



# Assemblée générale

Distr. générale  
1<sup>er</sup> février 2013  
Français  
Original : anglais

**Soixante-septième session**  
Point 130 de l'ordre du jour  
**Budget-programme de l'exercice**  
**biennal 2012-2013**

## **Étude élargie de faisabilité sur les moyens de répondre aux besoins en locaux des organismes des Nations Unies à New York pour la période 2014-2034**

### **Rapport du Secrétaire général**

#### *Résumé*

En septembre 2011, le Secrétaire général, en application de la résolution 60/282 de l'Assemblée générale, a soumis à celle-ci une étude de faisabilité concernant les moyens de répondre aux besoins en locaux des organismes des Nations Unies à New York pour la période 2014-2034 (A/66/349). Alors que cette étude venait d'être achevée, une quatrième solution possible est venue s'ajouter aux trois formules qui y étaient envisagées, la législature de l'État de New York ayant autorisé l'United Nations Development Corporation à faire construire un immeuble de bureaux (DC5) sur le terrain de sport public qui se trouve à l'angle sud-est du croisement de la 1<sup>re</sup> Avenue et de la 42<sup>e</sup> Rue, juste au sud du complexe du Siège.

Après avoir examiné le rapport rendant compte de l'étude, le Comité consultatif pour les questions administratives et budgétaires a recommandé à l'Assemblée générale d'inviter le Secrétaire général à entreprendre une analyse plus approfondie portant non seulement sur les principaux paramètres pris en considération dans la première étude de faisabilité, mais aussi sur la proposition de construction de l'immeuble DC5 (voir A/66/7/Add.3). Le présent rapport a été établi compte tenu de ces recommandations. Au paragraphe 29 de la section V de sa résolution 67/246, l'Assemblée a prié le Secrétaire général de lui présenter aussitôt que possible des propositions concernant la rénovation de l'annexe sud et du bâtiment de la Bibliothèque Dag Hammarskjöld, avec indication de leurs incidences financières. En réponse à cette demande, plusieurs possibilités d'utilisation future de ces bâtiments sont exposées dans le présent rapport.



Le Comité directeur pour l'étude des besoins à long terme en locaux des organismes des Nations Unies à New York, sous la présidence du Secrétaire général adjoint à la gestion, a dirigé et piloté les travaux de l'équipe de consultants engagés pour l'étude élargie de faisabilité, et a avalisé ses recommandations.

Le présent rapport, outre les deux scénarios d'évolution de l'effectif du personnel considérés dans la première étude (croissance modérée de 1,1 % par an ou croissance nulle), en envisage un troisième, celui d'une contraction progressive à raison de 0,5 % en moyenne par an. La superficie brute moyenne par poste de travail a été révisée, le chiffre de base de 220 pieds carrés étant retenu. De plus, diverses innovations possibles en matière de gestion de l'espace de travail sont examinées, dont l'utilisation alternée de certains espaces de travail, le système des « bureaux tournants », la désignation de postes de travail banalisés utilisables sur réservation; il est apparu que ces formules pourraient permettre de ramener la superficie brute moyenne par poste de travail à 200 pieds carrés, soit une réduction de 10 %, dans l'hypothèse de l'exploitation maximum de ces innovations. L'étude de faisabilité précédente tablait sur une superficie brute moyenne de 250 pieds carrés par poste de travail. Pour les trois scénarios envisagés d'évolution des effectifs, la superficie des locaux à usage de bureaux nécessaires en 2034 pour couvrir les besoins excédant la capacité actuelle du complexe du Siège, serait, selon ces hypothèses révisées, de 2 040 471 pieds carrés, 1 492 471 pieds carrés ou 1 282 271 pieds carrés, respectivement.

Quatre formules immobilières qui permettraient de répondre à ces besoins ont été examinées :

- a) Formule 1 : construction d'un nouveau bâtiment sur la pelouse nord, financée par des contributions extraordinaires mises en recouvrement auprès des États Membres, et location, comme actuellement, de locaux dans les immeubles DC1 et DC2;
- b) Formule 2 : construction d'un nouveau bâtiment sur la pelouse nord, financée par des sources externes, et location, comme actuellement, de locaux dans les immeubles DC1 et DC2;
- c) Formule 3 : construction d'un nouvel immeuble (DC5) selon la proposition de l'United Nations Development Corporation, et location, comme actuellement, de locaux dans les immeubles DC1 et DC2;
- d) Formule 4 : maintien du statu quo quant à l'utilisation de locaux loués dans les immeubles DC1 et DC2 et dans d'autres immeubles.

Il convient de noter que la possibilité de continuer de louer des locaux dans les immeubles DC1 et DC2 au-delà de mars 2023 dépendra des conditions alors proposées, qui pourraient ne pas être acceptables.

Chacune de ces quatre formules a été évaluée en fonction des critères retenus dans la première étude de faisabilité (critères ayant trait au mode de financement, à la sécurité, aux coûts, au calendrier de mise en œuvre, à l'insertion des éventuelles constructions nouvelles dans le contexte urbain, aux qualités architecturales, à la validité à long terme du parti envisagé et à l'adéquation de celui-ci aux buts visés). Les modalités de financement et les coûts prévus ont été étudiés et les risques évalués dans une perspective stratégique aussi bien que sous l'angle de la gestion des projets envisagés.

La formule 2 a été jugée irréalisable en raison des obstacles financiers et juridiques qui rendraient probablement impossible le financement externe. Le maintien du statu quo locatif (formule 4), comparé à l'acquisition de locaux en location-achat, est apparu très risqué en raison de la volatilité du marché immobilier (et des incertitudes quant à la possibilité de renouveler au-delà de 2023 les baux en vigueur pour les immeubles DC1 et DC2), et a été jugé constituer à long terme un mauvais choix financier.

Les avantages et inconvénients respectifs des formules 1 et 3 ont été comparés. La construction d'un nouveau bâtiment sur la pelouse nord perturberait durant les travaux le fonctionnement du complexe du Siège et en altérerait irrévocablement l'emblématique silhouette. Cette formule nécessiterait que les États Membres versent une contribution extraordinaire pour financer un investissement de l'ordre de 1,046 milliard de dollars. Les plans de mise en œuvre de cette formule n'en sont encore qu'au stade initial de la conception, et les travaux de construction ne pourraient commencer que dans un délai de deux ou trois ans, ce qui présente des risques d'escalade des coûts, sans compter le risque d'opposition des organes représentant les intérêts locaux (lesquels n'ont pas encore signifié leur assentiment). La formule 3 pourrait être mise en œuvre sans que le fonctionnement du complexe en soit perturbé. Elle serait financée par une émission d'obligations de l'United Nations Development Corporation couvrant le coût estimatif du projet, soit 1,362 milliard de dollars, frais de financement compris (intérêts plus 113 millions de dollars de redevances représentant le coût du terrain). Les plans de réalisation sont déjà très avancés; les travaux pourraient commencer à la mi-2014 et s'achever à la mi-2017. Selon les termes du bail envisagé, l'ONU commencerait à payer un loyer à partir de 2017 et deviendrait propriétaire de l'immeuble au bout de 30 à 35 ans.

Se fondant sur ces considérations, le Secrétaire général estime que la formule 3 est celle qui répondrait le mieux aux besoins à long terme du Secrétariat en locaux à usage de bureaux à New York. Le texte par lequel la législature de l'État de New York a proposé la formule prévoit une date limite d'acceptation. Pour se prévaloir de cette proposition, l'Assemblée générale devrait d'abord, à la reprise de sa soixante-septième session, manifester son intérêt pour la mise en œuvre de la formule 3 et autoriser le Secrétaire général à entamer des négociations avec l'United Nations Development Corporation sur les termes du bail de location-achat de l'immeuble DC5 et les conditions de reconduction des baux en vigueur pour les immeubles DC1 et DC2.

L'Assemblée pourrait également inviter le Secrétaire général à la tenir régulièrement informée, jusqu'à la fin de 2013, du progrès des négociations et de lui soumettre un rapport d'étape pour examen et décision durant la première partie de la reprise de sa soixante-huitième session, soit dans les premiers mois de 2014.

Lorsqu'elle disposera, au début de 2014, de chiffres définitifs sur le coût de l'émission d'obligations, l'Assemblée générale, pendant la première partie de la reprise de sa soixante-huitième session, devrait prendre une décision par laquelle les Nations Unies s'engageraient formellement à mettre en œuvre la formule 3.

L'Assemblée pourrait de surcroît juger utile de guider le choix du Secrétaire général entre les différentes utilisations qui pourraient être faites à l'avenir du bâtiment de la Bibliothèque Dag Hammarskjöld et de l'annexe sud.

Enfin, l'Assemblée pourrait envisager la possibilité de différer le démantèlement du bâtiment temporaire de la pelouse nord et l'usage qui pourrait en être fait tant qu'il restera en place.

## Table des matières

	<i>Page</i>
I. Introduction . . . . .	5
II. Principales hypothèses et estimation des besoins en locaux . . . . .	6
III. Solutions immobilières possibles . . . . .	12
IV. Analyse comparative . . . . .	23
A. Différences entre les quatre formules . . . . .	25
B. Proportion de locaux appartenant aux organismes des Nations Unies par rapport aux espaces loués . . . . .	26
V. Bâtiments de la Bibliothèque et de l'annexe sud . . . . .	27
A. Considérations générales . . . . .	27
B. Activités du bâtiment de la Bibliothèque . . . . .	28
C. Activités du bâtiment de l'annexe sud . . . . .	28
D. Échéances à prendre en considération pour planifier les utilisations et fonctions des bâtiments de la Bibliothèque et de l'annexe sud . . . . .	29
VI. Report de l'enlèvement du bâtiment temporaire de la pelouse nord) . . . . .	31
VII. Conclusions et prochaines étapes . . . . .	31
VIII. Décisions que l'Assemblée générale est appelée à prendre . . . . .	32
<b>Annexes</b>	
I. Sites potentiels à une distance plus grande du complexe du Siège . . . . .	33
II. Loyer au pied carré brut des immeubles DC1 et DC2 : proposition au 8 janvier 2013 . . . . .	36
III. Biens appartenant aux organismes des Nations Unies à New York et espaces loués, en 2012 . . . . .	37

## I. Introduction

### Historique

1. Pendant l'exercice biennal 2010-2011, le Secrétaire général, en application de la résolution 60/282 de l'Assemblée générale, a procédé à une étude complète qui, outre qu'elle traitait de la possibilité de construire un bâtiment sur la pelouse nord du complexe du Siège, tenait compte de la nécessité de définir une stratégie à long terme qui réponde aux besoins en locaux des organismes des Nations Unies à New York. L'une des raisons pour lesquelles cette étude de faisabilité avait été jugée nécessaire était qu'il n'était pas certain que les baux régissant la location des locaux des immeubles DC1 et DC2 puissent être reconduits ou renouvelés à leur expiration en 2023, incertitude qui persiste aujourd'hui. Ces deux immeubles ont été construits spécialement pour les Nations Unies en 1976, le promoteur du projet étant l'United Nations Development Corporation (UNDC), société d'intérêt public constituée par les autorités de l'État de New York.

2. Alors que l'étude de faisabilité venait de s'achever et que paraissait le rapport du Secrétaire général en rendant compte (A/66/349), la législature de l'État de New York a adopté un texte autorisant les autorités de l'État et de la Ville de New York à négocier les termes d'un mémorandum d'accord qui permettrait à l'UNDC de faire construire un immeuble à usage de bureaux dénommé « United Nations Consolidation Building » (DC5), réservé à l'usage exclusif des Nations Unies, sur le terrain de sport public situé à l'angle sud-est du croisement de la 1<sup>re</sup> Avenue et de la 42<sup>e</sup> Rue, juste au sud du complexe du Siège. Le mémorandum d'accord devait également indiquer les conditions de la dernière prorogation des baux de location de locaux dans les immeubles DC1 et DC2, que l'ONU a la faculté d'obtenir pour la période avril 2018-mars 2023.

3. Ayant examiné le rapport du Secrétaire général et prenant en considération la proposition de l'UNDC concernant la construction de l'immeuble DC5, le Comité consultatif pour les questions administratives et budgétaires, dans son rapport (A/66/7/Add.3), a recommandé à l'Assemblée générale de prier le Secrétaire général :

a) De revoir et actualiser la superficie moyenne de l'espace de travail d'un fonctionnaire, compte tenu des possibilités offertes par le réagencement des locaux entrepris en application du plan-cadre d'équipement ou qui pourrait l'être dans le cadre de projets futurs, de l'évolution des normes, ainsi que du potentiel des formules d'aménagement des horaires de travail et des innovations en matière de gestion de l'espace de travail;

b) De déterminer, sur la base d'une analyse plus approfondie, le ratio optimal locaux appartenant aux Nations Unies/locaux loués;

c) D'envisager des sites se trouvant à plus grande distance du complexe du Siège;

d) D'élargir le champ de l'analyse des coûts, avantages et risques de chacune des formules immobilières, notamment en procédant à des comparaisons avec la location-achat proposée par l'UNDC pour l'immeuble DC5.

4. Dans sa résolution 67/246 (sect. V, par. 29), l'Assemblée générale a prié le Secrétaire général de lui présenter dès que possible, au plus tard pendant la partie principale de sa soixante-huitième session, des informations actualisées sur la

rénovation de l'annexe sud et du bâtiment de la Bibliothèque Dag Hammarskjöld, en indiquant les options possibles et les incidences financières de chacune.

### **Gouvernance**

5. Un comité directeur a été chargé d'étudier les moyens de répondre aux besoins à long terme de l'ONU en locaux à usage de bureaux à New York; placé sous la direction du Secrétaire général adjoint à la gestion, le comité directeur était composé de hauts responsables de divers départements du Secrétariat ainsi que des fonds et programmes concernés; étaient représentés : le Cabinet du Secrétaire général, le Département de la gestion, le Département de la sûreté et de la sécurité, le Département des affaires économiques et sociales, le Département de l'appui aux missions, le Département de l'Assemblée générale et de la gestion des conférences, le Bureau des affaires juridiques, le Programme des Nations Unies pour le développement (PNUD) et le Fonds des Nations Unies pour la population (FNUAP).

6. Le comité directeur a orienté et piloté les travaux de l'équipe de consultants sur les moyens de répondre aux besoins à long terme en locaux à usage de bureaux, décidé comment devait progresser l'étude et avalisé les recommandations des consultants.

## **II. Principales hypothèses et estimation des besoins en locaux**

### **Évolution de l'effectif des fonctionnaires**

7. Afin que les besoins à long terme de l'ONU en locaux à usage de bureaux puissent être prévus aussi exactement que possible, la première étape de l'étude élargie de faisabilité a consisté à revoir les scénarios d'évolution à long terme de l'effectif des fonctionnaires occupant des locaux loués par l'Organisation ou lui appartenant à New York, scénarios dont le point de départ était l'effectif total de 2012, calculé en tenant pleinement compte du nombre de fonctionnaires déplacés du fait de la mise en œuvre du plan-cadre d'équipement. Les projections révisées s'appuient sur l'analyse de l'effectif concerné qui avait été réalisée dans le cadre de la première étude de faisabilité et retiennent 2012 comme année de départ, mais en choisissant 2014 comme base des prévisions concernant la répartition des fonctionnaires occupant des locaux hors complexe, année où les déplacements imputables à l'exécution du plan-cadre auront cessé.

8. Parmi les fonds et programmes des Nations Unies sis à New York, le PNUD et le FNUAP ont pris part à l'étude. Le Fonds des Nations Unies pour l'enfance (UNICEF) deviendra propriétaire du bâtiment principal qu'il occupe actuellement (DC3), à l'expiration en 2026 du bail en vigueur et, pour le restant de ses locaux (immeuble DC4), il a obtenu des conditions favorables de copropriété. Considérant que ses besoins en locaux à New York étaient ainsi couverts à long terme, l'UNICEF n'avait pas jugé utile de participer à la première étude de faisabilité. Il a confirmé que, pour la même raison, il ne souhaitait pas prendre part à l'étude élargie.

9. Le tableau 1 indique la répartition en 2012 des fonctionnaires en poste à New York, y compris ceux des fonds et programmes qui ont participé à l'étude. On y trouve : a) l'effectif des fonctionnaires occupant à New York des locaux appartenant

à l'ONU; b) l'effectif des titulaires de postes non sédentaires; c) le nombre des fonctionnaires installés dans des locaux n'appartenant pas à l'Organisation.

Tableau 1

**Répartition par entités et par types de locaux des fonctionnaires en poste à New York**

	2012 (chiffres actualisés)
<b>A. Répartition par entité des fonctionnaires en poste à New York</b>	
Département de l'ONU et bureaux administrés séparément . . . . .	8 521
Fonds et programmes (PNUD, Caisse commune des pensions du personnel des Nations Unies, Bureau des Nations Unies pour les services d'appui aux projets et FNUAP) . . . . .	2 320
<b>Total . . . . .</b>	<b>10 841</b>
<b>B. Nombre de fonctionnaires installés dans les locaux appartenant à l'ONU et de titulaires de postes non sédentaires</b>	
Bâtiment du Secrétariat . . . . .	2 859
Autres locaux du complexe du Siège . . . . .	1 117
Postes non sédentaires . . . . .	771
Locaux hors complexes appartenant à l'ONU . . . . .	156
<b>Total . . . . .</b>	<b>4 903</b>
<b>C. Nombre total de postes de travail nécessaires en dehors des locaux appartenant à l'ONU (A-B) . . . . .</b>	<b>5 938</b>

10. Les projections de l'évolution des effectifs figurant dans la présente étude ont pour point de départ les chiffres actualisés de 2011-2012 pour le Secrétariat, la Caisse commune des pensions du personnel des Nations Unies, le PNUD, le Bureau des Nations Unies pour les services d'appui aux projets (UNOPS) et le FNUAP. Les statistiques pour la période 1992-2010 font apparaître que pour les départements du Secrétariat et les fonds et programmes, les fluctuations des effectifs se sont soldées par une augmentation annuelle moyenne de 1,1 %. Lors de la réalisation de la première étude de faisabilité, la probabilité du maintien à long terme de ce taux d'accroissement avait été retenue. Le Comité consultatif pour les questions administratives et budgétaires ayant recommandé d'approfondir l'analyse des facteurs déterminants l'évolution des besoins en locaux et d'élargir le champ de cette analyse en envisageant différents scénarios, l'étude élargie prend en compte des paramètres supplémentaires. Les facteurs susceptibles d'entraîner la croissance des besoins en locaux sont l'augmentation du nombre des domaines d'action assignés à l'ONU par les États Membres et le lancement d'activités nouvelles. Les facteurs pouvant jouer dans l'autre sens comprennent : l'utilisation plus rationnelle et plus souple des locaux; les modifications de l'organisation du travail, qui pourraient résulter par exemple de la mise en service d'Umoja; la délocalisation de certaines activités des fonds et programmes; et la réduction du volume des activités. Eu égard à ces facteurs de variabilité des besoins à long terme, ceux-ci ont fait l'objet de projections pour trois scénarios d'évolution de l'effectif des fonctionnaires :

croissance annuelle moyenne de 1,1 %; croissance nulle; contraction annuelle moyenne de 0,5 %.

11. Les statistiques passées n'indiquant pas une tendance à la contraction régulière des effectifs, un taux annuel de réduction modeste (0,5 %) a été retenu pour étudier les incidences qu'un recul des effectifs aurait sur les besoins en locaux et les formules immobilières envisagées pour y répondre. S'il est probable que les compressions budgétaires entraînent à court terme la réduction des besoins en locaux, l'hypothèse d'une contraction progressive apparaît peu vraisemblable à long terme. Le comité direction a néanmoins jugé prudent d'envisager les trois scénarios.

12. Aux fins de l'étude élargie de faisabilité, des projections de l'effectif des fonctionnaires pour lesquels des postes de travail seront nécessaires hors des locaux appartenant à l'ONU ont été faites jusqu'à différentes dates butoirs comprises entre 2012 et 2034. Il ressort de ces projections que le nombre des fonctionnaires concernés serait en 2023 de 8 678 selon le scénario de croissance annuelle de 1,1 %, 5 938 selon le scénario de croissance nulle et 4 887 selon le scénario de contraction annuelle de 0,5 % (voir tableau 2).

Tableau 2

**Nombre de fonctionnaires pour lesquels des postes de travail sont ou seront nécessaires en dehors des locaux appartenant à l'ONU selon les trois scénarios d'évolution des effectifs**

**A. Croissance annuelle de 1,1 %**

	2012 (chiffres actualisés)	2014	2018	2023 (projections)	2034 (projections)
Effectif total des fonctionnaires	10 841	11 081	11 576	12 227	13 791
Moins : Titulaires de postes non sédentaires	(771)	(788)	(823)	(870)	(981)
<b>Nombre total de postes de travail nécessaires</b>	<b>10 070</b>	<b>10 293</b>	<b>10 753</b>	<b>11 357</b>	<b>12 810</b>
Moins : Postes de travail disponibles dans les locaux appartenant à l'ONU	(4 132)	(4 132)	(4 132)	(4 132)	(4 132)
<b>Nombre net de postes de travail nécessaires en dehors du complexe du Siège</b>	<b>5 938</b>	<b>6 161</b>	<b>6 621</b>	<b>7 225</b>	<b>8 678</b>

**B. Croissance nulle**

	2012 (chiffres actualisés)	2014	2018	2023 (projections)	2034 (projections)
Effectif total des fonctionnaires	10 841	10 841	10 841	10 841	10 841
Moins : Titulaires de postes non sédentaires	(771)	(771)	(771)	(771)	(771)
<b>Nombre total de postes de travail nécessaires</b>	<b>10 070</b>	<b>10 070</b>	<b>10 070</b>	<b>10 070</b>	<b>10 070</b>

	2012 (chiffres actualisés)	2014	2018	2023 (projections)	2034
<i>Moins</i> : postes de travail disponibles dans les locaux appartenant à l'ONU	(4 132)	(4 132)	(4 132)	(4 132)	(4 132)
<b>Nombre net de postes de travail nécessaires en dehors du complexe du Siège</b>	<b>5 938</b>	<b>5 938</b>	<b>5 938</b>	<b>5 938</b>	<b>5 938</b>

### C. Contraction annuelle de 0,5 %

	2012 (chiffres actualisés)	2014	2018	2023 (projections)	2034
Effectif total des fonctionnaires	10 841	10 733	10 520	10 259	9 709
<i>Moins</i> : Titulaires de postes non sédentaires	(771)	(763)	(748)	(730)	(690)
<b>Nombre total de postes de travail nécessaires</b>	<b>10 070</b>	<b>9 970</b>	<b>9 772</b>	<b>9 529</b>	<b>9 019</b>
<i>Moins</i> : Postes de travail disponibles dans les locaux appartenant à l'ONU	(4 132)	(4 132)	(4 132)	(4 132)	(4 132)
<b>Nombre net de postes de travail nécessaires en dehors du complexe du Siège</b>	<b>5 938</b>	<b>5 838</b>	<b>5 640</b>	<b>5 397</b>	<b>4 887</b>

### Superficie moyenne par poste de travail et formules innovantes de gestion de l'espace de travail

13. Dans le bâtiment du Secrétariat, où les travaux de rénovation se sont achevés récemment, la superficie brute moyenne par poste de travail est de 220 pieds carrés. Ce chiffre cadre avec les normes d'utilisation efficace des locaux à usage de bureaux observées par d'autres organisations, et a donc été retenu comme point de référence.

14. Pour calculer la superficie totale des locaux à usage de bureaux nécessaires à New York, il faut d'abord déterminer comment chaque espace de travail aménagé sera effectivement utilisé, ce qui permet d'établir combien d'espaces de travail sont nécessaires pour un effectif donné. Les formules d'organisation souple du travail déjà en vigueur au Siège permettent aux fonctionnaires de pratiquer le télétravail, à domicile ou ailleurs, d'opter pour des horaires décalés ou comprimés, et de s'absenter pour des stages de formation externe. L'application de ces formules est toutefois sans incidence sur le nombre des espaces de travail aménagés qui sont nécessaires.

15. Les méthodes innovantes de gestion des locaux à usage de bureaux qui sont énumérées ci-après permettraient de réduire le nombre des espaces de travail aménagés qui sont nécessaires pour un effectif donné :

a) Le « système des bureaux tournants », qui consiste à assigner selon les besoins les espaces de travail temporairement vacants parce que leur occupant

habituel est en voyage, en congé, en réunion ou en formation, ou parce que leur futur occupant est en cours de recrutement;

b) L'affectation alternée des postes de travail, qui consiste à assigner un même poste de travail à deux fonctionnaires dont les horaires de travail ne se chevauchent pas;

c) La banalisation d'espaces de travail, qui consiste à assigner, sur réservation en ligne, des espaces de travail qui ne sont pas préattribués.

16. En attendant la réalisation d'études sur les modalités d'application de telles formules, on a retenu l'hypothèse que l'Organisation pourrait adopter une version rudimentaire de celle des bureaux tournants sans avoir à modifier son infrastructure informatique, moyennant simplement l'installation d'un système de réservation. L'utilisation alternée des bureaux et la formule des espaces de travail banalisés impliquent que les fonctionnaires concernés puissent accéder à distance aux dossiers, applications et moyens informatiques dont ils ont besoin. L'expérience d'autres organisations montre que l'application de méthodes innovantes de gestion de l'espace de travail permet d'utiliser de manière plus efficiente l'espace et de réduire les frais de locaux, le renforcement des moyens informatiques qu'implique leur mise en œuvre ayant par ailleurs pour effet de mieux assurer la continuité des opérations et la reprise en cas de sinistre. Parmi les avantages potentiels à long terme de ces formules, on peut citer la réduction de la consommation de papier, l'utilisation plus efficiente de l'espace et la réduction de la pollution imputable aux déplacements entre domicile et lieu de travail.

17. La possibilité d'appliquer au Secrétariat des méthodes innovantes de gestion de l'espace de travail devrait être examinée sous l'angle de la gestion des ressources humaines, ainsi que du point de vue des moyens informatiques à prévoir et de la gestion des installations. La mise en œuvre de pareilles méthodes, qui devrait s'inspirer de la pratique d'autres organisations, nécessiterait le recours à des experts externes, et impliquerait la conduite d'entretiens, la réalisation d'enquêtes, des réunions de groupes de réflexion, des séances de simulation, la réalisation d'études de comportement et de projets pilotes; elle comprendrait les étapes suivantes :

a) L'analyse des modes d'organisation et des méthodes de travail, qui devrait porter notamment sur la « culture de bureau », le degré d'utilisation des moyens informatiques et l'environnement physique;

b) La détermination de la formule innovante de gestion de l'espace qui convient le mieux à l'Organisation, à ses fonctionnaires et à ses clients;

c) La détermination de la portée des innovations à introduire;

d) L'établissement de prévisions des besoins en espace de travail et espace connexe;

e) La définition de critères mesurables des avantages apportés aux clients;

f) La détermination du coût financier et humain de la formule retenue et de son incidence à court et à long terme sur l'exécution des programmes;

g) L'établissement de directives générales et de manuels et la définition de protocoles de perfectionnement.

18. Les entretiens qui ont eu lieu avec des représentants de divers départements dans le cadre de la première étude de faisabilité ont montré que des formules innovantes de gestion de l'espace de travail pourraient être applicables à environ 20 % des fonctionnaires, ce qui permettrait une économie de superficie de l'ordre de 10 %. L'étude élargie dont il est rendu compte ici a confirmé que, compte tenu de l'évolution des pratiques extérieures et des résultats obtenus par d'autres organisations, des innovations dans la gestion de l'espace de travail permettraient de réduire les besoins en locaux à usage de bureaux d'environ 10 %. Une économie d'espace de 10 % a donc été retenue comme objectif. Cette économie ramènerait la superficie brute moyenne par personne de 220 pieds carrés à 200 pieds carrés. Dans la pratique, cet objectif ne pourrait être atteint qu'après modification de l'agencement de tous les espaces de travail et application réussie de méthodes innovantes de gestion de l'espace. La superficie brute moyenne par personne ne pourrait donc être ramenée que progressivement à 200 pieds carrés, à mesure de la rénovation des locaux existants et du remplacement du mobilier modulaire.

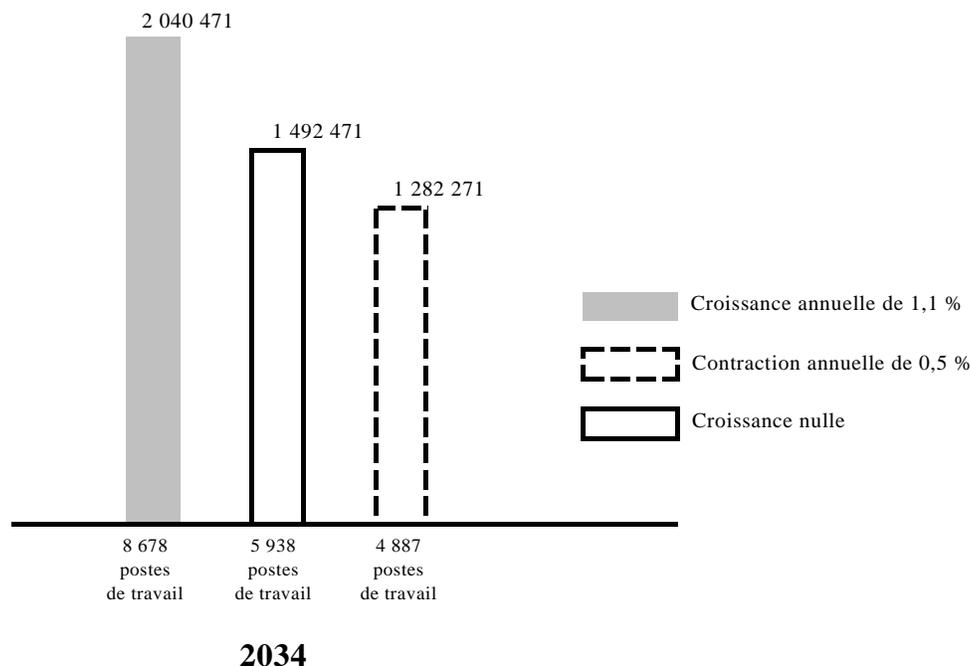
#### **Projections des besoins en locaux excédant la capacité actuelle du complexe du Siège**

19. Pour chacun des trois scénarios envisagés, les besoins en locaux ont été calculés en retenant une superficie brute moyenne de 200 pieds carrés par personne, chiffre qui implique l'application réussie de formules innovantes de gestion de l'espace de travail. Ces projections portent non seulement sur les locaux à usage de bureaux proprement dits, mais aussi sur les espaces connexes, dont les emprises techniques, une cafétéria par immeuble, des vestiaires pour le personnel d'entretien et celui de la cafétéria, des salles de conférence et les dégagements. Dans l'immeuble DC5, ces espaces connexes occuperaient une superficie brute de 275 151 pieds carrés, et ce chiffre a été retenu également dans les calculs concernant les formules immobilières qui prévoient la construction d'un bâtiment sur la pelouse nord, afin de faciliter les comparaisons. Les immeubles DC-1 et DC2, dans leur configuration actuelle, comprennent des espaces connexes d'une superficie brute totale de 29 820 pieds carrés. Pour les calculs se rapportant à la formule entièrement locative (loyers du marché), on a retenu l'hypothèse que la même superficie serait suffisante pour les espaces connexes. La figure I illustre les besoins en locaux selon les trois scénarios d'évolution de l'effectif des fonctionnaires.

20. Selon le scénario de croissance annuelle moyenne de 1,1 %, le nombre des postes de travail excédant la capacité actuelle du complexe du Siège serait, en 2034, de 8 678, ce qui nécessiterait une superficie brute de 2 040 471 pieds carrés. Selon le scénario de croissance nulle, les chiffres correspondants seraient respectivement de 5 938 postes de travail et 1 492 471 pieds carrés. Enfin, selon le scénario de contraction annuelle moyenne de 0,5 %, ils seraient de 4 887 postes de travail et 1 282 271 pieds carrés.

Figure I  
**Projections pour 2034 des besoins en locaux excédant la capacité  
actuelle du complexe du Siège**

(Superficies brutes en pieds carrés)



### III. Solutions immobilières possibles

21. Dans l'étude élargie de faisabilité, quatre formules ont été examinées comme pouvant répondre aux besoins en locaux excédant la capacité actuelle du complexe<sup>1</sup> :

a) Formule 1 : construction d'un bâtiment sur la pelouse nord, financée par des contributions extraordinaires mises en recouvrement auprès des États Membres, et maintien de la formule locative pour les immeubles DC1 et DC2;

b) Formule 2 : construction d'un bâtiment sur la pelouse nord, avec financement externe, et maintien de la formule locative pour les immeubles DC1 et DC2;

c) Formule 3 : construction d'un immeuble dénommé DC5 selon la proposition de UNDC et maintien de la formule locative pour les immeubles DC1 et DC2;

d) Formule 4 : maintien du statu quo, c'est-à-dire reconduction de la formule locative pour les immeubles DC1 et DC2 et location d'autres locaux aux loyers du marché, selon les besoins.

<sup>1</sup> La prorogation ou renouvellement au-delà de mars 2023 des baux en vigueur pour les immeubles DC1 et DC2 n'est pas garantie et pourrait être offerte à des conditions inacceptables (voir par. 60).

22. D'autres solutions ont également été envisagées, dont l'achat au prix du marché d'un terrain ou d'un immeuble, et construction d'un nouvel immeuble ou aménagement de l'immeuble acheté en fonction des besoins de l'ONU, par les soins d'une tierce partie telle qu'un promoteur. Vu la rareté des terrains appropriés à proximité du complexe du Siège, le fait que les négociations et les formalités d'approbation du projet prendraient des années et ne pas aboutir à un résultat acceptable, et le fait également que les conditions de financement d'un projet entrepris en partenariat avec le secteur privé seraient moins favorables que celles prévues pour la formule 3, cette possibilité n'a pas été examinée plus avant.

23. Les formules comportant des travaux de construction ont été évaluées selon les mêmes critères que dans l'étude initiale de faisabilité : échelle du projet, population, souplesse d'utilisation, sécurité, présentation de l'intégrité du complexe du Siège et accessibilité à pied.

24. Chaque formule a fait l'objet d'une analyse de risques. Toute analyse a porté aussi bien sur le risque stratégique (inadéquation aux objectifs de l'Organisation) que sur les risques d'exécution (pour les formules impliquant des travaux de construction). Chaque risque a été évalué du point de vue de sa probabilité et de l'incidence de sa matérialisation sur le coût, la qualité et les délais de mise en œuvre de la formule considérée.

#### **Formule 1 : pelouse nord**

25. Le coût de la construction d'un bâtiment sur la pelouse nord, estimé à 1,046 milliard de dollars, serait couvert par des contributions extraordinaires mises en recouvrement auprès des États Membres.

26. Selon le scénario de croissance nulle, la superficie brute offerte par le nouveau bâtiment de la pelouse nord, soit 926 555 pieds carrés, dont 275 051 pieds carrés pour les locaux connexes, serait complétée par la location de locaux d'une superficie brute de 565 820 pieds carrés qui continueraient d'être loués dans une partie des immeubles DC1 et DC2. À New York, le ratio locaux appartenant à l'ONU/locaux loués serait alors de 84/16. Selon le scénario de croissance annuelle moyenne de 1,1 %, il faudrait, en plus de la superficie offerte par le nouveau bâtiment de la pelouse nord, 1 203 342 pieds carrés (superficie brute), et le ratio de locaux en pleine propriété/locaux loués serait de 71/29. Enfin, selon le scénario de contraction annuelle moyenne de 0,5 %, il faudrait louer des locaux d'une superficie brute de 339 528 pieds carrés pour compléter l'espace offert par le nouveau bâtiment de la pelouse nord, et les proportions seraient alors de 90 % de locaux appartenant à l'ONU et 10 % de locaux loués.

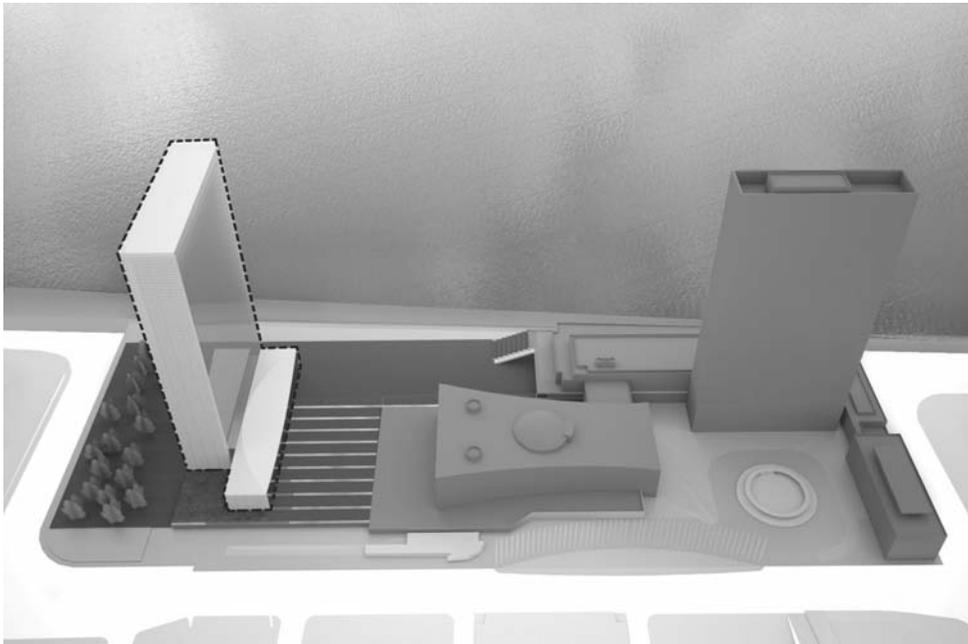
27. Les plans concernant la construction d'un bâtiment sur la pelouse nord n'ont jusqu'à présent pas dépassé le choix du parti architectural général. La conception détaillée de l'immeuble, l'établissement des plans de sol et de masse et des plans et dessins techniques et autres travaux d'architecte prendraient deux ou trois ans avant le démarrage de la phase de construction. Cette formule présente un risque d'escalade de coûts et pourrait se heurter à l'opposition des instances représentant les intérêts locaux.

**Formule 2 : pelouse nord (avec financement externe)**

28. Cette formule, pour les trois scénarios d'évolution des effectifs, produirait les mêmes proportions de locaux appartenant à l'ONU et de locaux loués que la formule 1; toutefois, la construction d'un bâtiment sur la pelouse nord coûterait plus cher si elle était financée par une source extérieure, en raison des frais de financement. Le coût estimatif du projet serait de 1,278 milliard de dollars, contre 1,046 milliard en cas de financement par des contributions extraordinaires.

29. L'obtention auprès d'un établissement financier privé d'un prêt pour la construction d'un bâtiment à l'intérieur du complexe du Siège soulèverait des difficultés financières et juridiques considérables, comme on le verra au paragraphe 65.

Figure II

**Vue en perspective du bâtiment envisagé sur la pelouse nord**

### Formule 3 : construction de l'immeuble DC5

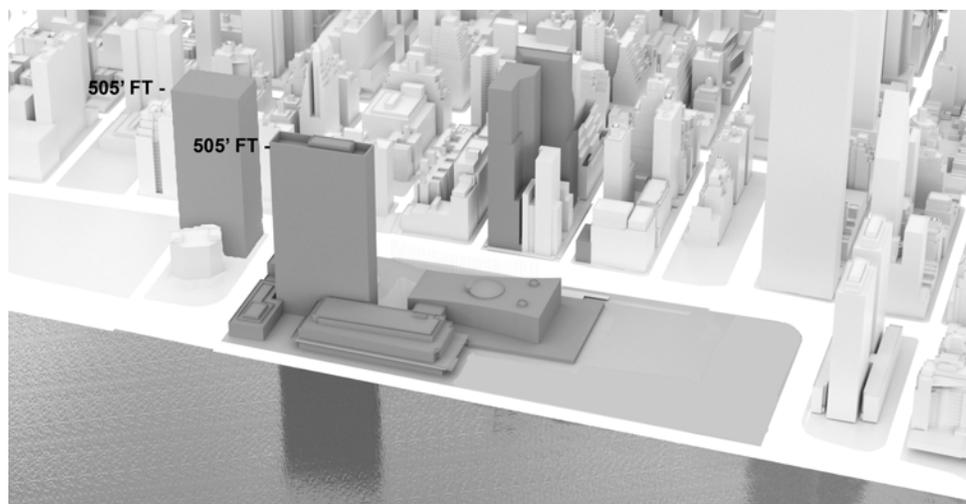
30. L'immeuble DC5 offrirait une superficie brute de 926 555 pieds carrés, dont 275 051 pieds carrés pour les espaces et locaux connexes<sup>2</sup>. Les compléments de superficie qu'apporteraient les locaux qui continueraient d'être loués dans les immeubles DC1 et DC2 seraient les mêmes, selon les trois scénarios d'évolution des effectifs, que pour les formules 1 et 2.

31. Selon le scénario de croissance nulle, la superficie totale brute des locaux loués dans les immeubles DC1 et DC2 se trouverait ramenée à 565 820 pieds carrés. La proportion de locaux appartenant à l'ONU serait alors de 84 % et celle de locaux loués de 16 %. Selon le scénario de croissance annuelle moyenne de 1,1 %, il faudrait une superficie brute de 1 203 342 pieds carrés pour compléter la superficie brute offerte par l'immeuble DC5. Les proportions de locaux en pleine propriété et de locaux loués seraient alors respectivement de 71 % et 29 %. Enfin, selon le scénario de contraction annuelle moyenne de 0,5 %, la superficie brute nécessaire en plus de la superficie actuellement disponible dans le complexe du Siège serait de 1 266 083 pieds carrés. Pour compléter la superficie offerte par l'immeuble DC5, il faudrait continuer de louer des locaux d'une superficie brute de 339 528 pieds carrés. Les proportions de locaux en pleine propriété et de locaux loués seraient de 90 % et 10 %.

32. Le coût de la construction par l'UNDC de l'immeuble DC5 est estimé à 1,362 milliard de dollars, coût du terrain et frais de financement compris. Le tableau 3 indique la répartition des coûts pour la formule DC5 et pour les deux autres formules prévoyant des travaux de construction.

Figure III

#### Vue en perspective de l'immeuble DC5



<sup>2</sup> La proposition de construction de l'immeuble DC5 tablait sur une superficie brute moyenne par personne de 250 pieds carrés; pour faciliter les comparaisons, cette superficie a été ramenée à 200 pieds carrés, comme pour le bâtiment qui serait construit sur la pelouse nord.

Figure IV  
Façade de l'immeuble DC5, vue de la rue



#### Formule 4 : location de locaux aux conditions du marché

33. Cette formule maintiendrait la pratique actuelle consistant à louer des bureaux aux conditions du marché à proximité du complexe du Siège. Cette formule repose sur l'hypothèse que les baux en vigueur pour les immeubles DC1 et DC2 seraient renouvelés pour la totalité des locaux qui y sont actuellement loués et que des bureaux seraient loués ailleurs pour obtenir le complément de capacité nécessaire.

34. Selon le scénario de croissance nulle, la superficie brute nécessaire pour compléter la capacité des bureaux loués dans les immeubles DC1 et DC2 serait de 781 312 pieds carrés, et la proportion de locaux appartenant à l'ONU serait alors de 58 % et celle de locaux loués de 42 %. Selon le scénario de croissance annuelle moyenne de 1,1 %, il faudrait une superficie brute de 1 430 305 pieds carrés pour compléter la capacité des immeubles DC1 et DC2, et les proportions de locaux en pleine propriété et de locaux loués seraient de 49 % et 51 %. Enfin, selon le scénario de contraction annuelle moyenne de 0,5 %, le complément de superficie brute nécessaire serait de 532 285 pieds carrés, ce qui donnerait une proportion de locaux appartenant à l'ONU de 63 % et de locaux loués de 37 %.

35. Il importe toutefois de noter que rien ne garantit que les locaux actuellement loués dans les immeubles DC1 et DC2 resteront à la disposition de l'ONU au-delà de 2023. L'UNDC a informé l'Organisation que si la proposition de construction de l'immeuble DC5 n'était pas retenue, les immeubles DC1 et DC2 seraient probablement vendus. L'Organisation devrait alors trouver sur le marché locatif des locaux suffisamment vastes pour compléter la capacité du complexe du Siège, ce qui pourrait s'avérer extrêmement difficile au voisinage du complexe, et il lui faudrait payer les loyers du marché.

36. Comme le Comité consultatif pour les questions administratives et budgétaires l'avait recommandé, l'analyse de la formule locative, qui a consisté notamment à relever des loyers indicatifs, a porté sur des immeubles sis à de plus grandes distances du complexe que dans l'étude initiale (voir annexe I). Les loyers du marché ont été revus en conséquence et pris en compte dans le calcul du coût de la formule 4.

Tableau 3

**Coût de la construction de nouveaux bâtiments**

(Prix courant de décembre 2012, en millions de dollars des États-Unis)

	<i>Terrain</i>	<i>Gros œuvre</i>	<i>Aménagement et finitions</i>	<i>Frais de financement</i>	<b>Total</b>
Bâtiment pelouse nord financé par des contributions extraordinaires + maintien de la formule locative pour DC1 et DC2		752	294		<b>1 046</b>
Bâtiment pelouse nord financé par des sources extérieures + maintien de la formule locative pour DC1 and DC2		752	294	232	<b>1 278</b>
DC5 + maintien de la formule locative pour DC1 et DC2	113	743	294	212	<b>1 362</b>

37. Le tableau 4 indique quelle serait en 2034 la répartition de la superficie et des postes de travail disponibles selon les quatre formules immobilières envisagées.

Tableau 4  
**Répartition en 2034 de la superficie et des postes de travail disponibles**  
**selon les quatre formules immobilières envisagées**

Formule		Scénarios								
		A) Croissance annuelle de 1,1 %			B) Croissance nulle			C) Contraction annuelle de 0,5 %		
		Pourcentage de locaux appartenant à l'ONU	Superficie brute (pieds <sup>2</sup> )	Postes de travail	Pourcentage de locaux appartenant à l'ONU	Superficie brute (pieds <sup>2</sup> )	Postes de travail	Pourcentage de locaux appartenant à l'ONU	Superficie brute (pieds <sup>2</sup> )	Postes de travail
1 et 2	<i>Locaux appartenant à l'ONU</i>									
Bâtiment pelouse nord	a) Complexe du Siège	71	2 030 207	4 903	84	2 030 207	4 903	90	2 030 207	4 903
	b) Bâtiment pelouse nord		926 555	3 258		926 555	3 258		926 555	3 258
	<i>Locaux loués</i>									
	a) DC1 et DC2	29	681 591	3 259	16	565 820	2 680	10	339 528	1 548
	b) Autres immeubles		521 751	2 371		–	–		–	–
	<b>Total</b>		<b>4 160 104</b>	<b>13 791</b>		<b>3 522 582</b>	<b>10 841</b>		<b>3 296 290</b>	<b>9 709</b>
3	<i>Locaux appartenant à l'ONU</i>									
DC5	a) Complexe du Siège	71	2 030 207	4 903	84	2 030 207	4 903	90	2 030 207	4 903
	b) DC5		926 555	3 258		926 555	3 258		926 555	3 258
	<i>Locaux loués</i>									
	a) DC1 et DC2	29	681 591	3 259	16	565 820	2 680	10	339 528	1 548
	b) Autres immeubles		521 751	2 371		–	–		–	–
	<b>Total</b>		<b>4 160 104</b>	<b>13 791</b>		<b>3 522 582</b>	<b>10 841</b>		<b>3 296 290</b>	<b>9 709</b>
4	<i>Locaux appartenant à l'ONU</i>									
Location aux conditions du marché	Complexe du Siège	49	2 030 207	4 903	58	2 030 207	4 903	63	2 030 207	4 903
	<i>Locaux loués</i>									
	a) DC1 et DC2	51	681 591	3 259	42	681 591	3 259	37	681 591	3 259
	b) Autres immeubles		1 430 305	5 629		781 312	2 679		532 285	1 547
	<b>Total</b>		<b>4 142 103</b>	<b>13 791</b>		<b>3 493 110</b>	<b>10 841</b>		<b>3 244 083</b>	<b>9 709</b>

### Proposition de construction de l'immeuble DC5

38. La formule 3, qui consisterait à construire un immeuble dénommé DC5 et à continuer de louer des locaux dans les immeubles DC1 et DC2, a été proposée alors que la première étude de faisabilité était achevée; au moment de la parution du rapport du Secrétaire général rendant compte de cette étude (A/66/349), les conditions de cette proposition étaient en voie d'être précisées. On trouvera ci-après des informations sur la genèse de la proposition présentée par l'UNDC.

39. En 2002, alors que l'Assemblée générale examinait le projet de plan-cadre d'équipement, l'UNDC a proposé la construction d'un nouvel immeuble. Cet immeuble aurait dans un premier temps offert des bureaux et salles de conférence de repli pendant la réalisation du plan-cadre, après quoi l'ONU y aurait loué des locaux à usage de bureaux comme elle le fait dans les immeubles DC1 et DC2. Cette solution était jugée avantageuse pour l'ONU du fait que le projet devait être financé par une émission d'effets publics et que le promoteur renonçait à tout bénéfice. Le Secrétariat a engagé des pourparlers avec l'UNDC sur la rédaction d'un projet de bail devant être soumis à l'Assemblée générale. L'Assemblée, par sa résolution 57/292, a autorisé le Secrétaire général à négocier avec la Ville de New York en vue de la construction de l'immeuble DC5 et de son acquisition selon une formule de location-achat. Toutefois, comme il est indiqué dans l'additif au rapport du Secrétaire général sur le plan-cadre d'équipement (A/59/441/Add.1), la législature de l'État de New York, en décembre 2004, a décidé de ne pas approuver le projet, et l'ONU a entrepris de rechercher d'autres locaux transitoires, décidant notamment de faire construire le bâtiment temporaire de la pelouse nord.

40. En 2011, la Ville et l'État de New York ont relancé l'idée de construire l'immeuble DC5, voyant là un moyen d'aider l'ONU à trouver une solution attrayante du point de vue coût à son problème de locaux. Le 4 octobre 2011, comme le prévoyait la décision prise par la législature de l'État de New York, de hauts responsables de la Ville et de l'État de New York ont conclu un mémorandum d'accord énonçant les conditions de la réalisation du projet de construction de l'immeuble DC5, ainsi que celles de la prorogation des baux en cours pour les immeubles DC1 et DC2. L'UNDC a ensuite soumis à l'ONU une proposition datée du 13 novembre 2012 concernant les clauses du bail qui régirait la location de l'immeuble DC5, ainsi que les conditions de prorogation au-delà de mars 2018 des baux en vigueur pour les immeubles DC1 et DC2. Une version révisée de cette proposition a été présentée le 29 novembre 2012, dont certains éléments ont été modifiés et précisés les 14 et 28 décembre 2012 et les 3, 4, 8, 10 et 16 janvier 2013, à la suite d'échanges avec de hauts fonctionnaires du Secrétariat.

41. Les principaux éléments de la proposition sont exposés ci-après.

42. L'immeuble DC5 offrirait des locaux d'une superficie brute de 926 555 pieds carrés, correspondant à une superficie louable d'environ 1 034 000 pieds carrés<sup>3</sup>, locaux qui seraient loués intégralement à l'ONU.

<sup>3</sup> La différence entre superficie brute et superficie louable tient à ce que les règles du Real Estate Board of New York autorisent les propriétaires à citer des loyers au pied carré en appliquant à la superficie brute une majoration pouvant atteindre 27 %, qui donne la « superficie louable ». Lorsqu'une superficie est indiquée dans le présent rapport, il est précisé s'il s'agit de la superficie brute ou de la superficie louable.

43. Pour respecter les normes de résistance aux explosifs fixées par les autorités du pays hôte pour tous les bâtiments de l'ONU, les six premiers étages de l'immeuble devront être construits en béton et ne comporter que quelques fenêtres, voire même en être entièrement dépourvus.

44. La proposition prévoit que la conception et les spécifications de l'immeuble devront être approuvées par l'ONU. Les dessins d'architecte et les plans de masse déjà établis l'ont été en concertation avec l'ONU, l'UNDC ayant pris le risque d'aller de l'avant dans cette phase du projet. Par la suite, les détails de conception et les plans techniques seront soumis à l'approbation de l'ONU. Il est prévu de construire sous la 42<sup>e</sup> Rue un tunnel pour piétons qui reliera le nouvel immeuble au complexe du Siècle.

45. Pour le financement de la construction de l'immeuble DC5, il est prévu que l'UNDC procède à une émission d'effets publics (obligations), comme l'y autorise la législation de l'État de New York, les loyers payés par l'ONU servant à rembourser les souscripteurs. L'UNDC a proposé un bail de location-vente d'une durée de 30 à 35 ans, à l'expiration duquel les obligations souscrites auront été entièrement remboursées grâce au loyer payé par l'ONU. Il est prévu que le bail prenne effet 35 mois après l'émission d'obligations.

46. Le loyer serait fixé de façon qu'il couvre l'intégralité des coûts du projet, y compris les frais de financement, l'immeuble DC5 étant loué à l'ONU sous réserve que celle-ci prenne en charge les frais d'assurance, d'exploitation et d'entretien. L'UNDC a proposé un loyer de 60 dollars par pied carré louable pour les cinq premières années, qui ferait ensuite l'objet d'un relèvement net de 18 % tous les cinq ans.

47. Les coûts prévus comprennent le versement à la Ville de New York de redevances au titre du financement de travaux d'aménagement et d'équipements collectifs prévus dans le cadre du projet East Side Greenway, ainsi que d'autres paiements (totalisant 113 millions de dollars) assimilables à la taxe foncière, moyennant lesquels l'ONU n'aura pas à payer le terrain sur lequel serait bâti l'immeuble DC 5. Sur la base de statistiques concernant des transactions foncières comparables conclues au cours des cinq dernières années, on estime qu'au prix du marché, un terrain adapté à la construction d'un immeuble offrant 1 million de pieds carrés de locaux coûterait entre 200 et 300 millions de dollars.

48. Le loyer proposé a été calculé en fonction d'un taux d'intérêt de 5,45 % sur les obligations émises pour financer le projet, qui viendraient à maturité au bout de 30 à 35 ans. La proposition prévoit 100 dollars par pied carré louable pour des agencements à la charge du locataire<sup>4</sup>. Le montant exact du loyer sera fixé une fois

---

<sup>4</sup> Le chiffre de 100 dollars par pied carré louable apparaît modeste comparé au coût indicatif de référence de 317 dollars retenu. Au vu de ce qu'ont coûté les projets d'aménagement réalisés récemment par l'ONU, le chiffre de 317 dollars au pied carré louable semble relever d'une hypothèse excessivement prudente, mais le chiffre de 100 dollars risque d'être dépassé. Lors de pourparlers ultérieurs, l'UNDC a indiqué qu'elle était disposée à financer les aménagements jugés nécessaires selon une formule de transfert de coûts. Elle a par exemple proposé de fournir une somme supplémentaire de 90 millions de dollars pour le mobilier et les agencements prévus pour l'immeuble DC5. Cette somme, qui proviendrait de l'émission d'obligations supplémentaires, permettrait à l'ONU d'éviter les frais additionnels qu'entraînerait un financement séparé. Le financement de cette dépense de 90 millions de dollars nécessiterait une majoration du loyer par pied carré louable de 6 dollars pour les sept premières années du bail, qui serait par la suite relevée de 15 % tous les cinq ans.

que les négociations avec l'UNDC auront permis de déterminer le coût des aménagements et du mobilier, et que les principales conditions de l'émission d'effets publics, dont la plus importante est le taux d'intérêt, auront été arrêtées.

Tableau 5  
**Hypothèses de financement**

Taux d'intérêt. . . . .	5,45 %
Amortissement. . . . .	30 ans
Coût du capital. . . . .	6,78 %
Taux de couverture. . . . .	105 %
Lettre de crédit/commission. . . . .	70 millions de dollars; 50 points de base par an
Frais d'émission et commission de prise ferme . . . . .	0,60 % du montant emprunté
Frais d'émission des obligations. . . . .	0,68 % du montant emprunté

49. Les paramètres de financement présentés dans le tableau 5 seront revus en fonction des taux du marché au moment de l'émission des effets publics.

50. L'UNDC a confirmé qu'elle coopérerait étroitement avec l'ONU pour la passation de tous les marchés se rapportant à la construction du nouvel immeuble, afin d'en assurer la conformité aux règles et principes établis en la matière par l'Organisation.

51. La proposition de l'UNDC stipule que l'immeuble DC5 sera réservé à l'usage exclusif de l'ONU et des organismes des Nations Unies. Pendant la durée du bail, il sera interdit à l'Organisation d'y sous-louer des locaux ou de les réaffecter de quelque autre manière.

52. À l'expiration du bail, l'ONU deviendra propriétaire de l'immeuble DC5, sous réserve qu'elle ait encore une présence notable à New York. Sauf événement majeur qui entraînerait la condamnation de l'immeuble, le bail ne peut être résilié ni à l'initiative de l'UNDC ni à celle de l'ONU. Une fois devenue propriétaire, l'Organisation disposera librement de l'immeuble. Elle devra prendre en charge les frais d'exploitation et d'entretien de l'immeuble et de ses équipements pendant toute la durée du bail, et devra en assurer la sécurité.

53. Les dispositions prévues par la proposition en matière d'assurance en cas de dégâts ou destruction sont celles d'un bail ordinaire. Si elle accepte la proposition, l'ONU, après l'émission des obligations par l'UNDC, sera tenue de payer le loyer convenu à compter de la date de prise d'effet du bail, même si, pour une raison quelconque, l'immeuble n'est pas encore en état d'être occupé.

54. L'Organisation devra remettre à l'UNDC une lettre de crédit d'un montant de 70 millions de dollars à titre de caution d'exécution des obligations prévues par le bail.

### Étapes principales

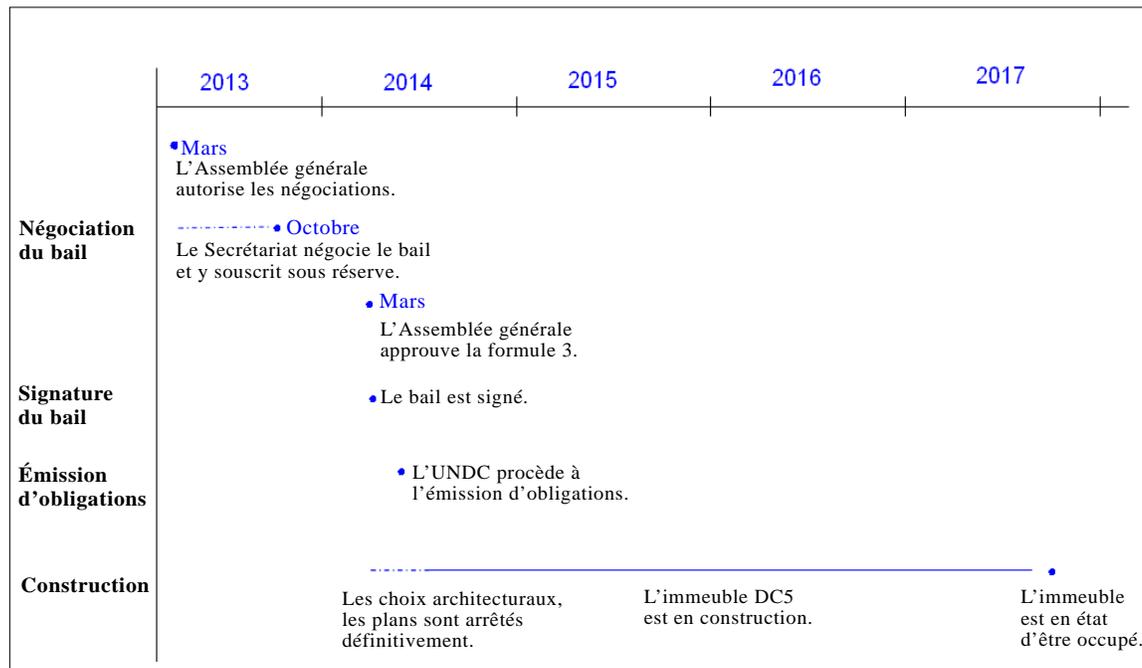
55. La proposition approuvée par la législature de l'État de New York (formule 3) est assortie d'un délai d'acceptation. Pour s'en prévaloir, l'Assemblée générale

devrait d'abord, pendant la première partie de la reprise de sa soixante-septième session, manifester son intérêt pour le principe de l'adoption de la formule 3 et autoriser le Secrétariat à entamer des négociations avec l'UNDC au sujet des clauses du bail concernant l'immeuble DC5 et de la prorogation ou du renouvellement des baux en cours pour les immeubles DC1 et DC2.

56. Début 2014, les éléments nécessaires au calcul exact des coûts préalables à l'émission d'effets publics seront disponibles; l'Assemblée générale devrait alors, pendant la première partie de la reprise de sa soixante-huitième session, prendre une décision par laquelle les Nations Unies s'engageraient formellement à appliquer la formule 3. Après des négociations sur les clauses du bail et la signature de celui-ci, l'UNDC procéderait à l'émission d'obligations. Les travaux débuteraient à la mi-2004 et dureraient environ 35 mois, de sorte que l'immeuble serait achevé vers le milieu de 2017 (voir fig. V).

Figure V

### Principales étapes du projet de construction de l'immeuble DC5 (formule 3)



### Proposition de prorogation des baux en cours pour les immeubles DC1 et DC2

57. Les baux en cours pour les immeubles DC1 et DC2 prévoient une augmentation de loyer si l'ONU, comme elle en a la faculté, opte pour leur reconduction pour la période avril 2018-mars 2023, au terme de laquelle ils viendront à expiration. La Ville de New York a informé l'ONU que, sauf décision modifiant les arrangements convenus, elle mettrait sans doute les deux immeubles en vente à l'expiration des baux, auquel cas les loyers seraient alignés sur ceux du marché. L'UNDC a pour sa part informé l'Organisation qu'elle était disposée à poursuivre des négociations sur la possibilité, pour l'ONU, d'occuper à plus long terme les immeubles DC1 et DC2.

58. L'UNDC propose la prorogation des baux moyennant les modifications suivantes des conditions prévues par les clauses actuellement en vigueur : l'ONU serait tenue d'exercer son option de prorogation d'avril 2018 à mars 2023 aux conditions prévues par les baux actuels en vigueur. À partir d'avril 2023, le loyer de base pour les locaux des immeubles DC1 et DC2 serait de 56 dollars au pied carré louable. À la même date, la superficie louable de ces locaux passerait de 681 000 pieds carrés à 829 000 pieds carrés en raison de l'application de la méthode de calcul considérée comme la norme par les professions de l'immobilier, ce qui entraînerait une majoration de 22 % du total annuel des loyers. Le loyer de base au pied carré serait ensuite relevé de 10 % tous les cinq ans jusqu'à expiration du bail en mars 2043. Les loyers qui résulteraient de l'acceptation de cette proposition pour les immeubles DC1 et DC2 sont indiqués à l'annexe II.

59. L'UNDC admet que, si les baux sont ainsi prolongés, il faudra entreprendre des travaux de mise à niveau de la structure et des équipements des deux immeubles. Elle a proposé de consacrer jusqu'à 20 millions de dollars au financement de tels travaux. Toutefois, selon les consultants en immobilier, ce chiffre est nettement en deçà du montant des dépenses nécessaires eu égard à l'âge des deux immeubles et à l'état actuel de leur structure et de leurs équipements. Si l'Assemblée générale approuve la proposition concernant la construction de l'immeuble DC5, le Secrétaire général et l'UNDC entreprendront une étude plus poussée de l'état des deux immeubles et de ce qu'impliquerait la mise à niveau nécessaire.

60. L'ONU aurait la faculté, en avril 2023, de renoncer dans l'immeuble DC1 à des locaux totalisant 50 000 pieds carrés louables, moyennant préavis de six ans, et elle pourrait, toujours dans l'immeuble DC1, renoncer à 100 000 pieds carrés louables supplémentaires en avril 2038, sous réserve d'un préavis de trois ans.

61. Depuis de nombreuses années, l'ONU loue dans les immeubles DC1 et DC2, à des conditions avantageuses, des locaux à usage de bureaux de qualité satisfaisante. Chacune des quatre formules immobilières envisagées prévoit que des locaux continueraient d'être loués dans ces immeubles DC1 et DC2. Toutefois, la section 4 du mémorandum d'accord relatif à la formule 3 (immeuble DC5) spécifie que les propositions concernant les immeubles DC1 et DC2 ne sont pas dissociables de celle prévoyant la construction de l'immeuble DC5. Si l'Organisation ne parvient pas à un accord avec l'UNDC en vue de la construction de cet immeuble, il est entendu que l'UNDC, passé mars 2023, refinancera les immeubles DC1 et DC2 ou les mettra sur le marché. Si elle entend continuer alors d'y louer des locaux, l'ONU devra probablement payer les loyers du marché. Si l'Assemblée générale autorise le Secrétariat à entamer des négociations avec l'UNDC, le Secrétaire général s'attachera à obtenir les conditions les meilleures pour la reconduction des baux en cours pour les immeubles DC1 et DC2 en ayant à l'esprit la nécessité de conserver une certaine marge de manœuvre pour répondre aux besoins futurs de l'Organisation en locaux.

#### **IV. Analyse comparative**

62. Une comparaison des quatre formules immobilières est présentée dans le tableau 6.

Tableau 6  
Comparaison des quatre formules

	<i>Formule 1</i> <i>Bâtiment pelouse nord : financement par des contributions extraordinaires + formule locative</i>	<i>Formule 2</i> <i>Bâtiment pelouse nord : financement externe + formule locative</i>	<i>Formule 3</i> <i>Immeuble DC5 + formule locative</i>	<i>Formule 4</i> <i>Formule entièrement locative (baux commerciaux)</i>
<b>Considérations d'ordre qualitatif</b>				
Degré de réalisation des objectifs des Nations Unies : efficacité, sécurité renforcée, intégrité du complexe	Élevé	Élevé	Élevé	Faible Le personnel resterait dispersé dans de multiples sites.
Locaux détenus en pleine propriété/espaces loués, avec une croissance des effectifs :				
De 1,1 %	71/29	71/29	71/29	49/51
Nulle	84/16	84/16	84/16	58/42
De - 0,5 %	90/10	90/10	90/10	63/37
Possibilité de réduire la superficie des locaux	Oui, en construisant un bâtiment plus petit sur la pelouse nord ou en réduisant la superficie louée	Oui, en construisant un bâtiment plus petit sur la pelouse nord ou en réduisant la superficie louée	Oui, en négociant une clause de renonciation à certains locaux dans les nouveaux baux DC1 et DC2	Oui, en maintenant certains baux à court terme
<b>Considérations financières</b>				
Financement	Contributions mises en recouvrement auprès des États Membres	Financement étalé sur le long terme	Financement étalé sur le long terme	Paiement des loyers (baux à long terme) + frais d'exploitation
Coût d'un nouvel édifice (frais de construction et de financement, selon la formule retenue)	1,046 milliard de dollars	1,278 milliard de dollars	1,362 milliard de dollars	s.o.
Financement extérieur		Financement privé peu probable	La proposition de l'UNDC est valable jusqu'à une certaine date. Les taux d'intérêt pourraient augmenter lors de l'émission des effets publics si le projet était repoussé.	L'Organisation resterait à la merci d'un marché locatif imprévisible.
<b>Considérations liées au projet</b>				
Délai pour le démarrage des travaux	Trois ans, jusqu'à 2017, les locaux devant être occupés en 2020	Trois ans, jusqu'à 2017, voire plus compte tenu de la complexité des questions financières et juridiques	Début des travaux en 2014, les locaux devant être occupés à la mi-2017	s.o.

	<i>Formule 1</i>	<i>Formule 2</i>	<i>Formule 3</i>	<i>Formule 4</i>
	<i>Bâtiment pelouse nord : financement par des contributions extraordinaires + formule locative</i>	<i>Bâtiment pelouse nord : financement externe + formule locative</i>	<i>Immeuble DC5 + formule locative</i>	<i>Formule entièrement locative (baux commerciaux)</i>
Risques	Risques normaux liés à une construction nouvelle; risque de perturbation du fonctionnement de l'Organisation; risques de retard et de montée des coûts ou d'annulation liés aux problèmes de coordination et à l'obtention de l'accord du Gouvernement hôte et des instances locales	Risques normaux liés à une construction nouvelle; risque de perturbation du fonctionnement de l'Organisation; risques de retard et de montée des coûts ou d'annulation liés aux problèmes de coordination et à l'obtention de l'accord du Gouvernement hôte et des instances locales	Risques normaux liés à une construction nouvelle; pas de risque de perturbation du fonctionnement de l'Organisation; projet soutenu par les hôtes de l'Organisation (Ville et État de New York)	Risques normaux liés aux travaux d'agencement intérieur (en fonction des conditions imposées par le propriétaire)

## A. Différences entre les quatre formules

63. La formule 1 donne la possibilité de construire sur un terrain qui appartient à l'Organisation et n'occasionnerait donc pas des frais supplémentaires de ce point de vue. La construction d'un nouveau bâtiment sur la pelouse nord ou celle de l'immeuble DC5 permettrait l'une comme l'autre de préserver l'intégrité du complexe de l'ONU, le projet de bâtiment sur la pelouse nord favorisant en outre le regroupement des services de sécurité et autres systèmes afférents aux bâtiments. Il serait aussi possible d'envisager pour l'un ou l'autre de ces édifices une taille plus modeste que ce qui est proposé ici, si c'était le souhait de l'Assemblée générale, mais cela aurait pour effet d'augmenter le coût du pied carré.

64. Le site de la pelouse nord permettrait de pourvoir aux impératifs de sécurité sans nouveau durcissement des mesures en place. Toutefois, l'érection d'un nouveau bâtiment gênerait le fonctionnement du Siège durant les travaux et altérerait irrévocablement la silhouette emblématique du complexe. Les États Membres devraient consentir un important investissement initial qui serait financé en mettant en recouvrement des contributions extraordinaires. De plus, le soutien politique des hôtes (Ville et État de New York) et voisins de l'Organisation n'est pas absolument certain.

65. La formule 2, qui prévoit de financer par des sources extérieures la construction d'un nouveau bâtiment sur la pelouse nord, présenterait des difficultés d'ordre commercial et juridique. L'ONU ne peut pas contracter d'hypothèques, y compris sur les terrains de son Siège, parce qu'en vertu de la Convention sur les privilèges et immunités des Nations Unies ni ses biens ni ses avoirs ne peuvent constituer des sûretés pour le prêteur et parce que l'accord avec le pays hôte restreint son droit de transférer un titre de propriété sur les locaux de son Siège, même pour fournir ces sécurités en vue d'obtenir un financement. Cela étant, si l'Assemblée générale y consent, l'ONU pourrait, entre autres solutions, obtenir des prêts non garantis à des taux raisonnables, rechercher une garantie d'emprunt ou contracter un emprunt auprès des États Membres ou proposer des effets publics à

ces derniers. Vu l'état actuel de la situation financière mondiale, le comité directeur considère qu'il est peu probable que l'une de ces solutions se concrétise rapidement.

66. La formule 3, c'est-à-dire la construction de l'immeuble DC5 et la reconduction des baux des immeubles DC1 et DC2, permettrait de résoudre à long terme les besoins immobiliers des organismes des Nations Unies. La proximité des immeubles préserverait l'intégrité du complexe car tous les fonctionnaires auraient directement accès à l'Assemblée générale et au Secrétariat. La conception du projet est bien avancée et, avec l'agrément de l'Assemblée, les travaux pourraient commencer à la mi-2014 et s'achever à la mi-2017, sans perturber le fonctionnement du reste du complexe. Par comparaison, aucun travail de conception n'a été fait en vue de la construction d'un nouveau bâtiment sur la pelouse nord, à part l'exécution des dessins initiaux pour la précédente étude de faisabilité et les travaux pourraient ne pas commencer avant deux ou trois ans, ce qui rendrait leur coût d'autant plus aléatoire.

67. Le coût de l'immeuble DC5 proposé, avec les frais de financement, est estimé à 1,362 milliard de dollars. Le coût total de la construction d'un nouveau bâtiment sur la pelouse nord (frais de financement compris) est estimé à 1,278 milliard de dollars. La différence entre les deux formules tient essentiellement au coût du terrain sur lequel serait construit le DC5, même s'il était obtenu à des conditions favorables par rapport aux taux du marché.

68. La formule 4, qui consiste à reconduire les baux commerciaux, ménagerait la plus grande marge de manœuvre car elle repose sur des baux d'une durée plus courte susceptibles d'être reconduits, prolongés ou résiliés. Elle aurait cependant pour effet de maintenir le personnel dispersé car il existe peu d'espace de bureaux à louer à proximité immédiate du complexe de l'Organisation. Celle-ci loue déjà 33 % des locaux disponibles dans son voisinage, contribuant ainsi à maintenir les loyers plus élevés qu'ils ne le seraient autrement. Les loyers continueront probablement à augmenter, en particulier si les baux sont de courte durée, au rythme d'environ 10 % à 15 % tous les cinq ans.

## **B. Proportion de locaux appartenant aux organismes des Nations Unies par rapport aux espaces loués**

69. Dans les trois premières formules, la proportion de locaux appartenant aux Nations Unies par rapport aux espaces loués serait d'environ trois quarts pour un quart, sauf dans le scénario d'un taux moyen de diminution des effectifs de 0,5 % par an, tandis que dans la quatrième formule le ratio actuel de 50/50 serait préservé (voir tableau 6). Les experts du marché immobilier indiquent que les entreprises ne semblent se guider sur aucune norme générale pour maintenir ce type de ratio. Au lieu de cela, elles prennent leurs décisions en fonction de leur situation du moment, en mettant dans la balance la marge de manœuvre dont elles doivent bénéficier et leurs divers besoins essentiels à long terme. Lorsqu'il existe un besoin essentiel de locaux à long terme, la pleine propriété s'impose comme solution la plus rentable dans le temps. Les consultants ont conclu que – outre les besoins essentiels à long terme – c'est la prévisibilité des augmentations et diminutions de l'espace nécessaire qui déterminera le ratio optimal de locaux détenus en pleine propriété par rapport aux locaux loués pour les organismes des Nations Unies.

## V. Bâtiments de la Bibliothèque et de l'annexe sud

### A. Considérations générales

70. Le Secrétariat planifie actuellement l'occupation des locaux du Siège au lendemain de l'exécution du plan-cadre d'équipement. Or cette planification est conditionnée par le fait que les conditions de sécurité contraignent l'Organisation à limiter l'occupation prévue des bâtiments situés dans la partie sud du complexe, à savoir la Bibliothèque Dag Hammarskjöld et le bâtiment de l'annexe sud.

71. Le Secrétaire général a indiqué dans son neuvième rapport annuel du Secrétaire général sur l'état d'avancement de l'exécution du plan-cadre d'équipement (A/66/527) qu'en raison de la recrudescence des menaces qui pèsent sur l'Organisation, des études ont été effectuées en 2010 pour mesurer le niveau de protection à assurer pour les bâtiments de la Bibliothèque et de l'annexe sud, compte tenu d'une augmentation considérable des impératifs de sécurité.

72. Le Secrétaire général explique aux paragraphes 21, 37 et 38 de son dixième rapport annuel sur l'avancement du plan-cadre d'équipement (A/67/350) que les négociations se sont poursuivies en 2012 entre le Secrétariat et les autorités compétentes du pays hôte au sujet de la protection des bâtiments. Aucun accord n'étant intervenu, et le plan-cadre d'équipement devant se terminer à la fin de 2014, la réalisation des études techniques et les travaux de rénovation des deux bâtiments restent en suspens. Il faut rappeler que 65 millions de dollars avaient été prévus au budget pour des travaux de rénovation qu'il n'est plus possible d'exécuter à ce prix vu l'augmentation considérable des impératifs de sécurité. Il en coûterait plusieurs centaines de millions de dollars supplémentaires pour remplacer les bâtiments étant donné l'ampleur du renforcement des structures que cela supposerait.

73. L'avenir des deux bâtiments n'ayant pas encore été décidé, toute une série d'options doit être envisagée.

74. Lorsqu'elle a examiné le dixième rapport annuel, l'Assemblée générale a prié les représentants du Secrétaire général de présenter des solutions possibles pour abriter les principales fonctions remplies par les deux bâtiments – bibliothèque et cafétéria – s'il n'était pas possible de régler les problèmes de sécurité.

75. Le Secrétaire général pense qu'il est possible d'incorporer les fonctions de bibliothèque et de cafétéria dans les plans prévus soit pour l'immeuble DC5 soit pour le nouveau bâtiment de la pelouse nord, au cas où l'Assemblée générale donnerait son assentiment. Si l'Assemblée décidait de mettre en œuvre l'une ou l'autre formule, le Secrétaire général proposerait de transférer les deux fonctions dans le nouvel édifice.

76. Sinon, à titre transitoire, c'est-à-dire en attendant la construction de l'immeuble DC5 ou celle d'un nouveau bâtiment sur la pelouse nord, ou bien jusqu'à ce que les questions de sécurité concernant la partie sud du complexe du Siège soient examinées et trouvent une solution, les fonctions des bâtiments de la Bibliothèque et de la cafétéria continueraient d'être exercées dans les locaux actuels ou le seraient dans le bâtiment temporaire de la pelouse nord, comme il est proposé plus loin.

## B. Activités du bâtiment de la Bibliothèque

77. Le bâtiment en question a pour principale fonction d'abriter la Bibliothèque Dag Hammarskjöld. Avant l'exécution du plan-cadre d'équipement, il était occupé par quelque 80 fonctionnaires du Département de l'information. Pendant l'exécution du plan-cadre, sa fonction de bibliothèque a été temporairement réduite et il a été en partie réaménagé pour fournir des bureaux transitoires au Département de la gestion (Bureau du Secrétaire général adjoint à la gestion et Bureau du plan-cadre d'équipement), au Département de la sûreté et de la sécurité, au Département de l'information et aux médias accrédités auprès de l'Organisation.

78. Le bâtiment actuel comprend un auditorium, où sont organisés des manifestations spéciales, des concerts, des remises de prix et des conférences. Pendant l'exécution du plan-cadre, l'auditorium a été utilisé pour les conférences de presse quotidiennes. Cette dernière fonction sera transférée cependant au bâtiment du Secrétariat au début de 2013.

79. Le dernier étage du bâtiment de la Bibliothèque (« penthouse ») est réservé aux manifestations spéciales et périodiques. Le nouveau East Lounge aménagé dans le bâtiment des conférences pourra accueillir le type de manifestations qui y sont actuellement organisées.

80. Plusieurs options devraient être examinées si, pour des raisons de sécurité, il n'était pas possible de reprendre toute la gamme des fonctions liées à la bibliothèque dans ce bâtiment :

a) *Immeuble DC5 ou nouveau bâtiment de la pelouse nord.* Si l'Assemblée générale approuve la construction de l'immeuble DC5 ou celle d'un nouveau bâtiment sur la pelouse nord, les fonctions de bibliothèque et d'auditorium pourraient être prises en compte dans les plans relatifs à l'un ou l'autre édifice;

b) *Maintien provisoire dans les locaux actuels.* Les fonctions de bibliothèque se poursuivraient à leur niveau actuel jusqu'à ce qu'elles puissent être abritées dans un local permanent;

c) *Bâtiment temporaire de la pelouse nord.* L'espace de ce bâtiment pourrait être réaménagé pour servir de bibliothèque jusqu'à ce que les questions de sécurité soient réglées ou jusqu'à ce que l'immeuble DC5 ou le nouveau bâtiment de la pelouse nord devienne disponible. Les fonctionnaires intéressés du Département de l'information travaillant à la Bibliothèque pourraient être installés dans le bâtiment de la pelouse nord, où un espace pourrait également être aménagé pour la fonction auditorium.

## C. Activités du bâtiment de l'annexe sud

81. La principale fonction du bâtiment de l'annexe sud est d'abriter la cafétéria, avec sa cuisine, ses comptoirs et son réfectoire.

82. Si la cafétéria devait fermer pour des raisons de sécurité, les options ci-après pourraient être envisagées :

a) *Immeuble DC5 ou nouveau bâtiment de la pelouse nord.* Si l'Assemblée générale en approuve la construction, l'immeuble DC5 ou le nouveau bâtiment de la

pelouse nord pourrait être doté d'une cafétéria d'une taille suffisante pour pourvoir aux futurs besoins du bâtiment du Secrétariat;

b) *Maintien provisoire dans les locaux actuels.* La cafétéria et les autres fonctions se poursuivraient au niveau actuel jusqu'à ce qu'elles puissent être abritées dans un local permanent;

c) *Bâtiment temporaire de la pelouse nord.* L'espace de ce bâtiment pourrait être réaménagé pour servir de cafétéria jusqu'à ce que les questions de sécurité soient réglées ou jusqu'à ce que l'immeuble DC5 devienne disponible. Cette solution ne serait pas viable en cas de construction d'un nouveau bâtiment sur la pelouse nord.

83. Le bâtiment de l'annexe sud (tel qu'il existait avant le plan-cadre d'équipement et devait se maintenir par la suite) a pour autre fonction d'abriter les cours de langues, avec 13 salles de classe et une salle des professeurs. Comme la Bibliothèque et la cafétéria, l'espace réservé aux cours de langue pourrait trouver une place permanente dans les plans relatifs à l'immeuble DC5, rester provisoirement à sa place actuelle ou être aménagé dans le bâtiment temporaire de la pelouse nord.

84. Le bâtiment de l'annexe sud abrite en outre la salle des interprètes et les bureaux de la section d'interprétation. Le transfert de cette fonction ailleurs qu'à proximité immédiate des bâtiments des conférences et de l'Assemblée générale poserait des problèmes pratiques. Si l'annexe sud ne pouvait plus continuer à être utilisée, un nouvel espace devrait être aménagé à l'intérieur du complexe pour les interprètes.

#### **D. Échéances à prendre en considération pour planifier les utilisations et fonctions des bâtiments de la Bibliothèque et de l'annexe sud**

85. Le Secrétaire général estime que trois échéances doivent être envisagées pour planifier les besoins en locaux de l'Organisation : le court terme (d'aujourd'hui à la fin 2014, lorsque le plan-cadre d'équipement sera achevé), le moyen terme (de 2015 à 2017) et le long terme (à partir de 2018).

86. Compte tenu des considérations présentées dans la section II, et des échéances énoncées ci-dessus pour la planification, les lieux recommandés pour l'exercice des fonctions des bâtiments de la Bibliothèque et de l'annexe sud, à court, moyen et long terme, sont récapitulés dans le tableau suivant.

Tableau 7

#### **Lieux recommandés pour l'exercice des fonctions des bâtiments de la Bibliothèque et de l'annexe sud à court, à moyen et à long terme**

	<i>Court terme 2013-2014</i>	<i>Moyen terme 2014-2017</i>	<i>Long terme 2017-2023</i>
<b>Bâtiment de la Bibliothèque</b>			
Salle de lecture	Maintien sur place	Lieu inchangé ou bâtiment provisoire de la pelouse nord	DC5, nouveau bâtiment de la pelouse nord ou local loué

	<i>Court terme 2013-2014</i>	<i>Moyen terme 2014-2017</i>	<i>Long terme 2017-2023</i>
Bureaux du Département de l'information	Maintien sur place	Lieu inchangé ou bâtiment provisoire de la pelouse nord	DC5, nouveau bâtiment de la pelouse nord ou local loué
Auditorium	Maintien sur place	Lieu inchangé ou bâtiment provisoire de la pelouse nord	DC5, nouveau bâtiment de la pelouse nord ou local loué
<b>Bâtiment de l'annexe sud</b>			
Cafétéria	Maintien sur place	Lieu inchangé ou bâtiment provisoire de la pelouse nord	DC5 ou nouveau bâtiment de la pelouse nord <sup>a</sup>
Salles des cours de langue	Maintien sur place	Lieu inchangé ou bâtiment provisoire de la pelouse nord	DC5, nouveau bâtiment de la pelouse nord ou local loué
Salle des interprètes	Maintien sur place	Même lieu ou ailleurs dans le complexe	Ailleurs dans le complexe

<sup>a</sup> Les plans relatifs à l'immeuble DC5 ou au nouveau bâtiment de la pelouse nord pourraient être modifiés pour que la capacité de la cafétéria prévue atteigne 275 places, celle de la cafétéria du Siège n'ayant pas besoin d'être intégralement remplacée.

87. Le tableau 8 récapitule les utilisations possibles des bâtiments de la Bibliothèque et de l'annexe sud pendant les trois périodes envisagées.

Tableau 8

**Utilisations possibles des bâtiments de la Bibliothèque et de l'annexe sud à court, à moyen et long terme**

	<i>Court terme 2013-2014</i>	<i>Moyen terme 2014-2017</i>	<i>Long terme 2017-2023</i>
Bâtiment de la Bibliothèque	Statu quo :	Statu quo ou utilisation restreinte :	Utilisation définitive :
	Salle de lecture et magasins	Entreposage du mobilier	Retour à l'utilisation antérieure si les questions de sécurité sont réglées
	Bureaux du Département de l'information	Entreposage du matériel excédentaire servant aux réparations	Si les questions de sécurité ne sont pas réglées :
	Auditorium	Entreposage de fournitures	Entreposage et utilisation restreinte
			Démolition et reconstruction
Bâtiment de l'annexe sud	Statu quo :	Statu quo ou utilisation restreinte :	Utilisation définitive :
	Cafétéria	En fonction des questions de sécurité :	Dispositif de refroidissement (deuxième site ou site de remplacement)
	Bureaux (jusqu'à récemment, Bureau du porte-parole du Secrétaire général)	Poursuite des utilisations à court terme	Entreposage
	Salle des interprètes	Entreposage	

## VI. Report de l'enlèvement du bâtiment temporaire de la pelouse nord

88. Le dixième rapport annuel sur l'avancement du plan-cadre d'équipement comprenait une proposition tendant à reporter l'enlèvement du bâtiment temporaire de la pelouse nord au-delà de l'achèvement du plan-cadre d'équipement. Des crédits pour le démontage de la structure et la remise en état de la pelouse avaient été prévus dans le budget approuvé du plan-cadre et la proposition du Secrétaire général faisait suite à la demande de l'Assemblée générale de rechercher des solutions pour réduire le coût projeté du projet.

89. L'Assemblée générale a décidé à sa soixante-septième session de continuer de prévoir l'enlèvement du bâtiment temporaire de la pelouse nord dans le budget du plan-cadre d'équipement. Le bâtiment ne peut pas être démoli avant l'achèvement de la rénovation du Bâtiment de l'Assemblée générale et la reprise des activités de cette dernière dans les locaux rénovés vers la fin de 2014<sup>5</sup>. Sous réserve de la décision que l'Assemblée prendra, le bâtiment temporaire de la pelouse nord pourrait abriter diverses activités du Siège en attendant l'achèvement de la construction de l'immeuble DC5, avant d'être démoli.

90. Il s'agirait notamment :

- a) Des activités liées aux fonctions du bâtiment de l'annexe sud : cafétéria, salles des cours de langue et salle des interprètes, comme envisagé dans la section C;
- b) Des activités exercées dans le bâtiment de la bibliothèque, dont la Bibliothèque elle-même et celles des fonctionnaires du Département de l'information qui y travaillent, comme envisagé dans la section B;
- c) De l'utilisation de bureaux par d'autres départements et bureaux du Secrétariat, qui pourrait éventuellement réduire le besoin de louer à l'extérieur (cette option étant à envisager à mesure que les baux arrivent à expiration);
- d) De fonctions d'entreposage.

## VII. Conclusions et prochaines étapes

91. Comme on l'a vu dans l'analyse comparative présentée à la section IV, parmi les quatre formules immobilières, la deuxième n'est pas jugée réalisable à cause des incertitudes et des obstacles pratiques, juridiques et commerciaux qu'il faudrait surmonter pour obtenir le financement par des sources extérieures d'un nouveau bâtiment sur la pelouse nord.

92. De même, la formule 4 n'est pas jugée intéressante en raison des incertitudes qui planent sur la possibilité de louer les immeubles DC1 et DC2 au-delà de 2023 et du fait que les organismes des Nations Unies devront faire face à la volatilité du marché et à l'augmentation des loyers, sans parler de l'inefficacité accrue que présenterait sur le plan opérationnel l'éparpillement des locaux.

<sup>5</sup> Pour rappel, les espaces de réunion touchés sont la Salle de l'Assemblée générale, les salles de conférence 4 à 8, la salle de conférence E, les nouvelles salles de conférence 11 et 12 et la nouvelle salle polyvalente de réunion 13.

93. D'un point de vue financier, la première formule est plus avantageuse que la troisième parce que le nouveau bâtiment sur la pelouse nord serait construit à l'intérieur du complexe de l'Organisation, tandis que la construction de l'immeuble DC5 comprend le coût du terrain (qui deviendrait à terme la propriété de l'Organisation) et les frais financiers liés à l'émission d'effets publics. La première formule représenterait cependant une lourde charge pour les États Membres qui auraient à consentir un important investissement initial. Dans le cadre du plan-cadre d'équipement, l'Assemblée générale a prié le Secrétaire général de présenter des propositions qui n'imposent pas d'importantes hausses des dépenses concernant les projets d'équipement. En outre, les plans concernant la première formule sont restés au stade de la conception, ce qui signifie que les travaux de construction d'un nouveau bâtiment sur la pelouse nord ne commenceraient pas avant deux à trois ans, avec les risques que cela suppose, dont l'escalade des coûts et l'incertitude concernant l'accord des instances compétentes.

94. Compte tenu de l'analyse qui précède, des taux d'intérêt qui, parce qu'ils sont au plus bas, devraient permettre de contenir le coût financier de l'émission d'effets publics et de la possibilité qu'ouvre actuellement la proposition bien avancée de l'UNDC, le Secrétaire général estime que, sous réserve de l'approbation de l'Assemblée générale, l'Organisation devrait entamer avec l'UNDC des négociations en vue d'arrêter les conditions les plus favorables à la construction de l'immeuble DC5, et à la poursuite de la location des immeubles DC1 et DC2. Il sollicitera l'agrément de l'Assemblée dès lors que les paramètres budgétaires seront définitivement connus, au cours de la première partie de la reprise de la soixante-huitième session, en 2014, avant que l'Organisation ne s'engage officiellement en signant le bail.

## **VIII. Décisions que l'Assemblée générale est appelée à prendre**

95. Le Secrétaire général recommande à l'Assemblée générale :

a) **De prendre note de son rapport sur l'étude élargie de faisabilité concernant les moyens de répondre aux besoins en locaux des organismes des Nations Unies à New York pour la période 2014-2034;**

b) **De le prier d'engager avec la United Nations Development Corporation des négociations sur les conditions qui favoriseront au mieux la construction de l'immeuble DC5 proposé et la poursuite de la location des immeubles DC1 et DC2, et de la tenir régulièrement informée des résultats de ces efforts tout le long de l'année 2013;**

c) **De le prier de lui soumettre un rapport sur l'aboutissement des négociations avec l'UNDC, avec indication des paramètres budgétaires, à la première partie de la reprise de sa soixante-huitième session, en 2014, pour examen et décision;**

d) **De lui donner des instructions quant aux solutions envisageables pour les fonctions et utilisations appropriées des bâtiments de la Bibliothèque et de l'annexe sud;**

e) **Sous réserve de l'approbation de la recommandation concernant l'alinéa c), d'envisager les solutions transitoires à retenir pour l'utilisation du bâtiment temporaire de la pelouse nord.**

## Annexe I

### **Sites potentiels à une distance plus grande du complexe du Siège**

1. Comme l'a demandé le Comité consultatif pour les questions administratives et budgétaires, il a été procédé à l'analyse des différents tarifs applicables pour la location des espaces qui pourraient se libérer dans un périmètre élargi autour du complexe du Siège (voir figure).
2. Vu la grande superficie de bureaux dont ils auraient besoin pour éventuellement regrouper l'ensemble ou une partie des locaux loués actuellement et à l'avenir, les consultants considèrent que les organismes des Nations Unies continueront à occuper de multiples immeubles car il existe peu de grands espaces disponibles à proximité du Siège. Qui plus est, rien ne pouvant garantir que, dans l'hypothèse d'une multitude de sites, les immeubles puissent être situés à proximité les uns des autres, le personnel resterait largement dispersé dans un rayon correspondant à 20 minutes de marche à partir du complexe du Siège. Des solutions plus nombreuses seraient possibles si ce périmètre était élargi, mais cela ne ferait qu'accroître la dispersion du personnel.
3. La disponibilité des espaces à louer au moment d'entreprendre une recherche active et des négociations avec les propriétaires permettra d'estimer plus exactement la situation.

Plan du périmètre avec ses différentes zones



## Loyers pratiqués dans le périmètre élargi

	<i>Distance du Siège</i>	<i>Loyer moyen demandé (dollars É.-U.)</i>	<i>Espaces vacants (pourcentage)</i>	<i>Surface disponible (millions de pieds<sup>2</sup>)</i>	<i>Immeubles offrant plus de 100 000 pieds<sup>2</sup></i>
<b>Zone 1</b>					
36 <sup>e</sup> Rue à 46 <sup>e</sup> Rue/East River à 3 <sup>e</sup> Avenue	5 minutes à pied	54,46	10,0	2,3	4
Segments « United Nations Plaza » et « Grand Central » du marché immobilier	0,25 mile				
<b>Zone 2</b>					
32 <sup>e</sup> Rue à 52 <sup>e</sup> Rue/3 <sup>e</sup> Avenue à Park Avenue	10 minutes à pied	62,05	9,3	6,8	7
De la partie sud de Midtown jusqu'au milieu du « Plaza District » (le segment le plus cher de l'immobilier de Manhattan)	0,5 mile				
<b>Zone 3</b>					
28 <sup>e</sup> Rue à 56 <sup>e</sup> Rue/Park Avenue à 5 <sup>e</sup> Avenue	15 minutes à pied	61,19	8,4	9,3	4
Portions des segments « Murray Hill », « Gramercy Park » et « Grand Central »	0,75 mile				
Le plus grand espace contigu mesure moins de 300 000 pieds carrés.					
<b>Zone 4</b>					
23 <sup>e</sup> Rue à 62 <sup>e</sup> Rue/Cinquième Avenue à Septième Avenue	20 minutes à pied	53,16	8,5	16	14
Portions des segments « Chelsea », « Penn Plaza », « Times Square » et « Plaza District ». Le loyer moyen le moins élevé est observé à Chelsea avec 41,71 dollars le pied carré, le plus élevé au District Plaza, avec 70,96 dollars le pied carré.	1 mile				

Source : Consultants pour l'immobilier.

## Annexe II

### Loyer au pied carré brut des immeubles DC1 et DC2 : proposition au 8 janvier 2013<sup>a</sup>

	Année	Période couverte (le bail court du 1 <sup>er</sup> avril au 31 mars)	DC1		DC2	
			Prix au pied carré	Montant annuel	Prix au pied carré	Montant annuel
Période de prorogation du bail	1	2017-2018	38,59	13 359 000	43,92	15 051 000
	2	2018-2019	41,64	14 412 000	46,94	16 084 000
	3	2019-2020	42,14	14 585 000	47,63	16 322 000
	4	2020-2021	42,64	14 758 000	48,33	16 562 000
	5	2021-2022	43,14	14 932 000	49,03	16 802 000
	6	2022-2023	43,64	15 105 000	49,73	17 042 000
	7	2023-2024	56,00	22 869 000	56,00	23 200 000
	8	2024-2025	56,77	23 183 000	56,75	23 511 000
	9	2025-2026	57,56	23 506 000	57,52	23 830 000
	10	2026-2027	58,38	23 841 000	58,31	24 157 000
	11	2027-2028	59,22	24 184 000	59,13	24 497 000
	12	2028-2029	65,69	26 826 000	65,57	27 165 000
	13	2029-2030	66,59	27 194 000	66,43	27 521 000
	14	2030-2031	67,51	27 569 000	67,34	27 898 000
	15	2031-2032	68,46	27 957 000	68,26	28 279 000
	16	2032-2033	69,44	28 357 000	69,20	28 669 000
	17	2033-2034	76,60	31 281 000	76,34	31 627 000
	18	2034-2035	77,64	31 706 000	77,35	32 045 000
	19	2035-2036	78,71	32 143 000	78,38	32 472 000
	20	2036-2037	79,80	32 588 000	79,44	32 911 000
	21	2037-2038	80,94	33 054 000	80,54	33 367 000
	22	2038-2039	88,88	36 296 000	88,45	36 644 000
	23	2039-2040	90,09	36 790 000	89,63	37 132 000
	24	2040-2041	91,32	37 293 000	90,82	37 625 000
	25	2041-2042	92,60	37 815 000	92,07	38 143 000
	26	2042-2043	93,91	38 350 000	93,33	38 665 000

<sup>a</sup> Les loyers indiqués tiennent compte de la hausse escomptée au-delà de l'année de référence (2023) pour les frais d'exploitation et le paiement des loyers à la Ville de New York.

## Annexe III

## Biens appartenant aux organismes des Nations Unies à New York et espaces loués, en 2012

### A. Biens détenus en pleine propriété

	<i>Entité</i>	<i>Superficie brute (pieds<sup>2</sup>)</i>	<i>Postes de travail<sup>a</sup></i>
Bâtiment du Secrétariat	ONU	900 000	2 859
Autres sites du complexe de l'ONU (bâtiment des conférences, sous-sols, bâtiment de l'Assemblée générale, bâtiment de la Bibliothèque, pelouse nord, bâtiment de la pelouse nord, bâtiment de l'annexe sud)	ONU	416 250	1 117
Institut des Nations Unies pour la formation et la recherche	ONU	23 000	156
Fonctionnaires à des postes non sédentaires	ONU		771
<b>Total</b>		<b>1 339 250</b>	<b>4 903</b>

<sup>a</sup> Le nombre des postes de travail repose sur l'hypothèse que tous les fonctionnaires déménageront des locaux transitoires relevant du plan-cadre d'équipement.

### B. Espaces loués

	<i>Entité</i>	<i>Superficie brute (pieds<sup>2</sup>)</i>	<i>Postes de travail</i>
DC1	ONU	196 566	865
DC2	ONU	312 064	1 172
Immeuble FF, 304 East 45 <sup>th</sup> St.	ONU	138 301	452
Immeuble Alcoa	ONU	30 845	10
Falchi ARMS Warehouse à Long Island City	ONU	50 413	11
Immeuble du Daily News	ONU	74 822	15
Immeuble Innovation, 300 East 42 <sup>nd</sup> St.	ONU	132 602	364
Court Square	ONU	79 079	120
Immeuble Albano	ONU	187 060	609
<b>Total, espace loué par l'ONU</b>		<b>1 201 752</b>	<b>3 618</b>
Immeubles DC1, DC2 et FF	PNUD	360 654	1 512
Immeuble sis 1 Dag Hammarskjöld Plaza	UNJSPF	82 444	251
Immeuble sis 605 Third Avenue	FNUAP	130 740	450
Immeuble Chrysler	UNOPS	40 000	107
<b>Total, espace loué par les fonds et programmes</b>		<b>613 838</b>	<b>2 320</b>
<b>Total, postes de travail</b>			<b>10 841</b>

*Abréviations* : PNUD = Programme des Nations Unies pour le développement; FNUAP = Fonds des Nations Unies pour la population; UNJSPF = Caisse commune des pensions du personnel des Nations Unies; UNOPS = Bureau des Nations Unies pour les services d'appui aux projets.