

Distr.: General  
1 February 2013  
Arabic  
Original: English

## الجمعية العامة



الدورة السابعة والستون

البند ١٣٠ من جدول الأعمال

الميزانية البرنامجية لفترة السنتين ٢٠١٢-٢٠١٣

## دراسة جدوى موسعة بشأن الاحتياجات من الأماكن في مقر الأمم المتحدة للفترة ٢٠١٤-٢٠٣٤

تقرير الأمين العام

موجز

عملاً بالقرار ٦٠/٢٨٢، قدم الأمين العام إلى الجمعية العامة في أيلول/سبتمبر ٢٠١١ تقريراً يتضمن دراسة جدوى بشأن الاحتياجات من الأماكن في مقر الأمم المتحدة للفترة ٢٠١٤-٢٠٣٤ (A/66/349). وبالتزامن مع تقديم ذلك التقرير، ظهر خيار عقاري إضافي في تشرين الأول/أكتوبر ٢٠١١ عندما سنت ولاية نيويورك تشريعاً يمنح شركة الأمم المتحدة للتعمير الموافقة على تشييد مبنى جديد للمكاتب، يشار إليه باسم مبنى الأمم المتحدة الموحد (DC-5)، في الحديقة العامة الموجودة على قطعة أرض تقع في الزاوية الجنوبية الشرقية من تقاطع الجادة الأولى والشارع ٤٢، جنوب مقر الأمم المتحدة مباشرة.

واستجابة لتقرير الأمين العام، أوصت اللجنة الاستشارية لشؤون الإدارة والميزانية بإجراء المزيد من التحليل، لا سيما للعوامل الرئيسية لدراسة الجدوى الأصلية، وبإدراج الاقتراح المقدم من الشركة بشأن المبنى الموحد في إطار دراسة الجدوى الموسعة (انظر A/66/7/Add.3). ويجري تناول تلك التوصيات في هذا التقرير. وفي الفقرة ٢٩ من الجزء الخامس من القرار ٦٧/٢٤٦، طلبت الجمعية العامة إلى الأمين العام أن يقدم، في أسرع وقت ممكن، خيارات تتعلق بتجديد مبنى الملحق الجنوبي ومبنى مكتبة داغ همرشولد والآثار المالية المترتبة على ذلك. وإلحاقاً بذلك الطلب، يتضمن هذا التقرير الخيارات المتعلقة باستخدام هذين المبنىين في المستقبل.



وقامت اللجنة التوجيهية المعنية بالاحتياجات الطويلة الأجل من الأماكن في مقر الأمم المتحدة، برئاسة وكيل الأمين العام للشؤون الإدارية، بتوفير الإرشاد والتوجيه عموماً لفريق الاستشاريين بشأن الاستراتيجية الطويلة الأجل للحيز المكتبي، ووجهت التقدم المحرز في الدراسة وأيدت عدداً من التوصيات خلال سير المشروع.

ويستند هذا التقرير إلى افتراضات معرفة تعريفاً أوسع من حيث عدد الموظفين المتوقع في المستقبل. وإضافة إلى السيناريوهين السابقين لمعدل نمو سنوي متواضع (١,١ في المائة) ومعدل نمو صفري، اللذين جرى اعتمادهما في دراسة الجدوى الأصلية، أدرج سيناريو ثالث يفترض انخفاضاً سنوياً مطرداً في العدد المتوقع للموظفين بنسبة ٠,٥ في المائة. واعتمدت خطة أساس إجمالية منقحة لتخصيص الحيز بواقع مساحة إجماليها ٢٢٠ قدماً مربعاً لكل حيز عمل. بالإضافة إلى ذلك، جرى استكشاف استراتيجيات بديلة لحيز العمل من قبيل التشارك في الحيز المكتبي وعدم تخصيص حيز مكتبي دائم وفندقة الحيز المكتبي، وارتضى أن هذه الاستراتيجيات، لأغراض التخطيط وفي حال تنفيذها تنفيذاً تاماً، تنطوي على إمكانية تخفيض إجمالي المساحة المخصصة لكل حيز عمل إلى ٢٠٠ قدم مربع، أي بنسبة إضافية تبلغ ١٠ في المائة. وكانت دراسة الجدوى الأصلية قد اعتمدت مساحة قدرها ٢٥٠ قدماً مربعاً كخطة الأساس لتخصيص الحيز. واستناداً إلى هذه الافتراضات والسيناريوهات المختلفة لعدد الموظفين، تكون الاحتياجات الإضافية من الحيز المكتبي في عام ٢٠٣٤ إضافة إلى المجموع القائم ما مقداره ٤٧١ ٢٠٤٠ قدماً مربعاً أو ٤٧١ ٤٩٢ ١ قدماً مربعاً أو ٢٧١ ٢٨٢ ١ قدماً مربعاً.

وبغية تلبية هذه الاحتياجات الإضافية من الحيز، جرى النظر في الخيارات العقارية

الأربعة التالية:

- (أ) الخيار ١: تشييد مبنى جديد في المرح الشمالي يمول من خلال أنصبة مقررّة خاصة، مع استمرار تأجير مبني DC-1 و DC-2؛
- (ب) الخيار ٢: تشييد مبنى جديد في المرح الشمالي يمول من طرف ثالث، مع استمرار تأجير مبني DC-1 و DC-2؛
- (ج) الخيار ٣: تشييد مبنى الأمم المتحدة الموحد (DC-5) الذي اقترحتّه شركة الأمم المتحدة للتعمير، مع استمرار تأجير مبني DC-1 و DC-2؛
- (د) الخيار ٤: استمرار سيناريو الوضع الراهن المتمثل في تأجير مبني DC-1 و DC-2 وغيرهما من المباني بسعر سوق العقارات التجارية، حسب الاقتضاء.

وتجدر الإشارة إلى أن تأجير مبني DC-1 و DC-2 يكون رهنا بتوافرها بشروط مقبولة ما بعد آذار/مارس ٢٠٢٣.

وجرى تقييم كل خيار وفقا للمعايير المحددة في دراسة الجدوى الأصلية (الاعتبارات المالية والأمن والتكلفة والتوقيت والسياق الحضري والاعتبارات المعمارية والرؤية والأهداف). واستعرضت ترتيبات وتكاليف التمويل وأجريت تقييمات للمخاطر على المستوى الاستراتيجي ومستوى إدارة المشروع.

وثبت عدم جدوى الخيار ٢ إذ اعتبر من غير المرجح أن يمول طرف ثالث تشييد مبنى جديد في المرج الشمالي نظرا للعوائق المالية والقانونية. أما خيار الإبقاء على الوضع الراهن من حيث ترتيبات التأجير (الخيار ٤)، فينطوي على مخاطر كبيرة في ظل سوق عقارات متقلبة (بما في ذلك حالة عدم اليقين التي ستحيط بمبني DC-1 و DC-2 بعد عام ٢٠٢٣) مقارنة بخيارات التأجير بقصد الامتلاك واعتبر غير مناسب ماليا على المدى الطويل.

وبناء على ذلك، تمت الموازنة بين الخيارين ١ و ٣ من حيث المزايا النسبية لكل منهما. ففي إطار الخيار ١، إن تشييد مبنى جديد في المرج الشمالي قد يؤثر على عمليات مجمع المقر ويغير إلى الأبد المجمع الشهير وهندسته. وقد يتطلب ذلك أن تدفع الدول الأعضاء مقدما نفقات رأسمالية تبلغ قيمتها حوالي ١,٠٤٦ بليون دولار من خلال أنصبة مقررة خاصة. وفي الوقت الراهن، لا تزال الخطة في مرحلة مبكرة من التصميم وقد يستغرق إنجازها فترة تتراوح بين سنتين وثلاث سنوات من أجل بدء التشييد مع ما يصاحب ذلك من مخاطر تتصل بارتفاع الأسعار وموافقة المجتمع المحلي (وهي موافقة لم يتم الحصول عليها بعد). أما الخيار ٣، فيمكن الأخذ به دون التأثير على العمليات في المجمع. وبغية تمويل هذا الخيار، يمكن أن تصدر شركة الأمم المتحدة للتعمير سندات عامة لجمع الأموال اللازمة لتغطية تكاليف المشروع التي قد تبلغ قيمتها حوالي ١,٣٦٢ بليون دولار، بما في ذلك تكاليف التمويل (دفع الفوائد) ومبلغ قدره ١١٣ مليون دولار مقابل تكلفة الأرض. وقد بلغ وضع رسومات خطة البناء مرحلة متقدمة للغاية وقد يبدأ التشييد في منتصف عام ٢٠١٤ ويكتمل في منتصف عام ٢٠١٧. ووفقا لعقد التأجير، تبدأ الأمم المتحدة دفع الإيجار في عام ٢٠١٧ وتحصل على ملكية المبنى بعد فترة تتراوح بين ٣٠ و ٣٥ عاما.

واستنادا إلى هذه الاعتبارات، يرى الأمين العام أن الخيار ٣ هو أفضل خيار لتلبية الاحتياجات الطويلة الأجل من الأماكن في الأمانة العامة في نيويورك. إلا أن التشريع الصادر عن ولاية نيويورك بشأن الخيار ٣ محدد زمنيا. وبغية الاستفادة من هذا التشريع، تدعى الجمعية العامة إلى أن تشير، في أول مناسبة خلال الجزء الأول من دورتها السابعة والسنتين

المستأنفة، إلى رغبتها في الأخذ بالخيار ٣ وأن تأذن للأمانة العامة بالدخول في مفاوضات مع شركة التعمير بشأن شروط عقد إيجار المبنى الموحد واستمرار تأجير مبنيي DC-1 و DC-2.

وقد تود الجمعية العامة أيضا أن تطلب إلى الأمين العام أن يقدم إحاطات إعلامية منتظمة بشأن حالة المفاوضات خلال عام ٢٠١٣ وأن يقدم تقريرا مرحليا إلى الجمعية العامة خلال الجزء الأول من دورتها الثامنة الستين المستأنفة، في مطلع عام ٢٠١٤، للنظر فيه واتخاذ قرار بشأنه.

وحالما تصبح البيانات النهائية المتعلقة بتكاليف إصدار السندات العامة متاحة في مطلع عام ٢٠١٤، يتعين على الجمعية العامة، خلال الجزء الأول من دورتها الثامنة والستين المستأنفة، أن تتخذ قرارا يلزم الأمم المتحدة رسميا باعتماد الخيار ٣.

علاوة على ذلك، قد تود الجمعية العامة توفير التوجيه للأمين العام بشأن الخيارات المتعلقة باستخدام مبنى مكتبة داغ همرشولد ومبنى الملحق الجنوبي في المستقبل.

وفي الختام، قد تود الجمعية العامة النظر في إرجاء إزالة مبنى المرج الشمالي المؤقت وفي استخدامات مؤقتة مناسبة له.

## المحتويات

## الصفحة

٦	.....	أولاً - مقدمة
٧	.....	ثانياً - الافتراضات الرئيسية والاحتياجات المقدرة من الحيز
١٥	.....	ثالثاً - الخيارات العقارية
٢٩	.....	رابعاً - تحليل مقارنة
٣٠	.....	ألف - الفروق بين الخيارات الأربعة
٣٢	.....	باء - نسبة الحيز المكتبي المؤجر إلى الحيز المكتبي المملوك
٣٢	.....	خامساً - مبنى المكتبة ومبنى الملحق الجنوبي
٣٢	.....	ألف - معلومات أساسية
٣٣	.....	باء - مهام المكتبة
٣٤	.....	جيم - مهام الملحق الجنوبي
٣٥	.....	دال - النظر في فترات التخطيط لاستخدامات ومهام مبنى المكتبة ومبنى الملحق الجنوبي
٣٧	.....	سادساً - تأجيل إزالة مبنى المرج الشمالي المؤقت
٣٨	.....	سابعاً - الخلاصة والخطوات المقبلة
٣٩	.....	ثامناً - الإجراءات المطلوب من الجمعية العامة اتخاذها

## المرفق

٤٠	.....	الأول - المواقع المحتملة التي تقع ضمن المحيط الأوسع لمجمع المقر الرئيسي
٤٣	.....	الثاني - اقتراح بشأن معدلات الإيجار الإجمالية في DC-1 و DC-2 في ٨ كانون الثاني/يناير ٢٠١٣
٤٤	.....	الثالث - العقارات المملوكة أو المؤجرة لمنظومة الأمم المتحدة في نيويورك في عام ٢٠١٢

## أولا - مقدمة

## معلومات أساسية

١ - عملا بالقرار ٢٨٢/٦٠، أجرى الأمين العام دراسة شاملة خلال فترة السنتين ٢٠١٠-٢٠١١، مع مراعاة الحاجة إلى استراتيجية طويلة الأجل للأماكن المخصصة للمكاتب في المقر إضافة إلى جدوى تشييد مبنى في المرح الشمالي في مجمع المقر. وكان الأساس المنطقي لإجراء دراسة الجدوى اقتراب موعد انتهاء عقدي إيجار المنظمة لمبنيي DC-1 و DC-2 في نهاية آذار/مارس ٢٠٢٣، نظرا لعدم وجود فرص متاحة للتمديد بعد ذلك التاريخ. وكانت شركة الأمم المتحدة للتعمير، وهي مؤسسة ذات نفع عام تابعة لولاية نيويورك، قد شيدت المبنيين في عام ١٩٧٦ لفائدة الأمم المتحدة خصيصا.

٢ - وعند الانتهاء من دراسة الجدوى وبالتوازي مع تقديم تقرير الأمين العام في هذا الصدد (A/66/349)، سنت ولاية نيويورك تشريعا في تشرين الأول/أكتوبر ٢٠١١ يأذن بإجراء مفاوضات بين الولاية المضيفة ومسؤولي المدينة المضيفة بشأن مذكرة تفاهم تسمح للشركة بتشييد مبنى جديد للمكاتب، يشار إليه باسم مبنى الأمم المتحدة الموحد (DC-5) ويكون استخدامه مقصورا على الأمم المتحدة، في الحديقة العامة الواقعة في الزاوية الجنوبية الشرقية من تقاطع الجادة الأولى والشارع ٤٢، جنوب المقر مباشرة. ووضعت مذكرة التفاهم أيضا شروطا معدلة لفترة التأجير الاختياري الأخيرة لمبنيي DC-1 و DC-2 من نيسان/أبريل ٢٠١٨ إلى آذار/مارس ٢٠٢٣.

٣ - واستجابة لتقرير الأمين العام، وفي ضوء الاقتراح المقدم من الشركة بشأن تشييد المبنى الموحد، أوصت اللجنة الاستشارية لشؤون الإدارة والميزانية في تقريرها (A/66/7/Add.3) بأن يقوم الأمين العام بما يلي:

(أ) استعراض وتحديث مساحة الحيز المخصص لكل شخص، مع مراعاة الفرص التي يتيحها المخطط العام لتحديد مباني المقر وأي مشاريع أخرى مقرر الاضطلاع بها في المستقبل وتطور المعايير في هذا القطاع وترتيبات العمل المرنة والاستراتيجيات البديلة لحيز العمل؛

(ب) إجراء المزيد من التحليل لتحديد النسبة المثلى للحيز المكتبي المملوك إلى الحيز المكتبي المؤجر؛

(ج) إدماج مواقع محتملة تقع ضمن المحيط الأوسع لمجمع المقر الرئيسي؛

(د) توسيع نطاق تحليل التكاليف والفوائد والمخاطر بالنسبة لكل خيار عقاري، بما في ذلك إجراء تحليل مقارن للاقتراح المقدم من شركة الأمم المتحدة للتعمير إلى الأمم المتحدة والقائم على أساس التأجير بقصد الامتلاك.

٤ - وفي الفقرة ٢٩ من الجزء الخامس من القرار ٢٤٦/٦٧، طلبت الجمعية العامة إلى الأمين العام أن يقدم، في أسرع وقت ممكن وفي موعد أقصاه الجزء الرئيسي من دورتها الثامنة والستين المستأنفة، ما يستجد من معلومات وخيارات فيما يتعلق بتحديد مبنى الملحق الجنوبي ومبنى داغ همرشولد وعن الآثار المالية المترتبة على ذلك.

### الحوكمة

٥ - تألفت اللجنة التوجيهية المعنية بالاحتياجات الطويلة الأجل من الأماكن في مقر الأمم المتحدة، التي ترأسها وكيل الأمين العام للشؤون الإدارية، من كبار المسؤولين من جميع أنحاء المنظمة، بما في ذلك الصناديق والبرامج المشاركة، على النحو التالي: المكتب التنفيذي للأمين العام وإدارة الشؤون الإدارية وإدارة شؤون السلامة والأمن وإدارة الشؤون الاقتصادية والاجتماعية وإدارة الدعم الميداني وإدارة شؤون الجمعية العامة والمؤتمرات ومكتب الشؤون القانونية وبرنامج الأمم المتحدة الإنمائي وصندوق الأمم المتحدة للسكان.

٦ - ووفرت اللجنة التوجيهية الإرشاد والتوجيه عموماً لفريق الاستشاريين بشأن الاستراتيجية الطويلة الأجل للحيز المكتبي، ووجهت التقدم المحرز في الدراسة وأيدت عدداً من التوصيات خلال سير المشروع.

## ثانياً - الافتراضات الرئيسية والاحتياجات المقدرة من الحيز

### تحليل عدد الموظفين

٧ - لفهم الاحتياجات الطويلة الأجل للأمم المتحدة، كانت نقطة الانطلاق لدراسة الجدوى الموسعة تنقيح نماذج سيناريوهات أعداد الموظفين الذين يتعين استيعابهم في أماكن العمل المؤجرة لأجل طويل والعقارات المملوكة للمنظمة في المقر عام ٢٠١٢، مع المراعاة التامة لعدد الموظفين الذين نقلوا أثناء عمليات إعادة النقل المتصلة بالمخطط العام لتحديد مباني المقر. وتستند عملية إعادة التقييم هذه إلى تحليل مجموع عدد الموظفين الذي أجري في دراسة الجدوى الأصلية وكان عام ٢٠١٢ نقطة البداية فيه بالنسبة إلى توقعات مجموع عدد الموظفين، مع أن التقديرات المتعلقة بالأماكن تسري ابتداءً من عام ٢٠١٤ حين تكون تنقلات الموظفين الناجمة عن المخطط العام لتحديد مباني المقر قد أنجزت.

٨ - وشاركت في هذه الدراسة صناديق الأمم المتحدة وبرامجها التي يوجد مقرها في نيويورك، مثل برنامج الأمم المتحدة الإنمائي وصندوق الأمم المتحدة للسكان. إلا أن منظمة الأمم المتحدة للطفولة (اليونيسيف) ستملك المبنى الرئيسي الذي تشغله حالياً (DC-3) في نهاية مدة عقد الإيجار عام ٢٠٢٦ وستتمتع بترتيبات مواتية تتعلق بالوحدات السكنية المشتركة الملكية في أماكنها المؤجرة الأخرى (DC-4). وقد اختارت اليونيسيف عدم المشاركة في دراسة الجدوى الأصلية بالنظر إلى أن احتياجاها من الأماكن في الأجل الطويل في نيويورك سوف تتحقق من خلال هذه الترتيبات. وأكدت أيضاً أن هذا الاعتبار يظل سارياً على دراسة الجدوى الموسعة.

٩ - ويرد في الجدول ١ التوزيع المستكمل للموظفين في المقر، بما في ذلك الصناديق والبرامج المشاركة في الدراسة التي أجريت عام ٢٠١٢. ويحدد هذا التوزيع (أ) مجموع عدد الموظفين، (ب) الموظفين الذين تستوعبهم بالفعل أماكن العمل المملوكة للأمم المتحدة والموظفين الذين يشغلون وظائف لا تتطلب استخدام حيز مكثبي، (ج) الموظفين الذين يحتاجون إلى أماكن للجلوس خارج العقارات المملوكة للأمم المتحدة.

### الجدول ١ توزيع الموظفين

٢٠١٢ الموظفون الحاليون	
ألف - عدد الموظفين في المقر الرئيسي (حسب الكيان)	
٨ ٥٢١	إدارات الأمم المتحدة ومكاتبها المستقلة الصناديق والبرامج (برنامج الأمم المتحدة الإنمائي، والصندوق المشترك للمعاشات التقاعدية لموظفي الأمم المتحدة، ومكتب الأمم المتحدة لخدمات المشاريع، وصندوق الأمم المتحدة للسكان)
٢ ٣٢٠	المجموع
١٠ ٨٤١	بء - عدد الموظفين في العقارات المملوكة للأمم المتحدة والموظفين الذين يشغلون الوظائف التي لا تتطلب استخدام حيز مكثبي
٢ ٨٥٩	مبنى الأمانة العامة
١ ١١٧	الأماكن الأخرى داخل المجمع
٧٧١	الوظائف التي لا تتطلب استخدام حيز مكثبي
١٥٦	مباني الأمم المتحدة خارج المجمع
٤ ٩٠٣	المجموع
٥ ٩٣٨	جيم - مجموع عدد الموظفين في المقر الذين يحتاجون إلى أماكن للجلوس خارج العقارات المملوكة للأمم المتحدة: ألف - بء

١٠ - وشملت التوقعات المتعلقة بعدد الموظفين في دراسة الجدوى المجاميع المستكملة لموظفي الأمم المتحدة في نيويورك المدوّنة في الفترة ٢٠١١-٢٠١٢ للأمانة العامة، والصندوق المشترك للمعاشات التقاعدية لموظفي الأمم المتحدة، وبرنامج الأمم المتحدة الإنمائي، ومكتب الأمم المتحدة لخدمات المشاريع، وصندوق الأمم المتحدة للسكان. وأظهرت البيانات التاريخية التي تعود إلى الفترة الممتدة من عام ١٩٩٢ إلى عام ٢٠١٠ والمتعلقة بإدارات الأمانة العامة والصناديق والبرامج حالات زيادة وانخفاض في عدد الموظفين بلغ متوسط معدل نموها السنوي ١,١ في المائة. وعندما أجريت دراسة الجدوى الأصلية، ارتئي أن ذلك المعدل قد يظل قائماً في المدى الطويل. وتمشياً مع توصيات اللجنة الاستشارية لشؤون الإدارة والميزانية بأن ينظر في إجراء تحليل أكثر استفاضة وشمولاً للعوامل التي تؤثر على الاحتياجات من الحيز وتطورها في إطار سيناريوهات مختلفة، نظرت دراسة الجدوى الموسعة في معايير إضافية. والعوامل التي يمكن أن تزيد إجمالي الاحتياجات من الحيز هي ازدياد عدد الأنشطة التي صدر بها تكليف واستحداث أنشطة جديدة. والعوامل التي يمكن أن تسهم في الحد من إجمالي الاحتياجات من الحيز هي زيادة الكفاءة والمرونة في استخدام الحيز المكتبي؛ والتغييرات في ممارسات العمل، الناجمة على سبيل المثال عن نشر نظام أوموجا؛ وحركة بعض عمليات الصناديق والبرامج؛ والتراجع في مستوى الأنشطة. ونظراً إلى مدى تغير الاحتياجات من الحيز على المدى الطويل قدّرت الاحتياجات في هذا التقرير لثلاثة سيناريوهات تتصل بعدد الموظفين وهي: سيناريو يبلغ فيه متوسط معدل النمو السنوي ١,١ في المائة؛ وسيناريو معدل النمو الصفري؛ وسيناريو يبلغ فيه متوسط معدل الانخفاض السنوي ٠,٥ في المائة.

١١ - ونظراً إلى عدم وجود أساس تاريخي لانخفاض مطرد في عدد الموظفين، جرى افتراض معدل انخفاض متواضع يبلغ ٠,٥ في المائة سنوياً وذلك لاختبار إجمالي الاحتياجات والخيارات العقارية. وفيما يجتمل أن تسجل الاحتياجات إجمالاً انخفاضاً على المدى القصير في ضوء القيود المالية، فقد اعتبر من غير المرجح حدوث انخفاض متواصل في المدى الطويل. إلا أن اللجنة التوجيهية رأت أن الحكمة تقتضي إدراج هذه السيناريوهات الثلاثة في هذا التقرير.

١٢ - وفي دراسة الجدوى الموسعة، قدّرت السيناريوهات الثلاثة لعدد الموظفين بالمقارنة مع نقاط مرجعية مختلفة بين عامي ٢٠١٢ و ٢٠٣٤ لأعداد الموظفين الذين يحتاجون إلى أماكن للجلوس خارج العقارات التي تملكها الأمم المتحدة. وبناءً عليه، فإن السيناريو القائم على متوسط معدل نمو سنوي يبلغ ١,١ في المائة يصل إلى ٦٧٨ ٨ مقعداً إضافياً، والسيناريو القائم على معدل نمو صفري يصل إلى ٩٣٨ ٥ مقعداً إضافياً، والسيناريو القائم على متوسط معدل انخفاض سنوي يبلغ ٠,٥ في المائة يصل إلى ٨٨٧ ٤ مقعداً (انظر الجدول ٢).

الجدول ٢  
الموظفون الذين يحتاجون إلى أماكن للجلوس خارج العقارات المملوكة للأمم المتحدة في إطار  
السيناريوهات الثلاثة

ألف - نمو بنسبة ١,١ في المائة

٢٠١٢ العدد الحالي	٢٠١٤	٢٠١٨	٢٠٢٣	٢٠٣٤ العدد المتوقع
١٠ ٨٤١	١١ ٠٨١	١١ ٥٧٦	١٢ ٢٢٧	١٣ ٧٩١
مجموع عدد الموظفين				
(٧٧١)	(٧٨٨)	(٨٢٣)	(٨٧٠)	(٩٨١)
مخصوصاً منه: عدد الموظفين الذين لا يستخدمون حيزاً مكتيبياً				
١٠ ٠٧٠	١٠ ٢٩٣	١٠ ٧٥٣	١١ ٣٥٧	١٢ ٨١٠
مجموع عدد الموظفين الذين يستخدمون حيزاً مكتيبياً				
(٤ ١٣٢)	(٤ ١٣٢)	(٤ ١٣٢)	(٤ ١٣٢)	(٤ ١٣٢)
مخصوصاً منه: عدد أماكن الجلوس المتاحة المملوكة للمنظمة				
٥ ٩٣٨	٦ ١٦١	٦ ٦٢١	٧ ٢٢٥	٨ ٦٧٨
صافي الاحتياجات من أماكن الجلوس خارج المجموع				

باء - نمو صفري

٢٠١٢ العدد الحالي	٢٠١٤	٢٠١٨	٢٠٢٣	٢٠٣٤ العدد المتوقع
١٠ ٨٤١	١٠ ٨٤١	١٠ ٨٤١	١٠ ٨٤١	١٠ ٨٤١
مجموع عدد الموظفين				
(٧٧١)	(٧٧١)	(٧٧١)	(٧٧١)	(٧٧١)
مخصوصاً منه: عدد الموظفين الذين لا يستخدمون حيزاً مكتيبياً				
١٠ ٠٧٠	١٠ ٠٧٠	١٠ ٠٧٠	١٠ ٠٧٠	١٠ ٠٧٠
مجموع عدد الموظفين الذين يستخدمون حيزاً مكتيبياً				
(٤ ١٣٢)	(٤ ١٣٢)	(٤ ١٣٢)	(٤ ١٣٢)	(٤ ١٣٢)
مخصوصاً منه: عدد أماكن الجلوس المتاحة المملوكة للمنظمة				
٥ ٩٣٨	٥ ٩٣٨	٥ ٩٣٨	٥ ٩٣٨	٥ ٩٣٨
صافي الاحتياجات من أماكن الجلوس خارج المجموع				

جيم - انخفاض بنسبة ٠,٥ في المائة

٢٠١٢ العدد الحالي	٢٠١٤	٢٠١٨	٢٠٢٣	٢٠٣٤ العدد المتوقع
١٠ ٨٤١	١٠ ٧٣٣	١٠ ٥٢٠	١٠ ٢٥٩	٩ ٧٠٩
مجموع عدد الموظفين				
(٧٧١)	(٧٦٣)	(٧٤٨)	(٧٣٠)	(٦٩٠)
مخصوصاً منه: عدد الموظفين الذين لا يستخدمون حيزاً مكتيبياً				
١٠ ٠٧٠	٩ ٩٧٠	٩ ٧٧٢	٩ ٥٢٩	٩ ٠١٩
مجموع عدد الموظفين الذين يستخدمون حيزاً مكتيبياً				
(٤ ١٣٢)	(٤ ١٣٢)	(٤ ١٣٢)	(٤ ١٣٢)	(٤ ١٣٢)
مخصوصاً منه: عدد أماكن الجلوس المتاحة المملوكة للمنظمة				
٥ ٩٣٨	٥ ٨٣٨	٥ ٦٤٠	٥ ٣٩٧	٤ ٨٨٧
صافي الاحتياجات من أماكن الجلوس خارج المجموع				

## تخصيص الحيز واستراتيجيات أماكن العمل البديلة

١٣ - أسفر تجديد مبنى الأمانة العامة الذي أنجز في الآونة الأخيرة عن تخصيص مساحة إجماليها ٢٢٠ قدماً مربعاً في المتوسط لحيز العمل الواحد في أراضيات المكاتب. ويطابق هذا الرقم المقاييس الحالية لأوجه كفاءة المباني المحققة في مباني مكاتب المنظمات الأخرى ولذلك فهو يستخدم كنقطة مرجعية.

١٤ - ولتحديد المساحة الفعلية للأماكن اللازمة في نيويورك بالأقدام المربعة، من الضروري تحديد الطريقة التي سيستخدم بها الأشخاص حيز عمل مبنياً معيناً، وبالتالي، عدد حيزات العمل اللازمة لعدد معين من الموظفين. وفي الوقت الراهن، ينفذ المقرر ترتيبات عمل مرنة تتيح للموظفين الاستفادة من العمل عن بعد، وساعات العمل المباعدها، وجداول العمل المضغوطة، والإجازات المقررة لأنشطة التعلم الخارجية. إلا أن هذه السياسات لا تؤثر في عدد حيزات العمل المبنية اللازمة.

١٥ - ويمكن أن تقلل عدة استراتيجيات بديلة لحيزات العمل من عدد حيزات العمل المبنية اللازمة لاستيعاب عدد معين من الموظفين:

(أ) عدم تخصيص حيز مكثي دائم، حيث يستخدم أشخاص متعددون كلما دعت الحاجة حيزات عمل غير مشغولة في يوم معين بداعي السفر الاعتيادي، والإجازات، والاجتماعات التي تدوم يوماً كاملاً، والتدريب والشواغر الناشئة لحين استقدام الموظفين؛

(ب) التشارك في الحيز المكثي، حيث يتشارك في الحيز المكثي نفسه موظفان يعملان في المكتب نفسه إنما في أوقات مختلفة؛

(ج) فندقة الحيز المكثي، وهو نظام يقوم على حيزات عمل غير مخصصة حيث يحجز حيز العمل عن طريق نظام حجز إلكتروني.

١٦ - في انتظار إجراء مزيد من الدراسة لطرائق التنفيذ المطلوبة، يفترض حالياً أن المنظمة يمكنها أن تطبق صيغة أساسية من عدم تخصيص حيز مكثي دائم في إطار الهياكل الأساسية التكنولوجية القائمة، مع إضافة نظام لحجز المكاتب. وسيتطلب التشارك في الحيز المكثي وفندقته أن يصل الموظفون عن بعد إلى الملفات والتطبيقات وخدمات تكنولوجيا المعلومات. وتبين أن تنفيذ استراتيجيات بديلة لحيزات العمل وما يرتبط بها من موارد تكنولوجيا المعلومات يعود بالفائدة على منظمات أخرى من حيث زيادة أوجه كفاءة استخدام الحيز وخفض التكاليف العقارية، بالإضافة إلى تعزيز استمرارية الأعمال والتعافي من الكوارث.

وتشمل الفوائد المستدامة المحتملة للاستراتيجيات البديلة لحيزات العمل الحد من استخدام الورق، وزيادة كفاءة استخدام الحيز، وتخفيف التلوث الناجم عن الذهاب والإياب والسفر.

١٧ - وسوف يتطلب تنفيذ الاستراتيجيات البديلة لحيزات العمل في الأمانة العامة النظر فيها من منظور الموارد البشرية وتكنولوجيا المعلومات وإدارة المرافق. وتمشيا مع الممارسات التنظيمية المتبعة في أماكن أخرى، وبمساعدة الأخصائيين الخارجيين، ومن خلال المقابلات، والدراسات الاستقصائية، وأفرقة التركيز، والجلسات الاستشرافية، والدراسات القائمة على المراقبة، ومحاولات العمل التجريبية، سوف يشمل التنفيذ الخطوات التالية:

(أ) تقييم الأساليب التنظيمية ومسارات العمل، بما في ذلك ثقافة مكان العمل، واستخدام تكنولوجيا المعلومات، والبيئة المادية؛

(ب) تحليل النهج الأفضل في الاستراتيجية البديلة لحيز العمل بالنسبة للمنظمة وموظفيها وعملائها؛

(ج) تحديد مستوى النهج الذي يتعين اتباعه ودرجة طموحه؛

(د) وضع توقعات لاحتياجات أماكن العمل وبيئتها في المستقبل؛

(هـ) تحديد ما يعود على العملاء من فوائد ممارسات العمل القابلة للقياس؛

(و) تقييم التكاليف، بما في ذلك الأثر المالي والبشري والقصير الأجل والطويل

الأجل على تنفيذ البرامج؛

(ز) وضع إجراءات تشغيل موحدة، وأدلة للمستخدمين، وبلورة البروتوكولات.

١٨ - ومن خلال المقابلات التي أجريت مع ممثلي الإدارات في إطار دراسة الجدوى الأصلية، يقدر أن حوالي ٢٠ في المائة من الموظفين قد يكونون قادرين على المشاركة في الاستراتيجيات البديلة لحيز العمل، مما قد يتيح للأمم المتحدة تحقيق وفورات في المساحة بحوالي ١٠ في المائة. وقد استعرضت دراسة الجدوى الموسعة تطور الاتجاهات في هذا القطاع وعملية وضع المعايير المرجعية مقارنة بمنظمات أخرى، وأكدت أنه يمكن تحقيق وفورات في إجمالي الاحتياجات من الحيز بنسبة ١٠ في المائة من خلال تنفيذ الاستراتيجيات البديلة لحيز العمل. وبناء عليه، حدد كهدف توفير حيز بنسبة ١٠ في المائة. ولذلك ستؤدي الوفورات الإضافية المتوقعة في المساحة من خلال الاستراتيجيات البديلة لحيز العمل إلى تخفيض المساحة الإجمالية لحيز العمل الواحد البالغة ٢٢٠ قدما مربعا بحيث يخصص حيز إجماليه ٢٠٠ قدم مربع للشخص الواحد. وفي الممارسة العملية، لا يمكن أن يتحقق هذا الهدف إلا بعد تجهيز جميع الحيزات والتنفيذ الناجح للاستراتيجيات البديلة لحيز العمل. ولذلك،

فالانتقال إلى مساحة إجماليها ٢٠٠ قدم مربع سيكون عملية تدريجية فيما يتم تجديد المساحة القائمة واستبدال وحدات الأثاث النموذجية وليس عملية تنفذ مرة واحدة.

### مجموع الاحتياجات الإضافية من الحيز

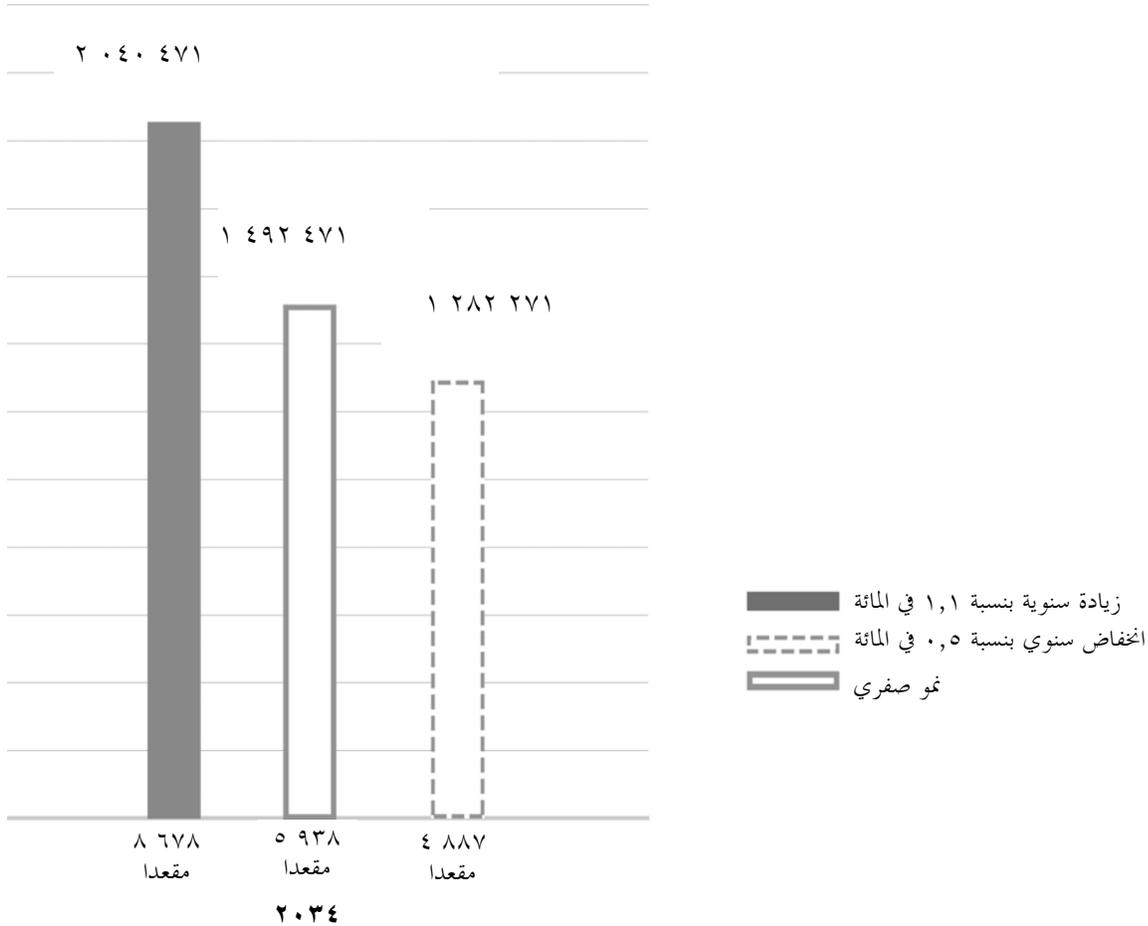
١٩ - احتسبت الاحتياجات من الحيز لكل من السيناريوهات المختلفة على أساس تخصيص مساحة إجماليها ٢٠٠ قدم مربع للشخص الواحد استنادا إلى التنفيذ الناجح للاستراتيجيات البديلة لحيز العمل، وبالإضافة إلى الحيز المكتبي الأساسي، فإن هذه الاحتياجات المتوقعة تشمل أيضا حيزات دعم مثل حيزات المعدات الآلية المركزية، وكافيتريا للمبنى، وغرف خزانة للموظفين الذين يتولون التنظيف وخدمات الطعام، ومداخل لقاعات المؤتمرات والردهات. وبما أن اقتراح المبنى الموحد يفترض أن هناك حاجة إلى حيزات لدعم المباني يبلغ إجمالي مساحتها ٢٧٥ ٠٥١ قدما مربعا، فهذا الرقم يستخدم أيضا لاحتساب خيارات تشييد مبنى جديد في المرج الشمالي لأغراض المقارنة. وتتوفر في المبنىين الحاليين DC-1 و DC-2 مهام دعم مماثلة تشغل مساحة إجماليها ٢٩ ٨٢٠ قدما مربعا. ولاحتساب خيار الإيجار بسعر السوق، يفترض أن يكون حيز الدعم هذا كافيا. وترد في الشكل الأول الاحتياجات التراكمية من الحيز للسيناريوهات الثلاثة المتوقعة بالنسبة لعدد الموظفين.

٢٠ - وفي عام ٢٠٣٤، وفي إطار السيناريو الذي يبلغ فيه متوسط معدل النمو السنوي لعدد الموظفين ١,١ في المائة، سيلزم ٦٧٨ ٨ مقعدا إضافيا، مما يعادل مساحة إجماليها ٢٠٤٠ ٤٧١ قدما مربعا. وفي إطار سيناريو معدل النمو الصفري، سيلزم ٩٣٨ ٥ مقعدا إضافيا، مما يعادل مساحة إجماليها ٤٧١ ٤٩٢ ١ قدما مربعا. وفي السيناريو الذي يبلغ فيه متوسط معدل الانخفاض السنوي لعدد الموظفين ٠,٥ في المائة، سوف يلزم ٨٨٧ ٤ مقعدا إضافيا، مما يعادل مساحة إجماليها ٢٧١ ٢٨٢ ١ قدما مربعا.

## الشكل الأول

مجموع الاحتياجات المتوقعة من الحيز بالإضافة إلى مجمع الأمم المتحدة الحالي في عام ٢٠٣٤

(المساحة الإجمالية المحسوبة بالقدم المربع)



## ثالثاً - الخيارات العقارية

٢١ - تم استطلاع أربعة خيارات باعتبارها أساساً لدراسة الجدوى الموسعة من أجل الوفاء بالاحتياجات من الحيز خارج المجمع، وهي<sup>(١)</sup>:

(أ) الخيار ١: تشييد مبنى جديد في المرح الشمالي يمول من خلال أنصبة مقررّة خاصة، مع استمرار تأجير مبنيي DC-1 و DC-2؛

(ب) الخيار ٢: تشييد مبنى جديد في المرح الشمالي يمول من طرف ثالث، مع استمرار تأجير مبنيي DC-1 و DC-2؛

(ج) الخيار ٣: تشييد مبنى الأمم المتحدة الموحد (DC-5) الذي اقترحتّه شركة الأمم المتحدة للتعمير، مع استمرار تأجير مبنيي DC-1 و DC-2؛

(د) الخيار ٤: استمرار سيناريو الوضع الراهن المتمثل في تأجير المبنيين DC-1 و DC-2 وغيرهما من المباني بسعر سوق العقارات التجارية، حسب الاقتضاء.

٢٢ - وقد تم النظر في مزيد من الخيارات المتاحة للأمم المتحدة، منها شراء قطعة أرض أو مبنى قائم خارج المجمع بسعر السوق التجارية، وقيام شركة استثمارات عقارية أو طرف ثالث آخر في وقت لاحق ببناء ما يلائم استخدامات المنظمة. غير أنه لم يتابع النظر في هذه الخيارات نظراً لقلّة ما يتوافر من مواقع مناسبة في المنطقة المجاورة لمجمع الأمم المتحدة، ولما يتطلبه الأمر من تفاوض على مدى سنوات ومن عملية موافقة، ولشدة خطر عدم التوصل إلى نتيجة مقبولة، ولما توفره الشراكة مع القطاع الخاص من شروط مالية أقل مواتاة مقارنة بالخيار ٣.

٢٣ - وقُيِّمت الخيارات لكل موقع من المواقع على أساس نفس معايير التقييم المستخدمة في دراسة الجدوى الأصلية، وهي النطاق، والموظفون، والمرونة، والأمن، ومدى الإحساس بروح المجمع، والقرب لإتاحة الوصول سيراً على الأقدام.

٢٤ - وأجري تحليل منفصل للمخاطر لكل خيار على حدة. وحُدِّدت المخاطر على كل من المستوى الاستراتيجي (ما ينطوي عليه الخيار من مخاطر عدم الوفاء بأهداف المنظمة)، ومستوى المشروع (حيث ينطوي الأمر على أعمال بناء). وأخذ في الاعتبار بالنسبة لكل خطر احتمال وقوعه وما يترتب عليه من آثار على التكلفة والجودة والتقيّد بالمواعيد في إطار كل خيار.

(١) تأجير مبنيي DC-1 و DC-2 مرهون بتوافرها بشروط مقبولة بعد آذار/مارس ٢٠٢٣ (انظر الفقرة ٦٠).

### الخيار ١: المرح الشمالي

٢٥ - تقدر كلفة تشييد مبنى جديد في المرح الشمالي بمبلغ ١,٠٤٦ بليون دولار، تُغطى عن طريق أنصبة مقررّة خاصة.

٢٦ - ويُسفر سيناريو معدل النمو الصفري عن الجمع بين مبنى جديد في المرح الشمالي مساحته الإجمالية ٩٢٦ ٥٥٥ قدما مربعا (بما في ذلك حيز دعم مساحته الإجمالية ٢٧٥ ٠٥١ قدما مربعا)، والتأجير الجزئي لمبنيي DC-1 و DC-2، بمساحة إجماليها ٥٦٥ ٨٢٠ قدما مربعا. وهذا السيناريو يعادل امتلاك نسبة ٨٤ في المائة من إجمالي الحافظة العقارية للمقر مقابل تأجير ١٦ في المائة منها. أما سيناريو معدل النمو السنوي البالغ ١,١ في المائة في المتوسط، فيتطلب مساحة إجماليها ٣٤٢ ٢٠٣ ١ قدما مربعا بالإضافة إلى مبنى المرح الشمالي الجديد، وينتج عن ذلك امتلاك بنسبة ٧١ في المائة مقابل تأجير بنسبة ٢٩ في المائة. وفي إطار سيناريو معدل الانخفاض السنوي البالغ ٠,٥ في المائة في المتوسط، مع افتراض تأجير مساحة إضافية إجماليها ٥٢٨ ٣٣٩ قدما مربعا بالإضافة إلى مبنى المرح الشمالي الجديد، فإن النسبة ستكون امتلاك ٩٠ في المائة مقابل تأجير ١٠ في المائة.

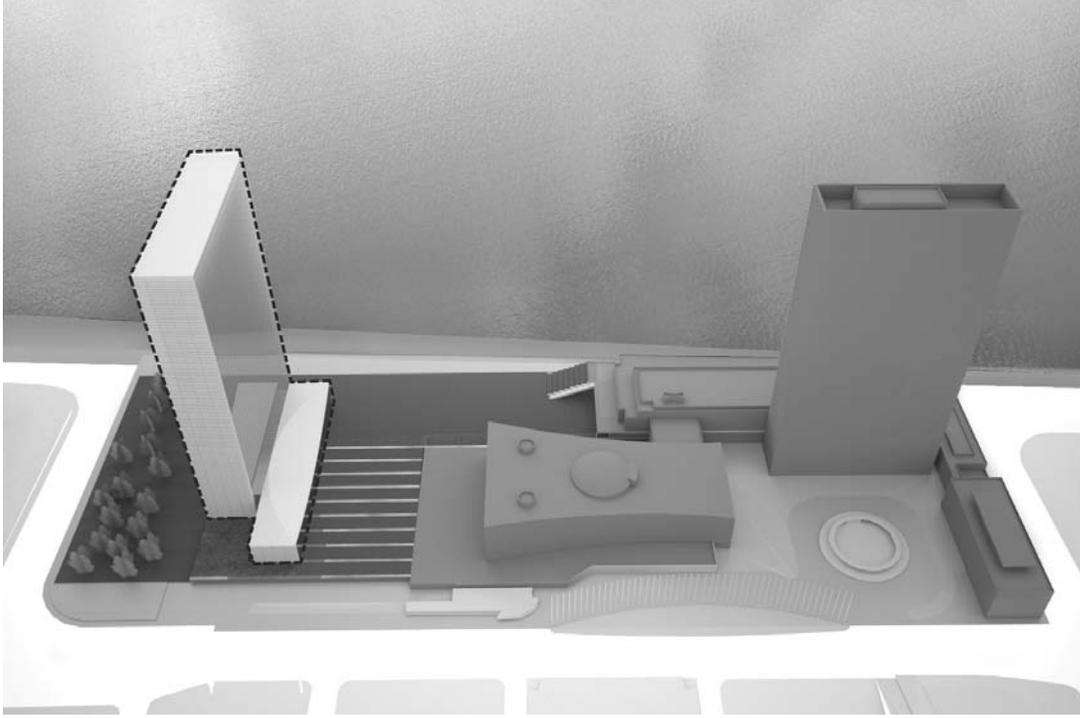
٢٧ - ولا تزال الخطة حاليا في مرحلة التصميم النظري. وستتطلب عملية التصميم المعماري الكاملة، التي تشمل وضع التصميم التخطيطي، وتطوير التصميم ورسوم البناء، فترة تتراوح بين سنتين وثلاث سنوات قبل أن تصل إلى مرحلة البناء. وتصاحب هذه العملية مخاطر تشمل ارتفاع الكلفة وموافقة المجتمع المحلي.

### الخيار ٢: مبنى المرح الشمالي (الممول من طرف ثالث)

٢٨ - تظل الاحتياجات من الحيز ونسبة الامتلاك إلى التأجير في جميع سيناريوهات الخيار ٢ مطابقة لسيناريوهات الخيار ١. غير أن تشييد مبنى جديد في المرح الشمالي من قبل طرف ثالث ينطوي على كلفة أعلى بسبب تكلفة التمويل. وتقدر هذه الكلفة بمبلغ ١,٢٧٨ بليون دولار مقارنة بكلفة قدرها ١,٠٤٦ بليون دولار في حالة تمويل المشروع من خلال أنصبة مقررّة خاصة.

٢٩ - وثمة عقبات مالية وقانونية كبيرة تعترض سبيل الحصول على قرض تجاري من طرف ثالث لتشييد مبنى في مجمع الأمم المتحدة، على النحو المبين في الفقرة ٦٥.

الشكل الثاني  
رسم منظوري لمبنى المرج الشمالي



الخيار ٣: مبنى الأمم المتحدة الموحد

٣٠ - يُقترح أن يكون إجمالي مساحة مبنى الأمم المتحدة الموحد ٩٢٦ ٥٥٥ قدما مربعا، بما في ذلك حيز دعم يبلغ إجماليه ٢٧٥ ٠٥١ قدما مربعا<sup>(٢)</sup>. وسيكون من الضروري استخدام مبنيي DC-1 و DC-2 كحيز مكثبي إضافي، بنفس الاحتياجات من المساحة الواردة في الخيارين ١ و ٢.

٣١ - ويتطلب سيناريو معدل النمو الصفري تقليص المساحة المستخدمة في مبنى DC-1 أو DC-2، وبالتالي تدعو الحاجة إلى تخصيص مساحة إجماليها ٥٦٥ ٨٢٠ قدما مربعا بالإضافة إلى المبنى الموحد. وهذا السيناريو يعادل امتلاك نسبة ٨٤ في المائة مقابل تأجير ١٦ في المائة.

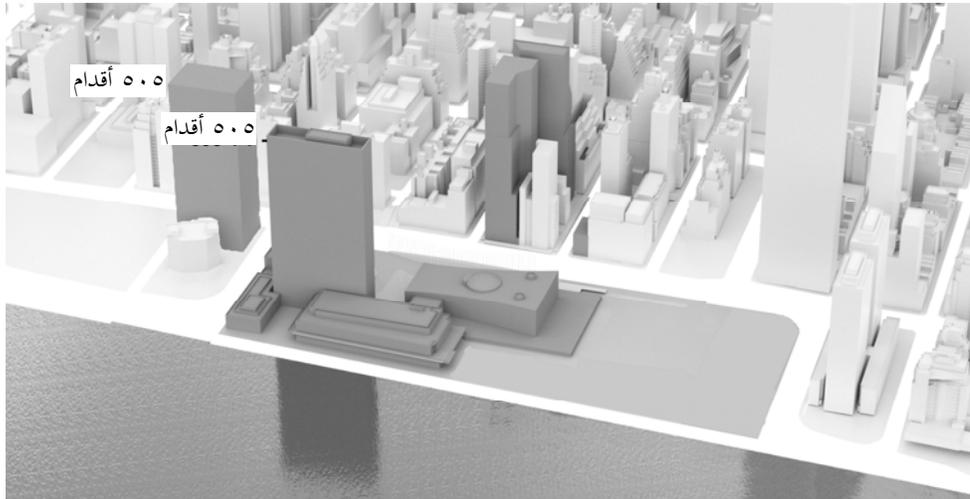
(٢) في حين أن الحيز المخصص أصلا لكل شخص بلغ ما إجماليه ٢٥٠ قدما مربعا في إطار الاقتراح المتعلق بالمبنى الموحد، فقد استُخدم في هذه الدراسة لأغراض المقارنة المتساوية حيز إجماليه ٢٠٠ قدم مربع لكل شخص، كما هو الحال في خيارَي المرج الشمالي.

أما سيناريو معدل النمو السنوي البالغ ١,١ في المائة في المتوسط فيتطلب مساحة إجماليها ١ ٢٠٣ ٣٤٢ قدما مربعا بالإضافة إلى المبنى الموحد. وتكون النسبة في هذا السيناريو امتلاك ٧١ في المائة مقارنة بتأجير ٢٩ في المائة. وفي حالة معدل الانخفاض السنوي البالغ ٠,٥ في المائة، تدعو الحاجة إلى تأجير حيز مكثبي إضافي إجماليه ١ ٢٦٦ ٠٨٣ قدما مربعا. ويُفترض في هذا السيناريو تأجير مساحة إجماليها ٣٣٩ ٥٢٨ قدما مربعا سُسْتَأْجَر بالإضافة إلى المبنى الموحد. ويُسفر هذا السيناريو عن امتلاك نسبة ٩٠ في المائة وتأجير نسبة ١٠ في المائة.

٣٢ - وتقدر كلفة تشييد المبنى الموحد من قِبَل شركة الأمم المتحدة للتعمير بمبلغ ١,٣٦٢ بليون دولار، بما في ذلك كلفة الأرض والتمويل. ويبين الجدول ٣ تكاليف التشييد لهذا الخيار والخيارين السابقين.

الشكل الثالث

رسم منظوري لمبنى الأمم المتحدة الموحد



الشكل الرابع  
منظر من الشارع لمبنى الأمم المتحدة الموحد



الخيار ٤: التأجير بسعر السوق

٣٣ - يشكل الخيار ٤ استمراراً لاستراتيجية الأمم المتحدة الحالية المتمثلة في تأجير حيز مكنتي بسعر سوق العقارات التجارية خارج مجمع الأمم المتحدة. ويفترض هذا الخيار تجديد عقدي إيجار مبنيي DC-1 و DC-2 بالكامل، مع تلبية الاحتياجات المتبقية بتأجير مبانٍ أخرى.

٣٤ - وفي سيناريو معدل النمو الصفري الوارد ضمن هذا الخيار، تدعو الحاجة إلى مساحة إجمالية قدرها ٣١٢ ٧٨١ قدماً مربعاً بالإضافة إلى مبنيي DC-1 و DC-2، مما يُسفر عن نسبة امتلاك قدرها ٥٨ في المائة وتأجير قدرها ٤٢ في المائة. وفي سيناريو معدل النمو السنوي البالغ ١,١ في المائة في المتوسط، تدعو الحاجة إلى مساحة إضافية إجمالية قدرها ٣٠٥ ٤٣٠ ١ أقدام مربعة، مما يُسفر عن نسبة امتلاك قدرها ٤٩ في المائة وتأجير قدرها ٥١ في المائة. وفي سيناريو معدل الانخفاض السنوي البالغ ٠,٥ في المائة، تدعو الحاجة إلى حيز مكنتي إضافي إجماليه ٢٨٥ ٥٣٢ قدماً مربعاً، وتكون نسبة الامتلاك ٦٣ في المائة ونسبة التأجير ٣٧ في المائة.

٣٥ - غير أن من المهم الإشارة إلى أن استمرار إتاحة مبنيي DC-1 و DC-2 لاستخدامهما من قِبَل الأمم المتحدة ليس مضموناً بعد عام ٢٠٢٣. وقد قامت شركة الأمم المتحدة للتعمير بإبلاغ الأمم المتحدة بأن مبنيي DC-1 و DC-2 قد يباعان إذا لم يستمر العمل على المبنى الموحد. وسيتعين على المنظمة عندئذ إيجاد حيز تجاري كبير لتلبية احتياجاتها الإضافية من الحيز، وقد يكون من الصعب للغاية إيجاد ذلك الحيز بالقرب من المجمع، وسيخضع لمعدلات الإيجار السارية في السوق.

٣٦ - وقد أُجري تحليل لمواقع تقع ضمن المحيط الأوسع لمجمع المقر الرئيسي، على النحو الذي طلبته اللجنة الاستشارية لشؤون الإدارة والميزانية، على أساس المعدلات الإرشادية للحيزات التي قد تتاح للتأجير (انظر المرفق الأول لهذا التقرير) واستُخدمت معدلات الإيجار المنقحة المتاحة في حساب التكلفة بالنسبة لحسابات الخيار ٤.

### الجدول ٣

#### تكاليف تشييد مبنى جديد

(القيمة الحالية بملايين دولارات الولايات المتحدة في كانون الأول/ديسمبر ٢٠١٢)

المجموع	التمويل	التجهيز	الهيكلان الداخلي والخارجي	الأرض	
١ ٠٤٦		٢٩٤	٧٥٢		الأنصبة المقررة لمبنى المرج الشمالي + DC-1 و DC-2
١ ٢٧٨	٢٣٢	٢٩٤	٧٥٢		تمويل مبنى المرج الشمالي + DC-1 و DC-2
١ ٣٦٢	٢١٢	٢٩٤	٧٤٣	١١٣	مبنى DC-5 + DC-1 و DC-2

٣٧ - ترد في الجدول ٤ سمات الحيز الرئيسية للخيارات العقارية الأربعة التي تمت دراستها.

## الخيارات العقارية: الحيز والشغل في عام ٢٠٣٤

الخيار		السيناريوهات					
		(ألف) نمو بنسبة ١,١ في المائة		(باء) نمو صفري		(جيم) انخفاض بنسبة ٠,٥ في المائة	
		نسبة الامتلاك إلى التاجير إجمالي عدد الأقدام المربعة الموظفين		نسبة الامتلاك إلى التاجير إجمالي عدد الأقدام المربعة الموظفين		نسبة الامتلاك إلى التاجير إجمالي عدد الأقدام المربعة الموظفين	
١ و ٢	الامتلاك						
المرج الشمالي	(أ) المقر/ملكية الأمم المتحدة	٧١	٢٠٣٠٢٠٧	٨٤	٢٠٣٠٢٠٧	٩٠	٢٠٣٠٢٠٧
	(ب)المرج الشمالي التاجير	٣٢٥٨	٩٢٦٥٥٥	٣٢٥٨	٩٢٦٥٥٥	٩٠	٩٢٦٥٥٥
	(أ) DC-1 و DC-2	٣٢٥٩	٦٨١٥٩١	٢٦٨٠	٥٦٥٨٢٠	١٠	٣٣٩٥٢٨
	(ب)الحيزات المؤجرة الأخرى	٢٣٧١	٥٢١٧٥١	-	-	-	-
	<b>المجموع</b>	<b>١٣٧٩١</b>	<b>٤١٦٠١٠٤</b>	<b>٣٥٢٢٥٨٢</b>	<b>٣٥٢٢٥٨٢</b>	<b>١٠٨٤١</b>	<b>٣٢٩٦٢٩٠</b>
٣	الامتلاك						
مبنى DC-5	(أ) المقر/ملكية الأمم المتحدة	٧١	٢٠٣٠٢٠٧	٨٤	٢٠٣٠٢٠٧	٩٠	٢٠٣٠٢٠٧
	(ب)DC-5 التاجير	٣٢٥٨	٩٢٦٥٥٥	٣٢٥٨	٩٢٦٥٥٥	٩٠	٩٢٦٥٥٥
	(أ) DC-1 و DC-2	٣٢٥٩	٦٨١٥٩١	٢٦٨٠	٥٦٥٨٢٠	١٠	٣٣٩٥٢٨
	(ب)الحيزات المؤجرة الأخرى	٢٣٧١	٥٢١٧٥١	-	-	-	-
	<b>المجموع</b>	<b>١٣٧٩١</b>	<b>٤١٦٠١٠٤</b>	<b>٣٥٢٢٥٨٢</b>	<b>٣٥٢٢٥٨٢</b>	<b>١٠٨٤١</b>	<b>٣٢٩٦٢٩٠</b>

الخيار	السيناريوهات					
	(ألف) نمو بنسبة ١,١ في المائة		(باء) نمو صفري		(جيم) انخفاض بنسبة ٠,٥ في المائة	
	نسبة الامتلاك إلى التاجير إجمالي عدد الأقدام المربعة الموظفين (نسبة مئوية)	نسبة الامتلاك إلى التاجير إجمالي عدد الأقدام المربعة الموظفين (نسبة مئوية)	نسبة الامتلاك إلى التاجير إجمالي عدد الأقدام المربعة الموظفين (نسبة مئوية)	نسبة الامتلاك إلى التاجير إجمالي عدد الأقدام المربعة الموظفين (نسبة مئوية)	نسبة الامتلاك إلى التاجير إجمالي عدد الأقدام المربعة الموظفين (نسبة مئوية)	نسبة الامتلاك إلى التاجير إجمالي عدد الأقدام المربعة الموظفين (نسبة مئوية)
٤ التأجير بسعر السوق	٤٩	٤٩	٥٨	٥٨	٦٣	٦٣
التأجير (أ) DC-1 و DC-2	٥١	٥١	٤٢	٤٢	٣٧	٣٧
(ب) الحيزات المؤجرة الأخرى	٤٩	٤٩	٥٨	٥٨	٦٣	٦٣
المجموع	١٣٧٩١	١٣٧٩١	٣٤٩٣١١٠	٣٤٩٣١١٠	٣٢٤٤٠٨٣	٣٢٤٤٠٨٣

### الاقتراح المتعلق بتشييد مبنى الأمم المتحدة الموحد

٣٨ - برز الخيار ٣، وهو تشييد مبنى الأمم المتحدة الموحد، مع استمرار تأجير مبنئى DC-1 و DC-2، بعد الانتهاء من دراسة الجدوى الأصلية، وكان هذا الخيار لا يزال يتطور في حين تقدم تقرير الأمين العام (A/66/349). ويرد أدناه مزيد من المعلومات الأساسية المفصلة عن هذا الخيار وعن المقترح الذي قدمته شركة الأمم المتحدة للتعمير.

٣٩ - واقترحت الشركة في عام ٢٠٠٢ تشييد مبنى جديد، وذلك في سياق النظر في المخطط العام لتجديد مباني المقر الذي كان قيد المناقشة في الجمعية العامة. ويؤدي المبنى المقترح، المشار إليه باسم DC-5، دور حيز بديل لتغطية احتياجات الأمم المتحدة من المكاتب وأماكن عقد المؤتمرات خلال فترة المخطط العام، ويتحول في وقت لاحق إلى حيز إضافي تستأجره المنظمة، على غرار DC-1 و DC-2. واعتبر الاقتراح مؤاتيا للمنظمة لكون التكاليف التي تتكبدها محسوبة على أساس السندات منخفضة التكلفة الصادرة عن الحكومة، ولكون كلفة تشييد المبنى لا تشمل أية أرباح للمالك. وشرعت الأمانة العامة في مناقشات مع الشركة لوضع مشروع لاتفاق تأجير تنظر فيه الجمعية العامة. وكانت الجمعية العامة في ذلك الحين قد أذنت للأمين العام في قرارها ٢٩٢/٥٧، بإنجاز المفاوضات مع مدينة نيويورك بشأن تشييد مبنى DC-5 وإبرام عقد تأجير - شراء. غير أن المجلس التشريعي لولاية نيويورك لم يوافق على المشروع في كانون الأول/ديسمبر ٢٠٠٤، كما جاء في الإضافة لتقرير الأمين العام عن المخطط العام لتجديد مباني المقر (A/59/441/Add.1)، فشرعت الأمم المتحدة في اتخاذ ترتيبات أماكن الإيواء المؤقت البديلة، بما في ذلك تشييد مبنى المرج الشمالي المؤقت.

٤٠ - وفي عام ٢٠١١ أحييت المدينة المضيفة والولاية المضيفة مرة أخرى مفهوم مبنى DC-5 لمساعدة الأمم المتحدة على إيجاد حل فعال من حيث التكلفة لمشاكلها المتعلقة بالحيز المكتبي. وعملا بالتشريع الصادر عن ولاية نيويورك، أبرمت مذكرة تفاهم بين مسؤولي مدينة وولاية نيويورك في ٤ تشرين الأول/أكتوبر ٢٠١١، حددت الأحكام والشروط المتعلقة بالمبنى الموحد وتمديد عقدي إيجار DC-1 و DC-2. وبعد الاتفاق على مذكرة التفاهم، قدمت الشركة اقتراحا مؤرخا ١٣ تشرين الثاني/نوفمبر ٢٠١٢ إلى الأمم المتحدة بشأن شروط تأجير المنظمة مبنى DC-5، بوصفه مبنى موحدا، وشروط تمديد عقدي إيجار مبنئى DC-1 و DC-2 بعد آذار/مارس ٢٠١٨. ونُقح المقترح في ٢٩ تشرين الثاني/نوفمبر ٢٠١٢، وجرى تنقيح وتوضيح عناصر محددة منه في ١٤ و ٢٨ كانون الأول/ديسمبر ٢٠١٢، وفي ٣ و ٤ و ٨ و ١٠ و ١٦ كانون الثاني/يناير ٢٠١٣، عقب مناقشات جرت مع مسؤولي الأمانة العامة.

- ٤١ - وترد أدناه العناصر الرئيسية لهذا الاقتراح.
- ٤٢ - يغطي مبنى الأمم المتحدة الموحد مساحة تناهز ١٠٣٤ ٠٠٠ قدم مربع قابلة للإيجار أو مساحة إجماليها ٩٢٦ ٥٥٥ قدما مربعا تؤجر بالكامل للأمم المتحدة<sup>(٣)</sup>.
- ٤٣ - وبسبب الشروط المتعلقة بمقاومة الانفجارات التي يفرضها البلد المضيف بالنسبة لجميع ممتلكات الأمم المتحدة، تتطلب تدابير التحصين الإضافية بناء الطوابق الستة الأولى من المبنى بالخرسانة مع حد أدنى من النوافذ أو بدون نوافذ تماما.
- ٤٤ - ويتضمن هذا الاقتراح أحكاما تتعلق بموافقة الأمم المتحدة على التصميم وعلى مواصفاته. وقد تعد الرسوم التخطيطية والتصاميم الحالية للمبنى بالتنسيق مع الأمم المتحدة وقد بلغت بالفعل مرحلة متقدمة وتحمل المسؤولية عن ذلك شركة الأمم المتحدة للتعيمير. ومع تقدم المشروع، تظل بلورة التصاميم وخطط البناء خاضعة لموافقة الأمم المتحدة. ويقترح التصميم حفر نفق للمشاة تحت الشارع ٤٢ يربط المبنى بمجمع الأمم المتحدة القائم حاليا.
- ٤٥ - وتقوم الشركة بتمويل تشييد المبنى الموحد من خلال إصدار سندات عامة، علما بأن قانون الدولة المضيفة يميز لشركة التعيمير إصدار هذه السندات. وتسترد قيمة هذه السندات من خلال الإيجار الذي تدفعه الأمم المتحدة. وقد اقترحت الشركة إبرام عقد تأجير بقصد الامتلاك لمدة تتراوح بين ٣٠ و ٣٥ عاما إلى حين سداد قيمة السندات بالكامل من خلال تحصيل الإيجار من الأمم المتحدة. ويكون تاريخ بدء الإيجار بعد إصدار السندات بمدة ٣٥ شهرا.
- ٤٦ - ويستند معدل الإيجار إلى معدل سداد مجموع تكاليف المشروع، بما في ذلك تكاليف التمويل، ويؤجر المبنى الموحد للأمم المتحدة بشرط أن تتحمل المنظمة التكاليف الإضافية المتصلة بالتأمين والعمليات والصيانة. وقد اقترحت الشركة إيجارا أوليا قدره ٦٠ دولارا للقدم المربع القابل للإيجار خلال السبع سنوات الأولى، تليه زيادة صافية في الإيجار بنسبة ١٨ في المائة كل خمس سنوات بعد ذلك.

(٣) يشمل هذا الرقم عامل خسارة قياسي بحوالي ٢٧ في المائة من إجمالي المساحة بالأقدام المربعة وهي آلية معتمدة لدى المجلس العقاري في نيويورك تتيح للملاك تحديد معدلات الإيجار لكل قدم مربع قابل للإيجار. ويمكن أن تفوق المساحة القابلة للإيجار بالأقدام المربعة المساحة الإجمالية بالأقدام المربعة بنسبة ٢٧ في المائة وجميع الحسابات والأرقام الواردة في هذا التقرير تبين ما إذا كان المقصود المساحة الإجمالية بالأقدام المربعة أو المساحة القابلة للإيجار بالأقدام المربعة.

٤٧ - ويتضمن الاقتراح تكاليف من قبيل المبالغ المدفوعة لمدينة نيويورك لتمويل التحسينات والمرافق الضرورية للممر الأخصر على الجانب الشرقي من مانهاتن، إلى جانب مدفوعات أخرى مقابل الضرائب العقارية (يساوي مجموعها ١١٣ مليون دولار) بدلا من دفع تكلفة الأرض التي سيثيد عليها المبنى المقترح. وحسب التقديرات، فإن القيمة التجارية لعقار يتيح تشييد مبنى تبلغ مساحته مليون قدم مربع، استنادا إلى المعاملات العقارية المقارنة في وسط مانهاتن خلال السنوات الخمس الماضية، تتراوح بين ٢٠٠ و ٣٠٠ مليون دولار.

٤٨ - وتستند معدلات الإيجار إلى متوسط أسعار فائدة بنسبة ٥,٤٥ في المائة على التزامات المشروع مدى تتراوح بين ٣٠ و ٣٥ سنة. وأخذ الاقتراح في الحسبان بدل تحسين لفائدة المستأجر قدره ١٠٠ دولار عن كل قدم مربع قابل للإيجار<sup>(٤)</sup>. وتحدد قيمة الإيجار بدقة بعد احتساب تكاليف التجهيز والتأثيث أثناء المفاوضات مع شركة التعمير وبعد الانتهاء من وضع المعايير الرئيسية لإصدار السندات العامة، علما بأن سعر الفائدة هو أهم المتغيرات.

#### الجدول ٥

#### افتراضات التمويل

سعر الفائدة	٥,٤٥ في المائة
الاستهلاك	٣٠ سنة
تكلفة التمويل	٦,٧٨ في المائة
نسبة تغطية الدين	١٠٥ في المائة
خطاب اعتماد/رسوم	٧٠ مليون دولار؛ ٥٠ نقطة أساس سنويا
خصم تكاليف الإصدار وتغطية الاكتتاب	٠,٦٠ في المائة من قيمة القرض
رسوم إصدار سندات دولة	٠,٦٨ في المائة من قيمة القرض

(٤) إن مبلغ ١٠٠ دولار للقدم المربع القابل للإيجار يعتبر متواضعا مقارنة بمبلغ ٣١٧ دولارا للقدم المربع القابل للإيجار حسب رأي الاستشاريين الخارجيين. وتشير مشاريع التجهيز التي قامت بها الأمم المتحدة مؤخرا بوصفها مستأجرة إلى أن مبلغ ٣١٧ دولارا للقدم المربع القابل للإيجار مبلغ مرتفع نسبيا، في حين أن مبلغ ١٠٠ دولار للقدم المربع القابل للإيجار قد لا يكون كافيا. وأثناء المناقشات التي دارت لاحقا مع شركة التعمير، أوضحت الشركة أنها ستكون مستعدة لتمويل أي تجهيزات يحتاجها المستأجر دون تحميله أي تكلفة إضافية. وعلى سبيل المثال، اقترحت شركة التعمير إدراج مبلغ إضافي قدره ٩٠ مليون دولار للأثاث والتركيبات لتجهيز المبنى الموحد. ويمكن بهذه المبالغ تفادي تحمل أعباء تمويل إضافية ناجمة عن التكاليف المرتبطة بالتجهيز، وتوفر هذه المبالغ بإصدار سندات إضافية. وقد تنشأ عن المبلغ الإضافي البالغ ٩٠ مليون دولار تكلفة بقيمة ٦ دولارات إضافية عن كل قدم مربع قابلة للإيجار خلال السنوات السبع الأولى، تليها زيادة بنسبة ١٥ في المائة كل خمس سنوات بعد ذلك.

- ٤٩ - ويمكن أن تتغير افتراضات التمويل الواردة في الجدول ٥ حسب المعدلات السائدة في السوق في فترة إصدار السندات العامة.
- ٥٠ - وقد أكدت الشركة أنها ستنسق جميع إجراءات الشراء بشكل وثيق مع المنظمة لضمان اتباع عمليات ومبادئ الشراء المعتمدة لدى الأمم المتحدة أثناء تشييد المبنى المقترح.
- ٥١ - وينص اقتراح شركة التعمير على أن الأمم المتحدة والهيئات والوكالات التابعة لها هي الوحيدة التي يحق لها شغل واستخدام المبنى الموحد. ولا يجوز التأجير من الباطن أو التخصيص لأي استخدام آخر خلال مدة عقد الإيجار.
- ٥٢ - وفي نهاية مدة عقد الإيجار، تنقل ملكية المبنى الموحد إلى الأمم المتحدة شرط أن تبقى المنظمة على وجود كبير في نيويورك. ولا يمكن لشركة التعمير أو الأمم المتحدة إنهاء عقد الإيجار إلا في حالة مصادرة هامة. وبعد انتقال الملكية إلى الأمم المتحدة، تصبح للأمم المتحدة سيطرة كاملة على استخدام المبنى الموحد والتصرف فيه. وتكون الأمم المتحدة مسؤولة عن تشغيل وصيانة جميع الأماكن المؤجرة ونظم المباني وعن توفير الأمن.
- ٥٣ - وتتماشى الأحكام المتعلقة بالتأمين والأضرار والتخريب الواردة في الاقتراح مع شروط عقود الإيجار العادية. وبعد أن تقوم شركة التعمير بإصدار السندات، بموافقة الأمم المتحدة، تكون المنظمة ملزمة بالشروع في دفع الإيجار اعتباراً من تاريخ بدء عقد الإيجار، حتى لو لم يكن المبنى المقترح جاهزاً للشغل لأي سبب من الأسباب.
- ٥٤ - ويطلب من الأمم المتحدة تقديم خطاب اعتماد بمبلغ قدره ٧٠ مليون دولار كضمان لشركة التعمير مقابل التزاماتها بموجب عقد الإيجار.

### الجدول الزمني

- ٥٥ - إن التشريع الصادر عن ولاية نيويورك فيما يتعلق بالخيار ٣ محدد زمنياً. وللإستفادة من هذا التشريع، يجب أن تشير الجمعية العامة، في أول مناسبة خلال الجزء الأول من دورتها السابعة والستين المستأنفة، إلى رغبتها عموماً في الأخذ بالخيار ٣ وأن تأذن للأمانة العامة بالدخول في مفاوضات مع شركة التعمير بشأن شروط عقد إيجار المبنى الموحد ومواصلة تأجير مبني DC-1 و DC-2.
- ٥٦ - وما إن تصبح البيانات النهائية المتعلقة بتكاليف إصدار السندات العامة متاحة في مطلع عام ٢٠١٤، يتعين على الجمعية العامة، خلال الجزء الأول من دورتها الثامنة والستين المستأنفة، أن تتخذ قراراً يلزم الأمم المتحدة رسمياً باعتماد الخيار ٣. وتقوم شركة التعمير بإصدار السندات العامة عقب المفاوضات النهائية بشأن عقد الإيجار وتوقيع. وتشير

التوقعات المتصلة بفترة التشييد، التي ستدوم حوالي ٣٥ شهرا والتي ستبدأ في منتصف عام ٢٠١٤، إلى أن تشييد المبنى سيكتمل بحلول منتصف عام ٢٠١٧ (انظر الشكل الخامس).



### اقترح تمديد عقدي إيجار مبني DC-1 و DC-2

٥٧ - يخضع عقدا إيجار مبني DC-1 و DC-2 حاليا لزيادة في الإيجار إذا قررت الأمم المتحدة تمديد عقدي الإيجار في عام ٢٠١٨ من نيسان/أبريل ٢٠١٨ إلى آذار/مارس ٢٠٢٣، وهو تاريخ انتهاء عقد الإيجار. وفي ذلك التاريخ، إذا لم يتخذ أي إجراء، فقد أبلغت المدينة المضيفة المنظمة أنها ستقوم على الأرجح ببيع هذين المبنيين وأن الإيجار سيرتفع ليصل إلى مستوى أسعار السوق التجارية. وقد أبلغت شركة التعمير الأمم المتحدة أنه يمكن النظر في إمكانية شغل المنظمة مبني DC-1 و DC-2 لمدة أطول من خلال إجراء المزيد من المفاوضات.

٥٨ - وتقترح الشركة تمديد فترة عقدي الإيجار الحالية مع إجراء التغييرات التالية: أن تقر الأمم المتحدة الأخذ بالخيار المتاح لها حاليا بتمديد عقدي الإيجار من نيسان/أبريل ٢٠١٨ إلى آذار/مارس ٢٠٢٣ بالمعدلات المتوقعة في عقدي الإيجار الحاليين. واعتبارا من نيسان/

أبريل ٢٠٢٣، يصبح السعر الأساسي بالنسبة لمبنيي DC-1 و DC-2 ما قدره ٥٦ دولاراً للقدم المربع القابل للإيجار. ومن نيسان/أبريل ٢٠٢٣ فصاعداً، يجري تعديل المساحة القابلة للإيجار من ٦٨١ ٠٠٠ قدم مربع قابل للإيجار إلى ٨٢٩ ٠٠٠ قدم مربع قابل للإيجار نتيجة لإعادة قياس هذا الحيز حسب المعايير المقبولة في السوق، مما قد يؤدي إلى زيادة بنسبة ٢٢ في المائة في مدفوعات الإيجار السنوية. وينتهي عقد الإيجار في آذار/مارس ٢٠٤٣، وتتم زيادة معدلات الإيجار الأساسية بنسبة ١٠ في المائة كل خمس سنوات. ويتضمن المرفق الثاني لهذا التقرير معدلات إيجار مبنيي DC-1 و DC-2 الناجمة عن هذه الزيادة.

٥٩ - وتقر شركة التعمير بأنه سيتعين تحسين الهياكل الأساسية لهذين المبنيين خلال فترة الإيجار الممددة هذه. وقد اقترحت توفير مبلغ يصل إلى ٢٠ مليون دولار لتغطية النفقات الرأسمالية لهذه الاحتياجات. إلا أن خبراء العقارات يرون أن الاحتياجات ستفوق هذا المبلغ بكثير نظراً لقدم حالة الهياكل الأساسية للمبنيين في الوقت الحالي. وإذا وافقت الجمعية العامة على الاقتراح المتعلق بالمبنى الموحد، فإن الأمين العام وشركة التعمير سيواصلان استكشاف حالة هذين المبنيين والاحتياجات المتصلة بتحسين الهياكل الأساسية لكل منهما.

٦٠ - ويكون للأمم المتحدة الحق في إعادة ٥٠ ٠٠٠ قدم مربع قابل للإيجار في مبنى DC-1 في نيسان/أبريل عام ٢٠٢٣ مع إعطاء إشعار في موعد لا يتجاوز نيسان/أبريل ٢٠١٧، إضافة إلى ١٠٠ ٠٠٠ قدم مربع قابل للإيجار في مبنى DC-1 في نيسان/أبريل ٢٠٣٨ مع إعطاء إشعار قبل هذا التاريخ بثلاث سنوات.

٦١ - وقد وفر مبنيي DC-1 و DC-2 حيزاً مكثيباً قيماً لمدة سنوات بشروط ميسرة للأمم المتحدة. ويشمل كل من الخيارات الأربعة قيد الاستعراض استمرار تأجير المبنيين DC-1 و DC-2 بحيث يكون من الممكن إيجارهما في المستقبل. إلا أنه وفقاً للمادة ٤ من مذكرة التفاهم، يعتبر مبنيي DC-1 و DC-2 جزءاً لا يتجزأ من اقتراح شركة التعمير المتعلق بتشديد المبنى الموحد. وإذا لم تتوصل الأمم المتحدة إلى اتفاق مع الشركة بشأن المبنى المقترح، يكون من المفهوم أن شركة التعمير ستقوم إما بإعادة تمويل مبنيي DC-1 و DC-2 أو بيعهما إلى طرف ثالث بعد آذار/مارس ٢٠٢٣. وسيتعين آنذاك على الأمم المتحدة التفاوض بشأن مواصلة تأجير مبنيي DC-1 و DC-2 مع طرف ثالث بحسب معدلات السوق الإيجارية. أما إذا أذنت الجمعية العامة للأمانة العامة بالدخول في مفاوضات مع شركة التعمير، فسيسعى الأمين العام إلى الحصول على أفضل شروط بالنسبة لعقدي إيجار مبنيي DC-1 و DC-2، مع الحفاظ على قدر من المرونة لتلبية احتياجات الأمم المتحدة في السنوات المقبلة.

## رابعاً - تحليل مقارن

٦٢ - ترد مقارنة بين الخيارات الأربعة في الجدول ٦.

الجدول ٦

### مقارنة بين الخيارات الأربعة

الخيار ٤ التأجير بسعر السوق	الخيار ٣ مبنى DC-5 مع التأجير	الخيار ٢ المرج الشمالي: التمويل مع التأجير	الخيار ١ المرج الشمالي: الأنصبة المقررة مع التأجير
<b>الاعتبارات المتعلقة بالتنوع</b>			
منخفض	مرتفع	مرتفع	مرتفع
سيظل موظفو الأمم المتحدة موزعين في مبان متعددة			الالتزام بأهداف الأمم المتحدة: الكفاءة، وتعزيز الأمن، ومدى الإحساس بروح الجمع
<b>نسبة الملكية (العقارات المملوكة/المؤجرة)</b>			
٥١/٤٩	٢٩/٧١	٢٩/٧١	٢٩/٧١
٤٢/٥٨	١٦/٨٤	١٦/٨٤	١٦/٨٤
٣٧/٦٣	١٠/٩٠	١٠/٩٠	١٠/٩٠
ممكنة عن طريق الإبقاء على بعض عقود الإيجار بترتيبات قصيرة الأجل	التفاوض على شروط "الرد" في عقدي الإيجار الجديدين للمبنيين DC-1 و DC-2	ممكنة عن طريق بناء جديد أصغر حجماً في المرج الشمالي أو تخفيض التأجير	ممكنة عن طريق تشييد مبنى جديد أصغر حجماً في المرج الشمالي أو تخفيض التأجير
<b>الاعتبارات المتعلقة بالتمويل</b>			
تكاليف تشغيلية في إطار ترتيبات عقود إيجار طويلة الأجل	توزيع تكاليف المشروع الأولية على المدى الطويل	توزيع تكاليف المشروع الأولية على المدى الطويل	عن طريق أنصبة مقررة على الدول الأعضاء
لا تنطبق	١,٣٦٢ بليون دولار	١,٢٧٨ بليون دولار	١,٠٤٦ بليون دولار
تظل الأمم المتحدة معتمدة على سوق الإيجارات المتقلبة	اقترح شركة الأمم المتحدة للتعمير محدد زمنياً. وإذا تأخر المشروع، فقد تزيد أسعار الفائدة عند إصدار السندات	التمويل الخاص غير مرجح	تكلفة المبنى الجديد (تكلفة التشييد والتمويل حسب مقتضى الحال)
<b>الاعتبارات المتصلة بالسوق</b>			

الخيار ٤ التأجير بسعر السوق	الخيار ٣ مبنى DC-5 مع التأجير	الخيار ٢ المرج الشمالي: التمويل مع التأجير	الخيار ١ المرج الشمالي: الأنصبه المقررة مع التأجير	الاعتبارات المتعلقة بالمشروع
				التوقيت
				مخاطر المشروع

## ألف - الفروق بين الخيارات الأربعة

٦٣ - يتيح الخيار ١ فرصة البناء على الأراضي المملوكة للأمم المتحدة دون أي تكلفة إضافية مقابل الأراضي. ومن شأن إنشاء مبنى جديد في المرج الشمالي أو المبنى الموحد إبقاء الأمم المتحدة في مجمع موحد، في حين أن تشييد مبنى جديد في المرج الشمالي من شأنه أن يسمح أيضا بتوحيد نظم الأمن ونظم المباني الأخرى. وإذا رغبت الجمعية العامة في مبنى أصغر حجما من أي من المبنيين المذكورين، فيمكن تقليص حجم أي من المبنيين الجديدين، على الرغم من أن تكلفة القدم المربع سترتفع.

٦٤ - ويمكن لموقع المرج الشمالي استيعاب ما يفرضه الأمر من انتكاسات أمنية دون تحصينات إضافية. ومع ذلك، فمن شأن التشييد أن يؤثر على عمليات مجمع المقر (بسبب أعمال تشييد المبنى الجديد) وأن يغير إلى الأبد مجمع المباني الشهير وهندسته. ويتطلب تأمين الاشتراكات المقررة لتمويل المشروع نفقات مالية لتغطية التكاليف الرأسمالية من خلال أنصبه خاصة مقررة على الدول الأعضاء. ويعد الحصول على الدعم السياسي من المدينة المضيفة والدولة المضيفة وجيران الأمم المتحدة أمرا غير مؤكد.

٦٥ - وسيشكل الخيار ٢، وهو التمويل من طرف ثالث لمبنى جديد في المرج الشمالي، تحديات تجارية وقانونية. فالأمم المتحدة محظور عليها الحصول على قروض الرهن العقاري، بما في ذلك رهونات على الأرض في المقر، حيث أن الاتفاقية المتعلقة بامتيازات وحصانات الأمم المتحدة تحظر على المقرضين الذين يمنحون قروض الرهن العقاري إنفاذ المصالح الضمانية التي تشمل ممتلكات الأمم المتحدة أو أصولها، ولأن اتفاق البلد المضيف يحظر على الأمم المتحدة نقل ملكية مباني المقر، حتى لأغراض منح هذه المصالح في الممتلكات للحصول على التمويل. وتمثل البدائل في الحصول، بموافقة الجمعية العامة، على قروض بدون ضمانات وبأسعار فائدة معقولة، أو السعي للحصول على ضمانات قروض أو للحصول على قرض من الدول الأعضاء، أو إصدار سندات للدول الأعضاء. وفي ظل المناخ المالي العالمي الحالي، رأت اللجنة التوجيهية أن من غير المرجح الأخذ بهذه الخيارات قريبا.

٦٦ - ومن شأن الخيار ٣، وهو تشييد مبنى الأمم المتحدة الموحد وتمديد عقود الإيجار للمبنيين DC-1 و DC-2، أن يوفر حلا طويلا للأجل لاحتياجات المنظمة من العقارات. ومن شأن تقارب المباني أن يسمح بالإبقاء على مجمع الأمم المتحدة، مع إمكانية وصول جميع الموظفين بصورة مباشرة إلى الجمعية العامة والأمانة العامة. وقد وصل تصميم المشروع إلى مرحلة متقدمة، وإذا وافقت عليه الجمعية العامة، فسيبدأ التشييد على الأرجح في منتصف عام ٢٠١٤ ويكتمل في منتصف عام ٢٠١٧ دون عرقلة عمليات الأمم المتحدة في المجمع. وعلى النقيض من ذلك، لم يتم إعداد أعمال التصميم لمبنى جديد في المرج الشمالي، باستثناء الرسومات النظرية الأولية لأغراض دراسة الجدوى. ولذلك سيكون متأخرا بفترة تتراوح بين سنتين وثلاث سنوات، وستحيط بالتالي مسألة التكاليف حالات من عدم اليقين.

٦٧ - وتقدر تكلفة المبنى الموحد المقترح، بما في ذلك التمويل، بمبلغ ١,٣٦٢ بليون دولار. ومن ناحية أخرى، تقدر التكلفة الإجمالية لمشروع مبنى جديد في المرج الشمالي، بما في ذلك التمويل، بمبلغ ١,٢٧٨ بليون دولار. وتمثل الفروق الرئيسية في التكاليف بين الخيارين في أن خيار المبنى الموحد ينطوي على تكلفة الأرض، وإن كانت بأسعار مواتية مقارنة بالأسعار التجارية.

٦٨ - ومن شأن الخيار ٤، وهو استمرار عقود الإيجار بسعر السوق مع أطراف ثالثة، أن يوفر أقصى قدر من المرونة، حيث أنه يعتمد على عقود إيجار قصيرة الأجل يمكن تجديدها أو توسيع نطاقها أو إنهاؤها. بيد أن هذا الخيار قد يبقى الأمم المتحدة على الأرجح في مواقع متعددة، بالنظر إلى أن الكتل الكبيرة من الحيزات المكتبية التجارية المحاورة مباشرة لمجمع الأمم المتحدة تعد شحيحة. وتستأجر المنظمة بالفعل ٣٣ في المائة من المساحة المتوفرة

في منطقة الأمم المتحدة، مما يجعل الإيجارات في تلك المنطقة أعلى مما قد تكون عليه لولا ذلك. وسوف تستمر معدلات الإيجار في الارتفاع على الأرجح، وخصوصا في عقود الإيجار القصيرة الأجل، مع توقع احتمال ارتفاع الإيجارات بنسبة تتراوح بين ١٠ و ١٥ في المائة تقريبا كل خمس سنوات.

## باء - نسبة الحيز المكتبي المؤجر إلى الحيز المكتبي المملوك

٦٩ - تتضمن الخيارات من ١ إلى ٣ نسبة الحيز المؤجر إلى الحيز المملوك وتبلغ نحو ثلاثة أرباع إلى الربع، باستثناء سيناريو معدل الانخفاض السنوي البالغ ٥,٠ في المائة، في حين يستمر الخيار ٤ بالنسبة الراهنة وهي النصف إلى النصف (انظر الجدول ٦). ويفيد خبراء العقارات بأنه لا يبدو أن هناك معايير عامة للكيانات فيما يتعلق بنسبة الامتلاك إلى التأجير. وبدلا من ذلك، يجري اتخاذ القرارات بناء على البيئات التنظيمية القائمة التي يُنظر فيها إلى الحاجة إلى المرونة مقارنة بالاحتياجات الأساسية الطويلة الأجل لفرادى الكيانات. وإذا وُجدت حاجة أساسية طويلة الأجل، فإن الامتلاك يصبح أكثر فعالية من حيث التكلفة على مر الزمن. وخلص الاستشاريون إلى أن النسبة المثلى للحيز المكتبي المملوك إلى الحيز المكتبي المؤجر ينبغي أن تحدد بناء على القدرة على التنبؤ بحاجة الأمم المتحدة إلى تلبية الزيادة والانخفاض في الاحتياجات من الحيز، بالإضافة إلى الاحتياجات الأساسية الطويلة الأجل.

## خامسا - مبنى المكتبة ومبنى الملحق الجنوبي

### ألف - معلومات أساسية

٧٠ - تضع الأمانة العامة حاليا خططًا لشغل المقر فيما بعد انتهاء المخطط العام لتحديد مباني المقر. ومن الأمور الجوهرية في هذا التخطيط أن الشواغل الأمنية توجب على المنظمة الحد من الشغل المقرر للمباني في المحيط الجنوبي للمقر، أي مبني مكتبة داغ همرشولد والملحق الجنوبي.

٧١ - وحسب ما ورد في التقرير المرحلي السنوي التاسع للأمين العام عن تنفيذ المخطط العام لتحديد مباني المقر (A/66/527)، ففي أعقاب التهديدات المتزايدة للمنظمة، أُجريت دراسات في عام ٢٠١٠ حول مستوى الحماية التي يلزم توفيره لمبني المكتبة والملحق الجنوبي، في ضوء الزيادة الكبيرة في الاحتياجات الأمنية.

٧٢ - وعلى النحو المبين في الفقرات ٢١ و ٣٧ و ٣٨ من التقرير المرحلي السنوي العاشر للأمين العام عن تنفيذ المخطط العام لتجديد مباني المقر (A/67/350)، استمرت المناقشات في عام ٢٠١٢ بين الأمانة العامة والسلطات المعنية للبلد المضيف فيما يتعلق باحتياجات حماية المباني. وحيث أنه لم يتم التوصل إلى قرار، ونظرا لتوقع استكمال المخطط العام لتجديد مباني المقر في أواخر عام ٢٠١٤، فما زال تصميم وتحديد هذين المبنىين معلقا. ومن المهم أن نلاحظ أنه على الرغم من أن مبلغ ٦٥ مليون دولار أُدرج أصلا في الميزانية لتجديد المبنىين، فلا يمكن تجديد المبنىين بنجاح بتلك التكاليف في ضوء الزيادة الكبيرة في الاحتياجات الأمنية. ويقدر أن يتكلف استبدال المبنىين مئات الملايين من الدولارات، نظرا للقدر الكبير من التعزيزات الهيكلية التي ستدعو إليها الحاجة.

٧٣ - ونظرا للطبيعة غير المحسومة لمستقبل المبنىين، فلا بد من القيام بالتخطيط لمجموعة من الخيارات.

٧٤ - وأثناء مداوالات الجمعية العامة بشأن التقرير المرحلي السنوي العاشر، طُلب من ممثلي الأمين العام أن يقدموا خيارات لموقع المهام الرئيسية لكل من المبنىين، وهي مهام المكتبة والكافيتريا، في حالة عدم إمكان تسوية المسائل الأمنية.

٧٥ - ويعتقد الأمين العام أن هناك فرصة لإدراج مهام المكتبة والكافيتريا ضمن البرنامج، إما في مبنى الأمم المتحدة الموحد المقترح أو في مبنى المرج الشمالي الجديد، إذا أقرته الجمعية العامة. وإذا ما قررت الجمعية المضي قدما في أي من الخيارين، فإن الأمين العام يقترح أن يتم نقل مهام المكتبة والكافيتريا من موقعهما الحالي إلى المبنى الجديد.

٧٦ - وكبديل لذلك، إما كإجراء مؤقت ريثما يتم تشييد مبنى الأمم المتحدة الموحد أو مبنى المرج الشمالي الجديد، أو ريثما تتم معالجة المسائل الأمنية المتعلقة بالمحيط الجنوبي للمقر أو تسويتها، يمكن أن تبقى مهام مبنى المكتبة والملحق الجنوبي في مكانها، أو أن تقدم في مبنى المرج الشمالي، حسب ما ترد مناقشته بمزيد من التفصيل أدناه.

## باء - مهام المكتبة

٧٧ - تتمثل المهمة الرئيسية لمبنى المكتبة في كونه مقرا لمكتبة داغ همرشولد. وقبل المخطط العام لتجديد مباني المقر، كان يشغل مبنى المكتبة ما يقرب من ٨٠ موظفا في إدارة شؤون الإعلام. وخلال المخطط العام لتجديد مباني المقر، جرى تقليص مؤقت لمهام المكتبة في مبنى المكتبة، وجرى تجهيز أجزاء أخرى من المبنى لتوفير حيز مكتبي لإدارة الشؤون الإدارية

(مكتب وكيل الأمين العام للشؤون الإدارية ومكتب المخطط العام لتجديد مباني المقر)، وإدارة شؤون السلامة والأمن، وإدارة شؤون الإعلام، ووسائل الإعلام المقيمة.

٧٨ - ويتضمن مبنى المكتبة الحالي أيضا قاعة محاضرات، تستخدم في المناسبات الخاصة والحفلات الموسيقية وبرامج منح الجوائز والعروض التقديمية. وخلال المخطط العام لتجديد مباني المقر، تم تحويل قاعة المحاضرات لاستخدامها كغرفة للإحاطة اليومية للصحفيين. ولكن مهمة الإحاطة الإعلامية اليومية سوف تنقل مرة أخرى إلى مبنى الأمانة العامة في وقت مبكر من عام ٢٠١٣.

٧٩ - وتوجد السقيفة في الطابق العلوي من مبنى المكتبة الحالي، وهي مخصصة للمناسبات الخاصة والمتكررة. ومن شأن إنشاء صالة جديدة في جهة الشرق بمبنى المؤتمرات أن يوفر مكانا مماثلا لأنواع المناسبات التي تجري في الوقت الراهن في السقيفة.

٨٠ - وإذا حالت الاعتبارات الأمنية دون عودة مهام المكتبة كاملة إلى مبنى المكتبة، فينبغي النظر في عدة خيارات كأماكن بديلة لمهام المكتبة:

(أ) مبنى الأمم المتحدة الموحد أو مبنى المرج الشمالي الجديد - إذا وافقت الجمعية العامة على المبنى الموحد أو على تشييد مبنى جديد في المرج الشمالي، فيمكن أن تدرج مهام المكتبة وقاعة المحاضرات ضمن برنامج أي من المبنيين؛

(ب) بقاؤها في الموقع الحالي لفترة مؤقتة - يمكن أن يستمر الإبقاء على مهام المكتبة في المستوى الحالي حتى يتم إنشاء موقع دائم؛

(ج) مبنى المرج الشمالي المؤقت - يمكن إتاحة مساحة داخل مبنى المرج الشمالي المؤقت وتحويلها لاستخدامها كحيز مؤقت للمكتبة، ريثما تتم تسوية المسائل الأمنية المتعلقة بمبنى المكتبة، أو إلى حين توافر المبنى الموحد أو مبنى المرج الشمالي الجديد. ويمكن توفير حيز لموظفي إدارة الإعلام المرتبطين بمهام المكتبة في مبنى المرج الشمالي، كما يمكن توفير حيز لمهام قاعة المحاضرات.

## جيم - مهام الملحق الجنوبي

٨١ - المهمة الرئيسية لمبنى الملحق الجنوبي هي أن يكون مقرا للكافيتريا، التي تشمل المطبخ، ومنطقة لتقديم الطعام، وأخرى لتناوله.

٨٢ - وفي حالة وجود اعتبارات أمنية تتطلب إغلاق الكافيتريا، يمكن النظر في الخيارات المتاحة التالية كأماكن بديلة:

(أ) مبنى الأمم المتحدة الموحد أو مبنى جديد في المرج الشمال - إذا وافقت الجمعية العامة على المبنى الموحد أو على تشييد مبنى جديد في المرج الشمالي، يمكن أن تصمم مهام كافيتريا لأي منهما تصميمًا مناسبًا لتلبية الاحتياجات المتوقعة لمبنى الأمانة العامة؛

(ب) البقاء في الموقع الحالي لفترة مؤقتة - يمكن أن يستمر الإبقاء على مهام الكافيتريا والمهام الأخرى في مستواها الحالي حتى يتم إنشاء موقع دائم؛

(ج) مبنى المرج الشمالي المؤقت - يمكن إتاحة مساحة داخل مبنى المرج الشمالي المؤقت وتحويلها لكي تستخدم كحيز مؤقت للكافيتريا حتى تتم تسوية المسائل الأمنية المتعلقة بمبنى الملحق الجنوبي أو حتى يصبح مبنى الأمم المتحدة الموحد جاهزًا. وهذا الخيار غير قابل للتطبيق في حالة تشييد مبنى جديد في المرج الشمالي.

٨٣ - والمهمة الأخرى لمبنى الملحق الجنوبي (على النحو الذي كان قائمًا قبل المخطط العام لتجديد مباني المقر وحسب الخطة لما بعد المخطط العام) هي تقديم حيز الـ ١٣ غرفة دراسة للتدريب اللغوي وصالة للمعلمين. ومثلما هو الحال مع مهام المكتبة والكافيتريا، يمكن استيعاب أماكن التدريب اللغوي إما على أساس دائم في برنامج المبنى الموحد، أو يمكن كتدبير مؤقت إبقاؤها في نفس الموقع، أو في مبنى المرج الشمالي المؤقت.

٨٤ - وتضاف مهمة أخرى إلى مهام مبنى الملحق الجنوبي وهي استيعاب صالة المترجمين الشفويين والحيز المكتبي المخصص لهم. ومن غير العملي أن تنقل هذه المهمة إلى مكان لا يكون على مسافة قريبة من مبني المؤتمرات والجمعية العامة مباشرة. وإذا اعتبر مبنى الملحق الجنوبي غير مناسب للاستخدام المستمر، سيلزم تخصيص حيز لهذه المهمة في مكان آخر من المجموع.

## دال - النظر في فترات التخطيط لاستخدامات ومهام مبنى المكتبة ومبنى الملحق الجنوبي

٨٥ - يرى الأمين العام أنه من المفيد النظر في التخطيط لاحتياجات المنظمة من الأماكن على أساس ثلاث فترات: الأجل القصير (من الآن وحتى أواخر عام ٢٠١٤، حين يكتمل تنفيذ المخطط العام لتجديد مباني المقر)، والأجل المتوسط (من عام ٢٠١٥ إلى عام ٢٠١٧)، والأجل الطويل (من عام ٢٠١٨ فصاعدًا).

٨٦ - ويتضمن الجدول ٧ المواقع التي يوصى بتخصيصها لمهام مبنى المكتبة ومبنى الملحق الجنوبي في الأجل القصير والأجل المتوسط والأجل الطويل، مع مراعاة المناقشة التي سبق عرضها في الفرع الثاني، وباستخدام فترات التخطيط المحددة أعلاه.

## الجدول ٧

## مواقع مهام مبنى المكتبة ومبنى الملحق الجنوبي في الأجل القصير والأجل المتوسط والأجل الطويل

الأجل القصير ٢٠١٣-٢٠١٤	الأجل المتوسط ٢٠١٧-٢٠١٤	الأجل الطويل ٢٠١٧-٢٠٢٣
<b>مبنى المكتبة</b>		
غرفة المكتبة ورفوفها	تبقى في موقعها	تبقى في موقعها أو تنقل إلى مبنى المرج الشمالي المؤقت
الحيز المكتبي لإدارة شؤون الإعلام	يبقى في موقعه	يبقى في موقعه أو ينقل إلى مبنى المرج الشمالي المؤقت
قاعة المحاضرات	تبقى في موقعها	تبقى في موقعها أو تنقل إلى مبنى المرج الشمالي المؤقت
<b>مبنى الملحق الجنوبي</b>		
الكافيتريا	تبقى في موقعها	تبقى في موقعها أو تنقل إلى مبنى المرج الشمالي المؤقت <sup>(أ)</sup>
غرف التدريب اللغوي	تبقى في موقعها	تبقى في موقعها أو تنقل إلى مبنى المرج الشمالي المؤقت
صالة المترجمين الشفويين	تبقى في موقعها	تبقى في موقعها أو تنقل إلى مكان آخر في المجمع

(أ) يمكن تعزيز برنامج الكافيتريا للمبنى الموحد أو للمبنى الجديد في المرج الشمالي لتلبية احتياجات الاستخدام المتوقعة البالغة ٢٧٥ مقعداً. ولا تدعو الحاجة إلى إضافة الحجم الكامل لكافيتريا المقر إلى برنامج المبنى الموحد أو إلى كافيتريا المبنى الجديد في المرج الشمالي.

٨٧ - وترد في الجدول ٨ قائمة بالاستخدامات الممكنة لمبنى المكتبة ومبنى الملحق الجنوبي على مدى فترات التخطيط الثلاث.

## الجدول ٨

الاستخدامات الممكنة لمبنى المكتبة ومبنى الملحق الجنوبي في الأجل القصير والأجل المتوسط والأجل الطويل

الأجل القصير ٢٠١٣-٢٠١٤	الأجل المتوسط ٢٠١٧-٢٠١٤	الأجل الطويل ٢٠٢٣-٢٠١٧
مبنى المكتبة	الوضع القائم:	الوضع القائم أو استخدام محدود: التصرف النهائي:
غرفة المكتبة ورفوفها	تخزين الأثاث	العودة إلى الاستخدام السابق إذا تمت معالجة الشواغل الأمنية
الحيز المكتبي لإدارة شؤون الإعلام	أماكن للمخزون في الطوابق العليا	إذا لم تعالج الشواغل الأمنية: التخزين ومستويات استخدام منخفضة
قاعة المحاضرات	تخزين اللوازم	الهدم وإعادة البناء
مبنى الملحق الجنوبي	الوضع القائم:	الوضع القائم أو استخدام محدود: التصرف النهائي:
الكافتيريا	وفقا للاعتبارات الأمنية:	موقع مؤقت/بديل لمحطة التبريد
الحيز المكتبي (الذي استخدم مؤخرا لاستيعاب مكتب المتحدث باسم الأمين العام)	استمرار الاستخدامات القصيرة الأجل	التخزين
صالة المترجمين الشفويين	التخزين	

## سادساً - تأجيل إزالة مبنى المرج الشمالي المؤقت

٨٨ - التقرير المرحلي السنوي العاشر عن تنفيذ المخطط العام لتجديد مباني المقر تضمن أيضاً اقتراحاً بتأجيل الإزالة المقررة لمبنى المرج الشمالي المؤقت، إلى ما بعد اكتمال تنفيذ المخطط العام لتجديد مباني المقر. وقد أدرجت الأموال اللازمة لتفكيك المبنى وإعادة المرج الشمالي إلى حالته الأصلية في الميزانية المعتمدة للمخطط العام لتجديد مباني المقر، وجاء اقتراح الأمين العام استجابة لطلب من الجمعية العامة لتحديد خيارات من أجل تخفيض التكلفة المتوقعة للمشروع.

٨٩ - قررت الجمعية العامة في دورتها السابعة والستين استبقاء الاعتمادات المخصصة لتغطية تكاليف إزالة مبنى المرج الشمالي المؤقت من ميزانية المخطط العام لتجديد مباني المقر. ولا يمكن هدم مبنى المرج الشمالي المؤقت إلى حين اكتمال تجديد مبنى الجمعية العامة وعودة

مهام مبنى الجمعية العامة إلى ذلك المبني بعد تجديده في أواخر عام ٢٠١٤<sup>(٥)</sup>. ومن دون الإخلال بقرار الجمعية، يمكن الاستفادة من مبنى المرج الشمالي المؤقت قبل أن يتم هدمه لاستيعاب عدد من مهام المقر المختلفة على أساس مؤقت إلى حين اكتمال المبني الموحد.

٩٠ - وينبغي أن تشمل هذه المهام ما يلي:

- (أ) مهام مبنى الملحق الجنوبي، بما في ذلك الكافيتريا، وغرف دراسة اللغات وصالة المترجمين الشفويين، على النحو الذي سبقت مناقشته في الجزء جيم أعلاه؛
- (ب) مهام مبنى المكتبة، بما في ذلك المكتبة نفسها وحيز مكثي للموظفين المرتبطين بإدارة شؤون الإعلام، على النحو الذي سبقت مناقشته في الجزء باء أعلاه؛
- (ج) حيز مكثي آخر لإدارات الأمانة العامة ومكاتبها، الأمر الذي قد يؤدي إلى تقليل الاحتياجات المتصلة بالتأجير خارج المجمع، على أساس التنسيق مع انتهاء عقود الإيجار؛
- (د) التخزين.

## سابعاً - الخلاصة والخطوات المقبلة

٩١ - على النحو الذي جرت مناقشته في التحليل المقارن الوارد في الفرع الرابع، لا يعتبر الخيار ٢ من الخيارات الأربعة مجدياً، بسبب حالات عدم التيقن والعقبات العملية والقانونية والتجارية التي يتعين تجاوزها للحصول على تمويل من طرف ثالث للمبنى الجديد في المرج الشمالي.

٩٢ - وبالمثل، لا يعتبر الخيار ٤ جذاباً بسبب عدم التيقن من تأجير مبنيي DC-1 و DC-2 إلى ما بعد عام ٢٠٢٣، ولأن الأمم المتحدة تتعرض بدخولها سوق العقارات التجارية إلى ارتفاع الإيجارات، بالإضافة إلى زيادة جوانب نقص الكفاءة التشغيلية من جراء تشتت موظفي الأمم المتحدة في أماكن عمل متباعدة.

٩٣ - ومن منظور مالي، يعد الخيار ١ أفضل من الخيار ٣ لأن المبني الجديد في المرج الشمالي سيشتد داخل مجمع الأمم المتحدة، في حين يشمل خيار المبني الموحد تكلفة الأرض (التي ستصبح في نهاية المطاف أرضاً تملكها الأمم المتحدة) وكذلك تكلفة التمويل للسندات العامة. ولكن الخيار ١، سيفرض عبئاً ثقيلاً على الدول الأعضاء يتمثل في نفقات مالية تدفع مقدماً لتغطية التكاليف الرأسمالية. وفي سياق المخطط العام لتجديد مباني المقر، أعطت

(٥) للأغراض المرجعية، أماكن الاجتماعات المتأثرة هي قاعة الجمعية العامة، وغرف الاجتماعات من ٤ إلى ٨، وغرفة الاجتماعات E، وغرفنا الاجتماعات الجديدتان ١١ و ١٢، وغرفة الاجتماعات الجديدة متعددة الأغراض ١٣.

الجمعية العامة توجيهات إلى الأمين العام بأن يقدم الاقتراحات التي لا تفرض على الدول الأعضاء زيادات كبيرة في الاحتياجات من التمويل للمشاريع الرأسمالية. وعلاوة على ذلك، لا تزال خطة الخيار ١ في مرحلة التصميم النظري، وهذا يعني أن المبنى الجديد في المرح الشمالي، سيتأخر فترة سنتين أو ثلاث سنوات، وسيكون بالتالي عرضة للمخاطر المرافقة، بما في ذلك ارتفاع التكاليف وعدم التيقن من الحصول على موافقة المجتمع المحلي.

٩٤ - وفي ضوء التحليل السابق، ونظرا للحالة السائدة من الانخفاض التاريخي في سعر الفائدة مما سيعمل على احتواء التكاليف المالية للسندات العامة، بالإضافة إلى الفرصة السانحة حاليا التي يتيحها اقتراح شركة الأمم المتحدة للتعمير الذي بلغ مراحل متقدمة، يرى الأمين العام أنه ينبغي للمنظمة، رهنا بموافقة الجمعية العامة، أن تدخل في مفاوضات مع الشركة للحصول على أفضل الشروط من أجل تشييد مبنى الأمم المتحدة الموحد ومواصلة تأجير مبنيي DC-1 و DC-2. وبمجرد توفر معايير التكاليف النهائية، سيطلب الأمين العام موافقة الجمعية العامة، في الجزء الأول من دورتها الثامنة والستين المستأنفة، في عام ٢٠١٤، وذلك قبل أن تلتزم الأمم المتحدة رسميا وتوقع عقد الإيجار.

## ثامناً - الإجراءات المطلوب من الجمعية العامة اتخاذها

٩٥ - يوصي الأمين العام الجمعية العامة بما يلي:

(أ) أن تحيط علما بتقرير الأمين العام عن دراسة الجدوى الموسعة المتعلقة بالاحتياجات من الأماكن في مقر الأمم المتحدة للفترة ٢٠١٤-٢٠٣٤؛

(ب) أن تطلب إلى الأمين العام أن يدخل في مفاوضات مع شركة الأمم المتحدة للتعمير سعياً للحصول على أفضل الشروط لتنفيذ اقتراح تشييد مبنى الأمم المتحدة الموحد واستمرار تأجير مبنيي DC-1 و DC-2، وأن يقدم خلال الفترة المتبقية من عام ٢٠١٣ إحاطات إعلامية منتظمة إلى الجمعية العامة عن نتائج الجهود المبذولة في هذا الصدد؛

(ج) أن تطلب إلى الأمين العام أن يقدم إلى الجمعية العامة، في الجزء الأول من دورتها الثامنة والستين المستأنفة في عام ٢٠١٤، تقريراً عن نتائج المفاوضات مع الشركة مصحوباً بمعايير التكاليف النهائية، وذلك للنظر فيه واتخاذ قرار بشأنه؛

(د) أن تقدم التوجيه إلى الأمين العام بشأن الخيارات المتعلقة بمهام المكتبة والكافيتريا والاستخدامات المناسبة لمبنى المكتبة ومبنى الملحق الجنوبي؛

(هـ) أن تنظر في الاستخدامات المؤقتة الملائمة لمبنى المرح الشمالي المؤقت، وذلك رهنا بالموافقة على التوصية (ج).

## المرفق الأول

### المواقع المحتملة التي تقع ضمن المحيط الأوسع لمجمع المقر الرئيسي

- ١ - بناء على طلب من اللجنة الاستشارية لشؤون الإدارة والميزانية، أُجري تحليل للمواقع التي تقع ضمن المحيط الأوسع لمجمع المقر الرئيسي، وذلك لدراسة الأسعار الإرشادية للأماكن التي قد تكون متاحة للإيجار (انظر الشكل).
- ٢ - وبالنظر إلى الحيز المكتني الكبير الذي قد تحتاجه الأمم المتحدة لكي تتمكن من الدمج الكلي أو الجزئي لمجموعة الأماكن المؤجرة حالياً ومستقبلاً، فقد وجد الاستشاريون أن الأمم المتحدة ستبقى على الأرجح في عدة مبان مؤجرة نظراً لندرة الكتل الكبيرة من الحيزات ضمن محيط مجمع الأمم المتحدة. وبالإضافة إلى ذلك، ففي سيناريو استخدام عدة مبان ليس هناك ما يضمن أن المباني ستكون قريبة من بعضها البعض، وبالتالي يحتمل أن يصبح موظفو المنظمة مشتتين في محيط يبعد مسيرة ٢٠ دقيقة عن مجمع المقر الرئيسي. وعلى الرغم من أن الخيارات المتاحة قد تزداد باعتماد محيط أوسع، فسوف تزداد بذلك أيضاً احتمالات ازدياد تشتيت الموظفين بعيداً عن المقر.
- ٣ - ويعتمد التوصل إلى تقييم أكثر تحديداً على توافر أماكن للإيجار في وقت البحث النشط وعلى المفاوضات مع مالك تلك الأماكن.

منظر علوي للتدرجات في سوق الإيجارات في منطقة الأمم المتحدة



## تدرج أسعار سوق الإيجارات في منطقة الأمم المتحدة

المباني التي تتوفر	المسافة	متوسط الإيجار	الشغور	الأقدام المربعة	فيها مساحة أكبر
من ١٠٠ ٠٠٠ قدم مربع	المقر	المطلوب	مئوية	(بالملايين)	قدم مربع
<b>النطاق ١</b>					
٤	٥ دقائق	٥٤,٤٦ دولارا	١٠	٢,٣	
من الشارع ٣٦ إلى الشارع ٤٦/وبين نهر East River والجادة الثالثة الأسواق الفرعية لمنطقة United Nations Plaza وجزء من منطقة غراند سنترال (Grand Central)					
<b>النطاق ٢</b>					
٧	١٠ دقائق	٦٢,٠٥ دولارا	٩,٣	٦,٨	
من الشارع ٣٢ إلى الشارع ٥٢/وبين الجادة الثالثة و Park Avenue و المنطقة الواقعة بين أقصى جنوب وسط المدينة (Midtown) ووسط منطقة البلازا (Plaza District)، وهي أعلى سوق فرعية في مانهاتن					
<b>النطاق ٣</b>					
٤	١٥ دقائق	٦١,١٩ دولارا	٨,٤	٩,٣	
من الشارع ٢٨ إلى الشارع ٥٦/بين جادة Park Avenue والجادة الخامسة الأسواق الفرعية لأجزاء من موروي هيل (Murray Hill)، وغرامرسي بارك (Gramercy Park) وغراند سنترال (Grand Central) مساحة أكبر مبنى متصل تبلغ أقل من ٣٠٠ ٠٠٠ قدم مربع					
<b>النطاق ٤</b>					
١٤	٢٠ دقيقة	٥٣,١٦ دولارا	٨,٥	١٦	
من الشارع ٢٣ إلى الشارع ٦٢/بين الجادة الخامسة والجادة السابعة الأسواق الفرعية لأجزاء من تشلسي (Chelsea)، بين بن بلازا (Penn Plaza)، تايمز سكوير (Times Square) ومنطقة البلازا (Plaza District). تتوفر تشلسي (Chelsea) أدنى متوسط لمعدلات الإيجار وهو ٤١,٧١ دولارا للقدم المربع، في حين تسجل أعلى المعدلات في منطقة البلازا (Plaza District)، حيث تبلغ ٧٠,٦٩ دولارا للقدم المربع					

المصدر: خبراء عقارات.

## المرفق الثاني

اقترح بشأن معدلات الإيجار الإجمالية في DC-1 و DC-2 في ٨ كانون الثاني /  
يناير ٢٠١٣

DC-2		DC-1		التاريخ (من نيسان/أبريل إلى ٣١ آذار/مارس)	عام التأجير
المبلغ السنوي	السعر للقدم المربع	المبلغ السنوي	السعر للقدم المربع		
١٥ ٠٥١ ٠٠٠	٤٣,٩٢	١٣ ٣٥٩ ٠٠٠	٣٨,٥٩	٢٠١٨-٢٠١٧	١
١٦ ٠٨٤ ٠٠٠	٤٦,٩٤	١٤ ٤١٢ ٠٠٠	٤١,٦٤	٢٠١٩-٢٠١٨	٢
١٦ ٣٢٢ ٠٠٠	٤٧,٦٣	١٤ ٥٨٥ ٠٠٠	٤٢,١٤	٢٠٢٠-٢٠١٩	٣
١٦ ٥٦٢ ٠٠٠	٤٨,٣٣	١٤ ٧٥٨ ٠٠٠	٤٢,٦٤	٢٠٢١-٢٠٢٠	٤
١٦ ٨٠٢ ٠٠٠	٤٩,٠٣	١٤ ٩٣٢ ٠٠٠	٤٣,١٤	٢٠٢٢-٢٠٢١	٥
١٧ ٠٤٢ ٠٠٠	٤٩,٧٣	١٥ ١٠٥ ٠٠٠	٤٣,٦٤	٢٠٢٣-٢٠٢٢	٦
٢٣ ٢٠٠ ٠٠٠	٥٦,٠٠	٢٢ ٨٦٩ ٠٠٠	٥٦,٠٠	٢٠٢٤-٢٠٢٣	٧
٢٣ ٥١١ ٠٠٠	٥٦,٧٥	٢٣ ١٨٣ ٠٠٠	٥٦,٧٧	٢٠٢٥-٢٠٢٤	٨
٢٣ ٨٣٠ ٠٠٠	٥٧,٥٢	٢٣ ٥٠٦ ٠٠٠	٥٧,٥٦	٢٠٢٦-٢٠٢٥	٩
٢٤ ١٥٧ ٠٠٠	٥٨,٣١	٢٣ ٨٤١ ٠٠٠	٥٨,٣٨	٢٠٢٧-٢٠٢٦	١٠
٢٤ ٤٩٧ ٠٠٠	٥٩,١٣	٢٤ ١٨٤ ٠٠٠	٥٩,٢٢	٢٠٢٨-٢٠٢٧	١١
٢٧ ١٦٥ ٠٠٠	٦٥,٥٧	٢٦ ٨٢٦ ٠٠٠	٦٥,٦٩	٢٠٢٩-٢٠٢٨	١٢
٢٧ ٥٢١ ٠٠٠	٦٦,٤٣	٢٧ ١٩٤ ٠٠٠	٦٦,٥٩	٢٠٢٢-٢٠٢١	١٣
٢٧ ٨٩٨ ٠٠٠	٦٧,٣٤	٢٧ ٥٦٩ ٠٠٠	٦٧,٥١	٢٠٢١-٢٠٢٠	١٤
٢٨ ٢٧٩ ٠٠٠	٦٨,٢٦	٢٧ ٩٥٧ ٠٠٠	٦٨,٤٦	٢٠٣١-٢٠٣٠	١٥
٢٨ ٦٦٩ ٠٠٠	٦٩,٢٠	٢٨ ٣٥٧ ٠٠٠	٦٩,٤٤	٢٠٣٢-٢٠٣١	١٦ فترة تمديد عقد الإيجار
٣١ ٦٢٧ ٠٠٠	٧٦,٣٤	٣١ ٢٨١ ٠٠٠	٧٦,٦٠	٢٠٣٤-٢٠٣٣	١٧
٣٢ ٠٤٥ ٠٠٠	٧٧,٣٥	٣١ ٧٠٦ ٠٠٠	٧٧,٦٤	٢٠٣٥-٢٠٣٤	١٨
٣٢ ٤٧٢ ٠٠٠	٧٨,٣٨	٣٢ ١٤٣ ٠٠٠	٧٨,٧١	٢٠٣٦-٢٠٣٥	١٩
٣٢ ٩١١ ٠٠٠	٧٩,٤٤	٣٢ ٥٨٨ ٠٠٠	٧٩,٨٠	٢٠٣٧-٢٠٣٦	٢٠
٣٣ ٣٦٧ ٠٠٠	٨٠,٥٤	٣٣ ٠٥٤ ٠٠٠	٨٠,٩٤	٢٠٣٨-٢٠٣٧	٢١
٣٦ ٦٤٤ ٠٠٠	٨٨,٤٥	٣٦ ٢٩٦ ٠٠٠	٨٨,٨٨	٢٠٣٩-٢٠٣٨	٢٢
٣٧ ١٣٢ ٠٠٠	٨٩,٦٣	٣٦ ٧٩٠ ٠٠٠	٩٠,٠٩	٢٠٤٠-٢٠٣٩	٢٣
٣٧ ٦٢٥ ٠٠٠	٩٠,٨٢	٣٧ ٢٩٣ ٠٠٠	٩١,٣٢	٢٠٤١-٢٠٤٠	٢٤
٣٨ ١٤٣ ٠٠٠	٩٢,٠٧	٣٧ ٨١٥ ٠٠٠	٩٢,٦٠	٢٠٤٢-٢٠٤١	٢٥
٣٨ ٦٦٥ ٠٠٠	٩٣,٣٣	٣٨ ٣٥٠ ٠٠٠	٩٣,٩١	٢٠٤٣-٢٠٤٢	٢٦

(أ) تشمل مبالغ الإيجار المذكورة، هنا الزيادات المقدرة في التكاليف بالمقارنة مع سنة الأساس ٢٠٢٣، بالنسبة لمصروفات التشغيل ومدفوعات الإيجار لمدينة نيويورك.

## المرفق الثالث

## العقارات المملوكة أو المؤجرة لمنظومة الأمم المتحدة في نيويورك في عام ٢٠١٢

## ألف - الأماكن المملوكة

الموقع	المنظمة	إجمالي المساحة بالأقدام المربعة	الأفراد <sup>١</sup>
مبنى الأمانة العامة	الأمم المتحدة	٩٠٠.٠٠٠	٢ ٨٥٩
المواقع الأخرى داخل المجمع (مبنى المؤتمرات، والطابق السفلي، والجمعية العامة، والمكتبة/المرج الشمالي/مبنى المرج الشمالي/مبنى الملحق الجنوبي)	الأمم المتحدة	٤١٦ ٢٥٠	١ ١١٧
معهد الأمم المتحدة للتدريب والبحث	الأمم المتحدة	٢٣ ٠٠٠	١٥٦
الموظفون دون أماكن جلوس	الأمم المتحدة		٧٧١
إجمالي الأماكن المملوكة		١ ٣٣٩ ٢٥٠	٤ ٩٠٣

## باء - الأماكن المؤجرة

الموقع	المنظمة	إجمالي المساحة بالأقدام المربعة	سعة استيعاب الأفراد/الشغل
DC-1	الأمم المتحدة	١٩٦ ٥٦٦	٨٦٥
DC-2	الأمم المتحدة	٣١٢ ٠٦٤	١ ١٧٢
مبنى 304 East 45th St ، FF Building	الأمم المتحدة	١٣٨ ٣٠١	٤٥٢
مبنى ألكوا	الأمم المتحدة	٣٠ ٨٤٥	١٠
مستودع Falchi ARMS لونغ آيلند سيتي	الأمم المتحدة	٥٠ ٤١٣	١١
مبنى Daily News	الأمم المتحدة	٧٤ ٨٢٢	١٥
مبنى 300 East 42nd St ، Innovation	الأمم المتحدة	١٣٢ ٦٠٢	٣٦٤
Court Square	الأمم المتحدة	٧٩ ٠٧٩	١٢٠
مبنى ألبانو	الأمم المتحدة	١٨٧ ٠٦٠	٦٠٩
مجموع أماكن الأمم المتحدة		١ ٢٠١ ٧٥٢	٣ ٦١٨

DC-1 و DC-2 و FF Building	برنامج الأمم المتحدة الإنمائي	٣٦٠ ٦٥٤	١ ٥١٢
مبنى داغ همرشولد بلازا - ١	الصندوق المشترك للمعاشات التقاعدية لموظفي الأمم المتحدة	٨٢ ٤٤٤	٢٥١
Dag Hammarskjöld Plaza	صندوق الأمم المتحدة للسكان	١٣٠ ٧٤٠	٤٥٠
المبنى 605 Third Avenue			

الموقع	المنظمة	إجمالي المساحة بالأقدام المربعة	سعة استيعاب الأفراد/الشغل
مبنى كرايسلر	مكتب الأمم المتحدة لخدمات المشاريع	٤٠.٠٠٠	١٠٧
المجموع للصناديق والبرامج		٦١٣ ٨٣٨	٢ ٣٢٠
		مجموع الأفراد	١٠ ٨٤١

(أ) تفترض الأرقام المبينة لعدد الموظفين انتقال جميع الموظفين من أماكن الإيواء المؤقت للمخطط العام.