Nations Unies A/62/794

Assemblée générale

Distr. générale
9 avril 2008
Français
Original : anglais

Soixante-deuxième session
Point 128 de l'ordre du jour
Budget-programme de l'exercice biennal 2008-2009

Amélioration et modernisation des installations de conférence et construction de nouveaux locaux à usage de bureaux à l'Office des Nations Unies à Nairobi

Rapport du Secrétaire général

Résumé

Dans sa résolution 58/272, l'Assemblée générale a approuvé l'amélioration et la modernisation des installations de conférence de l'Office des Nations Unies à Nairobi (ONUN) afin de doter celui-ci de la capacité d'accueillir dans de bonnes conditions des réunions et conférences importantes, pour un montant estimatif total de 3 479 000 dollars. Dans la même résolution, l'Assemblée a demandé que lui soit remis un rapport sur la façon dont auront fonctionné les installations de conférence modernisées de l'ONUN. La section II du présent rapport rend compte de l'état d'avancement du projet et des propositions concernant le déroulement de la phase suivante. Elle contient des propositions concernant le montant révisé des ressources nécessaires, celles-ci ayant évolué depuis la publication du dernier rapport.

La section III rend compte de l'état d'avancement du projet de construction de nouveaux locaux à usage de bureaux à l'ONUN et contient des propositions concernant la suite des travaux. Dans une lettre datée du 12 décembre 2001, le Comité consultatif pour les questions administratives et budgétaires avait indiqué qu'il approuvait les propositions du Secrétaire général concernant la mise en route de la phase d'activités préalable à la construction.

La section IV porte sur le financement et la section V présente la conclusion. La section VI contient les recommandations qui sont adressées à l'Assemblée générale sur la base des indications données dans les sections II et III. On trouvera dans les annexes I à III des tableaux et des graphiques utiles.

08-30023 (F) 120608 130608

Table des matières

		Paragraphes	*Page*
I.	Introduction	1–4	3
II.	Amélioration et modernisation des installations de conférence à l'Office des Nations Unies à Nairobi	5–20	3
III.	Construction de locaux supplémentaires à usage de bureaux à l'Office des Nations Unies à Nairobi	21–39	7
IV.	Financement	40–45	13
V.	Conclusions	46–48	14
VI.	Décision devant être prise par l'Assemblée générale	49	14
Annexes			
I.	Besoins en locaux à usage de bureaux à l'Office des Nations Unies à Nairobi, 2007		16
II.	Plan du site et plan de coupe des nouveaux bâtiments envisagés		18
III.	Construction de nouveaux locaux à usage de bureaux à l'Office des Nations Unies à Nairobi : analyse des flux de trésorerie		19

I. Introduction

1. On trouvera dans la section II du présent rapport une description des travaux qu'il est proposé d'effectuer pour moderniser et améliorer les installations de conférence de l'Office des Nations Unies à Nairobi (ONUN). La section III concerne les nouveaux bâtiments qu'il est proposé de construire au même lieu d'affectation.

2. Dans ses résolutions 55/222, 56/242 et 57/283 B, l'Assemblée générale a prié le Secrétaire général d'envisager d'améliorer et de moderniser les installations de conférence à l'ONUN afin que celui-ci puisse accueillir dans de bonnes conditions des réunions et conférences importantes.

3. Suite à cette demande, le Secrétariat a effectué une étude d'où il est ressorti qu'il était urgent de moderniser les installations de conférence de l'ONUN car celles-ci n'étaient plus adaptées aux besoins des clients institutionnels de l'Office : le Programme des Nations Unies pour l'environnement (PNUE) et le Programme des Nations Unies pour les établissements humains (ONU-Habitat). Dans sa résolution 58/272, l'Assemblée générale a autorisé la modernisation des installations de conférence de l'Office afin de doter celui-ci de la capacité d'accueillir dans de bonnes conditions des réunions et conférences importantes, pour un coût estimatif total de 3 479 000 dollars. Dans la même résolution, elle a prié le Secrétaire général de lui rendre compte de la façon dont auront fonctionné les installations de conférence modernisées de l'ONUN au cours de l'exercice biennal 2006-2007. Dans la section II du présent rapport, le Secrétaire général rend compte de l'état d'avancement du projet et soumet à l'Assemblée générale le montant révisé des ressources à prévoir compte tenu de l'évolution de la situation depuis la publication de son dernier rapport (A/58/530).

4. Dans la section III du présent rapport, le Secrétaire général rend compte de l'état d'avancement du projet de construction de nouveaux locaux à usage de bureaux à l'ONUN et présente des propositions concernant la poursuite des travaux. Dans une lettre datée du 12 décembre 2001, le Comité consultatif pour les questions administratives et budgétaires avait indiqué qu'il approuvait les propositions du Secrétaire général concernant la mise en route de la phase d'activités préalable à la construction.

II. Amélioration et modernisation des installations de conférence à l'Office des Nations Unies à Nairobi

État d'avancement du projet

5. Dans sa résolution 58/272, l'Assemblée générale a autorisé la modernisation des installations de conférence de l'ONUN et prié le Secrétaire général de lui rendre compte de la façon dont auront fonctionné les installations de conférence modernisées de l'Office au cours de l'exercice biennal 2006-2007.

6. Au moment de son lancement, le projet a été retardé pour plusieurs raisons : diverses considérations qui ont surgi au sujet de la conception, des vacances de poste dans le service de la gestion des installations de l'ONUN, et la mobilisation des ressources disponibles en faveur de projets de renforcement de la sécurité et de la sûreté. En ce qui concerne le premier point, on avait d'abord pensé que les

travaux de conception pourraient être effectués en interne, mais l'ampleur et la complexité du projet ont obligé à faire appel à des spécialistes extérieurs.

7. À la suite de cette décision, un consultant a été sélectionné, en mai 2005, pour les travaux de conception et de construction. Il a toutefois été décidé, après réflexion, que pour être sûr d'élaborer le meilleur projet possible, le consultant étudierait les installations de conférence d'autres villes sièges (Genève, Vienne, Addis-Abeba et Londres) avant de s'attaquer à la conception. La date de présentation du projet du consultant a donc été reportée au mois de novembre 2005.

8. Le consultant a présenté des plans pour approbation en mars 2006. Au cours de la période qui a suivi, l'ONUN ayant été mobilisé par la préparation et le service d'un nombre accru de réunions (1 763 séances en 2006 contre 1 549 en 2005), dont certaines ont eu un grand retentissement, comme la douzième session des Parties à la Convention-cadre des Nations Unies sur les changements climatiques, l'examen approfondi des plans a été retardé et ceux-ci n'ont été approuvés qu'en décembre 2006.

9. À l'origine, le cahier des charges prévoyait les améliorations suivantes :

a) Augmentation de la capacité d'accueil, avec la création d'une grande salle de conférence comportant 1 200 sièges;

b) Un système de conférence moderne, entièrement numérisé;

c) Des installations d'interprétation simultanée conformes aux normes ISO;

d) Modernisation des installations (amélioration de l'acoustique, de la ventilation et du système de distribution des données).

10. Le consultant a conseillé d'ajouter au cahier des charges plusieurs éléments importants qui n'avaient pas été prévus à l'origine, à savoir la compatibilité avec la vidéo haute définition, en prévision de l'avenir; des cabines d'interprétation repositionnables, dans les salles 3 et 4; une modification du système de climatisation tenant compte des initiatives prises par l'ONU (ventilation par air pulsé et/ou refroidissement par évaporation); intégration complète des salles de conférence; infrastructure électrique supplémentaire; et liaison radio et télévision avec le centre de presse pour assurer la couverture des débats.

11. La mise en œuvre de ce cahier des charges plus complet permettrait de mieux utiliser les salles de conférence 2 à 4, qui seraient regroupées en une grande salle destinée à accueillir les séances plénières et qui serait dotée d'installations intégrées répondant mieux aux exigences actuelles. Elle permettrait d'améliorer l'intégration des salles de conférence et du centre de presse et par conséquent de faciliter la diffusion radio et télévisuelle des débats. Des technologies qui font grandement défaut pourraient être introduites, notamment la compatibilité avec la haute définition, la synchronisation audiovisuelle (suivi des orateurs par des caméras au sol), et l'accès aux ressources en ligne pour tous les participants et pour l'ensemble du personnel d'appui et du personnel chargé de l'organisation des conférences. Ces aménagements ne permettraient pas d'augmenter de façon sensible la capacité d'accueil des salles existantes mais ils permettraient d'accroître considérablement l'usage qui pourrait être fait des installations de conférence existantes, ainsi que leur flexibilité et leurs capacités techniques, et par conséquent de mieux répondre aux besoins de base actuels et futurs. L'ONUN a donc estimé qu'il était essentiel de compléter le cahier des charges.

12. Dans son rapport (A/58/530), le Secrétaire général envisage une modernisation complète de toutes les salles de conférence (salles 1 à 8). Ayant examiné le rapport du Secrétaire général, le Comité consultatif a estimé qu'il fallait moderniser en priorité les salles 1, 5, 6, 7 et 8 et ultérieurement les salles 2, 3 et 4 (voir A/58/7). Après évaluation des besoins actuels et futurs, l'ONUN estime qu'il faut rénover toutes les salles en même temps, ce qui supposerait des travaux s'étendant sur six à sept mois. Pendant les travaux, les salles 1 à 8 seraient fermées.

13. Pour pouvoir continuer d'accueillir des réunions pendant les travaux, l'Office se propose d'utiliser à titre temporaire six salles de conférence semi-permanentes (salles 9 à 14) situées sur le toit du bâtiment des conférences. Ces salles ont été construites pour la douzième session des Parties à la Convention-cadre des Nations Unies sur les changements climatiques et équipées du matériel et du mobilier voulu pendant l'exercice 2006-2007.

14. L'ONUN prend toutes les mesures voulues pour que les travaux de modernisation des salles 1 à 8 puissent être terminés d'ici au début du mois de février 2009, c'est-à-dire avant les sessions des Conseils d'administration du PNUE et d'ONU-Habitat. Tous les achats de matériel de conférence ont été effectués en décembre 2007, avec l'approbation du Comité local des marchés. Le chantier devrait être ouvert au début du troisième trimestre de 2008. Le tableau 1 donne une vue d'ensemble du calendrier de réalisation du projet.

Tableau 1
Calendrier d'exécution du projet de modernisation des installations de conférence de l'Office des Nations Unies à Nairobi

		2007						*2008*												*2009*	
	Principales étapes	*Juill.*	*Août*	*Sept.*	*Oct.*	*Nov.*	*Déc.*	*Janv.*	*Févr.*	*Mars*	*Avril*	*Mai*	*Juin*	*Juill.*	*Août*	*Sept.*	*Oct.*	*Nov.*	*Déc.*	*Janv.*	*Févr.*
1	Établissement du dossier technique																				
2	Appel d'offres																				
3	Approbation du budget																				
4	Contrats et mobilisation																				
5	Administration des travaux																				

15. Le calendrier a été mis au point en partant de l'hypothèse que l'Assemblée générale aurait approuvé le budget révisé au début de 2008, à la suite de quoi les marchés seraient conclus avec les adjudicataires, et prévoirait un mois de mobilisation (juin 2008). Les travaux commenceraient au début du mois de juillet 2008 et devraient être terminés au début de février 2009, à temps pour la tenue de la session annuelle des conseils d'administration du PNUE et d'ONU-Habitat et des réunions ultérieures.

Prévisions de dépenses révisées

16. Dans son rapport A/58/530, le Secrétaire général a invité l'Assemblée générale à autoriser des dépenses d'un montant de 3 479 000 dollars pour la modernisation

du centre de conférences de l'ONUN, dépenses qui devaient être financées au moyen : a) des crédits déjà demandés au titre du chapitre 33 du projet de budget-programme pour l'exercice 2004-2005 (1 427 000 dollars); b) des ressources non engagées disponibles sur le compte des travaux de construction en cours (913 000 dollars); et c) d'un montant supplémentaire de 1 139 000 dollars qui serait approuvé conformément aux dispositions de la résolution 42/211 et de son annexe, relatives à l'utilisation et au fonctionnement du fonds de réserve.

17. Le montant estimatif (3 479 000 dollars), approuvé par l'Assemblée générale dans sa résolution 58/272, était un montant préliminaire, calculé d'après le coût prévisionnel au mètre carré. Suite au plan détaillé mis au point par le consultant, comme indiqué ci-dessus, le coût a été revu et s'établirait à 5 378 000 dollars, soit un supplément de 1 899 000 dollars par rapport au montant proposé à l'origine, en 2003. Toutefois, étant donné qu'il a été possible d'acheter du matériel de conférence pendant l'exercice biennal 2006-2007, le montant total de l'augmentation des prévisions de dépenses s'établit à 1 276 800 dollars (voir tableau 2). Les raisons de l'augmentation sont les suivantes :

a) Une ventilation plus détaillée des coûts a pu être établie à la suite d'une série d'examens approfondis de la conception du projet;

b) La monnaie locale s'est appréciée de 14 pour cent par rapport au dollar des États-Unis depuis que le projet a été lancé;

c) Des spécifications techniques ont été ajoutées au cahier des charges (voir par. 10 et 11 ci-dessus).

18. Le tableau 2 donne une vue d'ensemble des prévisions de dépenses et des dépenses effectives au 31 décembre 2007.

Tableau 2
Modernisation des installations de conférence de l'Office des Nations Unies à Nairobi : prévisions de dépenses révisées et dépenses effectives au 31 décembre 2007

(En dollars des États-Unis)

	Montant estimatif approuvé (résolution 58/272)	*Augmentation*	*Montant estimatif révisé*	*Dépenses au 31 décembre 2007*
Matériel de conférence	1 810 300	622 200	2 432 500	–
Mobilier	771 000	(271 000)	500 000	–
Coûts de construction	897 700	834 300	1 732 000	–
Conception et services de consultant	–	247 000	247 000	121 269
Imprévus	–	466 500	466 500	–
Total partiel	**3 479 000**	**1 899 000**	**5 378 000**	**121 269**
À déduire : Matériel de conférence déjà acheté au cours de l'exercice biennal 2006-2007		(622 200)		
Total	**3 479 000**	**1 276 800**	**4 755 800**	**121 269**

19. Il est à noter que l'on n'avait pas engagé d'architecte ni de consultant pour établir la proposition de 2003, dans laquelle le coût était estimé à 3 479 000 dollars. Un contrat ayant été passé avec un cabinet d'architectes, on a pu mieux mesurer toute la complexité des travaux à effectuer et déterminer avec plus de précision les montants à prévoir pour la conception, la construction, les services de consultant et les imprévus.

20. Le montant estimatif révisé proposé pour le mobilier (500 000 dollars) a été calculé compte tenu du fait que l'on compte utiliser le mobilier existant après l'avoir remis en état, et n'acheter que le strict nécessaire. On avait envisagé au départ de renouveler le mobilier, ce qui faisait un montant de 771 000 dollars.

III. Construction de locaux supplémentaires à usage de bureaux à l'Office des Nations Unies à Nairobi

Historique

21. Dans sa résolution 44/211, l'Assemblée générale a demandé à tous les organismes des Nations Unies, entre autres choses, de prendre les dispositions nécessaires pour appliquer le principe du regroupement sous un même toit et installer des locaux communs dans divers pays. Suite à cette demande, le Secrétaire général a présenté au Comité consultatif un rapport sur les locaux à usage de bureaux de l'Office des Nations Unies à Nairobi, le 29 octobre 2001.

22. Le rapport du Secrétaire général se fondait sur une étude réalisée en 2001 d'après laquelle il faudrait 11 045 mètres carrés supplémentaires de locaux si tous

les bureaux des Nations Unies installés en dehors du complexe des Nations Unies à Nairobi devaient trouver place dans le complexe. À cette date, le complexe accueillait 27 bureaux de pays, régionaux et autres relevant de l'ONU ou de ses fonds et programmes, dont le PNUE et ONU-Habitat, et d'autres organismes des Nations Unies. Faute de place, 44 bureaux des Nations Unies étaient obligés de louer des locaux commerciaux en dehors du complexe. Le déficit de 10 261 mètres carrés représentait une superficie équivalente à six des immeubles existants. On a donc estimé que le plus rationnel serait de construire de nouveaux immeubles.

23. D'après une analyse préliminaire, fondée sur de précédents travaux de construction à Nairobi, le coût de la construction d'immeubles supplémentaires se monterait à 13,4 millions de dollars environ, y compris le coût de la phase préparatoire, qui comporterait les étapes suivantes : a) dispositions visant à assurer la supervision du projet par le Siège; b) attribution du marché à un concepteur ou un architecte; c) mise au point d'un plan détaillé et des prescriptions techniques; d) constitution d'un dossier complet en vue d'un appel d'offre international pour la construction; et e) élaboration d'un estimatif précis des coûts de construction. Il était envisagé qu'à l'issue de la phase préparatoire, le dossier détaillé ainsi que le calendrier prévu pour les travaux de construction soient soumis au Comité consultatif. Les dispositions administratives à mettre en place pour la phase de la construction seraient conformes aux recommandations formulées par le Comité consultatif dans ses rapports (voir A/36/643 et A/38/7/Add.2, par. 25), à savoir que les projets de construction devaient être gérés centralement par le Siège de l'ONU. Des dispositions devaient également être prises pour diriger le projet localement, notamment pour assurer la liaison avec les architectes locaux, les métreurs-vérificateurs et les futurs usagers des immeubles.

24. D'après une étude financière réalisée à l'époque, on estimait que les revenus de la location pour les années 2005 à 2008 permettraient de couvrir le coût total du projet et qu'il serait inutile de prévoir des crédits supplémentaires au budget ordinaire pour le financer. Il était aussi prévu de mettre en place un mécanisme de financement consistant en un prêt consenti par le PNUE pour couvrir les besoins de trésorerie. On avait eu recours à ce montage la dernière fois que des immeubles avaient été construits dans le complexe de Nairobi, en 1993. Le Secrétaire général a demandé au Comité consultatif d'approuver la mise en route de la phase préparatoire et l'autorisation d'engager des dépenses d'un montant maximum de 1 416 800 dollars, à faire valoir sur l'avance devant être reçue du PNUE pour la première phase du projet.

25. Le Comité consultatif ayant donné son accord, le Secrétariat de l'ONU et le PNUE ont engagé des négociations en vue de convenir des modalités d'un prêt pour que le projet puisse démarrer. Lors de ces négociations, le Directeur exécutif du PNUE de l'époque a fait valoir que le taux d'intérêt devait être fixé à 6 %, soit bien au-dessus des taux du marché d'alors. Le Secrétaire général adjoint à la gestion ayant accepté cette condition, un accord entre le PNUE et le Secrétariat de l'ONU sur une avance du Fonds du Programme des Nations Unies pour l'environnement devant servir à financer la construction de nouveaux immeubles de bureaux au complexe des Nations Unies à Nairobi a été signé le 27 juillet 2002. L'accord prévoyait une ligne de crédit d'un montant maximum de 8 millions de dollars, financée par la réserve du Fonds du PNUE.

État d'avancement du projet

26. Le 18 décembre 2002, une demande d'offres de services d'architecte a été lancée. Les plis ont été ouverts le 19 février 2003 et l'évaluation des offres a été achevée le 28 mars 2003. La proposition finale d'attribution du marché a été remise au Comité des marchés du Siège le 15 juillet 2003 et approuvée le 30 juillet 2003. Une réunion préalable à la signature du contrat a eu lieu à New York le 13 août 2003 avec l'adjudicataire. Les vérifications juridiques ayant été faites, le contrat a été signé avec l'adjudicataire le 4 décembre 2003 et celui-ci a commencé ses travaux le 19 janvier 2004. Conformément à ce qui avait été convenu, les travaux devaient se dérouler selon le plan suivant :

a) Préconception/programmation/conception;

b) Plans généraux;

c) Plans détaillés;

d) Documents de construction;

e) Appel d'offres;

f) Administration du chantier.

27. Après avoir effectué les travaux initiaux exigés par le contrat, l'adjudicataire a remis un plan d'ensemble définitif à l'ONUN et au Siège de l'ONU le 7 juillet 2004; celui-ci a été approuvé à quelques détails près et l'adjudicataire a été prié de passer à la conception détaillée. L'adjudicataire a présenté des plans détaillés le 6 décembre 2004 mais ceux-ci ont été rejetés, car ils comportaient un grand nombre d'inexactitudes et de nombreux croquis incomplets. Des observations détaillées ont été adressées à l'entreprise le 7 janvier 2005. Le 21 janvier 2005, l'entreprise a remis de nouveaux plans. Le 3 avril, ceux-ci ont de nouveau été rejetés dans leur totalité par les représentants du Siège et de l'ONUN, pour les mêmes raisons. L'entreprise a donc été priée de remettre de nouveau des plans détaillés, le 27 mai 2005 au plus tard. Après un nouveau retard, les plans détaillés ont été acceptés officiellement le 26 juin 2005 et l'entreprise s'est engagée à remettre les plans définitifs le 30 septembre 2005 au plus tard. Malheureusement, ce délai n'a pas été respecté.

28. En février 2006, les représentants du Siège et de l'ONUN ont convoqué l'entreprise pour examiner avec elle le problème du retard et trouver une solution; l'entreprise a reçu pour instruction de remettre à l'ONU les documents de construction définitifs le 28 avril 2006 au plus tard. Ce délai n'ayant pas non plus été respecté, il a finalement été décidé de mettre fin au contrat par courrier officiel envoyé le 16 juillet 2006.

29. Pour faire avancer le projet malgré les nombreuses difficultés rencontrées, il a été décidé de conserver la conception déjà arrêté et de passer un contrat avec un nouvel architecte, qui mènerait à bien les phases de conception et de construction. Compte tenu de la mauvaise expérience avec la première entreprise, l'ONUN a été autorisé à lancer un appel d'offres auprès des architectes locaux, à la suite de quoi un appel à manifestation d'intérêt a été diffusé dans les organes de presse kenyans en août 2006 en vue de la présélection d'entreprises.

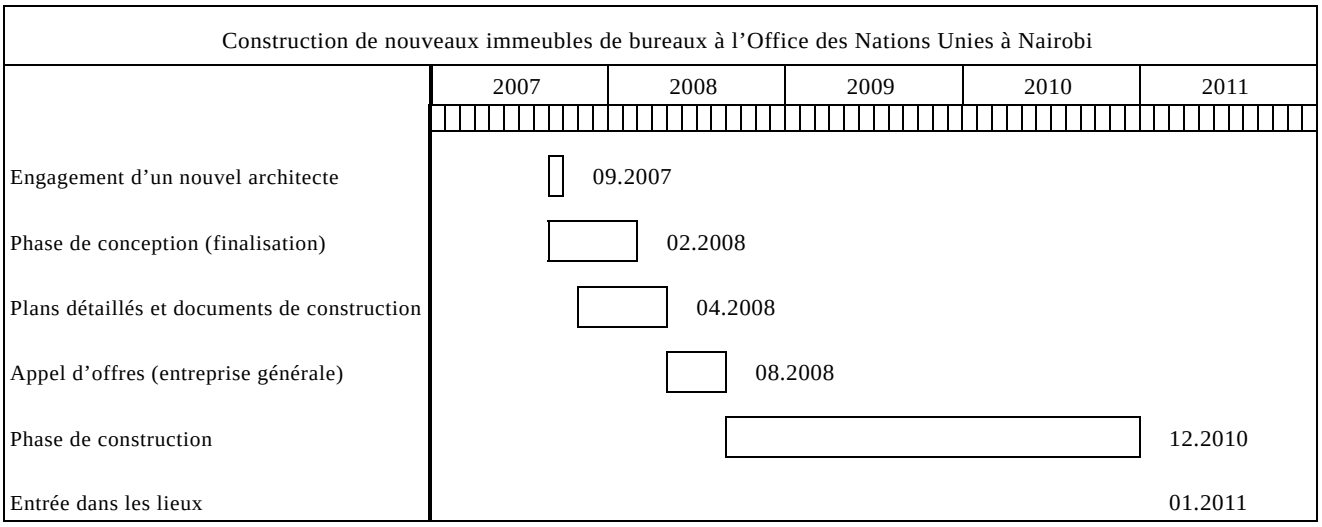
30. Un nouveau retard a été pris du fait qu'il a fallu parvenir à un règlement avec la première entreprise. Un arrangement a été conclu en décembre 2006 à la suite

duquel l'ONU est entrée pleinement en possession des travaux qui avaient été réalisés par l'entreprise.

31. Le 13 février 2007, une invitation à soumissionner a été envoyée à 12 cabinets d'architectes kenyans, et un contrat a été signé en septembre 2007 avec une entreprise locale. Ce nouvel adjudicataire a remis un devis préliminaire et des plans comme convenu. En janvier 2008, le projet est entré dans la phase des plans détaillés et des documents de construction et l'ONUN compte pouvoir lancer un appel d'offres pour les travaux de construction d'ici à mai 2008.

32. le calendrier de réalisation des travaux de construction est indiqué au tableau 3. Les phases d'élaboration des plans détaillés et des documents de construction seront terminées au deuxième trimestre de 2008. Un appel d'offres sera alors lancé pour les travaux de construction et un soumissionnaire devrait être sélectionné dans le courant du deuxième semestre. Le chantier devrait être ouvert en septembre 2008 et les travaux devraient durer jusqu'à la fin de 2010. Les locaux devraient pouvoir être occupés à partir de janvier 2011.

Tableau 3
Calendrier de réalisation du projet de nouveaux locaux à usage de bureaux à l'Office des Nations Unies à Nairobi



Estimations révisées

33. En 2001, l'ONUN avait indiqué que le complexe de Nairobi offrait 23 139 mètres carrés de surface de bureaux disponible et que pour pouvoir accueillir tous les bureaux de l'ONU installés en dehors du complexe, il faudrait 11 045 mètres carrés supplémentaires. Depuis, l'ONUN a pris un certain nombre d'initiatives pour accroître la superficie utile en aménageant les structures existantes, en réduisant les espaces de circulation et en récupérant des superficies à usage commun (création de bureaux paysagers et conversion en bureaux d'espaces cuisine et café ainsi que d'espaces ouverts). Grâce à cet effort, la superficie des espaces à usage de bureaux a été portée à 25 852 mètres carrés, soit un gain de 2 713 mètres carrés.

34. Pour évaluer avec précision la superficie supplémentaire à prévoir pour accueillir tous les occupants envisagés (actuels et futurs), l'ONUN a effectué un nouveau levé en août 2007 (voir annexe I). Il ressort de cette nouvelle étude que les occupants actuels du complexe auraient besoin au total – compte tenu de la croissance prévue sur les trois prochaines années – d'une superficie de 33 028 mètres carrés. Il manque donc 7 176 mètres carrés, soit l'équivalent de 28 % des 25 852 mètres carrés actuellement disponibles. Les organismes des Nations Unies installés à Nairobi en dehors du complexe de l'ONU ont actuellement besoin de 7 810 mètres carrés de bureaux, un chiffre qui, compte tenu de la croissance projetée, devrait s'établir à 10 237 mètres carrés en 2010. En résumé, il faudrait prévoir 43 265 mètres carrés dans le complexe de l'ONU à Nairobi, contre une superficie actuelle de 25 852 mètres carrés, soit une différence de 17 413 mètres carrés.

35. Compte tenu des conclusions de l'étude, il est proposé de construire un nouvel ensemble de trois étages, offrant 16 500 mètres carrés de locaux à usage de bureaux. Les 913 mètres carrés manquant par rapport aux besoins projetés seraient obtenus au moyen d'un nouvel effort de rationalisation de l'utilisation de l'ensemble des locaux à usage de bureaux.

Sécurité

36. La construction de nouveaux immeubles de bureau suppose des modifications structurelles, et exige que l'on procède à une évaluation des risques et que l'on prenne des mesures pour les limiter, et que l'on renforce les mesures de protection contre l'incendie et les systèmes de sécurité en général. On estime qu'il faudrait embaucher 14 agents de sécurité supplémentaires pour assurer des patrouilles afin de protéger le chantier et ainsi que les secteurs où les fonctionnaires des Nations Unies poursuivront leurs activités. Il faudra surtout organiser des patrouilles pendant la phase de construction du fait de la présence des travailleurs employés sur le chantier et de l'entreposage du matériel et des matériaux de construction. Les agents affectés aux patrouilles courantes ne pourront absorber le travail supplémentaire que représenteront ces nouvelles patrouilles; c'est pourquoi il faudrait 14 agents supplémentaires afin de pouvoir organiser des rondes 24 heures sur 24.

37. Il faudrait prévoir à ce titre un crédit de 1 119 200 dollars pour l'exercice 2008-2009, réparti comme suit : a) 1 058 300 dollars au titre du personnel temporaire (autre que pour les réunions) et des heures supplémentaires correspondant à 14 agents de sécurité sur la période allant de septembre 2008 à décembre 2009; b) 21 700 dollars au titre des services contractuels, pour la formation; et c) 39 200 dollars au titre des pièces d'uniforme.

38. Le montant révisé du coût estimatif du projet s'établit donc à 25 252 200 dollars, comme indiqué en détail dans le tableau 4. On trouvera à l'annexe II le plan du site et le plan de coupe des bâtiments envisagés.

Tableau 4
Montant révisé du coût estimatif du projet de construction de nouveaux locaux à usage de bureaux à l'Office des Nations Unies à Nairobi
(En dollars des États-Unis)

Estimations ou coûts réels	*Montant*
1. Dépenses au 31 décembre 2007	1 469 000
1.1 Honoraires d'architecte (honoraires et montant dû au premier architecte après règlement de l'affaire	477 000
1.2 Honoraires d'architecte (honoraires du nouvel architecte)	400 000
1.3 Supervision et gestion du projet	429 000
1.4 Charges d'emprunt (intérêts dus sur le prêt du PNUE)	163 000
2. Coût de construction estimatif	18 700 000
2.1 Coût estimatif des travaux de construction	16 200 000
2.2 Cloisons amovibles	1 500 000
2.3 Contrôle des accès et aménagement des infrastructures	1 000 000
3. Architecte, consultant et supervision	2 094 000
3.1 Honoraires d'architecte	1 100 000
3.2 Consultants et supervision	994 000
4. Imprévus : 10 % du coût de construction	1 870 000
5. Sécurité	1 119 200
Coût estimatif total du projet	**25 252 200**

39. L'augmentation par rapport au montant estimatif de départ s'explique comme suit :

a) Les premières estimations, effectuées en 2001, avaient été établies d'après l'expérience la plus récente en la matière, à savoir la construction d'immeubles de bureaux en 1993. Ce n'est qu'après l'intervention d'un architecte et d'un métreur-vérificateur que les coûts ont été définis avec plus de précision;

b) Le taux du shilling kenyan par rapport au dollar des États-Unis est passé de 77 à 63 de 2001 à 2007, une dépréciation qui a été exacerbée par un taux d'inflation de plus de 25 %;

c) Les nouvelles normes de sécurité qui ont dû être mises en place ces dernières années pour le contrôle des accès et la sécurité des bâtiments exigent l'installation de câbles et de prises pour l'accès aux données, les contrôles et la télévision en circuit fermé;

d) Lorsque les plans détaillés ont été établis, on a constaté que les installations actuelles d'alimentation en eau et en électricité étaient insuffisantes pour assurer le service du nouveau bâtiment. Des travaux d'aménagement, notamment électriques, devront donc être effectués.

IV. Financement

Amélioration et modernisation des installations de conférence

40. Au 31 décembre 2007, le compte des travaux de construction en cours comportait un solde de 289 800 dollars sous forme d'intérêts perçus sur les fonds destinés à financer le projet. Sous réserve de l'approbation de l'Assemblée générale, ce montant pourrait être utilisé pour couvrir une partie de l'augmentation indiquée dans le tableau 2. Le montant net des ressources additionnelles à inscrire au chapitre 32 du budget-programme de l'exercice 2008-2009 pour financer le projet serait donc de 987 000 dollars, montant pour lequel une autorisation d'engagement de dépenses est demandée.

Construction de nouveaux locaux à usage de bureaux

41. Comme indiqué dans le budget-programme de l'exercice 2004-2005 [A/58/6 (Income Sect. 2)], les loyers qui seront perçus de 2004 à 2012 serviront à financer le projet. Par conséquent, il n'y a pas lieu d'ouvrir des crédits au budget ordinaire.

42. Conformément aux procédures établies, le projet sera exécuté sous la supervision générale du Bureau des services centraux d'appui, au Siège de l'ONU. Un chef de projet sera désigné pour superviser l'ensemble des travaux, depuis la conception jusqu'à la réception des travaux.

43. Le système de financement qui avait été mis au point au départ partait du principe que les travaux commenceraient en mars 2003 et que le prêt du PNUE, joint aux intérêts perçus sur cette somme et aux revenus des loyers, permettrait de disposer de liquidités d'un montant suffisant. Les revenus des loyers qui seraient perçus une fois les travaux terminés devaient permettre de rembourser le prêt consenti par le PNUE. En vertu de cet arrangement, le PNUE a avancé 1,4 million de dollars pour la phase préparatoire (préconstruction), par prélèvement sur la réserve du Fonds pour l'environnement. Toutefois, en raison des taux d'intérêt élevés attachés au prêt, celui-ci a été remboursé dans son intégralité en janvier et février 2006 au moyen des revenus des loyers accumulés sur le compte des travaux de construction en cours. L'arrangement conclu entre l'ONU et le Fonds pour l'environnement a donc pris fin.

44. Au 31 décembre 2007, le solde du compte des travaux de construction en cours pouvant être utilisé pour financer le projet était de 9 773 200 dollars (8 975 000 dollars de revenus des loyers perçus de 2004 à 2007 et 798 200 dollars d'intérêts perçus sur ces revenus). Pour couvrir le coût du projet, tel que révisé, à savoir 25 252 200 dollars (voir par. 38 ci-dessus), il faudra mobiliser 15 479 000 dollars de recettes supplémentaires au titre des loyers. Le calendrier de réalisation indiqué au paragraphe 32 ci-dessus a été organisé en fonction de la disponibilité des revenus de manière que le projet soit financé dans sa totalité au moyen des loyers perçus. D'après l'analyse des flux de trésorerie (voir annexe III), les revenus des loyers qui seront perçus de 2008 à 2012 devraient permettre de faire face aux paiements qui devront être effectués au fur et à mesure de la progression des travaux.

45. Compte tenu de l'ensemble des éléments d'information fournis dans le présent rapport, l'Assemblée générale est invitée à approuver la construction de locaux supplémentaires à usage de bureaux à Nairobi, pour un coût total estimatif (montant révisé) de 25 252 200 dollars aux prix courants, cette dépense devant être financée

par les moyens suivants : a) revenus des loyers accumulés (8 975 000 dollars au 31 décembre 2007) et intérêts perçus (798 200 dollars au 31 décembre 2007); b) revenus des loyers à percevoir sur les cinq prochaines années (2008-2012); et c) intérêts créditeurs futurs générés par les revenus des loyers sur le compte des travaux de construction en cours. Lorsque toutes les dépenses auront été acquittées, les revenus des loyers perçus à Nairobi seront de nouveau inscrits au chapitre 2 des recettes (Recettes générales) du budget-programme. D'après l'analyse, cela devrait se produire en 2012 (voir annexe III).

V. Conclusions

46. Comme on l'a noté plus haut, des retards pris dans la phase de conception, des dépenses supplémentaires au titre de la sécurité et des travaux indispensables et non prévus au départ font que le coût prévisionnel des deux projets envisagés pour l'Office des Nations Unies à Nairobi est plus élevé que prévu. Le coût total du projet d'amélioration et de modernisation des installations de conférence est estimé à 5 378 000 dollars et celui du projet de construction de locaux supplémentaires à usage de bureaux à 25 252 200 dollars.

47. Compte tenu du solde disponible au 31 décembre 2007 sur le compte des travaux de construction en cours (fonds disponible et intérêts créditeurs), l'Assemblée générale est invitée à autoriser un engagement de dépenses d'un montant de 987 000 dollars au titre du chapitre 32 pour financer les travaux d'amélioration et de modernisation des installations de conférence à l'Office des Nations Unies à Nairobi. Il sera fait rapport à ce sujet dans le deuxième rapport sur l'exécution du budget-programme de l'exercice biennal 2008-2009.

48. Compte tenu du solde disponible au 31 décembre 2007 sur le compte des travaux de construction en cours (fonds disponible et intérêts créditeurs) et du montant projeté des revenus des loyers sur la période 2008-2012 (voir annexe III), l'Assemblée générale est invitée à approuver l'utilisation des intérêts perçus sur le montant cumulé des loyers versés sur le compte, pour financer la construction de nouveaux immeubles de bureaux à l'Office des Nations Unies à Nairobi.

VI. Décision devant être prise par l'Assemblée générale

49. **L'Assemblée générale est invitée à :**

Amélioration et modernisation des installations de conférence à l'Office des Nations Unies à Nairobi

a) Approuver des dépenses estimatives révisées d'un montant total de 5 378 000 dollars (aux taux courants) pour l'amélioration et la modernisation des installations de conférence à l'Office des Nations Unies à Nairobi;

b) Approuver l'utilisation d'intérêts créditeurs d'un montant de 289 800 dollars au 31 décembre 2007, pour financer les travaux d'amélioration et de modernisation des installations de conférence à l'Office des Nations Unies à Nairobi;

c) Approuver un engagement de dépenses d'un montant de 987 000 dollars au titre du chapitre 32 (Travaux de construction, transformation et amélioration des locaux et gros travaux d'entretien) du budget-programme de l'exercice biennal 2008-2009 pour financer les travaux d'amélioration et de modernisation des installations de conférence à l'Office des Nations Unies à Nairobi, étant entendu qu'il sera fait rapport à ce sujet dans le deuxième rapport sur l'exécution du budget-programme de l'exercice biennal 2008-2009;

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

d) Approuver des dépenses estimatives révisées d'un montant total de 25 252 200 dollars (aux taux courants) pour la construction de locaux à usage de bureaux supplémentaires à l'Office des Nations Unies à Nairobi;

e) Approuver l'utilisation d'intérêts créditeurs d'un montant de 798 200 dollars au 31 décembre 2007 et des intérêts que produiront à l'avenir les revenus des loyers cumulés, pour financer la construction de locaux à usage de bureaux supplémentaires à l'Office des Nations Unies à Nairobi.

Annexe I

Besoins en locaux à usage de bureaux à l'Office des Nations Unies à Nairobi, 2007

			Superficie actuelle (en m^2)	*Superficie projetée (en m^2)*	**Total (en m^2)**
	Type de bureau	*Organisation*	*Total*	*Total*	**Total des besoins**
Complexe de l'ONU Gigiri	Siège	PNUE	7 344	591	**7 935**
		ONU-Habitat	4 361	1 443	**5 804**
		ONUN	7 166	822	**7 988**
	Bureau de pays (Kenya)	ONUSIDA	114	0	**114**
		PNUD	1 086	396	**1 482**
		UNICEF	2 055	414	**2 469**
		ONUDI	57	0	**57**
		FNUAP	220	24	**244**
		Coordinateur résident de l'ONU	84	237	**321**
		VNU	33	0	**33**
		PAM	1 491	1 083	**2 574**
	Bureau régional	OACI	234	0	**234**
		OMI/ASE	44	138	**182**
		BSCI	329	600	**929**
		Secrétariat interinstitutions de la Stratégie internationale de prévention des catastrophes naturelles – Afrique	51	57	**108**
		Centre des Nations Unies pour le développement régional – Afrique	127	45	**172**
		UNESCO (programme d'éducation et de relèvement d'urgence)	225	0	**225**
		Centre d'information des Nations Unies	99	0	**99**
		UNICEF (Bureau régional de l'Afrique de l'Est et de l'Afrique australe)	1 086	207	**1 293**
		UNIFEM	149	84	**233**
		ONUDC (bureau régional pour l'Afrique de l'Est)	210	321	**531**
	Total partiel 1		**26 565**	**6 462**	**33 027**
	Superficie actuellement disponible pour 19 immeubles plus le bloc J (en m^2)[a]				**25 852**

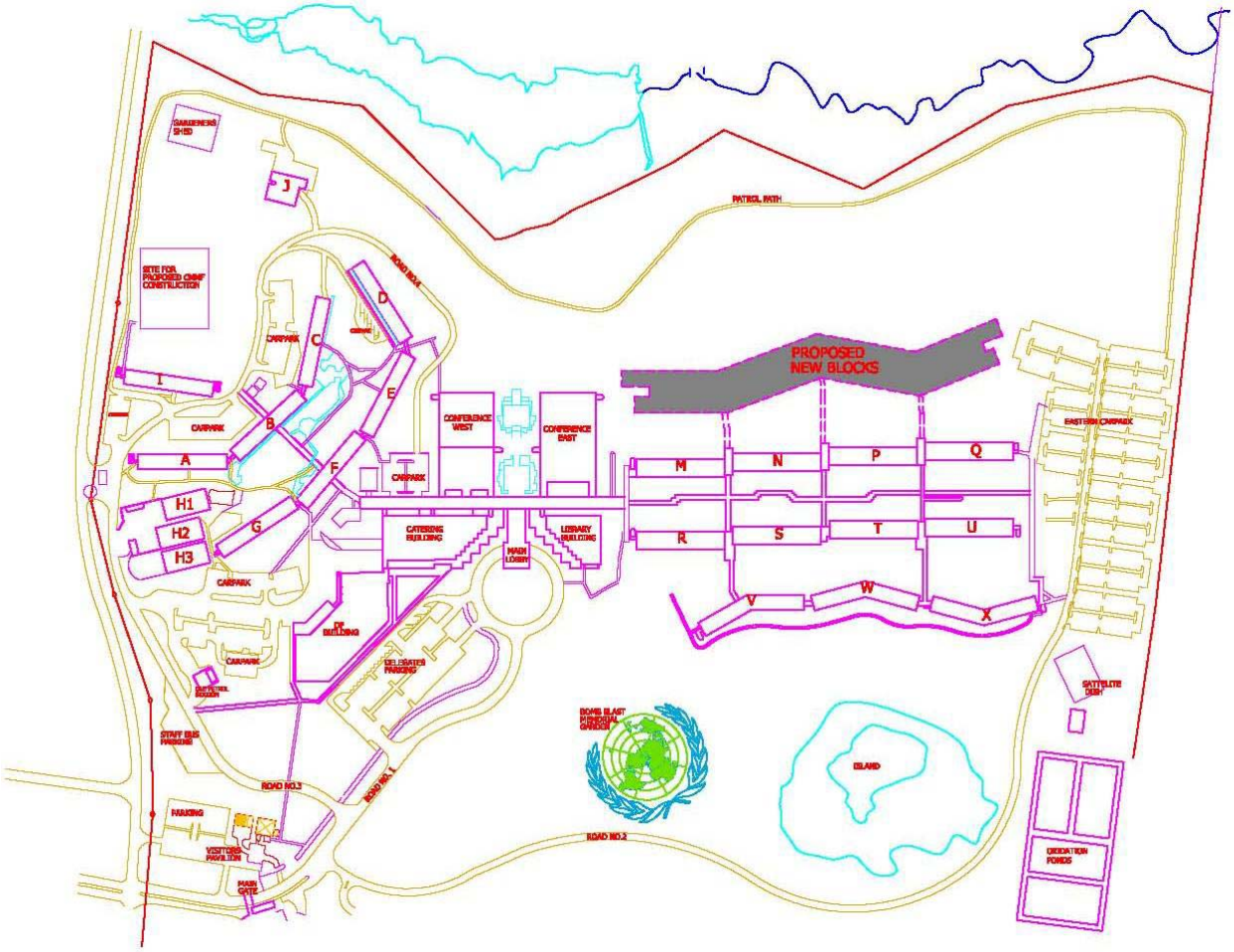
[a] Non compris les surfaces clairement délimitées et convenues comme correspondant à des aires à usage commun (salles de conférence, bibliothèque, pavillon des visiteurs, etc.) et les surfaces réservées à des services fonctionnant sur la base de la facturation directe (poste, agence de voyage, services de télécommunication, etc.).

	Type de bureau	Organisation	Superficie actuelle (en m^2) Total	Superficie projetée (en m^2) Total	Total (en m^2) Total des besoins
Hors complexe de l'ONU	Bureau combiné	FAO	326	237	**563**
		OIT	139	84	**223**
		UNPOS	396	171	**567**
		OMM	47	117	**164**
	Bureau de pays (Kenya)	Délégation du HCR	1 265	90	**1 355**
		OMS	631	207	**838**
	Bureau de projet	Société de services de gestion pour l'Afrique (AMSCO)/ Bureau régional pour l'Afrique de l'Est	156	15	**171**
		Département des affaires économiques et sociales (ONU)	126	237	**363**
	Bureau régional	HCR (région des Grands Lacs)	96	0	**96**
		HCR (centre d'appui régional)	668	135	**803**
		Bureau de la coordination des affaires humanitaires (Réseau régional intégré d'information)	498	231	**729**
	Bureau pour la Somalie	PNUD	954	123	**1 077**
		Délégation du HCR	284	96	**380**
		UNICEF	930	192	**1 122**
		Bureau de la coordination des affaires humanitaires	109	99	**208**
		PAM	529	141	**670**
		OMS	273	126	**399**
	Bureau pour le Soudan	Bureau de la coordination des affaires humanitaires	136	0	**136**
		OMS	247	126	**373**
	Total partiel 2		**7 810**	**2 427**	**10 237**
	Complexe de l'ONU		26 565	6 462	**33 027**
	Hors complexe de l'ONU		7 810	2 427	**10 237**
	Total, 1 + 2		**34 375**	**8 889**	**43 264**
	Déficit de superficie		**-8 523**		**-17 412**
	Superficie de bureaux utilisable (projection, nouveaux bâtiments), en mètres carrés				**16 500**
	Plus superficie de bureau disponible (superficie nette), en mètres carrés				**25 852**
	Superficie totale disponible après la construction de nouveaux bâtiments, en mètres carrés				**42 352**
	Superficie totale nécessaire, en mètres carrés				**43 265**
	Excédent/déficit de superficie, en mètres carrés				**(913)**

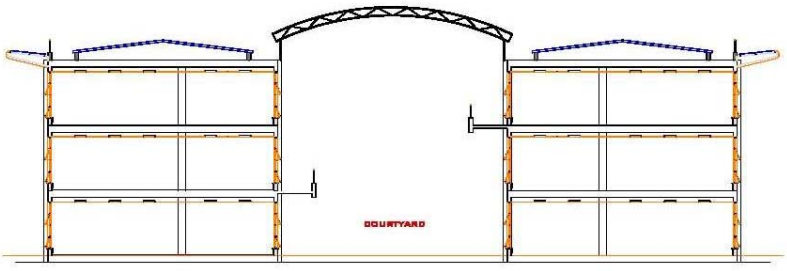
Note : L'écart de 912 mètres carrés entre la superficie totale nécessaire et la superficie totale obtenue par la construction de nouveaux bâtiments sera comblé au moyen d'une rationalisation de l'ensemble des surfaces à usage de bureaux.

Annexe II

Plan du site et plan de coupe des nouveaux bâtiments envisagés



Plan du site (nouveaux immeubles en grisé)



Plan de coupe des nouveaux immeubles

Annexe III

Construction de nouveaux locaux à usage de bureaux à l'Office des Nations Unies à Nairobi : analyse des flux de trésorerie

(En milliers de dollars des États-Unis)

	2004-2007	*2008*	*2009*	*2010*	*2011*	*2012*	*Total*
Recettes							
Report à nouveau	–	8 304	7 267	4 461	(234)	(870)	–
Revenu des loyers	8 975	2 700	2 700	2 700	4 507	5 109	26 691
Intérêts perçus	798	250	200	150			1 398
Total partiel	**9 773**	**11 254**	**10 167**	**7 311**	**4 273**	**4 240**	**28 089**
Décaissements							
Coûts de construction		2 805	3 740	6 545	4 675	935	18 700
Honoraires d'architecte	877	600	300	200			1 977
Supervision et gestion du projet	429	331	331	332			1 423
Charges d'emprunt	163						163
Imprévus			468	468	468	468	1 870
Sécurité		251	868				1 119
Total partiel	**1 469**	**3 987**	**5 707**	**7 545**	**5 143**	**1 403**	**25 252**
Recettes moins décaissements	**8 304**	**7 267**	**4 461**	**(234)**	**(870)**	**2 837**	**2 837**

Notes :

1. Les revenus des loyers ne comprennent pas les locaux occupés par l'ONUN et tiennent compte du rabais consenti au PNUE et à ONU-Habitat.
2. Une augmentation de 20 % a été ajoutée au revenu des loyers de 2008 (dollars/m²); s'agissant du plus long terme, les loyers seront soumis à révision.
3. À partir de 2011, on est parti de l'hypothèse d'un revenu des loyers partiel en ce qui concerne les nouveaux locaux; 75 % de la nouvelle superficie nette utilisable (16 500 m²) au taux de 146 dollars/m², soit des recettes supplémentaires de 1 807 000 dollars.
4. À partir de 2012, on est parti de l'hypothèse d'un revenu complet au titre des loyers; 16 500 m² au taux de 146 dollars/m², soit des recettes supplémentaires de 2 409 000 dollars au titre des loyers.
5. Les décaissements seraient échelonnés comme suit: 16 % réglés en 2008 (honoraires au titre de la mobilisation et versement initial); 23 % en 2009; 30 % en 2010; 20 % au début de 2011 (clôture du chantier et réception des travaux); et 5 % de retenue de garantie au début de 2012 (un an de garantie contre les désordres ou malfaçons imposé à l'entrepreneur).
6. Une marge de sécurité de 10 % a été prévue (montant réparti à parts égales sur les quatre ans, de 2009 à 2012).