Nations Unies A/57/7/Add.4

Assemblée générale

Distr. générale
11 octobre 2002
Français
Original: anglais

Cinquante-septième session
Point 112 de l'ordre du jour
Budget-programme de l'exercice biennal 2002-2003

Plan-cadre d'équipement

Cinquième rapport du Comité consultatif pour les questions administratives et budgétaires

1. Le Comité consultatif pour les questions administratives et budgétaires a examiné le rapport du Secrétaire général sur le plan-cadre d'équipement (A/57/285). À cette occasion, il a rencontré des représentants du Secrétaire général, qui lui ont fourni des renseignements complémentaires et des éclaircissements. Il a également tenu compte du rapport du Corps commun d'inspection intitulé « Gestion des bâtiments : pratiques de certaines organisations du système des Nations Unies pertinentes pour la rénovation du Siège de l'ONU » (A/56/274).

2. En juin 2000, le Secrétaire général a présenté à l'Assemblée générale un rapport dans lequel il proposait une remise en état générale du complexe du Siège de l'ONU à New York (A/55/117 et Add.1). Dans ce rapport, il indiquait qu'il n'était pas efficace d'entreprendre au coup par coup les travaux d'entretien nécessaires et que cette démarche deviendrait de plus en plus onéreuse avec le temps. Il proposait donc un plan-cadre d'équipement à long terme, s'étalant sur six ans, qui permettrait de régler les problèmes de façon globale, systématique et économique. Dans son rapport correspondant[1], le Comité consultatif a souligné la nécessité de protéger l'Organisation contre des dépassements des dépenses prévues et d'assurer une coordination étroite avec les autorités locales, à toutes les étapes du plan, au sujet des normes sanitaires et de sécurité. Il a mis en garde contre la présentation de projets d'amélioration et d'agrandissement irréalistes ou excessivement ambitieux. À la section IV de sa résolution 55/238, en date du 23 décembre 2000, l'Assemblée générale a souscrit aux observations et recommandations du Comité. **Le Comité prend note des efforts déployés jusqu'ici pour régler les problèmes qu'il avait signalés.**

3. Dans la même résolution, l'Assemblée générale a autorisé, sans préjudice de la décision finale qu'elle prendrait sur la question, l'établissement d'un plan d'ensemble et la réalisation d'une analyse détaillée des coûts, et a décidé d'ouvrir à cet effet un crédit d'un montant de 8 millions de dollars; en outre, elle a prié le Secrétaire général de lui présenter un rapport sur le plan d'ensemble et les résultats de l'analyse détaillée des coûts précisant, entre autres, les mesures à prendre pour protéger l'Organisation contre des dépassements des dépenses prévues, et de veiller à ce que, lors de l'établissement du plan d'ensemble et de l'analyse des coûts, toutes les possibilités envisageables soient définies de la manière la plus économique et la plus efficace possible.

4. Le Secrétaire général indique que le coût de la démarche corrective pour la période 2005 à 2029 est désormais estimé à 2 milliards 88 millions de dollars, ce qui représente une augmentation de 444 millions de dollars par rapport aux estimations initiales, imputables à une hausse considérable du coût de l'énergie et au changement de la date de démarrage du projet, reporté

02-63635 (F) 171002 171002

à octobre 2004 (voir A/57/285, par. 3). Il indique aussi qu'en théorie, on pourrait, du moins dans l'immédiat, continuer d'envisager de s'en tenir à la démarche corrective mais qu'en pratique, si cette solution était retenue, les délégués, les fonctionnaires et les visiteurs courraient de plus en plus de risques sur le plan de la sécurité et il faudrait s'attendre à ce que les activités de l'Organisation soient de plus en plus souvent interrompues par des défaillances touchant aux bâtiments, au matériel et aux systèmes (ibid., par. 76). **Le Comité consultatif souscrit à l'analyse que fait le Secrétaire général de la démarche corrective et convient que la seule solution est de mettre en oeuvre le plan-cadre d'équipement, la dernière question étant de savoir quel est le moyen le plus efficace et le plus économique de procéder.**

5. Comme le montre le diagramme de la phase de conception préliminaire (ibid., par. 10), l'équipe chargée du projet a évalué plus de 60 possibilités, et en a rejeté plus de 40, et c'est sur la base de la vingtaine restante que le plan proposé a été parachevé. Le Secrétaire général indique que pour que le plan puisse être exécuté, il faudra que soit établi, dans le cadre d'une décision de l'Assemblée générale, un descriptif des travaux comprenant deux éléments : a) les travaux de base, à savoir la remise en état générale des installations et les travaux de rénovation, dont le coût estimatif se situe entre 991 millions de dollars et 1 milliard 94 millions de dollars, selon l'échelonnement des travaux; et b) des travaux supplémentaires dans trois domaines (les « options »), dont le coût est estimé à 180 millions de dollars (30 millions au titre du renforcement de la sécurité, 75 millions au titre de la redondance et des systèmes d'appoint et 75 millions au titre des innovations écologiquement rationnelles) (ibid., par. 35).

6. Le rapport du Secrétaire général contient des renseignements sur la remise en état générale des installations, qui fait partie des travaux de base (ibid., par. 17 et 18). Le Comité consultatif note que le remplacement de l'ensemble des fenêtres du bâtiment du Secrétariat est actuellement considéré comme une option, mais que des tests et évaluations pourraient indiquer qu'il s'agit d'une nécessité absolue. Le coût des travaux de base se trouverait dans ce cas augmenté de 36 millions de dollars, et celui des options réduit du même montant.

7. Les travaux de rénovation qu'il est prévu de faire dans le cadre du projet de base sont les suivants : agrandissement et modernisation des salles de réunion, adjonction d'une grande salle de conférence et d'une salle polyvalente, regroupement des technologies de l'information et rénovation des locaux accessibles au public, en complément du projet d'amélioration du programme d'accueil des visiteurs (ibid., par. 19 à 28). Le Comité consultatif a été informé, à sa demande, que la salle de conférence et la salle polyvalente coûteraient environ 57 millions de dollars, la modernisation des salles de réunion et le regroupement des technologies de l'information 12 millions de dollars et la rénovation des locaux accessibles au public 11 millions de dollars. Il est actuellement prévu que, pour le programme d'accueil des visiteurs, les travaux de conception commenceront en décembre 2002 afin que les nouveaux rapports demandés par l'Assemblée générale dans sa résolution 56/236, en date du 24 décembre 2001, puissent être établis (ibid., par. 28). On trouvera les observations initiales du Comité dans son premier rapport sur le projet de budget-programme pour l'exercice biennal 2002-2003[2]. Le Comité formulera d'autres observations et recommandations sur la question lorsqu'il aura examiné le rapport que doit établir le Secrétaire général.

8. **Le Comité consultatif recommande à l'Assemblée générale d'approuver l'exécution des travaux de base proposés par le Secrétaire général dans le plan-cadre d'équipement. Le total des dépenses devrait être réduit de 17 millions de dollars, compte tenu du crédit de ce montant déjà ouvert au titre des mesures de sécurité.**

9. **Le Comité recommande aussi à l'Assemblée générale d'approuver les travaux supplémentaires proposés à titre d'options pour le renforcement de la sécurité, la redondance et les innovations écologiquement rationnelles, sachant qu'étant donné l'état des façades de verre du Secrétariat, il faudra peut-être prévoir un montant de 36 millions de dollars pour les remplacer, dans le cadre du projet de base et non plus des travaux supplémentaires, et que le même montant serait alors déduit du coût estimatif des options.**

10. Selon le Secrétaire général, l'exécution du projet peut se concevoir de diverses façons et les besoins en locaux transitoires temporaires ne sont pas les mêmes suivant la conception choisie. Il présente deux scénarios de réalisation :

a) Le premier consiste à évacuer la plus grande partie, sinon la totalité, du complexe du Siège, ce qui suppose que l'on prévoit des locaux transitoires assez vastes, et que l'on procède à la remise en état aussi rapidement que possible (ibid., par. 40 à 42);

b) Le second consiste à exécuter par étapes les travaux prévus, avec un minimum de locaux transitoires (ibid., par. 43 à 47).

11. Selon le Secrétaire général encore, la première formule serait la plus souhaitable du point de vue des répercussions que le programme de remise en état pourrait avoir sur les activités de l'Organisation comme sur les plans du coût et de la durée des travaux, des dépassements de budget et des conséquences qu'aurait éventuellement à subir pendant la mise en oeuvre le cadre offert aux délégués, aux fonctionnaires et aux visiteurs; de plus, cette formule permettrait d'économiser 73 millions de dollars et ferait gagner au moins un an sur les travaux de remise en état par rapport au deuxième scénario (ibid., par. 77 et 79).

12. En juillet 2002, la ville de New York a fait savoir qu'elle était disposée à envisager la construction d'un nouvel immeuble par la United Nations Development Corporation (UNDC) en 2004 et 2005 (ibid., par. 40). Cet immeuble, qui serait édifié sur le côté est de la première avenue, entre la 41e et la 42e rue – actuellement occupé par un terrain de jeu – offrirait des locaux transitoires. Si ce site est utilisé, la ville devra en échange prévoir des espaces verts pour les habitants du quartier. Les considérations de financement sont exposées à l'annexe I ci-dessous.

13. Le Comité consultatif a également été informé que la UNDC estimait le coût de la construction de l'immeuble de locaux transitoires à 315,8 millions de dollars. Ce coût ne comprend pas les dépenses qu'il faudrait éventuellement engager pour convertir en bureaux les salles de conférence de cet immeuble (15 à 25 millions de dollars) sans que l'on sache ce que l'Organisation décidera quant au maintien de certaines de ces salles. Comme le Secrétaire général l'indique dans son rapport (ibid.), la surface du nouvel immeuble serait d'environ 750 000 à 800 000 pieds carrés (69 680 à 74 320 m^2), mais, dans des renseignements supplémentaires fournis au Comité consultatif, cette surface est donnée pour 900 000 pieds carrés (85 000 m^2). Le Comité consultatif a donc demandé des précisions sur la taille des locaux transitoires. Le Secrétariat a expliqué que, selon les premières informations données par la ville de New York et la UNDC à l'équipe du Plan-cadre, ces locaux seraient d'environ 800 000 pieds carrés (74 320 m^2). L'analyse plus poussée à laquelle l'équipe d'architectes de la UNDC a procédé a permis de conclure qu'il serait possible de construire sur le site envisagé un immeuble pouvant atteindre 900 000 pieds carrés (85 000 m^2 environ). La taille définitive ne sera connue que lorsque auront été achevés la conception et les plans. Le Secrétariat s'attend à une surface se situant entre 800 000 et 900 000 pieds carrés (74 320 et 85 000 m^2). Le nouvel immeuble offrirait un nombre important de locaux transitoires et pourrait accommoder la majorité des fonctions du Secrétariat et accueillir la plupart des conférences et réunions pendant la remise en état globale du complexe du Siège, entre décembre 2005 et décembre 2009. **Le Comité consultatif est d'avis que la taille et la conception de l'immeuble devraient être en harmonie avec celles des autres bâtiments du Siège, la qualité de sa construction répondre aux règles de l'art les plus strictes et son architecture être assez souple pour absorber les besoins prévisibles de l'Organisation.**

14. S'étant enquis des premières estimations du coût de l'achat de l'immeuble une fois sa construction achevée en 2005, le Comité consultatif a appris qu'il s'établissait à 335 millions de dollars, dont 315,8 millions de dollars de travaux et 19,2 millions de dollars de frais d'administration et de financement de la construction.

15. Un bail avec option d'achat serait une autre solution. L'Organisation prendrait en location-vente l'immeuble de locaux transitoires à la UNDC, pour un coût total annuel de 24 millions de dollars (30 dollars le pied carré pour un total de 800 000 pieds carrés), soit 96 millions de dollars pour les quatre ans de décembre 2005 à décembre 2009. **Le Comité consultatif fait observer qu'il s'agit là d'une estimation préliminaire, dans la mesure où le loyer et la surface peuvent tous deux varier (voir par. 13 ci-dessus).** Si l'ONU signe un bail avec option d'achat, la propriété de l'immeuble et du terrain lui sera transférée en fin de bail (pour plus amples renseignements, voir annexe I).

16. L'Organisation pourrait revenir dans le complexe actuel du Siège en janvier 2010. Comme l'indique le rapport, à la fin de la réalisation du Plan-cadre, le nouvel immeuble servirait à regrouper les bureaux actuellement loués dans les immeubles UNDC-1 et

UNDC-2 et les bureaux d'appoint loués sur le marché, l'objectif étant d'obtenir une location d'un coût comparable aux loyers versés aux deux immeubles UNDC (ibid., par. 41). Le Comité consultatif a appris que le regroupement des locaux loués en 2010 (en supposant qu'une partie des bureaux du Programme des Nations Unies pour le développement serait aussi installée dans le nouvel immeuble) permettrait d'éviter le loyer annuel des immeubles UNDC-1, UNDC-2 et des autres locaux loués, soit un montant comparable aux 24,8 millions de dollars que coûterait la location du nouvel immeuble.

17. **Le Comité consultatif fait observer qu'un certain nombre de paramètres de coûts devraient être fixés au moment où sera éventuellement présenté le devis détaillé de cette solution. Il faudra par exemple être plus précis dans ce contexte sur les salles de conférence du nouvel immeuble et sur leur incidence sur le coût de base (voir annexe I, par. 9). De plus, comme l'indiquent l'annexe I et les paragraphes 13 et 15 ci-dessus, les variables de taille et de loyer peuvent encore évoluer. Enfin, le Comité rappelle qu'il faudra à un moment ou à un autre aborder la question de l'entretien, ainsi que le problème du stationnement des véhicules des délégations et du personnel. Le devis détaillé qui sera présenté devrait aussi régler ces questions.**

18. Le deuxième scénario se caractérise par le fait que les travaux de remise en état procéderaient par étape et exigeraient un minimum de locaux transitoires (ibid., par. 43 à 47). Selon cette formule, on n'aurait pas à construire un immeuble important, au contraire de ce que prévoit le premier scénario. Selon les tableaux 3 et 4 du rapport, les coûts estimatifs des travaux de base et des locaux transitoires s'élèveraient alors à 1 160 000 dollars, sur la base d'une réalisation sur six ans. Le Comité consultatif pense que le second scénario serait celui qui perturberait le moins le calendrier des conférences, mais qui entraînerait aussi les risques les plus grands de dépassements de budget, de retards, d'inconfort et d'exposition à l'amiante (ibid., par. 46).

19. **Le Comité consultatif partage l'avis du Secrétaire général : le premier scénario offre la meilleure solution pour la réalisation du Plan-cadre.**

20. **Comme le coût d'exécution augmenterait de 35 à 40 millions de dollars par an en cas de retard (ibid., par. 67), le Comité consultatif conclut que tout atermoiement occasionné par une difficulté apparaissant à n'importe quelle étape des travaux aurait une incidence non négligeable sur le coût de l'entreprise. Il demande donc que les représentants du Secrétaire général collaborent au besoin avec tous les intervenants afin de trouver le moyen de réduire au minimum cette éventuelle incidence sur le budget du projet.**

21. **À cet égard, tout en recommandant le premier scénario, le Comité consultatif reconnaît l'importance de la bonne volonté de la ville hôte et encourage le Secrétaire général à collaborer avec elle pour réduire au minimum les répercussions financières de tout retard éventuel.**

22. Les aspects relatifs à la gestion du projet sont exposés dans le rapport (ibid., par. 48 à 57 et annexes II et III). La structure de gestion du plan-cadre d'équipement comprendrait trois grands éléments : le groupe de gestion du programme du plan-cadre, l'équipe chargée de l'architecture et de l'ingénierie et l'équipe chargée de gérer les travaux de construction (ibid., par. 49). Au cours des phases de mise au point et d'élaboration des cahiers des charges, l'équipe d'ingénieurs et d'architectes dirigerait des opérations, le chef de l'équipe chargée des travaux de construction jouant auprès d'elle un rôle consultatif. C'est celui-ci qui, au cours des deux phases finales – passation des marchés et travaux de construction –, serait aux commandes, en particulier pendant la période des travaux où il dirigerait les entrepreneurs. Le groupe de gestion recevrait un appui des bureaux et départements compétents dans les domaines suivants : services juridiques, trésorerie, ressources humaines, achats, information et services de conférence et autres services (ibid., par. 52).

23. Le Comité consultatif note que le coût total de ces trois aspects de la gestion est inscrit dans le budget du projet pour un montant de 22,5 millions de dollars pour la première année et de 22 millions de dollars pour la deuxième année des autres phases de la conception, lorsque la plupart des frais de conception architecturale et technique seraient encourus (ibid., par. 56). S'étant enquis des détails de ces montants, le Comité consultatif a reçu les informations qui figurent à l'annexe II. **Le Comité consultatif a demandé de plus amples renseignements sur le groupe de gestion, notamment sur les catégories de fonctionnaires qui le composeraient, la façon dont ils seraient recrutés, leurs fonctions et la durée de**

leurs contrats. Les renseignements présentés par le Secrétariat à ce propos figurent à l'annexe III.

24. Le Secrétaire général propose d'ouvrir un crédit de 22,5 millions de dollars au chapitre 31 (travaux de construction, transformation et amélioration des locaux et gros travaux d'entretien) du budget ordinaire de l'exercice biennal 2002-2003, et de prévoir 22 millions de dollars dans le projet de budget-programme pour l'exercice biennal 2004-2005 [ibid., par. 84 i) et j)]. **Le Comité consultatif recommande plutôt de constituer un compte distinct pour les recettes et les dépenses liées au plan-cadre d'équipement. Ce compte serait géré de la même façon que le compte des travaux de construction actuel. Si l'Assemblée générale devait retenir cette proposition, le Comité consultatif recommanderait en outre de porter le montant de 22,5 millions dont il est question ci-dessus au crédit de ce compte spécial, et d'y inscrire le nouveau montant de 22 millions sur proposition du Secrétaire général.**

25. Pour ce qui est des questions de financement du projet (ibid., par. 63 à 69 et 82), le Secrétaire général pense qu'il convient d'envisager sérieusement la solution consistant à financer le plan-cadre d'équipement au moyen d'un prêt sans intérêt consenti par les États Membres, ce qui ne l'empêcherait pas de continuer à s'efforcer de mobiliser des ressources financières dans les secteurs public et privé. Faute d'un prêt sans intérêt, il faudrait, selon lui, envisager de recourir à un emprunt par obligations. **Le Comité consultatif fait remarquer à ce propos que l'Organisation n'a jamais encore emprunté à des conditions commerciales et il ne voit aucune raison impérieuse de rompre avec cette pratique. En tout état de cause, les dispositions en matière de financement devraient être prises aussitôt après la conclusion des diverses négociations avec les autorités du pays hôte et la préparation d'un devis prévisionnel définitif précis; ces dispositions devraient être portées à l'attention de l'Assemblée générale, pour approbation.**

26. Le Comité consultatif prend note des activités de mobilisation de fonds dont il est question dans le rapport (ibid., par. 68). **Des informations sur ces activités devraient être prévues dans les propositions détaillées que présentera le Secrétaire général.**

27. **Le Comité consultatif demande que le Secrétaire général veille au strict respect, à toutes les étapes de la réalisation du projet, des dispositions pertinentes des Règlement et règles de gestion financière de l'Organisation, du Statut et Règlement du personnel, et des règles et procédures de passation des marchés.**

28. **Le Comité consultatif insiste sur l'importance que revêt le contrôle de l'élaboration et de l'exécution du plan-cadre d'équipement. Il ne doute pas que le Service du contrôle interne du Bureau des services de contrôle interne et le Comité des commissaires aux comptes assureront le contrôle, du début de la réalisation à son achèvement. Il demande que l'Assemblée générale soit saisie tous les ans d'un rapport sur l'avancement des travaux, présentant des renseignements complets sur l'exécution du projet.**

29. Le Comité consultatif note qu'un conseil consultatif, appelé « Conseil consultatif financier » dans le rapport précédent du Secrétaire général (A/55/117, par. 18), est constitué pour donner des avis sur les questions générales concernant le projet (A/57/285, par. 66). Le Comité a appris que cet organe s'intéresserait aussi aux questions soulevées par le nouvel immeuble de la UNDC, notamment du point de vue de l'harmonie et de l'intégrité architecturales du site, et à la manière dont le projet s'articulera avec le programme d'accueil des visiteurs. **Le Comité consultatif se félicite de cette initiative.**

30. **Le Comité consultatif accueille avec gratitude l'offre de la ville de New York, qui se propose de soutenir la réalisation du plan-cadre d'équipement. L'Assemblée générale voudra peut-être encourager une collaboration plus poussée avec les autorités compétentes du pays hôte, selon qu'il conviendra, à chaque étape de l'élaboration et de l'exécution de ce plan, en ce qui concerne notamment les diverses solutions de financement. Peut-être voudra-t-elle aussi encourager les États Membres et les donateurs privés à verser des contributions volontaires, en espèces et en nature, pour financer le projet.**

Notes

[1] A/55/7/Add.4, par. 5 à 7. Pour le texte définitif, voir *Documents officiels de l'Assemblée générale, cinquante-cinquième session, Supplément No 7*.

[2] *Documents officiels de l'Assemblée générale, cinquante-sixième session, Supplément No 7* (A/56/7), par. 103 à 113.

Annexe I

Réponses aux questions soulevées par le Comité consultatif pour les questions administratives et budgétaires au sujet du plan-cadre d'équipement

(24-26 septembre 2002)

1. On trouvera ci-après des éclaircissements concernant les locaux transitoires dont il faudrait disposer pour le premier scénario, qui consisterait à déplacer toutes les salles de réunion et bureaux du bâtiment du Secrétariat dans un bâtiment que la ville de New York a proposé de construire sur la 1re Avenue, entre la 41e et la 42e Rues. Les prévisions de dépenses sont préliminaires et ont été établies sur la base d'éléments qui doivent être examinés avec les autorités de la ville hôte.

A. Nouveau bâtiment devant être utilisé comme espace transitoire et pour le regroupement des locaux

2. La United Nations Development Corporation (UNDC) émettrait des obligations pour financer la construction du nouveau bâtiment (UNDC-5), et celle d'une esplanade, le long de l'East River, pour compenser la disparition du terrain de jeu à l'emplacement duquel le bâtiment serait construit.

3. Les travaux de construction seraient réalisés par l'UNDC en 2004 et 2005.

4. L'esplanade serait construite par la ville de New York et financée au moyen de fonds provenant des obligations émises par l'UNDC.

5. Les travaux de remise en état prévus dans le plan-cadre d'équipement commenceraient en octobre 2004; la première année, il ne serait procédé qu'à des travaux d'infrastructure et d'aménagement du site ne nécessitant pas de déplacement.

6. Toutes les activités menées dans le complexe du Siège de l'ONU seraient transférées dans le bâtiment UNDC-5 de décembre 2005 à décembre 2009. Pendant cette période, l'ONU louerait les locaux à l'UNDC. Le loyer qu'elle payerait représenterait le coût des locaux transitoires nécessaires dans le cas du premier scénario (voir plus loin la section intitulée « Calcul des frais de location des locaux transitoires »).

7. Les activités de l'ONU seraient retransférées dans le complexe existant en janvier 2010.

8. Le personnel installé dans les bâtiments UNDC-1 et UNDC-2 et occupant des locaux loués sur le marché privé serait transféré dans le nouveau bâtiment (voir plus loin le tableau récapitulatif sur les locaux à usage de bureaux).

9. Pendant la période d'occupation du bâtiment UNDC-5 à titre d'espace transitoire, des salles de réunion seraient également aménagées dans ce bâtiment. Elles seraient ensuite transformées en bureaux lorsque les réunions pourraient à nouveau se tenir dans le complexe qui existe déjà. (Il serait possible de conserver deux grandes salles qui serviraient l'une de grande salle de conférence et l'autre de salle polyvalente. Dans ce cas, ces deux salles ne devraient pas être construites dans le cadre des travaux de base prévus par le plan-cadre d'équipement et les coûts s'en trouveraient réduits d'environ 57 millions de dollars.)

10. Un accord de location-vente régirait l'occupation du bâtiment. À l'échéance des obligations (voir plus loin le paragraphe 18), le bâtiment et le terrain deviendraient la propriété de l'Organisation des Nations Unies sans frais supplémentaires pour celle-ci.

11. Aux fins du présent exposé, on est parti du principe que le plupart des bureaux du Programme des Nations Unies pour le développement seraient déplacés.

B. Calcul des frais de location pour la période d'occupation du bâtiment à titre d'espace transitoire

12. Dans son rapport (A/57/285), le Secrétaire général est parti des hypothèses suivantes pour estimer les frais de location pour la période d'occupation du bâtiment UNDC-5 à titre d'espace transitoire :

Superficie du bâtiment UNDC-5	800 000 pieds carrés
Coût annuel par pied carré	30 dollars
Coût annuel	24 millions de dollars
Nombre d'années de location	4
Coût total.	**96 millions de dollars**

C. Montant estimatif des frais de location

13. Les données suivantes, fondées sur les estimations préliminaires de l'UNDC, ont été fournies après la présentation du rapport du Secrétaire général :

Montant estimatif des frais de location

(En millions de dollars des États-Unis)

UNDC-5	*2005*	*2010*	*2013*	*2018*
Montant estimatif du loyer (fixe)	27,59	27,59	27,59	27,59
Montant estimatif des charges	5,42	6,96	7,95	9,80
Total	**33,01**	**34,55**	**35,54**	**37,39**

14. On trouvera ci-dessous des données comparables pour les bâtiments UNDC-1 et UNDC-2, fondées sur les baux actuels. L'UNDC estime que l'aménagement du bâtiment UNDC-5 serait de 15 % plus rationnel que celui des deux autres et que la superficie nécessaire serait donc moindre. Les chiffres correspondant à cette hypothèse sont donnés ci-dessous :

Montant estimatif des frais de location

(En millions de dollars des États-Unis)

	2005	*2010*	*2013*	*2018*
UNDC-1 et UNDC-2				
Loyer moyen (projection fondée sur les baux actuels)	26,30	30,80	34,49	40,14
UNDC-5				
Loyer (superficie réduite grâce à un aménagement plus rationnel)	29,41	30,95	31,94	33,79

15. Le loyer moyen sur le marché privé à Manhattan est de 54 dollars le pied carré.

D. Coût estimatif du nouveau bâtiment

16. D'après l'UNDC, il serait possible de construire un bâtiment de 900 000 pieds carrés sur le site prévu. Si l'ONU donnait son accord pour un bâtiment de cette taille, l'entreprise coûterait 315,8 millions de dollars, y compris le coût des mesures d'atténuation des effets du projet sur l'environnement et les dépenses diverses.

17. L'UNDC signale que ce montant ne comprend pas les dépenses éventuelles afférentes à la transformation des salles de réunion en bureaux (dont le montant est estimé à 15 à 25 millions de dollars), dans la mesure où l'ONU doit encore décider si certaines salles de réunion resteraient telles quelles.

E. Récapitulatif des aspects financiers du projet

18. La ville de New York prévoit que l'UNDC émettrait des obligations pour financer la construction du nouveau bâtiment et que le produit de la location du bâtiment à l'ONU permettrait d'assurer le service de cette dette. Les obligations ne seraient pas soumises à l'impôt (sous réserve de l'accord du Gouvernement fédéral). Elles viendraient à échéance après une période de 30 à 35 ans, en fonction des taux d'intérêt. On fonde actuellement les calculs sur des taux d'intérêt de 5 %.

19. Les intérêts dus sur les obligations seraient capitalisés pendant la durée des travaux et il serait créé une réserve pour le service de la dette.

F. Coût de la location-vente

20. Le coût annuel de la location, avec un loyer de base fixe, serait de 24,8 millions de dollars. Ce montant ne comprend que le loyer de base fixe; les charges seraient du même ordre que celles qui sont prévues dans les baux actuels. Les dépenses d'énergie seraient moins élevées pour le bâtiment UNDC-5.

21. Si le bâtiment UNDC-5 était acheté immédiatement, les coûts seraient les suivants :

	En millions de dollars
Coût des travaux	315,8
Frais liés au prêt à la construction et à la gestion	19,2
Total	**335,0**

22. Si le bâtiment était acheté ultérieurement, les coûts seraient les suivants :

	En millions de dollars
Achat en 2010	316,2
Achat en 2016	271,0
Achat en 2036	Coût nul

23. La construction du nouveau bâtiment par l'UNDC reviendra nécessairement moins cher que la remise en état du complexe existant, et ce pour deux raisons :

a) La *superficie* du nouveau bâtiment est d'environ 900 000 pieds carrés (soit 83 613 mètres carrés). Au total, celle des sept bâtiments à remettre en état dans le cadre du plan d'équipement est d'environ 2 636 607 pieds carrés (soit 244 949 mètres carrés);

b) Il est, relativement, *plus économique de construire un bâtiment neuf* que de remettre en état un bâtiment existant, surtout s'il s'agit d'un bâtiment exceptionnel dont les caractéristiques doivent être préservées. La remise en état d'un bâtiment est par nature plus complexe, en raison des facteurs suivants :

– D'anciens matériaux, visibles ou non, doivent être enlevés;

– L'enlèvement des matériaux dangereux coûte cher;

– De nouvelles installations doivent être intégrées dans la structure existante; ainsi, il faut percer les murs pour installer de nouvelles conduites, qui, dans un nouveau bâtiment, seraient placées d'abord;

– Il faut trouver de nouveaux matériaux qui aillent avec les anciens;

– Certains éléments, par exemple des oeuvres d'art ou des lambris spéciaux, doivent être protégés.

Ces facteurs tendent à rendre la remise en état d'un ancien bâtiment plus onéreuse et plus longue que la construction d'un nouveau.

Tableau AI.1
Locaux à usage de bureaux occupés par les organismes des Nations Unies à New York : récapitulatif

		Avant exécution du plan d'équipement, 2002		*2010, sans regroupement*		*2010, après exécution du plan d'équipement, avec nouveau bâtiment construit par l'UNDC*[a]	
Bâtiment	*Organisme*	*Superficie (pieds carrés)*	*Coût annuel (dollars É.-U.)*	*Superficie (pieds carrés)*	*Coût annuel (dollars É.-U.)*	*Superficie (pieds carrés)*	*Coût annuel (dollars É.-U.)*
UNDC-1[b]	ONU	189 569	4 170 518	189 569	4 834 010	–	–
	PNUD	149 574	3 290 628	149 574	3 814 137	–	–
Total partiel		**339 143**	**7 461 146**	**339 143**	**8 648 147**	**–**	**–**
UNDC-2[b]	ONU	286 753	6 308 566	286 753	7 312 202	–	–
	ONU (entreposage)	10 180	8 000	10 180	10 180	–	–
	PNUD	13 246	291 412	13 246	337 773	–	–
	Autre organisme	21 000	462 000	21 000	518 700	–	–
Total partiel		**331 179**	**7 069 978**	**331 179**	**8 178 855**	**–**	**–**
UNDC-3	UNICEF	180 491	1 591 134	180 491	5 865 958	180 491	5 865 958
UNDC-5[b]	ONU	–	–	–	–	900 000	24 827 000
Bâtiment FF[c]	ONU	97 745	3 024 083	97 745	3 671 815	–	–
	PNUD	179 473	3 829 005	179 473	3 908 435	126 163	2 747 452
Total partiel		**277 218**	**6 853 088**	**277 218**	**7 580 250**	**126 163**	**2 747 452**
Bâtiment Alcoa[d]	ONU	30 845	1 458 352	30 845	1 829 741	–	–
Nigeria House[d]	ONU	24 846	838 553	24 846	941 539	–	–
Uganda House[d]	ONU	7 791	225 939	7 791	275 256	–	–
	PNUD	15 141	477 873	15 141	518 542	–	–
Total partiel		**22 932**	**703 812**	**22 932**	**793 798**	**–**	**–**
633 Troisième Avenue	UNICEF	94 769	1 591 134	94 769	1 591 134	94 769	1 591 134
Bâtiment du Daily News	FNUAP	90 699	3 265 164	90 699	3 900 057	90 699	3 900 057
Bâtiment Chrysler	UNOPS	76 241	3 288 274	76 241	3 288 274	76 241	3 288 274
Total		**1 468 363**	**34 120 635**	**1 468 363**	**42 617 753**	**1 468 363**	**42 219 875**

(Voir notes page suivante)

(*Notes du tableau AI.1*)

Note : Les superficies indiquées ne tiennent pas compte du fait qu'il faudra peut-être moins d'espace dans le bâtiment UNDC-5, aménagé de façon plus rationnelle. Le tableau ne rend pas compte des locaux utilisés pour l'archivage et l'entreposage de marchandises, qui représentent une superficie totale de 44 819 pieds carrés.

Sigles utilisés : PNUD = Programme des Nations Unies pour le développement; UNICEF = Fonds des Nations Unies pour l'enfance; FNUAP = Fonds des Nations Unies pour la population; UNOPS = Bureau des Nations Unies pour les services d'appui aux projets.

[a] Dans l'hypothèse où toutes les salles de conférence seraient transformées en bureaux.
[b] Loyer de base uniquement, charges non comprises.
[c] Dans l'hypothèse où une partie des locaux du PNUD seraient transférés dans le bâtiment UNDC-5.
[d] Ou autres locaux loués aux mêmes conditions.

Tableau AI.2

Locaux à usage de bureaux occupés par les organismes des Nations Unies à New York (non compris l'UNICEF, le FNUAP et l'UNOPS) : récapitulatif

		Avant exécution du plan d'équipement, 2002		*2010, sans regroupement*		*2010, après exécution du plan d'équipement, avec nouveau bâtiment construit par l'UNDC*[a]	
Bâtiment	*Organisme*	*Superficie (pieds carrés)*	*Coût annuel (dollars É.-U.)*	*Superficie (pieds carrés)*	*Coût annuel (dollars É.-U.)*	*Superficie (pieds carrés)*	*Coût annuel (dollars É.-U.)*
UNDC-1[b]	ONU	189 569	4 170 518	189 569	4 834 010	–	–
	PNUD	149 574	3 290 628	149 574	3 814 137	–	–
Total partiel		**339 143**	**7 461 146**	**339 143**	**8 648 147**	**–**	**–**
UNDC-2[b]	ONU	286 753	6 308 566	286 753	7 312 202	–	–
	ONU (entreposage)	10 180	8 000	10 180	10 180	–	–
	PNUD	13 246	291 412	13 246	337 773	–	–
	Autre organisme	21 000	462 000	21 000	518 700	–	–
Total partiel		**331 179**	**7 069 978**	**331 179**	**8 178 855**	**–**	**–**
UNDC-5[b]	ONU	–	–	–	–	900 000	24 827 000
Bâtiment FF[c]	ONU	97 745	3 024 083	97 745	3 671 815	–	–
	PNUD	179 473	3 829 005	179 473	3 908 435	126 163	2 747 452
Total partiel		**277 218**	**6 853 088**	**277 218**	**7 580 250**	**126 163**	**2 747 452**
Bâtiment Alcoa[d]	ONU	30 845	1 458 352	30 845	1 829 741	–	–
Nigeria House[d]	ONU	24 846	838 553	24 846	941 539	–	–
Uganda House[d]	ONU	7 791	225 939	7 791	275 256	–	–
	PNUD	15 141	477 873	15 141	518 542	–	–
Total partiel		**22 932**	**703 812**	**22 932**	**793 798**	**–**	**–**
Total		**1 026 163**	**24 384 929**	**1 026 163**	**27 972 330**	**1 026 163**	**27 574 452**

Note : Les superficies indiquées ne tiennent pas compte du fait qu'il faudra peut-être moins d'espace dans le bâtiment UNDC-5, aménagé de façon plus rationnelle.

Sigles utilisés : PNUD = Programme des Nations Unies pour le développement; UNICEF = Fonds des Nations Unies pour l'enfance; FNUAP = Fonds des Nations Unies pour la population; UNOPS = Bureau des Nations Unies pour les services d'appui aux projets.

[a] Dans l'hypothèse où toutes les salles de conférence seraient transformées en bureaux.

[b] Loyer de base uniquement, charges non comprises.

[c] Dans l'hypothèse où une partie des locaux du PNUD seraient transférés dans le bâtiment UNDC-5.

[d] Ou autres locaux loués aux mêmes conditions.

Tableau AI.3
Liste des immeubles dont l'Organisation des Nations Unies est propriétaire ou locataire à New York[a]

Immeuble	*Occupé depuis*	*Superficie plancher brute (en mètres carrés)*	*Nombre de niveaux*	*Type d'occupation*
Siège de l'ONU – bâtiment du Secrétariat	1950	83 613	39, 4B	Propriétaire
Bâtiment des conférences	1952	39 710	5, 2B	Propriétaire
Agrandissement du bâtiment des conférences	1982	1 390	2	Propriétaire
Bâtiment de l'Assemblée générale	1952	29 409	4, B	Propriétaire
Bibliothèque Dag Hammarskjöld	1962	11 018	4, 3B	Propriétaire
Bâtiment de l'annexe sud	1982	3 651	2	Propriétaire
Imprimerie pelouse nord	1981	9 244	2B	Propriétaire
Garage et rampe d'accès	1952	64 220	3B	Propriétaire
Bâtiment de l'UNITAR	1954	2 694	5, B	Propriétaire
Résidence du Secrétaire général	1972	1 305	4, B	Propriétaire
Bâtiment UNDC-1	1976	17 618	23	Locataire
Bâtiment UNDC-2	1983	26 650	1-23	Locataire
Bâtiment FF, 304 East 45th Street	1995	10 483	7, 1B	Locataire
Archives, 345 Park Ave. South (date d'expiration du bail : 31 juillet 2000)	1978	–	2	Locataire
Bâtiment UNDC-2 – entreposage	1981	946	2B	Locataire
Aéroport JFK – entreposage de marchandises	1979	19	1	Locataire
Bâtiment Alcoa	2001	2 867	3	Locataire
Bâtiment Falchi	2000	2 747	2	Locataire
Nigeria House	2000	2 309	4	Locataire
Uganda House	2002	724	3	Locataire
Total		**310 617**		

[a] Les renseignements qui figurent dans le présent tableau constituent une mise à jour de ceux qui figurent dans le tableau AI.1 de l'annexe I du document A/54/628.

Tableau AI.4
Surface plancher brute des immeubles occupés par l'ONU à New York[a]

Immeubles appartenant à l'ONU ou loués en crédit-bail pour un loyer symbolique ou nul

[Surface plancher brute (m^2)]

Propriété de l'ONU	*Location en crédit-bail pour un loyer symbolique ou nul*	**Total**
246 254	–	**246 254**

Immeubles loués aux prix du marché, avec ou sans crédit-bail

Location	*Crédit-bail*	**Total**
64 363	–	**64 363**

[a] Les renseignements qui figurent dans le présent tableau constituent une mise à jour de ceux qui figurent dans le tableau AI.2 de l'annexe I du document A/54/628.

Tableau AI.5
Superficie des sites occupés par l'ONU à New York (en hectares)[a] : récapitulatif

	Type d'occupation		
Immeuble	*Propriété de l'ONU (terrain et bâtiments)*	*Location en crédit-bail pour un loyer symbolique ou nul*	*Superficie totale, propriétés de l'ONU et immeubles loués en crédit-bail*
Siège de l'Organisation des Nations Unies	7,08	–	7,08

[a] Les renseignements qui figurent dans le présent tableau constituent une mise à jour de ceux qui figurent dans le tableau AI.2 de l'annexe I du document A/54/628.

Annexe II

Plan-cadre d'équipement : phase II (conception) et phase III (projet)[a] (prévisions de dépenses pour 2003 et 2004)

(En milliers de dollars des États-Unis)

Année 2003	
1. Conception architecturale et technique	
Phase II (100 %), conception	8 300
Services supplémentaires (locaux transitoires, planification immobilière et gestion de l'espace, maquettes et rendus d'architecture)	1 000
Phase III (15 %), projet	2 500
2. Directeur des travaux	1 500
3. Direction du projet (ONU)	
Dépenses directes de personnel	3 750
Dépenses d'appui	1 600
Consultants (contrôle par les pairs, conseil et appui pour la direction du projet, comité consultatif) et inspections	1 000
Dépenses diverses	500
4. Provision en cas d'adoption du second scénario	2 350
Total, 2003	**22 500**
Année 2004	
1. Conception architecturale et technique	
Phase III (85 %), projet	14 100
2. Directeur des travaux	2 000
3. Direction du projet (ONU)	
Dépenses directes de personnel	4 310
Dépenses d'appui	1 440
Consultants (contrôle par les pairs, conseil et appui pour la direction du projet, comité consultatif) et inspections	150
Total, 2004	**22 000**

[a] Établi selon le premier scénario, sur la base d'un coût total de 991 millions de dollars.

Annexe III

Équipe chargée de la gestion de l'exécution du plan-cadre d'équipement

Le recrutement de l'équipe de l'ONU qui gérera l'exécution du plan-cadre d'équipement s'effectuera conformément aux Règlement financier et règles de gestion financière de l'ONU et aux politiques de l'Organisation en matière de personnel. Ainsi :

a) Le personnel déjà recruté sera gardé et du personnel supplémentaire recruté au sein de l'Organisation sera affecté au projet à titre temporaire;

b) Du personnel d'autres organismes des Nations Unies sera recruté à titre temporaire, spécifiquement pour le projet;

c) Du personnel sera recruté à l'extérieur, à titre temporaire, et des consultants seront engagés, spécifiquement pour le projet;

d) Une société privée sélectionnée à l'issue d'un appel d'offres sera chargée d'assurer la direction du projet.

Équipe de direction et services d'appui – Début et durée des contrats

	2003	*2004*	*2005*	*2006*	*2007*	*2008*	*2009*
Direction générale							
Directeur en chef							
Directeur							
Assistant spécial							
Personnel administratif							
Directeur adjoint-architecte							
Directeur adjoint-ingénieur							
Direction du projet							
Directeurs							
Directeurs							
Contrôle des coûts							
Responsable du contrôle							
Comptable							
Commis aux finances							
Ingénieurs spécialistes des coûts							
Ingénieur spécialiste des coûts (principal)							
Ingénieur spécialiste des coûts							
Ordonnancement							
Agent d'ordonnancement (principal)							
Agent d'ordonnancement							
Marchés publics							
Administrateur des marchés							
Responsable du contrôle des documents							
Personnel du chantier							
Ingénieur de chantier							
Ingénieur spécialiste de l'assurance qualité							
Inspecteur chargé de la sécurité							
Secrétariat/appui administratif							
Appui à la gestion du projet (ONU)							
Contrôle							
Coordination – Division de la gestion des installations							
Services de conférence							
Sécurité							
Communications/relations publiques							
Achats							
Affaires juridiques							
Ressources humaines							
Trésorerie							
Budget							
Comptabilité							