



# Assemblée générale

Distr. générale  
3 septembre 2010  
Français  
Original : anglais

---

## Soixante-cinquième session

Point 131 de l'ordre du jour provisoire\*\*

### Budget-programme de l'exercice biennal 2010-2011

## Gestion des biens immobiliers et travaux de construction en cours hors Siège

### Rapport du Secrétaire général

#### *Résumé*

Conformément à la section I de la résolution 63/263 de l'Assemblée générale, par laquelle l'Assemblée a fait siennes les conclusions et recommandations présentées par le Comité consultatif pour les questions administratives et budgétaires dans son rapport (A/63/465), il doit être rendu compte chaque année à l'Assemblée de l'avancement de tous les projets de construction en cours.

La section II du rapport fait le point des mesures adoptées pour renforcer le rôle joué par le Siège dans la coordination et le soutien des activités de gestion des biens immobiliers et des travaux de construction menés hors Siège. Les sections III et IV contiennent des informations concernant l'avancement des travaux de construction de nouveaux locaux à usage de bureaux à la Commission économique pour l'Afrique à Addis-Abeba et à l'Office des Nations Unies à Nairobi. Les dernières estimations concernant les coûts de ces deux projets figurent aux annexes I et II.

---

\* Nouveau tirage pour raisons techniques (26 janvier 2011).

\*\* A/65/150.



## Table des matières

	<i>Page</i>
I. Introduction .....	3
II. Gestion des biens immobiliers hors Siège .....	3
A. Réseau interorganisations des responsables de la gestion des installations et conférence annuelle des responsables de la gestion des installations des bureaux hors Siège .....	3
B. Examen stratégique des biens immobiliers .....	4
C. Mécanisme de financement des programmes d'entretien à long terme .....	5
D. Appui aux projets de construction de nouveaux locaux dans les bureaux extérieurs .....	6
E. Directives concernant les travaux de construction hors Siège .....	7
F. Renforcement des capacités du Groupe de l'entretien et de la construction dans les bureaux extérieurs .....	8
G. Conclusion .....	8
III. État d'avancement des travaux de construction de nouveaux locaux à usage de bureaux à la Commission économique pour l'Afrique à Addis-Abeba .....	9
A. Additif à l'accord avec le pays hôte concernant la franchise de droits et de taxes .....	9
B. Travaux d'aménagement du chantier conformément à l'accord avec le pays hôte .....	9
C. Passation des marchés .....	9
D. Étude de gestion du projet .....	10
E. Parc de stationnement et espaces verts .....	11
F. Matériel informatique et télématique et groupes électrogènes de secours .....	12
G. Calendrier d'exécution du projet .....	12
H. Coûts estimatifs .....	13
IV. État d'avancement des travaux de construction de nouveaux locaux à usage de bureaux à l'Office des Nations Unies à Nairobi .....	13
A. Avancement des travaux de construction .....	13
B. Calendrier d'exécution du projet .....	13
C. Coûts estimatifs .....	14
V. Décisions devant être prises par l'Assemblée générale .....	16
<b>Annexes</b>	
I. Incidences financières révisées de la construction de nouveaux locaux à usage de bureaux à la Commission économique pour l'Afrique .....	17
II. Incidences financières révisées de la construction de nouveaux locaux à usage de bureaux à l'Office des Nations Unies à Nairobi .....	18

## I. Introduction

1. La section II du rapport fait le point des mesures adoptées pour renforcer le rôle joué par le Siège dans la coordination et le soutien des activités de gestion des biens immobiliers et des travaux de construction menés hors Siège. Elle décrit le rôle accru assumé par le Groupe de l'entretien et de la construction dans les bureaux extérieurs du Bureau des services centraux d'appui du Département de la gestion, au Siège, s'agissant d'aider les bureaux extérieurs à gérer les projets de construction en cours, ainsi que les activités qui ont été entreprises pour élaborer un programme d'examen stratégique des installations des bureaux extérieurs sur un horizon temporel de 20 ans.

2. La section III rend compte de l'avancement du projet de construction de nouveaux locaux à usage de bureaux à la Commission économique pour l'Afrique (CEA) à Addis-Abeba, approuvée par l'Assemblée générale dans sa résolution 56/270. Par la suite, à la section VII de sa résolution 60/248, l'Assemblée a approuvé l'élargissement du projet à la construction de deux étages supplémentaires. À la section IX de sa résolution 62/238, l'Assemblée a pris acte du rapport du Secrétaire général (A/62/487) et fait siennes les recommandations connexes du Comité consultatif pour les questions administratives et budgétaires (A/62/7/Add.11) tendant à porter le coût total estimatif révisé du projet à 14 333 100 dollars.

3. La section IV contient des informations concernant l'état actuel et les délais d'achèvement prévus des travaux de construction de nouveaux locaux à usage de bureaux à l'Office des Nations Unies à Nairobi, projet pour lequel l'Assemblée générale a, dans sa résolution 63/263, approuvé un devis révisé de 25 252 200 dollars.

## II. Gestion des biens immobiliers hors Siège

4. Depuis que le Secrétaire général a présenté à l'Assemblée générale à sa soixante-quatrième session son rapport sur les projets de construction et de rénovation réalisés dans les bureaux hors Siège (A/64/6(Sect.28D)/Add.1) et que l'Assemblée générale a approuvé l'ouverture des crédits supplémentaires requis dans le contexte du projet de budget-programme pour l'exercice biennal 2010-2011, le Bureau des services centraux d'appui du Département de la gestion a assumé des responsabilités accrues en ce qui concerne les projets de rénovation et de construction réalisés dans les bureaux hors Siège.

### A. Réseau interorganisations des responsables de la gestion des installations et conférence annuelle des responsables de la gestion des installations des bureaux hors Siège

5. Le Bureau des services centraux d'appui continue d'appuyer le Réseau interorganisations des responsables de la gestion des installations du Secrétariat, fonds, programmes et institutions des Nations Unies en administrant son site Web et en organisant chaque année sa conférence annuelle. En outre, le Bureau a officiellement décidé en 2010 d'organiser une conférence annuelle des responsables de la gestion des installations des bureaux hors Siège du Secrétariat de

l'Organisation des Nations Unies pour faciliter l'examen des principaux problèmes soulevés par la gestion de ces installations. Cette conférence a eu lieu à l'Office des Nations Unies à Nairobi le 2 mars 2010, la veille de la conférence du Réseau interorganisations. Elle a porté principalement sur l'examen stratégique sur 20 ans des installations des bureaux extérieurs ainsi que sur les mécanismes pouvant être envisagés pour financer les travaux d'entretien et de modernisation à long terme des installations en vue de prendre au moment opportun les mesures appropriées pour éviter que les locaux de l'Organisation des Nations Unies ne se dégradent à tel point qu'il faille ensuite entreprendre de vastes et coûteux programmes de rénovation de grande envergure comme le plan-cadre d'équipement.

## **B. Examen stratégique des biens immobiliers**

6. Comme le Secrétaire général l'a relevé dans son précédent rapport concernant la gestion des biens immobiliers hors Siège (*ibid.*, par. 17), le Bureau des services centraux d'appui du Siège pourra, en recensant à un stade précoce les travaux de rénovation, remise en état ou construction absolument nécessaires d'urgence ou projetés à plus long terme, fournir un appui adéquat aux bureaux hors Siège. À cette fin, et pour pouvoir leur fournir un appui approprié, il a été entrepris au cours de l'année écoulée de préparer un examen stratégique de tous les biens immobiliers hors Siège afin d'établir au niveau de l'ensemble de l'Organisation une liste des besoins et des priorités en matière d'entretien des installations existantes et de construction de nouveaux locaux. Le Bureau des services centraux d'appui du Siège a lancé la phase initiale de cet examen en mai 2009. Un modèle comprenant des instructions a été distribué en juillet 2009 à tous les bureaux hors Siège pour commencer à réunir l'information nécessaire devant servir de base à l'examen stratégique des biens immobiliers sur les 20 prochaines années, qui doit tendre notamment à évaluer les installations existantes, à identifier les travaux de rénovation ou réparation requis dans l'immédiat ou absolument nécessaires à cause de la détérioration des façades, des installations techniques, de la structure ou des espaces intérieurs des bâtiments et à déterminer, le cas échéant, les nouveaux projets de construction à entreprendre.

7. Une fois cette première information rassemblée, le Bureau des services centraux d'appui s'est tenu régulièrement en contact, par téléphone et par téléconférence, avec tous les bureaux extérieurs afin de réunir des renseignements concernant les grands projets d'entretien, d'aménagement et de construction à prévoir dans le cadre de l'élaboration des projets de budget pour les exercices biennaux à venir. Ces contacts se sont poursuivis tout au long de la période allant de juillet 2009 à février 2010 mais les renseignements obtenus ont dans tous les cas été insuffisants pour pouvoir prédire avec exactitude les travaux d'entretien et de construction à mener à bien dans les différents bureaux extérieurs. En dépit des efforts répétés déployés par le Groupe de l'entretien et de la construction dans les bureaux extérieurs et de l'examen des données rassemblées lors de la première conférence annuelle des responsables de la gestion des installations des bureaux au Siège, il est apparu qu'il faudrait, pour rassembler toutes les informations nécessaires, faire appel au concours de professionnels de l'extérieur pour rassembler les éléments manquants et prédire avec exactitude, sur un horizon temporel de 20 ans, les projets d'entretien et de construction à prévoir.

8. Comme indiqué dans le précédent rapport du Secrétaire général (ibid., par. 19), l'examen stratégique devait également permettre d'évaluer les ressources requises au Siège et dans chacun des bureaux extérieurs pour affiner et mettre en place un plan d'équipement stratégique pour tous les locaux au cours des 20 prochaines années ainsi que déterminer les dates auxquelles les crédits nécessaires seraient requis afin de pouvoir ainsi gérer de façon professionnelle les futurs projets d'équipement. Les participants à la conférence qui a eu lieu en mars 2010 sont convenus que si l'on voulait que l'examen stratégique constitue un outil de travail efficace, comme recommandé par le Comité consultatif pour les questions administratives et budgétaires dans son rapport (A/64/7/Add.11) et comme l'a confirmé l'Assemblée générale dans sa résolution 64/243, il faudrait dégager des ressources financières supplémentaires pour fournir un appui technique au Groupe de l'entretien et de la construction dans les bureaux extérieurs du Bureau des services centraux d'appui pour l'aider à mener à bien cet examen de haut niveau. À cette fin, le Groupe a entrepris de définir le mandat d'un consultant qui serait chargé d'établir le canevas et de sélectionner les méthodes à utiliser pour mener à bien l'examen stratégique des biens immobiliers de tous les bureaux extérieurs pour pouvoir ainsi rassembler des données cohérentes et exactes. Les services attendus du consultant seraient les suivants :

a) Passer en revue les documents existants communiqués par les bureaux hors Siège et définir les critères communs que devraient appliquer les différents bureaux hors Siège pour déterminer la situation actuelle des installations;

b) Aider l'Organisation à assurer le bon fonctionnement des installations de sorte qu'elles répondent aux normes d'urbanisme et aux normes des Nations Unies en ce qui concerne la santé et la sûreté, la sécurité, l'environnement, le rendement énergétique et l'accessibilité, et à préserver, dans une perspective à long terme, le capital représenté par la valeur des installations;

c) Évaluer les objectifs fonctionnels actuels et projetés de l'Organisation, en tenant compte notamment de l'élargissement éventuel de ses activités, et déterminer leurs incidences sur la nécessité d'entreprendre, le cas échéant, de nouveaux projets de gros entretien des installations existantes ou de construction de nouveaux locaux;

d) Élaborer une stratégie commune définissant clairement la hiérarchie des objectifs de l'Organisation et définir les critères à appliquer pour établir un ordre de priorités parmi les projets en tenant compte de considérations comme les normes de santé et de sûreté, de sécurité, de rendement énergétique, etc.;

e) Établir un programme global d'équipement pour les 20 prochaines années et identifier la méthode à suivre pour échelonner les projets proposés compte tenu des cycles budgétaires et de la disponibilité de ressources afin de répartir plus également dans le temps les travaux d'entretien à réaliser et les ressources à prévoir au cours des 20 prochaines années.

### **C. Mécanisme de financement des programmes d'entretien à long terme**

9. Les enseignements retirés du plan-cadre d'équipement ont clairement montré qu'il importe de prévoir un mécanisme de financement à long terme pour couvrir les coûts des programmes d'entretien des installations. Il a été convenu à l'issue de la

conférence susmentionnée que le Bureau des services centraux d'appui devrait entreprendre, en collaboration avec les autres bureaux du Secrétariat, de mettre au point un mécanisme de financement qui permette de couvrir les coûts d'un programme à long terme d'entretien de tous les locaux du Secrétariat de l'Organisation des Nations Unies.

10. Le Bureau des services centraux d'appui a entamé des consultations en vue de mettre au point un tel mécanisme de financement, dont le concept a été discuté lors de la conférence du Réseau interorganisations des responsables de la gestion des installations qui a eu lieu en mars 2010. En outre, il a été suggéré que chaque bureau extérieur prépare un contrat de louage de services qui lui permette de faire appel en cas de besoin à des techniciens professionnels pour passer en revue les programmes d'entretien ou de construction, les devis des travaux et les ressources à prévoir afin de pouvoir ainsi définir le coût global des projets et les programmer.

#### **D. Appui aux projets de construction de nouveaux locaux dans les bureaux extérieurs**

11. Le Bureau des services centraux d'appui continue de fournir un appui aux équipes locales chargées des projets de construction de nouveaux locaux à usage de bureaux à la CEA, à Addis-Abeba, et à l'Office des Nations Unies à Nairobi, notamment en participant au processus de sélection des entreprises de travaux publics et en veillant à ce que les marchés passés restent conformes aux budgets et aux calendriers approuvés. Le Bureau continue de suivre de près l'avancement des deux projets, sur une base hebdomadaire au niveau technique et sur une base mensuelle au niveau de la direction d'ensemble des travaux. La gestion au jour le jour des travaux de construction relève du Chef de l'administration des bureaux extérieurs intéressés. Le Secrétaire général est heureux de faire savoir que le projet de construction de nouveaux locaux à usage de bureaux à l'Office des Nations Unies à Nairobi se poursuit comme prévu et doit être achevé en décembre 2010 et que les travaux de construction de nouveaux locaux à usage de bureaux à la CEA ont commencé en 2010 et devraient être achevés en février 2012.

12. En outre, depuis le dernier rapport du Secrétaire général, l'Office fournit des indications et des avis aux bureaux extérieurs à propos d'un nombre croissant de projets, dont le « plan stratégique patrimonial » de l'Office des Nations Unies à Genève, le projet d'aménagement de nouveaux locaux communs à la Commission économique et sociale pour l'Asie occidentale (CESAO)<sup>1</sup> et la remise en état et la reconstruction des locaux de la Commission économique pour l'Amérique latine et les Caraïbes (CEPALC) endommagés par le tremblement de terre de février 2010.

13. Le Bureau des services centraux d'appui a pris une part active à nombre des aspects de l'étape préliminaire du plan stratégique patrimonial de l'Office des Nations Unies à Genève afin d'accélérer la sélection d'un bureau d'études qui serait chargé d'élaborer une étude architecturale technique et conceptuelle d'ensemble accompagnée d'incidences financières et d'un projet de programme qui puissent être soumis à l'Assemblée générale pour examen à la reprise de sa soixante-cinquième

---

<sup>1</sup> L'Organisation des Nations Unies a continué de s'employer, en collaboration avec le Gouvernement libanais, à formuler un projet global de remplacement des locaux existants. Un rapport distinct à ce sujet sera soumis à l'examen de l'Assemblée générale.

session. Il a analysé le dossier d'appels d'offres devant être lancé et a affecté deux fonctionnaires au comité d'évaluation technique. Le bureau d'études a été informé de sa sélection le 16 juillet 2010 et le contrat a été signé le 9 août 2010.

14. Afin d'appuyer la construction des nouveaux locaux communs à la CESAO, à Beyrouth, le Bureau des services centraux d'appui a constitué au Siège une équipe spéciale composée de représentants des départements intéressés du Siège chargée de revoir le cahier des charges du projet pour s'assurer qu'il est conforme aux normes opérationnelles des Nations Unies. Les départements représentés au sein de l'équipe spéciale sont notamment le Bureau des services centraux d'appui, le Département de la sûreté et de la sécurité, le Bureau des technologies de l'information et des communications, le Bureau des affaires juridiques, le Département de l'Assemblée générale et de la gestion des conférences et le Bureau de la planification des programmes, du budget et de la comptabilité. Les représentants de ces départements et de la CESAO se sont consultés par vidéoconférence pour faciliter l'examen du programme et la définition du cahier des charges et identifier les ressources qui seront nécessaires pour l'exécution de l'ensemble du projet.

15. Le Bureau des services centraux d'appui, en collaboration avec le Bureau de la planification des programmes, du budget et de la comptabilité, a fourni un appui pour la réalisation du programme de remise en état des locaux de la CEPALC endommagés par le tremblement de terre qui a secoué Santiago en février 2010. Il a eu des contacts avec les compagnies d'assurance, s'est entretenu par téléconférence avec l'équipe chargée de la gestion des locaux et a fourni des indications sur la gestion du programme de réfection des locaux.

## **E. Directives concernant les travaux de construction hors Siège**

16. Afin d'assurer la cohérence des projets d'entretien et de construction dans les bureaux extérieurs, le Bureau des services centraux d'appui a élaboré des directives afin d'aider les bureaux extérieurs à élaborer, lorsqu'ils entreprennent des projets de grande envergure de ce type, un programme détaillé de gestion administrative et technique. Ces directives, qui viendront compléter les résultats de l'examen stratégique des biens immobiliers, permettront de faire en sorte que la conception et la gestion technique des installations soient conformes aux pratiques optimales applicables aux grands projets d'entretien, de rénovation et de construction.

17. Ces directives porteront sur tous les aspects de l'exécution du projet, de la conception initiale de la phase préparatoire à la conception, à la planification, à l'exécution et à l'achèvement des travaux et notamment sur des questions comme la programmation, les devis, les calendriers, les normes d'allocation de l'espace, les critères de conception, la sûreté et la sécurité, la durabilité, le stationnement, etc.

18. Le Bureau a entrepris de constituer un comité composé de représentants de tous les services intéressés du Secrétariat, comme le Bureau des technologies de l'information et des communications, le Département de la sûreté et de la sécurité, le Bureau de la planification des programmes, du budget et de la comptabilité, le Département de l'Assemblée générale et de la gestion des conférences et le Bureau des affaires juridiques. Ce comité est appelé à jouer un rôle central en ce qui concerne l'établissement de critères normalisés touchant la planification et l'exécution de tous les grands projets d'entretien, de réparation et de construction

sur la base des règles et des règlements de l'Organisation des Nations Unies et des politiques et pratiques habituellement suivies dans le secteur.

## **F. Renforcement des capacités du Groupe de l'entretien et de la construction dans les bureaux extérieurs**

19. L'Assemblée générale ayant approuvé l'ouverture de crédits demandés dans le rapport précédent du Secrétaire général (A/64/6(Sect.28D)/Add.1), il a été entrepris de renforcer les capacités du Groupe de l'entretien et de la construction dans les bureaux extérieurs pour lui permettre de mieux appuyer les projets en cours dont il est question plus haut. Cependant, le volume du travail de coordination des projets et les responsabilités du Groupe se sont considérablement accrus pendant l'exercice biennal en cours. Le Groupe de l'entretien et de la construction dans les bureaux extérieurs fournit actuellement un appui aux projets de construction de nouveaux locaux à usage de bureaux à la CEA et à l'Office des Nations Unies à Nairobi, dont l'étape de planification et de conception est achevée et dont la réalisation a commencé, au plan stratégique patrimonial de l'Office des Nations Unies à Genève, au programme de construction de nouveaux locaux communs à la CESEAO<sup>1</sup>, au programme de remise en état après le tremblement de terre des locaux de la CEPALC, à la préparation de l'examen stratégique des biens immobiliers et à l'élaboration des directives concernant la gestion des installations.

## **G. Conclusion**

20. Le Bureau des services centraux d'appui continuera de fournir des instructions concernant les politiques et procédures applicables aux bureaux extérieurs. Afin de gérer au mieux le travail croissant représenté par les projets d'entretien et de construction dans les bureaux extérieurs, de mener à bien l'examen stratégique des biens immobiliers et d'élaborer les procédures et directives nécessaires pour planifier et gérer de la manière la plus efficace possible les futurs projets d'entretien et de réfection des locaux de l'Organisation des Nations Unies, il faudra envisager de mettre à la disposition du Bureau des ressources supplémentaires. Les bureaux hors Siège demeureront localement responsables de l'exécution et de la gestion des projets de construction. Le Siège continuera de gérer le Réseau interorganisations des responsables de la gestion des installations et d'organiser ses réunions annuelles ainsi que la conférence annuelle des responsables de la gestion des installations des bureaux extérieurs afin de continuer d'améliorer les échanges d'informations et la coordination de manière à pouvoir attirer les enseignements appropriés de l'expérience acquise.

### **III. État d'avancement des travaux de construction de nouveaux locaux à usage de bureaux à la Commission économique pour l'Afrique à Addis-Abeba**

#### **A. Additif à l'accord avec le pays hôte concernant la franchise de droits et de taxes**

21. Dans son précédent rapport à ce sujet (A/64/486), le Secrétaire général a informé l'Assemblée générale que l'additif à l'accord avec le pays hôte conférait à la CEA le droit d'importer du matériel et des services en franchise de droits et de taxes et de bénéficier de privilèges connexes, ce qui lui permettrait d'exécuter le projet efficacement et à un moindre coût. La Commission économique pour l'Afrique a mené à bien les négociations avec le pays hôte concernant la possibilité d'acheter les biens et les services requis pour le projet en franchise de taxe sur la valeur ajoutée (TVA) par le biais d'un système spécial de bons. La procédure d'application du système de bons a été convenue avec le service compétent du gouvernement, et il a été émis des bons correspondant au paiement de la TVA.

#### **B. Travaux d'aménagement du chantier conformément à l'accord avec le pays hôte**

22. La Commission économique pour l'Afrique continue de coopérer avec les autorités locales pour que soit retiré le conduit d'écoulement des eaux de pluie qui traverse du nord vers le sud le complexe de la CEA. Les responsables de la municipalité d'Addis-Abeba ont effectué une tournée du chantier pour visualiser le problème, à la suite de quoi la municipalité est convenue de déplacer le conduit d'écoulement et a commencé à faire le nécessaire pour régler la situation, ce qui constituera une amélioration non seulement pour la CEA mais aussi pour l'ensemble du quartier affecté par l'actuel système d'écoulement. Selon la municipalité, les travaux devraient prendre huit semaines environ. Cependant, comme le chantier se trouve au centre-ville, la municipalité a fait savoir que des circonstances imprévues pourraient causer des retards inattendus.

23. Étant donné les fortes pluies qui se sont récemment abattues sur la ville et les précipitations attendues au cours des mois à venir, l'aménagement d'un conduit de détournement est devenu urgent pour poursuivre la construction du nouveau bâtiment à usage de bureaux et éviter que les excavations se trouvent inondées. La CEA envisage de détourner elle-même les eaux du site où doit être construit le bâtiment en installant des canalisations en béton, de manière à éviter de retarder l'exécution du projet.

#### **C. Passation des marchés**

24. Le dernier dossier d'appel d'offres a été finalisé par la CEA et le Bureau des services centraux d'appui puis publié le 4 septembre 2009. La CEA a organisé le 24 septembre 2009 une conférence préparatoire à laquelle ont assisté les représentants de 12 entreprises soumissionnaires. Les éclaircissements fournis à la

suite des questions posées ont été communiqués à tous les soumissionnaires le 7 octobre 2009. Quatre entreprises ont répondu à l'appel d'offres et ont présenté des soumissions avant la date limite du 30 octobre 2009.

25. L'évaluation technique et les négociations commerciales ont fait apparaître qu'une décision devait être prise à propos de deux composantes du projet, à savoir les trois ascenseurs et le septième étage, étant donné que l'inclusion de ces deux éléments entraînait un dépassement du devis de 7 488 600 dollars prévu pour le projet, tel qu'approuvé par l'Assemblée générale. Vers la fin des négociations, il a été décidé d'exclure du cahier des charges les trois ascenseurs et le septième étage, ce qui a permis de demeurer dans les limites du budget approuvé tout en préservant les spécifications du programme.

26. L'architecte local, connaissant bien le projet et la situation sur place, a fourni son concours pour les études de valeur et les négociations, a accéléré la préparation des avenants et a préparé la version définitive de la partie technique du dossier d'appel d'offres. Les négociations se sont achevées en mars 2010.

27. Le contrat avec l'entreprise sélectionnée a été signé le 1<sup>er</sup> avril 2010. L'entreprise a achevé la phase de mobilisation fin avril et les travaux proprement dits ont commencé le 1<sup>er</sup> mai. Le contrat prévoit que le projet doit être achevé en février 2012. La première pierre a été posée par le Premier Ministre le 21 juin lors d'une cérémonie qui a réuni des représentants de la CEA, des organismes du système des Nations Unies, de la communauté diplomatique et du Gouvernement éthiopien.

28. S'agissant de la composante ascenseur qui a été retirée du cahier des charges, la CEA couvrira au moyen d'autres ressources le coût de l'acquisition, de l'installation et de la mise en service des ascenseurs. Pour ce qui est du septième étage, lui aussi exclu du cahier des charges, il a été convenu avec le maître d'œuvre que, si besoin était et si un financement pouvait être mobilisé, la construction du septième étage pourrait être entreprise. Plusieurs organismes des Nations Unies ont récemment manifesté un vif intérêt pour la possibilité de se réinstaller dans le nouvel immeuble, l'expansion de leurs activités et de leurs opérations exigeant de plus en plus de place. La Commission économique pour l'Afrique a par conséquent entamé des consultations avec les organismes en question au sujet de la possibilité de construire le septième étage. Plusieurs organismes ont fait savoir qu'ils pourraient fournir un financement en payant leur loyer par anticipation, ce qui permettrait d'en entreprendre la construction. Les discussions se poursuivent actuellement de sorte que les organismes en question puissent obtenir de leurs organes directeurs les autorisations requises. Une fois cet accord acquis, cette formule permettra à l'Organisation des Nations Unies d'achever le projet de façon plus économique et plus efficace, la conception et les plans existants du nouvel immeuble prévoyant déjà la construction de sept étages.

#### **D. Étude de gestion du projet**

29. Le projet est supervisé par le Secrétaire exécutif de la Commission économique pour l'Afrique, qui approuve les principales décisions et assure la liaison avec le Gouvernement éthiopien. Le Directeur de la Division de l'administration de la CEA assiste le Secrétaire exécutif pour tout ce qui concerne la gestion d'ensemble du projet, y compris ses aspects administratifs et financiers. Le

Comité consultatif pour le complexe, dont la composition a été élargie de manière à ce que soient représentés tous les principaux organismes du système des Nations Unies basés à Addis-Abeba, donne des avis concernant le projet ainsi qu'au sujet des décisions concernant l'avancement des travaux et la future répartition de l'espace. Le Bureau des services centraux d'appui continue, au Siège, à assurer la coordination et à fournir l'appui et les indications nécessaires au sujet des questions techniques.

30. La gestion, l'administration et la supervision au jour le jour du projet sont assurés par un directeur de projet, qui a été recruté en février 2010, assisté par un contrôleur technique. Le reste du personnel technique et administratif est actuellement en cours de recrutement. En outre, l'équipe d'architectes consultants locaux fournira des services consultatifs pendant les étapes de supervision, d'essai et de mise en service des installations ainsi que pendant la période couverte par la garantie. Par ailleurs, la Section de la gestion des installations de la CEA continuera de fournir des avis techniques pendant toute la durée des travaux. Afin de renforcer les mécanismes de contrôle interne, il est prévu de recruter pour une période de courte durée un conseiller technique indépendant relevant du Directeur de l'administration qui sera chargé de fournir des avis concernant l'avancement et la qualité des travaux ainsi que les quantités de matériaux.

31. Le Bureau des services centraux d'appui et la CEA se sont entendus sur un dispositif qui précise les responsabilités et les rôles respectifs en matière d'administration et de coordination des différentes parties prenantes. Il a été mis en place des procédures appropriées concernant les propositions et l'approbation de modifications du projet, les rapports, la gestion budgétaire et financière et les audits.

## **E. Parc de stationnement et espaces verts**

32. Comme le Secrétaire général l'a proposé dans son rapport précédent (A/62/487) et comme l'Assemblée générale l'a approuvé dans sa résolution 62/238, l'aménagement de places de stationnement supplémentaires et d'espaces verts est actuellement prévu par le projet, à un coût de 660 000 dollars, ce qui permettra de disposer de quelque 660 places de stationnement. L'on travaille actuellement à l'élaboration du cahier des charges pour pouvoir réaliser un appel d'offres et sélectionner un architecte qualifié qui sera chargé de concevoir les parcs de stationnement, les espaces verts et les autres aménagements du site. L'expérience tirée du dernier appel d'offres pour les travaux de construction du bâtiment porte à penser que le montant des crédits approuvés ne suffira sans doute pas à financer le projet d'aménagement du parc de stationnement tel qu'il est actuellement envisagé. Si tel est effectivement le cas, il faudra revoir l'ampleur du projet, à moins qu'un financement supplémentaire puisse être mobilisé d'autres sources.

33. Conformément aux recommandations formulées par le Comité consultatif pour les questions administratives et budgétaires au paragraphe 9 de son rapport (A/62/7/Add.11), la CEA a étudié en 2007 la possibilité de rendre le stationnement payant à compter de janvier 2008. Cette politique, dont la mise au point était en cours, a dû être suspendue en raison de nouveaux problèmes de sécurité qui avaient surgi et contraint la fermeture, en décembre 2008, du parc de stationnement situé en dessous du bâtiment du Centre de conférence des Nations Unies.

## F. Matériel informatique et télématique et groupes électrogènes de secours

34. L'installation du matériel informatique et télématique et des groupes électrogènes de secours devrait commencer à la mi-2011. Des renseignements à ce sujet figureront dans le prochain rapport sur l'avancement des travaux.

## G. Calendrier d'exécution du projet

35. Le dernier calendrier d'exécution du projet, établi sur la base du contrat signé, figure au tableau 1 ci-après. Les travaux proprement dits ont commencé deux mois plus tard que prévu dans le rapport précédent en raison du temps qu'ont pris les négociations avec l'entreprise sélectionnée au sujet des deux importantes questions visées au paragraphe 25 ci-dessus.

36. Les travaux de construction devraient être achevés en février 2012, après quoi il est prévu une période d'aménagement intérieur d'une durée d'environ six mois. Le coût de l'aménagement intérieur du bâtiment sera pris en charge par les futurs occupants et dépendra de leurs exigences.

Tableau 1

### Calendrier révisé du projet de construction de nouveaux locaux à usage de bureaux à la Commission économique pour l'Afrique

Calendrier	2009	2010	2011	2012
Activités				
Appel d'offres pour le choix du maître d'œuvre	06.2009  02.2010 09.2009  02.2010			
Signature par le Secrétaire exécutif de l'invitation à soumissionner le 4 septembre 2009	09.2009 ▾			
Phase de construction		02.2010  12.2011 04.2010  02.2012		
Aménagements intérieurs			01.2012  07.2012 03.2012  09.2012	
Taux d'occupation				07.2012 ▾ 09.2012 ▾

#### Légende :

 Calendrier d'exécution du projet prévu dans le rapport précédent du Secrétaire général (A/64/486).

 Calendrier révisé actuel du projet.

37. La construction du nouvel immeuble à usage de bureaux devrait être achevée dans les délais spécifiés si les quantités requises de ciment sont régulièrement livrées à l'entrepreneur. L'importation de ciment dans le pays est actuellement réglementée par le gouvernement du pays hôte. Les difficultés qu'il y a eu récemment à se procurer du ciment sur le marché risquent de compromettre

l'avancement des travaux. Des discussions se poursuivent avec le gouvernement en vue de trouver une solution rapide à ce problème.

## **H. Coûts estimatifs**

38. Comme indiqué au paragraphe 25 ci-dessus, l'on s'est employé, pendant la négociation du contrat, à faire en sorte qu'il n'y ait pas de dépassement de devis. Il a été prévu une réserve raisonnable pour imprévus d'environ 10 % qui devrait permettre de faire face à de futures hausses des coûts imputables à des facteurs externes. L'on trouvera à l'annexe I une ventilation détaillée des dernières estimations des coûts du projet.

## **IV. État d'avancement des travaux de construction de nouveaux locaux à usage de bureaux à l'Office des Nations Unies à Nairobi**

### **A. Avancement des travaux de construction**

39. Un contrat a été signé le 3 avril 2009. Après une période de mise en place de quatre semaines, les travaux ont commencé le 4 mai 2009. Aux termes du contrat, les travaux de construction devraient pour l'essentiel être achevés le 3 décembre 2010, de sorte que la période de construction aura duré 19 mois.

40. Jusqu'à présent, les travaux de construction ont avancé de façon satisfaisante. Fin juin 2010, le taux d'avancement atteignait jusqu'à 75 %, y compris pour ce qui est de la livraison de matériaux de construction sur le chantier. Les travaux progressent conformément aux étapes prévues pour les différents blocs, le bloc 4 étant le plus avancé. À ce rythme, l'aménagement intérieur pourra commencer dès septembre 2010 pour le bloc 4, puis pour le bloc 3 en octobre 2010 et pour le bloc 2 en novembre 2010. L'aménagement intérieur du dernier bloc, le bloc 1, commencera en décembre 2010. Le calendrier initial prévoyait que l'aménagement intérieur devait commencer en 2011 et l'occupation des locaux s'étendre de janvier à juin 2011. Au rythme actuel, l'aménagement intérieur devrait pouvoir être achevé début 2011, de sorte que le bâtiment pourrait être occupé plus tôt que prévu.

### **B. Calendrier d'exécution du projet**

41. Le tableau 2 ci-dessous illustre le calendrier d'exécution du projet. Fin juin 2010, le projet était suffisamment avancé pour pouvoir être achevé fin 2010, la composante aménagements intérieurs étant légèrement en avance. L'agencement intérieur des bureaux devrait être achevé pendant le premier semestre de 2011, de sorte que le nouvel immeuble à usage de bureaux pourrait être pleinement occupé à la mi-2011.



<i>Coût</i>	<i>Estimations figurant dans le premier rapport (A/62/794) (a)</i>	<i>Estimations figurant dans le rapport précédent (A/64/486) (b)</i>	<i>Dernières estimations (c)</i>	<i>Changements par rapport au rapport précédent (c) – (b)</i>
4.3 Imprévus	1 870 000	1 638 307	1 652 353	14 046
<b>Coût estimatif total du projet</b>	<b>25 252 200</b>	<b>25 252 200</b>	<b>25 252 200</b>	<b>–</b>

<sup>a</sup> En 2002, le Secrétariat de l'Organisation des Nations Unies a conclu avec le Programme des Nations Unies pour l'environnement (PNUE) un accord prévoyant l'octroi d'un prêt à un taux d'intérêt de 6 % par an, taux qui prévalait alors sur le marché des placements. En 2002, l'Organisation des Nations Unies a accepté du PNUE une avance de 1 416 800 dollars. En raison de retards intervenus pendant la période 2003-2005 dans l'exécution du projet, le prêt a été intégralement remboursé en 2006, y compris 1 416 800 dollars de principal et 163 045 dollars d'intérêts.

43. Comme le montre le tableau 3 ci-dessus, le coût total du projet demeure inchangé : 25 252 200 dollars, montant approuvé par l'Assemblée générale en 2008. Cependant, la décomposition du coût total a changé par suite des modifications intervenues pendant la phase des travaux de construction. Les postes qui ont changé sont les suivants :

a) **Coûts de construction.** Comme l'entrepreneur est payé en shillings kényans, l'on estime actuellement que, par suite des fluctuations des taux de change, le coût total du projet, une fois achevé, sera de 19 980 000 dollars, soit une augmentation de 1 048 507 dollars par rapport aux estimations figurant dans le précédent rapport du Secrétaire général (A/64/486), en 2009;

b) **Sécurité.** Le budget initial du projet, tel qu'approuvé par l'Assemblée générale en 2008, prévoyait 1 119 200 dollars pour les services de sécurité pendant la phase de construction. Cependant, l'Office des Nations Unies à Nairobi a pu utiliser les économies réalisées sur les postes vacants pour fournir la plupart des services de sécurité requis. De ce fait, il n'a été dépensé que 56 647 dollars, et il est à prévoir qu'un montant de 1 062 553 dollars demeurera inutilisé à la fin du projet;

c) **Imprévus.** Tandis que le projet touche à sa fin, prévue pour 2011, la provision pour imprévus est demeurée d'environ 1,6 million de dollars, soit un montant inchangé par rapport aux estimations figurant dans le précédent rapport du Secrétaire général, en 2009. Il s'agit là d'une provision généreuse, surtout si l'on considère le stade avancé auquel se trouvent les travaux. Une augmentation mineure de 14 046 dollars par rapport aux estimations présentées dans le précédent rapport du Secrétaire général reflète l'augmentation du coût des travaux de construction, compensée par la non-utilisation des crédits prévus au titre des services de sécurité.

44. Si le coût total du projet demeure égal au montant approuvé, les ressources à prévoir en 2010 ont augmenté de 2 millions de dollars par suite de l'accélération des paiements consécutive à l'accélération de l'avancement des travaux. Comme le projet est financé exclusivement au moyen des recettes provenant des loyers, les montants reçus à ce titre en 2010 ne suffiront pas à couvrir les paiements accélérés dus en 2010, de sorte qu'il y aura sans doute en 2010 un déficit de trésorerie d'un montant de 2 017 062 dollars, comme indiqué dans le tableau figurant à l'annexe II.

45. Il existe actuellement un excédent cumulé non affecté de 2 254 845 dollars au titre du compte des travaux de construction en cours par suite à la fois des économies réalisées sur des projets de construction précédents et des intérêts perçus au fil des ans. Afin de ne pas ralentir l'avancement du projet de construction de nouveaux locaux à usage de bureaux à Nairobi et pour éviter d'encourir des coûts supplémentaires, ce montant sera utilisé temporairement pour couvrir les 2 millions de dollars de dépenses supplémentaires prévues pour 2010. Il s'agit là d'une simple opération de trésorerie étant donné que l'excédent cumulé sera intégralement reconstitué lorsque les nouveaux loyers afférents à l'utilisation des bureaux de l'Office des Nations Unies à Nairobi, qui devraient atteindre 4,6 millions de dollars, seront reçus à la mi-2011.

## **V. Décisions devant être prises par l'Assemblée générale**

46. **L'Assemblée générale est invitée à prendre note du présent rapport.**

## Annexe I

## Incidences financières révisées de la construction de nouveaux locaux à usage de bureaux à la Commission économique pour l'Afrique

(En dollars des États-Unis)

	<i>Dépenses au 31 décembre 2009</i>	<i>Dépenses janvier- juin 2010</i>	<i>Dépenses prévues</i>		<b>Total</b>	
			<i>Juillet- décembre 2010</i>	<i>2011</i>		<i>2012</i>
Postes de dépenses ayant fait l'objet d'une ouverture de crédits dans les résolutions 56/270 et 60/248						
Travaux de construction	9 050	150 661	1 186 647	5 681 820	432 618	<b>7 460 796</b>
Conception, services de consultants et coordination du projet						
Travaux d'aménagement du chantier	1 362 810	–	65 530	127 568	25 310	<b>1 581 218</b>
Postes de travail et mobilier	29 273	–	100 000	1 000 000	24 027	<b>1 153 300</b>
Imprévus	–	–	30 000	70 000	162 800	<b>262 800</b>
Postes de dépenses figurant dans le budget- programme de l'exercice biennal 2008-2009						
Réseaux informatiques et télématiques et matériel téléphonique	–	–	–	1 000 000	100 000	<b>1 100 000</b>
Postes de dépenses ayant fait l'objet d'une ouverture de crédits dans la résolution 62/238						
Sûreté et sécurité	–	–	–	–	–	<b>759 800</b>
Voies d'accès intérieures	–	–	15 000	15 000	100 000	<b>130 000</b>
Stationnement et aménagement paysager	–	–	30 000	30 000	600 000	<b>660 000</b>
Groupes électrogènes et installations connexes	–	–	20 000	100 000	180 000	<b>300 000</b>
<b>Total</b>	<b>1 401 133</b>	<b>150 661</b>	<b>1 577 177</b>	<b>8 624 388</b>	<b>1 819 941</b>	<b>14 333 100</b>

## Annexe II

## Incidences financières révisées de la construction de nouveaux locaux à usage de bureaux à l'Office des Nations Unies à Nairobi

(En dollars des États-Unis)

	Dépenses au 31 décembre 2009	Dépenses janvier- juin 2010	Dépenses prévues			Total
			Juillet- décembre 2010	2011	2012	
<b>Recettes</b>						
Report à nouveau	–	7 823 038	3 016 133	(2 017 062)	1 919 352	–
Revenu des loyers	14 939 127	3 553 072	–	4 600 000	6 009 000	<b>29 101 199</b>
Intérêts perçus	1 469 000	115 300	34 700	–	–	<b>1 619 000</b>
<b>Total recettes</b>	<b>16 408 127</b>	<b>11 491 410</b>	<b>3 050 833</b>	<b>2 582 938</b>	<b>7 928 352</b>	<b>41 461 659</b>
<b>Décaissements</b>						
1. <b>Coûts de construction</b>	6 172 450	7 788 308	4 711 242	378 000	930 000	<b>19 980 000</b>
2. <b>Honoraires d'architecte</b>	1 376 792	450 000	–	150 000	–	<b>1 976 792</b>
1. Anciens honoraires d'architecte	476 792	–	–	–	–	<b>476 792</b>
2. Nouveaux honoraires d'architecte	900 000	450 000	–	150 000	–	<b>1 500 000</b>
3. <b>Supervision et gestion du projet</b>	816 155	236 969	356 653	13 586	–	<b>1 423 363</b>
1. Coût de gestion du projet pour l'ONUN	816 155	224 969	278 815	13 586	–	<b>1 333 525</b>
2. Voyages, ONUN	–	–	32 000	–	–	<b>32 000</b>
3. Voyages, Bureau des services centraux d'appui	–	12 000	45 838	–	–	<b>57 838</b>
4. <b>Autres coûts</b>	219 692	–	–	122 000	1 530 353	<b>1 872 045</b>
1. Frais financiers (intérêts dus sur le prêt du PNUE)	163 045	–	–	–	–	<b>163 045</b>
2. Sécurité	56 647	–	–	–	–	<b>56 647</b>
3. Imprévus	–	–	–	122 000	1 530 353	<b>1 652 353</b>
<b>Total décaissements</b>	<b>8 585 089</b>	<b>8 475 277</b>	<b>5 067 895</b>	<b>663 586</b>	<b>2 460 353</b>	<b>25 252 200</b>
Solde à reporter	7 823 038	3 016 133	(2 017 062)	1 919 352	5 467 999	–

Note :

ONUN : Office des Nations Unies à Nairobi.