25 ans, comparé aux prévisions concernant le coût global de chacune des trois solutions de remise en état et de rénovation, qui figure à l'annexe IV du présent

² Au paragraphe 14 de son rapport (A/66/279), le Secrétaire général précise que tous les coûts – calculés d'abord en francs suisses, puis convertis au taux de change comptable de 1 dollar des États-Unis pour 1,046 franc suisse – devront être recalculés en fonction du taux de change en vigueur au moment de l'exécution du projet.

rapport. Le Comité n'est pas en mesure de vérifier si la méthode d'estimation des coûts de chaque solution et les hypothèses de départ sont valables ou si elles constituent un fondement solide permettant de protéger l'Organisation contre de futurs dépassements de coûts. Il recommande de demander au Secrétaire général de présenter dans son prochain rapport des explications détaillées sur la composition et le calcul des coûts, les éléments fondant les hypothèses sous-tendant les estimations et des renseignements justificatifs.

25. Le Comité consultatif observe que, pour réaliser l'étude d'ingénierie et d'architecture, le consultant, accompagné de l'équipe de projet de l'Office des Nations Unies à Genève, a rencontré les responsables du Bureau des services centraux d'appui et du Bureau chargé du plan-cadre d'équipement, dans le but d'exploiter directement les enseignements tirés des phases de planification du plan-cadre d'équipement et de tenir compte des meilleures pratiques recommandées dans le processus de planification du plan stratégique patrimonial (A/66/279, par. 5). Le Comité a été informé que l'Office continuait de mener des consultations approfondies à ce sujet avec le Bureau des services centraux d'appui et l'équipe chargée du plan-cadre d'équipement. Parmi les principaux enseignements dont il a été tenu compte dans la planification du projet de plan stratégique patrimonial, figurent le fait qu'il faille : a) obtenir au plus tôt l'agrément des États Membres, des fonctionnaires responsables et d'autres parties prenantes concernant les buts et la portée du projet; b) disposer du personnel technique spécialisé ayant l'expérience des projets de rénovation et de construction à grande échelle pour gérer et superviser le cabinet d'architecture et d'ingénierie ainsi que les entrepreneurs; et c) prévoir dès le début du projet tous les coûts, y compris les coûts indirects, de façon à éviter tout problème découlant de frais connexes, comme cela a été le cas avec le projet de plan-cadre d'équipement (voir A/62/799).

26. Le Comité consultatif prend note des efforts déployés pour tirer les enseignements voulus de la réalisation du plan-cadre d'équipement et compte qu'ils se poursuivent. Il souligne à nouveau le rôle essentiel de direction et de soutien que joue le Bureau des services centraux d'appui dans la bonne planification des biens de l'Organisation et leur gestion efficace. Le Comité consultatif espère également que les enseignements tirés des projets de construction profiteront à d'autres bureaux.

27. Le Comité consultatif a reçu, à sa demande, un complément d'information sur les frais d'entretien annuels de l'Office des Nations Unies à Genève et sur leur évolution depuis l'exercice biennal 2000-2001, qui figure à l'annexe V du présent rapport. Il constate que les frais annuels d'entretien des installations de l'Office sont passés de quelque 4,5 millions de dollars par an en 2000 à 8,2 millions de dollars en 2009. D'après les informations obtenues, selon les paramètres définis par la Société suisse des ingénieurs et des architectes pour le calcul des frais d'entretien de complexes similaires à celui du Palais des Nations, qui varient entre 3 % et 4 % de la valeur du complexe par an, les fonds nécessaires à la conservation et au gros entretien des locaux s'élèveraient à quelque 28,1 millions de dollars par an.

28. À l'occasion de l'examen des propositions du Secrétaire général, le Comité consultatif a également obtenu des exemples précis de contraintes techniques dues au manque d'entretien régulier, qui nuisent à la capacité de l'Office de fournir certains services de conférence qu'il est tenu d'assurer. On peut notamment citer : a) l'absence de souplesse en matière de configuration des salles de conférence disponibles, qui se

traduit par le refus d'accepter certaines conférences; b) la mauvaise acoustique des salles de conférence; c) la sous-utilisation des trois salles de 900 places faute de matériel numérique d'interprétation; d) l'impossibilité d'enregistrer les conférences dans les six langues officielles; e) les moyens limités de transmission des signaux de données et des signaux vidéo en raison de l'obsolescence des réseaux; et f) l'inaccessibilité des locaux pour les personnes handicapées.

29. Le Comité consultatif rappelle à cet égard que le Secrétaire général a proposé, au chapitre 34 du projet de budget-programme pour l'exercice biennal 2012-2013, d'affecter des ressources supplémentaires, d'un montant de 5,8 millions de dollars, au titre des réparations qui doivent être effectuées d'urgence pour des raisons de salubrité, de sûreté et de sécurité à l'Office des Nations Unies à Genève (A/66/6, chap. 34, par. 34.28). Dans son rapport correspondant, le Comité a admis qu'il était nécessaire, malgré les rénovations envisagées pour plus tard dans le plan stratégique patrimonial, de réaliser au plus tôt ces projets afin d'éviter que les bâtiments ne continuent à se détériorer (A/66/7, par. XI.7). **Le Comité consultatif souligne qu'il convient de coordonner les travaux d'entretien en cours avec les travaux envisagés dans le plan stratégique patrimonial (voir aussi A/66/7, par. VIII.87).**

30. Le Secrétaire général indique que la Suisse a décidé, en sa qualité de pays hôte, de participer à la rénovation du Palais des Nations en versant une contribution volontaire unique d'un montant maximum de 50 millions de francs suisses, qui devra servir à la mise en œuvre de mesures structurelles permettant de réaliser des économies d'énergie (A/66/279, par. 28). Le Comité fait observer que cette contribution permettra de réduire d'autant le coût total des travaux de rénovation qu'il est prévu de réaliser dans le cadre du plan stratégique patrimonial. Il a été informé que l'Office des Nations Unies à Genève avait défini des mesures d'économie d'énergie qui pouvaient être mises en œuvre indépendamment des travaux de rénovation tout en entrant dans le cadre du plan stratégique patrimonial et dont les effets ne seraient pas annulés par les travaux à venir. **Le Comité remercie le Gouvernement suisse de sa contribution.**

31. Le Secrétaire général propose également de créer un comité consultatif de haut niveau composé des services organiques touchés par le projet et de constituer une équipe spécialement chargée de gérer le projet. Cette équipe commencerait par préparer la documentation nécessaire pour s'assurer d'ici à la fin de 2012 les services d'une société de gestion de projet chargée d'élaborer un plan de mise en œuvre détaillé en 2013. Le Secrétaire général indique que la Section des bâtiments et des services techniques des Services centraux d'appui de l'Office des Nations Unies à Genève n'a pas les moyens de gérer ce vaste projet si ses effectifs ne sont pas renforcés et souligne qu'il convient de la doter du personnel technique suffisant dès le début du projet si l'on veut en assurer la bonne mise en œuvre (voir A/66/279, par. 24 à 28).

32. Le montant des ressources nécessaires demandées pour réaliser les prochaines étapes au cours de l'exercice 2012-2013 est indiqué dans l'annexe au rapport du Secrétaire général. La somme de 4 069 700 dollars est demandée pour couvrir les dépenses suivantes :

a) Un montant de 1 164 600 dollars au titre du personnel temporaire (autre que pour les réunions) pour l'exercice 2012-2013, afin de financer le travail d'une première équipe spécialement chargée du projet qui sera composée d'un architecte de la classe P-4, d'un ingénieur de la classe P-4 et d'un expert technique de la classe

P-3 et qui aura pour tâche d'examiner les conclusions des études de conseil; de valider la solution recommandée; de rédiger le cahier des charges et d'établir les documents relatifs à l'appel d'offres portant sur les services d'un cabinet de gestion du projet; d'élaborer des directives générales de gestion du projet; d'établir des stratégies de communication avec les services organiques qui seront le plus directement concernés par le plan stratégique patrimonial;

b) Un montant de 2,8 millions de dollars au titre des services contractuels pour financer les services initiaux fournis par le cabinet de gestion du projet qui sera chargé d'élaborer le plan général de mise en œuvre par étapes du projet, le plan d'équipement pluriannuel, accompagné d'analyses financières, ainsi qu'un calendrier détaillé du projet indiquant les grandes étapes.

33. Le Comité consultatif prend note des principales conclusions issues de l'étude d'ingénierie et d'architecture et de l'ampleur de la détérioration du Palais des Nations et reconnaît qu'il est nécessaire de procéder à la rénovation générale des bâtiments du complexe. Au vu des informations dont il dispose à ce stade, le Comité estime que la solution de mise en œuvre à moyen terme que recommande le Secrétaire général semble la plus opportune. Néanmoins, le projet étant de grande ampleur et l'Assemblée générale devant pouvoir prendre des décisions en toute connaissance de cause, il considère que l'Assemblée ne devra approuver le plan stratégique patrimonial qu'après avoir pris connaissance d'un plan de mise en œuvre détaillé. En conséquence, il recommande que le Secrétaire général soit autorisé à procéder à l'établissement d'un plan de mise en œuvre détaillé et d'une analyse des coûts de l'option à moyen terme (8 ans), sans préjudice des décisions que l'Assemblée générale sera appelée à prendre.

34. Le Comité consultatif recommande également que le Secrétaire général soit invité à examiner soigneusement toutes les autres options permettant de réaliser des gains d'efficacité et des économies dans le cadre des travaux de restauration et de rénovation, en vue de réduire l'ensemble des coûts de mise en œuvre du projet. À ce sujet, il rappelle que d'autres projets de construction sont en cours d'exécution ou d'élaboration³, et souligne qu'il est nécessaire de faire preuve de la plus grande modération lors de la prévision des dépenses afin de limiter la charge qui pèse sur les États Membres.

35. S'agissant des prévisions de dépenses présentées par le Secrétaire général, le Comité consultatif recommande l'approbation d'un montant de 810 600 dollars au titre du personnel temporaire (autre que pour les réunions) pour financer la création d'un poste d'architecte de la classe P-4 et d'un poste d'ingénieur de la classe P-4 et constituer ainsi une équipe spécialement chargée de la gestion du projet, ainsi qu'un montant de 2,8 millions de dollars au titre des services contractuels pour financer l'élaboration du plan détaillé de mise en œuvre par étapes du projet, accompagné de toutes les incidences financières. Le Comité se prononce contre l'approbation des ressources demandées au titre du personnel temporaire (autre que pour les réunions) pour financer la création du

³ On peut citer le plan-cadre d'équipement, la construction de nouveaux locaux à usage de bureaux à l'Office des Nations Unies à Nairobi et à la Commission économique pour l'Afrique et la construction de nouveaux locaux à la Commission économique et sociale pour l'Asie occidentale (CESAO). Voir également l'étude de faisabilité concernant les besoins en locaux des organismes des Nations Unies à New York au cours de la période 2014-2034 (A/66/349).

poste d'expert technique de la classe P-3. Il estime que les fonctions qui seraient attachées à ce poste peuvent être assumées par la Section des bâtiments et des services techniques.

V. Étude de faisabilité concernant les besoins en locaux des organismes des Nations Unies à New York au cours de la période 2014-2034

36. Le rapport du Secrétaire général (A/66/349) fait suite à la résolution 60/282 de l'Assemblée générale, dans laquelle celle-ci a souligné qu'il fallait prévoir une stratégie à long terme de gestion des locaux à usage de bureaux au Siège et demandé au Secrétaire général de réaliser une étude détaillée sur la possibilité de construire un bâtiment sur la pelouse nord du complexe du Siège de l'Organisation des Nations Unies.

37. Cette étude constitue une évaluation des besoins en locaux de l'Organisation sur le long terme – 20 ans à compter de 2014, date à laquelle la mise en œuvre du plan-cadre d'équipement sera achevée et où le bâtiment du Secrétariat sera de nouveau occupé. Le Comité consultatif relève qu'il faut prendre en considération un autre élément important dans l'élaboration du calendrier d'une stratégie à long terme, à savoir l'expiration du bail des bâtiments 1 et 2 de la United Nations Development Corporation (DC-1 et DC-2) à la fin du mois de mars 2018, avec possibilité de prorogation jusqu'à la fin du mois de mars 2023 mais pas au-delà de cette date. L'étude porte sur les besoins en locaux du Siège de l'ONU et des fonds et programmes participants (Caisse commune des pensions du personnel des Nations Unies, Programme des Nations Unies pour le développement (PNUD), Fonds des Nations Unies pour la population (FNUAP) et Bureau des Nations Unies pour les services d'appui aux projets)⁴.

38. Des informations générales concernant la direction et la réalisation de l'étude sont données aux paragraphes 3 à 8 du rapport. Comme indiqué, les montants requis pour la réalisation de l'étude ont été inscrits au budget-programme de l'exercice biennal 2008-2009 et la procédure d'appel d'offres a abouti en février 2010 à l'adjudication du marché à Skidmore, Owings and Merrill, cabinet d'architectes de renommée internationale. Le Comité consultatif s'est fait fournir, à sa demande, des renseignements supplémentaires sur le cabinet en question ainsi que sur certains projets menés par celui-ci qui sont comparables à l'étude de faisabilité. Il a également été informé que le cabinet ne serait pas autorisé à participer aux travaux de conception ou de construction ultérieurs, que ce soit comme maître d'œuvre ou comme sous-traitant, mais qu'il pourrait être choisi ultérieurement pour assurer des services de conseil à l'Organisation dans le cadre de l'attribution des marchés portant sur les travaux de conception et de construction.

⁴ Le Comité consultatif a été informé que le Fonds des Nations Unies pour l'enfance avait décidé de ne pas participer à l'étude de faisabilité réalisée par le Secrétariat, une solution immobilière à long terme à New York étant déjà prévue, à savoir l'acquisition du bâtiment DC-3 à l'expiration du bail et l'acquisition en copropriété d'un immeuble commercial situé au 633 Third Avenue. Par ailleurs, pour faire face à ses besoins en locaux supplémentaires à long terme, le Fonds envisage de recourir à la location.

39. Le Comité consultatif note qu'un comité directeur, présidé par le Secrétaire général adjoint à la gestion et composé de hauts responsables de l'Organisation et des fonds et programmes participants, a été mis en place en mai 2010 pour superviser les travaux de l'équipe de conseil et lui donner des orientations générales sur la stratégie à long terme en matière de locaux à usage de bureaux et examiner les recommandations issues de l'étude. Au paragraphe 7 de son rapport, le Secrétaire général énumère les différents principes retenus par l'équipe chargée de l'étude de faisabilité et approuvés par le Comité directeur. Comme indiqué, ces principes, qui définissent le cadre directeur du projet, visent à : a) préserver l'identité du complexe de l'ONU, symbole de la mission de l'Organisation; b) souligner le rôle central que joue la technologie dans la mise en œuvre des futures initiatives du Siège; c) mettre en évidence l'égle importance accordée à la fonctionnalité et au décorum diplomatique sur le lieu de travail qu'est l'ONU; d) regrouper les locaux du Siège afin qu'aucun ne soit situé à plus de 10 minutes de marche des bâtiments principaux de manière à donner à l'ensemble le caractère d'un complexe et à promouvoir le bon fonctionnement de l'Organisation ainsi que la sécurité; e) permettre une utilisation de l'espace souple et efficace s'adaptant aux besoins fluctuants de l'Organisation; et f) atteindre les objectifs les plus ambitieux en matière d'économies d'énergie et de durabilité.

40. Les principales conclusions de l'étude de faisabilité sont rapportées aux paragraphes 9 à 16 du rapport du Secrétaire général. Il y est indiqué que l'Organisation est actuellement propriétaire de 51 % de ses locaux à usage de bureaux, les 49 % restants étant loués, et que les fonds et programmes participants louent 100 % de leurs locaux. Il y est également précisé que l'Organisation occupe déjà la plupart des immeubles à usage commercial les plus cotés et les mieux adaptés à ses besoins aux alentours du complexe de l'ONU. Le Comité consultatif note que, d'après l'étude, compte tenu des besoins passés et à venir et conformément aux bonnes pratiques du secteur, l'Organisation devrait être propriétaire de 80 % de ses locaux et louer les 20 % restants (voir plus bas, par. 44).

41. Les tableaux 2 et 3 du rapport font ressortir les besoins en locaux à long terme ainsi que les prévisions de croissance des effectifs au Siège et dans les fonds et programmes participants au cours de la période allant de 2014 à 2034. Comme indiqué, les effectifs devraient passer de 10 711 membres du personnel en 2014 à 13 603 en 2034, ce qui suppose une augmentation de la superficie de 1,62 million de pieds carrés en 2014 par rapport à la superficie actuellement disponible dans le complexe de l'ONU, qui sera portée à 1,81 million de pieds carrés en 2023 et à 1,88 million en 2034. Le Comité consultatif note que les prévisions concernant la croissance des effectifs et des besoins en locaux à usage de bureaux ont été faites à partir des hypothèses suivantes :

a) Un taux de croissance annuel moyen des effectifs à New York de 1,1 % au cours de la période 2014-2034. Le Secrétaire général précise que ce taux a été calculé à partir de données rétrospectives et d'entretiens menés avec des représentants des différents départements, fonds et programmes. Le Comité a également été informé qu'un taux de croissance annuel des effectifs de 4 % avait été retenu pour la Caisse des pensions, dont la charge de travail devrait s'alourdir du fait de l'augmentation du nombre de retraités;

b) Une superficie prévue de 250 pieds carrés (23 mètres carrés) par personne. Ayant demandé des précisions, le Comité a été informé que cette

superficie correspondait à la densité brute définie dans les directives applicables aux locaux à usage de bureaux que le Directeur de cabinet a approuvées en 2004 et comprenait l'espace personnel réservé à chaque fonctionnaire ainsi que les parties communes (espaces de circulation, salles de réunion, espaces techniques). Les prévisions relatives aux locaux transitoires occupés pendant la mise en œuvre du plan-cadre d'équipement et les besoins liés à la réoccupation du bâtiment du Secrétariat reposaient également sur ces directives (voir plus bas, par. 43);

c) L'obtention d'un gain d'efficacité de 20 % grâce à la mise en place de stratégies de réaménagement des modalités de travail entre 2023 et 2034. Comme indiqué aux paragraphes 15 et 16 du rapport, ces stratégies concernent notamment le travail mobile, le télétravail, les horaires variables, la semaine de travail comprimée, les plages horaires obligatoires, l'horaire d'été et le partage de poste. Le Comité consultatif a été informé qu'il existait au sein du Comité directeur un consensus selon lequel 20 % des effectifs devraient opter pour le système de bureaux à la carte⁵ ou les formules de télétravail, permettant un gain d'efficacité supplémentaire de 10 %.

42. Le Comité consultatif note que l'estimation des besoins en locaux pourrait varier sensiblement suivant les paramètres utilisés pour estimer l'augmentation des effectifs et la surface à compter par personne et selon les politiques de réaménagement des modalités de travail appliquées. **Le Comité n'est pas entièrement convaincu du bien-fondé des hypothèses retenues pour établir les estimations de base concernant les besoins en effectifs et en surfaces de bureaux. Tout en reconnaissant qu'il est difficile de prévoir les besoins en locaux à long terme, il estime qu'il faudrait effectuer une analyse plus approfondie et détaillée des facteurs qui déterminent ces besoins et leur évolution dans différents cas de figure, de manière à donner à l'Assemblée des éléments solides sur lesquels prendre des décisions en connaissance de cause. Cette analyse devrait tenir compte non seulement des tendances passées et des prévisions des chefs de département, mais aussi des tendances générales constatées sur les lieux de travail pour ce qui est de tirer meilleur parti des ressources disponibles, ainsi que de l'évolution vers une gestion plus dynamique des locaux grâce au progrès technique et à des formules d'organisation du travail modulables tels le télétravail, l'externalisation et la délocalisation. Le Comité fait observer que certaines des stratégies de réaménagement des modalités de travail auxquelles le Secrétaire général fait référence (voir par. 41 c) ci-dessus) pourraient être appliquées avant 2023. En outre, certaines initiatives de réforme de la gestion déjà mises en œuvre pourraient à longue échéance avoir des incidences considérables sur le nombre et le type de fonctionnaires travaillant au Siège. Par conséquent, le Comité recommande de demander au Secrétaire général d'affiner son analyse des facteurs qui influent sur les besoins en locaux à usage de bureaux et les hypothèses retenues pour estimer ces besoins à long terme.**

43. Le Comité consultatif a été informé que l'estimation de la surface nécessaire par personne (250 pieds carrés, soit 23 mètres carrés) était fondée sur des directives établies en 2004. Il rappelle à cet égard que, dans son rapport sur le plan-cadre

⁵ Dans le système des bureaux à la carte, l'employé travaille généralement de chez lui et se rend au travail uniquement pour collaborer avec d'autres employés. Il ne dispose pas de bureau ou de poste de travail attribué et partage les espaces de travail avec d'autres.

d'équipement pour la période d'un an terminée le 31 décembre 2010 (A/66/5 (Vol.V), par. 83 à 91), le Comité des commissaires aux comptes avait recommandé que le Secrétariat étudie les moyens d'utiliser l'espace de façon plus efficiente avant l'affectation finale des bureaux et le redéménagement prévu du personnel dans le bâtiment du Secrétariat, par exemple en recourant à la pratique du bureau tournant (qui permet d'avoir accès à son ordinateur et de travailler à n'importe quel bureau libre) au lieu d'affecter un espace de travail particulier à chaque membre du personnel. **Le Comité recommande à l'Assemblée générale de demander au Secrétaire général de profiter de la modernisation des bâtiments du Siège réalisée grâce au plan-cadre d'équipement ou de tout autre projet à venir pour examiner et actualiser la surface comptée par personne, en tenant compte de l'évolution des normes en la matière.**

44. Le Comité consultatif a demandé que le Secrétaire général justifie plus amplement sa recommandation selon laquelle l'Organisation devrait avoir pour objectif d'être propriétaire de 80 % des surfaces de bureaux dont elle a besoin et louer le reste (A/66/349, par. 20). Il a été informé que d'autres organisations de la taille de l'ONU étaient en général propriétaires d'un plus grand pourcentage des locaux qu'elles occupaient car cette solution était plus rentable à longue échéance, et que le ratio 80/20 procédait d'une règle empirique visant à tirer parti des avantages à long terme inhérents à la propriété sur le plan opérationnel tout en réduisant le plus possible le risque de posséder des locaux dont on risque de ne pas avoir toujours besoin. **Tout en appréciant la logique de cette approche, le Comité considère qu'il faut effectuer une analyse plus poussée pour déterminer le ratio optimal locaux achetés/locaux loués.**

45. Les paragraphes 17 à 22 du rapport contiennent des informations sur la principale solution envisagée pour répondre aux besoins en locaux de l'Organisation sur le long terme, qui est la construction d'un nouveau bâtiment sur la pelouse nord de son complexe. D'après le Secrétaire général, les principales caractéristiques de cette option sont les suivantes : a) la surface de plancher maximale du nouveau bâtiment ne dépasserait pas 1,45 millions de pieds carrés (135 000 mètres carrés); b) ce bâtiment pourrait être construit de manière à ce qu'il ne soit pas porté atteinte à l'unité architecturale et au style originel du complexe historique de l'Organisation; c) par rapport à d'autres possibilités, l'édification d'un bâtiment sur la pelouse nord présente le moins de risques et son coût est le plus bas, du fait que l'Organisation est propriétaire du terrain; et d) l'unification du complexe se traduirait aussi par des gains d'efficacité et permettrait à l'Organisation d'offrir davantage de services et d'équipements collectifs aux délégations et aux fonctionnaires.

46. Le Comité consultatif note que l'équipe chargée de l'étude de faisabilité a décidé d'examiner plus avant un projet à deux bâtiments et un projet avec esplanade (A/66/349, fig. I et II). Le Secrétaire général fait ressortir les avantages qu'il y aurait à construire un nouveau bâtiment sur la pelouse nord. Il fait valoir que cette option répond aux principes retenus, est la moins onéreuse et présente des risques moindres, et permettrait d'accueillir le plus grand nombre de fonctionnaires. Ayant demandé des informations complémentaires, le Comité consultatif a été informé que l'Organisation n'aurait pas besoin de conclure un accord distinct ni de faire modifier aucun accord existant avec le pays hôte pour construire un bâtiment sur le terrain dont elle est propriétaire dans le complexe du Siège. L'Organisation et le pays hôte devront toutefois convenir de protocoles visant à garantir que les normes de construction et de sécurité incendie seront dûment respectées au moment de la

construction et de la mise en service du bâtiment, comme ils l'ont fait pour les travaux du plan-cadre d'équipement.

47. D'autres stratégies possibles envisagées par le Secrétaire général sont décrites aux paragraphes 25 à 31 de son rapport. Les principales solutions autres que la construction d'un nouveau bâtiment sur la pelouse nord qui a été examinée plus haut, et qui paraît la meilleure sont les suivantes : a) achat d'un immeuble déjà bâti hors complexe; b) location de locaux hors complexe; et c) construction d'un bâtiment hors complexe. En présentant ces options, le Secrétaire général signale que seuls ont été envisagés des sites possibles se trouvant dans le voisinage du Siège de l'Organisation et à 10 minutes de marche, au maximum, des bâtiments principaux, conformément aux principes retenus pour le projet. **Le Comité consultatif trouve cette démarche restrictive et qu'elle pourrait conduire à exclure à tort d'autres options viables et d'un coût également raisonnable. Il recommande à l'Assemblée de demander au Secrétaire général de présenter dans son prochain rapport des informations sur la disponibilité et l'efficacité-coût d'emplacements possibles situés plus loin des principaux bâtiments du Siège.**

48. Au paragraphe 32 de son rapport, le Secrétaire général fait le point des faits nouveaux concernant la United Nations Development Corporation (UNDC). Le Comité consultatif note que le Gouverneur de l'État de New York a approuvé un texte de loi autorisant la ville de New York à transférer une partie du terrain de jeux Robert Moses – situé sur la 1^{re} Avenue au sud de la 42^e Rue – à l'UNDC. Ce transfert permettrait à cette dernière de construire un nouveau bâtiment (DC-5) qui pourrait être mis à la disposition de l'ONU avec un bail comportant une clause de location-achat ou une disposition du même ordre de sorte que l'Organisation en deviendrait propriétaire. Il est précisé dans le rapport que ce bâtiment ne devrait pas dépasser une surface de plancher de 900 000 pieds carrés (environ 85 000 mètres carrés). Le Secrétaire général indique également que selon la législation de l'État de New York, la ville de New York devait se prononcer sur le transfert d'une partie du terrain de jeux le 10 octobre 2011 au plus tard.

49. Depuis la publication du rapport du Secrétaire général, le Comité consultatif a été informé que la ville de New York avait conclu un accord et signé un mémorandum d'accord avec les parties concernées le 6 octobre 2011. Plus rien ne s'oppose donc au transfert d'une partie du terrain de jeux Robert Moses à l'UNDC. Le Comité a également été informé qu'aux termes de ses propres dispositions, le mémorandum d'accord deviendra caduc le 31 décembre 2015 si le site n'a pas été transféré à l'UNDC d'ici là.

50. Le Comité consultatif a aussi demandé des informations complémentaires sur la possibilité de réutiliser le bâtiment temporaire construit sur la pelouse nord pour satisfaire les besoins en surface de bureaux. Il a été informé qu'étant donné que ce bâtiment avait été conçu et construit pour être provisoire, un certain nombre de facteurs restreignaient les possibilités de reconversion. Ainsi, par exemple, sa capacité de charge ne peut pas être augmentée; les grandes salles de conférence du rez-de-chaussée ne pourraient être converties qu'en un seul étage de bureaux; la superficie des bureaux créés ne pourrait pas dépasser 200 000 pieds carrés (18 500 mètres carrés); compte tenu de la taille de l'empreinte du bâtiment, bon nombre de bureaux seraient situés dans des espaces intérieurs sans lumière naturelle; les nombreux grands couloirs ne pourraient pas être réutilisés, sauf à être démolis; et il faudrait ajouter des ascenseurs à grands frais. De surcroît, la reconversion du

bâtiment de la pelouse nord empêcherait de construire un bâtiment plus grand qui répondrait bien mieux aux besoins de bureaux de l'Organisation.

51. Le Comité consultatif a par ailleurs été informé que les baux des bâtiments DC-1 et DC-2 viendraient à expiration en 2023, ce qui touchera quelque 2 500 fonctionnaires travaillant dans 668 000 pieds carrés (62 000 mètres carrés) de bureaux loués. Il est donc jugé nécessaire d'établir un plan stratégique à long terme afin de donner à l'Organisation suffisamment de temps pour évaluer ses besoins et examiner en détail toutes les possibilités, en se donnant la marge de manœuvre la plus large possible au moindre risque.

52. Compte tenu des faits nouveaux les plus récents, le Comité consultatif est d'avis que l'analyse présentée dans le rapport du Secrétaire général a besoin d'être actualisée. L'option qui retient la préférence, qui consiste à construire un nouveau bâtiment sur la pelouse nord du complexe, doit être réévaluée en tenant compte de la possibilité de construire un bâtiment hors site (DC-5) et de signer avec l'UNDC un bail comportant une clause de location-achat. En conséquence, le Comité recommande à l'Assemblée générale de demander au Secrétaire général de réexaminer la situation et de lui présenter, dans les plus brefs délais et au plus tard à la deuxième partie de la reprise de sa soixante-sixième session, une analyse détaillée des coûts, avantages et risques afférents à chaque option. Il faudrait par ailleurs demander au Secrétaire général de tenir compte, lorsqu'il établira ses prévisions de dépenses, des observations formulées par le Comité aux paragraphes 42 à 44 ci-dessus au sujet des hypothèses retenues pour calculer la surface de bureaux nécessaire.

Annexe I

Occupation du complexe de Gigiri de l'Office des Nations Unies à Nairobi

A. Bureaux, missions, organismes, fonds et programmes des Nations Unies qui ont emménagé dans le complexe en 2011

Bureau d'appui de l'ONU pour la Mission de l'Union africaine en Somalie

Bureau de l'Organisation internationale du Travail (OIT) pour la Somalie

Bureau de l'OIT pour le Kenya

Bureau politique des Nations Unies pour la Somalie

Bureau pour la Somalie du Fonds des Nations Unies pour la population

Bureau pour la Somalie du Fonds des Nations Unies pour l'enfance

Bureau régional du Programme alimentaire mondial

Bureau sous-régional du Bureau de la coordination des affaires humanitaires (BCAH)

Bureau sous-régional pour les interventions d'urgence de l'Organisation des Nations Unies pour l'alimentation et l'agriculture (FAO)

Campagne pour la réalisation des objectifs du Millénaire pour le développement

Centre d'urgence de la FAO pour la lutte contre les maladies animales transfrontières

Division Environnement et énergie du Programme des Nations Unies pour le développement (PNUD)

Fonds international de développement agricole

Office des Nations Unies contre la drogue et le crime

Représentation de la FAO au Kenya

Réseau régional intégré d'information du BCAH

B. Bureaux, missions, organismes, fonds et programmes des Nations Unies actuellement basés à l'extérieur du complexe

Des locaux au sein du complexe ont été proposés aux entités indiquées ci-dessous, mais elles ont refusé l'offre ou reporté leur emménagement, ou n'ont pas encore confirmé leur intérêt :

Bureau des Nations Unies pour les services d'appui aux projets

Bureau pour la Somalie de l'Organisation de l'aviation civile internationale

Bureau pour la Somalie de l'Organisation mondiale de la Santé (OMS)

Bureau pour la Somalie du Département de la sûreté et de la sécurité

Bureau pour la Somalie du PAM

Bureau pour la Somalie du PNUD

Bureau pour la Somalie du Programme commun des Nations Unies sur le VIH/sida

Bureau pour le Kenya de l'OMS

Bureau pour le Soudan de l'OMS

Bureau sous-régional pour l'Afrique orientale et australe de l'Organisation météorologique mondiale

Centre d'appui régional du Haut-Commissariat des Nations Unies pour les réfugiés (HCR)

Délégation pour le Kenya du HCR

Délégation pour la Somalie du HCR

Département des affaires économiques et sociales

Représentation de la FAO pour la Somalie

Services aériens d'aide humanitaire des Nations Unies

Annexe II

Ventilation des dépenses pour chacune des trois options envisagées pour l'exécution des travaux de remise en état et de rénovation prévus dans le cadre du plan stratégique patrimonial pour l'Office des Nations Unies à Genève

(En millions de francs suisses)

	<i>Plan stratégique patrimonial</i>		
	<i>À court terme (5 ans)</i>	<i>À moyen terme (8 ans)</i>	<i>À long terme (13 ans)</i>
Remise en état et construction			
Bâtiment A (salle des Assemblées)	42	46	48
Bâtiment AB	8	9	9
Bâtiment AC	9	10	11
Bâtiment B (Bibliothèque)	24	27	28
Bâtiment C (salle du Conseil)	20	22	23
Bâtiment D	9	10	11
Bâtiment E (bâtiment des conférences)	76	84	89
Bâtiment E (tour de bureaux)	57	64	67
Bâtiment S	40	45	47
Archives et ateliers	24	26	28
Extérieur	2	3	3
Provisions relatives aux villas et autres bâtiments annexes	39	46	50
Total partiel	350	392	413
Dépenses connexes			
Dépenses de construction ou de location de bureaux transitoires	125	21	5
Dépenses de construction ou de location de salles de conférence transitoires	51	7	5
Frais de déménagement	4	3	3
Dépenses diverses	2	2	2
Total partiel	183	34	15
Honoraires de consultants et dépenses de gestion de projet et apparentées			
Honoraires de consultants (conception, planification et documents relatifs à la construction)	37	42	44
Gestion de la construction	19	21	22
Gestion de projet par l'Office des Nations Unies à Genève	11	14	18
Assurances	2	2	2
Total partiel	68	79	86

	<i>Plan stratégique patrimonial</i>		
	<i>À court terme (5 ans)</i>	<i>À moyen terme (8 ans)</i>	<i>À long terme (13 ans)</i>
Imprévus, facteurs de hausse des coûts et provisions			
Imprévus	62	69	73
Facteurs de hausse des coûts	0	20	37
Provisions	20	25	27
Total partiel	82	114	137
Coût total du projet	684	618	651

Annexe III

Besoins de financement par exercice biennal pour l'option à moyen terme recommandée par le Secrétaire général pour l'exécution des travaux de remise en état et de rénovation prévus dans le cadre du plan stratégique patrimonial pour l'Office des Nations Unies à Genève

(En millions de francs suisses)

	<i>Plan stratégique patrimonial</i>						Total
	<i>2012-2013</i>	<i>2014-2015</i>	<i>2016-2017</i>	<i>2018-2019</i>	<i>2020-2021</i>	<i>2022-2023</i>	
Conception	0,0	22,0	8	8	4,0		42
Gestion de la construction	0,0	6,0	6	6	3,0		21
Construction, imprévus, provisions	0,0	145,5	172	165	24,5		507
Planification et gestion de projet	4,3	11,2	12	12	8,5		48
Total	4,3	184,7	198	191	40,0		618

Annexe IV

Estimation des coûts de l'option d'entretien réactif sur 25 ans comparée aux dépenses totales prévues pour chacune des trois options envisagées pour l'exécution des travaux de remise en état et de rénovation prévus dans le cadre du plan stratégique patrimonial pour l'Office des Nations Unies à Genève

(En millions de francs suisses)

	<i>Plan stratégique patrimonial</i>			<i>Entretien réactif (25 ans)</i>
	<i>À court terme (5 ans)</i>	<i>À moyen terme (8 ans)</i>	<i>À long terme (13 ans)</i>	
1. Construction et coûts connexes	684	618	651	457
2. Dépenses d'entretien dans le cadre de la politique actuelle (25 ans)	221	248	259	299
3. Augmentation des dépenses d'entretien jusqu'à 3 % de la valeur des biens	309	347	363	419
4. Dépenses d'énergie (25 ans)	95	99	112	139
5. Loyer versé pour le bâtiment Motta et le Palais Wilson	26 (5 ans)	31 (6 ans)	26 (5 ans)	143 (25 ans)
Total	1 335	1 344	1 411	1 456

Annexe V

Dépenses d'entretien annuelles à l'Office des Nations Unies à Genève

Les dépenses d'entretien pour les exercices biennaux 2000-2001 à 2008-2009 ont été financées au titre des chapitres 28E [Administration (Genève)] et 33 (Travaux de construction, transformation et amélioration des locaux et gros travaux d'entretien) du budget-programme, comme indiqué ci-dessous. Les dépenses relevant du chapitre 28E comprennent les services contractuels relatifs à l'entretien électrique, à l'entretien des ascenseurs, aux travaux de maçonnerie, à la peinture et à d'autres dépenses récurrentes de ce type. Les dépenses d'entretien relevant du chapitre 33 comprennent des projets tels que le remplacement d'ascenseurs parvenus à la fin de leur durée de vie utile, les grosses réparations de toitures, les remises en état de salles de conférence et de bureaux, les rénovations de système de chauffage et de ventilation et les grands projets concernant le réseau d'assainissement.

La Société suisse des ingénieurs et des architectes (SIA), l'autorité compétente en la matière en Suisse, a arrêté des paramètres pour le calcul des dépenses d'entretien indispensables pour les bâtiments. D'après ces paramètres, les dépenses indispensables pour la préservation et le gros entretien de complexes de bâtiments considérés comme semblables au Palais des Nations sont comprises entre 3 et 4 % de la valeur du complexe par an. En prenant la valeur médiane de 3,5 %, les fonds exigés pour la préservation et le gros entretien du Palais des Nations s'élèveraient à 28,1 millions de dollars par an. En outre, ce chiffre repose sur l'hypothèse que les bâtiments font actuellement l'objet d'un entretien adéquat, ce qui n'est pas le cas, dans la mesure où le financement disponible a constamment été inférieur aux besoins.

D'après les dépenses réelles engagées entre 2000 et 2009, les dépenses annuelles moyennes ont augmenté progressivement, mais sont encore loin d'avoir atteint le niveau nécessaire. Le montant dépensé correspond à la quantité maximale de travaux d'entretien qui pouvaient être entrepris dans la limite des crédits approuvés, et non à la réalité des besoins. Par exemple, le montant estimé des dépenses d'entretien nécessaires pour l'exercice 2012-2013 s'élève à environ 57 millions de dollars au titre des seuls travaux de construction, transformation et amélioration des locaux et gros travaux d'entretien (chapitre 34 du projet de budget-programme pour l'exercice 2012-2013). Du fait des contraintes budgétaires auxquelles l'Organisation fait face, il n'a pas été jugé faisable de demander la totalité du montant nécessaire. Ainsi, les gros travaux d'entretien nécessaires continueront d'être reportés, car seuls ceux jugés d'importance critique peuvent être entrepris.

Dépenses liées à l'entretien**Exercices biennaux 2000-2001 à 2008-2009**

	2000-2001	2002-2003	2004-2005	2006-2007	2008-2009
Chapitre 28E :					
Services communs et dépenses d'entretien	3 350 374	4 474 813	5 182 095	6 479 693	7 697 068
Chapitre 33 :					
Dépenses au titre des gros travaux d'entretien et de l'amélioration des locaux	5 713 048	7 674 881	10 276 527	9 335 852	8 651 413
Total des dépenses	9 063 422	12 149 694	15 458 622	15 815 545	16 348 481
Coût annuel moyen	4 531 711	6 074 847	7 729 311	7 907 811	8 174 240