Nations Unies A/69/811

Assemblée générale

Distr. générale
5 mars 2015
Français
Original : anglais

Soixante-neuvième session
Point 132 de l'ordre du jour
Budget-programme de l'exercice biennal 2014-2015

Examen stratégique des biens immobiliers

Rapport du Comité consultatif pour les questions administratives et budgétaires

I. Introduction

1. Le Comité consultatif pour les questions administratives et budgétaires a étudié une version préliminaire du rapport du Secrétaire général sur l'examen stratégique des biens immobiliers (A/69/760). À cette occasion, le Comité a rencontré des représentants du Secrétaire général, qui lui ont donné des renseignements complémentaires et des précisions, avant de lui faire parvenir des réponses par écrit le 5 mars 2015.

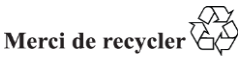
2. Le rapport du Secrétaire général est soumis en application de la section V de la résolution 68/267 B de l'Assemblée générale, par laquelle l'Assemblée a prié le Secrétaire général de fournir notamment des renseignements complémentaires sur la portée, le contenu et la nature de cet examen. Dans la même résolution, l'Assemblée a rappelé que toute proposition susceptible de découler de l'examen ayant des incidences financières devait suivre la procédure prescrite dans le Règlement financier et les règles de gestion financière de l'Organisation des Nations Unies.

II. Historique et rapports avec d'autres initiatives mises en œuvre

3. Dans son précédent rapport (A/68/796, par. 5 et 7 à 12), le Comité consultatif a donné un historique de l'examen stratégique des biens immobiliers, en en présentant les principaux objectifs. Le Comité rappelle que l'examen stratégique des biens immobiliers doit se dérouler en trois phases (ibid., par. 3), dont un bref résumé et le calendrier sont donnés ci-après (ibid., par. 4, et A/69/760, par. 17 et 21) :

a) Phase 1 (achevée en décembre 2012) : mise en place d'un cadre pour la collecte des données et adoption d'une méthode de travail pour leur examen;

15-03462 (F) 100315 100315



b) Phase 2 (achevée en octobre 2014) : collecte des données et élaboration de plans d'équipement locaux par les bureaux hors Siège et les commissions régionales;

c) Phase 3 (lancée en novembre 2014 et qui doit s'achever en mai 2015) : formulation de conclusions et recommandations, et mise au point d'un programme d'investissement sur 20 ans pour l'entretien du parc immobilier et d'une base de données qui permettra de contrôler l'exécution des projets et d'établir des rapports à ce sujet.

4. S'agissant des activités prévues au titre de la phase 3, le Comité consultatif a été informé, après avoir demandé des précisions, que l'analyse des données obtenues au terme de la phase 2 et la compilation d'un plan d'investissement sur 20 ans pour l'entretien du parc immobilier avaient été achevées en décembre 2014 et que les activités restantes, notamment la constitution d'une base de données et la conduite d'une formation, devaient être menées à bien d'ici au 7 mai 2015.

5. S'agissant de la terminologie utilisée dans l'examen stratégique des biens immobiliers, le Comité consultatif rappelle que l'Assemblée générale a approuvé la recommandation qu'il lui avait faite, en soulignant la nature technique de la question et la nécessité d'utiliser une terminologie uniforme et bien comprise par toutes les parties concernées, dans la perspective de l'élaboration d'un plan d'équipement à long terme et d'une stratégie de hiérarchisation des priorités concernant les locaux du Secrétariat de l'Organisation à l'échelle mondiale, et en priant le Secrétaire général de proposer des définitions précises (résolution 68/247 B, sect. V, par. 3). Le Comité note qu'un glossaire a été inclus dans le rapport du Secrétaire général (A/69/760) conformément à la demande de l'Assemblée.

6. Quant aux liens avec d'autres initiatives qui ont été déjà lancées par l'Organisation ou doivent être soumises à l'Assemblée générale pour examen, le Secrétaire général indique que l'examen stratégique des biens immobiliers tient compte des autres initiatives et projets d'équipement en cours à l'Organisation qui sont énumérés ci-après (A/69/760, par. 5 à 10) :

a) Normes comptables internationales pour le secteur public (normes IPSAS) : cinq catégories d'actifs prévues par les normes IPSAS sont prises en considération : i) bâtiments; ii) éléments d'infrastructure; iii) matériel; iv) mobilier et agencements; et v) améliorations locatives;

b) Umoja : avec la mise en service récente du module immobilier d'Umoja, des renseignements clefs concernant les bâtiments détenus et exploités par l'Organisation, comme leur emplacement, leur taille et leur âge, sont désormais enregistrés de façon détaillée;

c) Modèle de prestation de services centralisée : comme les propositions concernant l'établissement d'un nouveau modèle de prestation de services centralisée seront présentées à l'Assemblée générale pour examen durant la partie principale de sa soixante-dixième session, ce modèle ne fait pas partie des facteurs déterminants examinés dans le rapport du Secrétaire général;

d) Stratégies de gestion souple de l'espace de travail : il s'agit d'une initiative qui pourrait considérablement changer la donne en ce qui concerne la question des besoins en locaux à long terme au Siège, car elle permettrait de réduire les frais locatifs. Il faut cependant souligner qu'à l'inverse de New York et de Genève, les autres lieux d'affectation de l'Organisation ne louent guère de locaux et que les économies découlant de la mise en œuvre de cette initiative y seraient donc beaucoup moindres.

7. Le Secrétaire général précise que bien que le programme d'investissement sur 20 ans ne définisse pas d'objectifs précis en ce qui concerne les économies d'espace dans le cadre de l'examen stratégique des biens immobiliers, la mise en œuvre d'un système d'utilisation rationnelle de l'espace est l'un des buts de l'examen. Les bureaux hors Siège et les commissions régionales sont tenus informés des enseignements tirés du projet pilote mené au Siège (A/69/760, par. 11). En outre, il est tenu compte des stratégies de gestion souple de l'espace de travail dans les projets d'équipement entrepris par l'Organisation, plan stratégique patrimonial compris, comme l'Assemblée générale l'a demandé. On trouvera les commentaires et observations du Comité sur la mise en œuvre des stratégies de gestion souple de l'espace de travail dans son rapport (A/69/810) sur le rapport du Secrétaire général (A/69/749).

8. Après avoir demandé des précisions, le Comité a été informé que l'examen stratégique des biens immobiliers serait régulièrement actualisé et affiné compte tenu de l'évolution des besoins institutionnels (voir aussi par. 23 ci-dessous), avec des mises à jour sur l'incidence possible des initiatives susmentionnées si l'Assemblée générale venait à les approuver. **Le Comité consultatif souligne qu'il importe d'actualiser régulièrement l'examen stratégique des biens immobiliers pour qu'il rende compte des décisions futures de l'Assemblée générale et réponde à l'évolution des besoins de l'Organisation**.

9. Après avoir demandé un complément d'information, le Comité consultatif a été informé que l'examen stratégique des biens immobiliers avait été entrepris pour répondre aux préoccupations concernant la gestion des biens immobiliers, obtenir une vue d'ensemble des besoins et des priorités de l'ensemble de l'Organisation en matière de gros entretien des installations existantes et de construction de nouveaux locaux, et assurer un appui suffisant aux bureaux extérieurs qui ont à s'en occuper (A/64/6 (sect. 28D)/Add.1, par. 14). Le Comité des commissaires aux comptes s'était aussi inquiété que l'Organisation des Nations Unies n'ait pas adopté de plan de gestion à long terme de l'ensemble de son parc immobilier (A/68/5 (Vol. V), p. 6), en recommandant que l'Administration adopte une stratégie de financement reposant sur la durée de vie complète des biens et évalue les différentes formules chiffrées pour l'entretien des bâtiments du Siège durant toute leur durée de vie (voir par. 28 ci-dessous).

10. **Le Comité consultatif note que l'Organisation a formulé pour la première fois un programme détaillé d'investissement à long terme pour l'entretien du parc immobilier, qui constituerait un précieux outil de planification et faciliterait l'examen des projets par l'Assemblée générale et sa prise de décisions. Il salue donc les efforts déployés par le Secrétaire général dans ce domaine.**

III. Gouvernance et enseignements tirés de l'expérience

11. Le Secrétaire général a donné des renseignements sur la structure de gouvernance en matière de gestion des biens de l'Organisation des Nations Unies (A/69/760, par 12 à 15). Le Bureau des services centraux d'appui du Département de la gestion appuie et coordonne la gestion des biens et des travaux de construction des bureaux hors Siège et des commissions régionales. Pour l'examen stratégique des biens immobiliers, sous la direction du Sous-Secrétaire général aux services centraux d'appui, la coordination quotidienne est assurée conjointement par le

Groupe de la gestion des bâtiments des bureaux extérieurs et par les responsables des installations des bureaux hors Siège et des commissions régionales, qui bénéficient du concours d'un cabinet de consultants spécialistes de la planification architecturale (voir par. 12 ci-dessous). Le Groupe veille à ce que les projets élaborés par les équipes locales soient conformes aux objectifs généraux de l'examen et à ce que les prévisions de dépenses et les calendriers préliminaires respectent une méthodologie cohérente.

12. Le Secrétaire général indique que le cabinet de consultants spécialistes de la planification architecturale dont les services ont été retenus dans le cadre de l'examen formule des conseils techniques détaillés à l'intention des bureaux hors Siège et des commissions régionales (A/69/760, par. 14). Après avoir demandé des précisions, le Comité consultatif a été informé que le montant total des honoraires du cabinet ne devait pas dépasser les 786 005 euros. Le contrat avait été signé le 8 mai 2012 pour une période de 56 semaines sur une période de trois ans (avec le 7 mai 2015 comme date d'expiration). Comme le contrat doit bientôt venir à expiration, le Comité consultatif a souhaité savoir s'il serait fait appel par la suite à des services de conseil externes en rapport avec l'examen stratégique des biens immobiliers. Il a été informé que le Secrétariat avait l'intention de continuer de recourir aux services d'un consultant externe pour appuyer l'examen, quoique à moindre échelle. Les services qui seront requis sont ceux décrits au paragraphe 68 c) du rapport du Secrétaire général.

13. À cet égard, le Comité consultatif a été informé que le Secrétariat avait l'intention de poursuivre la voie la plus rentable possible et de rationaliser les activités quotidiennes qu'il mène et l'approche qu'il suit dans le cadre de l'examen stratégique des biens immobiliers. Comme il sera moins fait appel à des experts, il faudra sans doute renforcer les effectifs en personnel du Bureau des services centraux d'appui pour assurer la coordination de l'examen stratégique des biens immobiliers en cours. Toutefois, il sera toujours nécessaire de recourir aux services de consultants externes pour des enquêtes périodiques sur les conditions de réalisation des travaux et d'exécution des projets de rénovation (par exemple des services de conception architecturale/ingénierie et des services de gestion des travaux), lorsque le Secrétariat ne dispose pas des capacités voulues.

14. On trouve dans l'annexe II au rapport du Secrétaire général des indications sur les enseignements tirés des projets d'équipement menés récemment par l'Organisation. S'agissant des questions liées aux fonds pour imprévus et leur gestion et utilisation, le Comité note que la description donnée aux paragraphes 23 et 24 de l'annexe II ne correspond pas véritablement à la meilleure pratique recommandée par le Comité des commissaires aux comptes en la matière[1].

[1] Selon le Comité des commissaires aux comptes, il est essentiel que les fonds pour imprévus ne servent pas à financer les hausses de dépenses d'ordre général. La bonne pratique veut qu'avant l'approbation d'un grand projet, le montant des imprévus soit calculé sur la base du type de risques éventuels et du coût de l'atténuation de ces risques. Le Comité des commissaires aux comptes a observé que les principales différences entre les projets des Nations Unies et ce qui, à son avis, constitue une pratique optimale sont les suivantes : a) le recours à la réserve pour imprévus doit être approuvé de manière transparente par un organe directeur, comme un comité directeur, et non par le projet; et b) le recours à la réserve pour imprévus ne devrait pas être considéré comme un acquis et il ne devrait être approuvé que pour atténuer l'impact du risque spécifique pour lequel la réserve avait été créée. Si ce risque ne se pose pas, les fonds devraient être restitués à la fin du projet.

Compte tenu des enseignements tirés de l'exécution du plan-cadre d'équipement, le Comité consultatif a fait des commentaires et des observations sur les questions connexes, en particulier dans le contexte du plan stratégique patrimonial (voir A/68/585, par. 73 à 81) et de la construction d'un nouveau bâtiment pour la division d'Arusha du Mécanisme international appelé à exercer les fonctions résiduelles des tribunaux pénaux (A/69/788, par. 26 à 30). **Le Comité consultatif recommande de nouveau à l'Assemblée générale de prier le Secrétaire général de suivre la meilleure pratique recommandée par le Comité des commissaires aux comptes en ce qui concerne la gestion et l'utilisation des fonds pour imprévus dans tous les projets d'équipement (voir également A/69/788, par. 28). Le Comité recommande à l'Assemblée générale de prier le Secrétaire général d'en rendre compte dans ses prochains rapports sur l'examen stratégique des biens immobiliers**.

IV. Phase 2 de l'examen stratégique des biens immobiliers : portée, collecte de données et constatations

15. La portée de l'examen stratégique des biens immobiliers est la suivante : a) huit lieux d'affectation (New York, Genève, Vienne, Nairobi, Addis-Abeba, Bangkok, Beyrouth et Santiago); et b) au total 20 bureaux sous-régionaux de commissions régionales tous hébergés dans des locaux loués, conformément à la résolution 68/247 B[2] de l'Assemblée générale (A/69/760, par. 4 et 56).

16. L'examen stratégique des biens immobiliers porte sur 103 bâtiments dont l'Organisation est propriétaire et 51 qu'elle loue. En ce qui concerne les bâtiments appartenant à l'Organisation, le coût de remplacement à l'état neuf s'élève à 3,644 milliards de dollars et le coût de remplacement net d'amortissement à 2,097 milliards de dollars; les bâtiments ont en moyenne 25 ans (ibid., par. 4). En rapport à l'utilisation d'au total 154 bâtiments dont l'Organisation est propriétaire ou qu'elle loue, le Comité a été informé, après avoir demandé des précisions, que le Secrétariat avait l'intention de donner davantage de détails sur les projets prévus sous tous leurs aspects, et notamment l'utilisation des bâtiments, dans les prochains rapports sur l'examen stratégique des biens immobiliers (voir également par. 8 ci-dessus).

17. Le Secrétaire général indique que suivant les clauses et conditions du bail, l'Organisation peut être chargée des travaux de gros entretien ou bien des améliorations locatives, et que les dépenses correspondantes ont été prises en compte dans l'examen (A/69/760, par. 56). Après avoir demandé des précisions, le Comité consultatif a été informé que les données collectées et présentées dans le rapport du Secrétaire général témoignent de la nécessité de maintenir en état tous les bâtiments que possède et gère l'Organisation. De manière générale, il convient de noter que même si le Secrétariat estime qu'il n'aura pas besoin d'un bâtiment à l'avenir pour une raison ou une autre, il reste justifié d'en préserver la valeur et l'utilité conformément aux principes définis dans le rapport du Secrétaire général, de manière à protéger l'investissement des États Membres au cas où le Secrétariat aurait besoin du bâtiment en question à l'avenir, pour le louer à une autre entité ou pour en maximiser le prix de vente.

---

[2] L'Assemblée générale a décidé que l'examen devait porter sur tous les locaux dont l'Organisation était propriétaire ou qu'elle occupait et qui étaient gérés par le Bureau des services centraux d'appui du Département de la gestion du Secrétariat (résolution 68/247 B, sect. V, par. 5).

18. Le Comité consultatif note que les projets d'équipement approuvés et en cours d'exécution, qui ont tous été conçus avant la réalisation de l'examen, sont inclus dans le rapport, mais pas dans les estimations données en ce qui concerne le plan d'investissement sur 20 ans pour l'entretien du parc immobilier (voir par. 20 et 21 ci-dessous) : a) plan stratégique patrimonial à Genève; b) nouveaux locaux du Mécanisme international appelé à exercer les fonctions résiduelles des tribunaux pénaux à Arusha; c) travaux de protection contre les explosions à la Commission économique et sociale pour l'Asie occidentale à Beyrouth; et d) remise en état du bâtiment Africa Hall à la Commission économique pour l'Afrique, à Addis-Abeba (A/69/760, par. 8 et fig. 1). Le Secrétaire général précise qu'il reste cependant à déterminer si les besoins relatifs aux nouveaux bâtiments pour le Mécanisme, une fois ceux-ci construits, entreront ou non dans le cadre institué par l'examen stratégique des biens immobiliers, et qu'il est prévu de revenir sur cette question dans les futurs rapports sur l'examen stratégique des biens immobiliers (ibid., par. 53).

19. Les activités menées pendant la phase 2 de l'examen sont décrites aux paragraphes 17 à 20 du rapport du Secrétaire général. Il est indiqué au paragraphe 25 du rapport que l'exercice a montré qu'il fallait procéder à des améliorations du parc immobilier a) à court terme, afin de remédier à des problèmes pressants et b) à long terme, dans le cadre d'une méthode de planification des remplacements fondée sur l'ensemble du cycle de vie (voir par. 27 et 28 ci-dessous). D'après le Secrétaire général, la méthode fondée sur l'ensemble du cycle de vie vaut tout particulièrement pour le Siège après l'achèvement du plan-cadre d'équipement, mais elle concernera également Genève après l'achèvement du plan stratégique patrimonial, ainsi que Nairobi et les commissions régionales une fois que les projets d'équipement visant à instaurer de bonnes conditions en matière de santé, de sûreté et de sécurité auront été menés à terme (voir par. 24 et 25 ci-dessous). Un résumé des constatations issues de la phase 2 pour les différents sites est donné aux paragraphes 26 à 52 du rapport du Secrétaire général. On trouve par ailleurs à l'annexe I du rapport une vue d'ensemble du parc immobilier du Secrétariat de l'Organisation des Nations Unies pour chacun des huit sites couverts lors de l'examen (bâtiments, infrastructures et bâtiments pris à bail).

V. Phase 3 de l'examen stratégique des biens immobiliers: élaboration d'un programme d'investissement sur 20 ans pour l'entretien du parc immobilier (2018-2037)

20. L'examen stratégique des biens immobiliers avait pour objectif premier de faciliter l'établissement d'un programme d'investissement patrimonial à long terme, fondé sur une analyse exhaustive des projets d'équipement prévus à court et long terme (A/69/760, par. 24). Le montant total des dépenses d'équipement nécessaires est actuellement estimé à 1 325 571 612 dollars sur 20 ans, soit 10 exercices biennaux (ibid., tableau 1). Ce montant comprend les dépenses liées aux installations et aux bâtiments, aux infrastructures, aux équipements et au mobilier connexes, mais les dépenses de sécurité et les dépenses informatiques actuellement inscrites au chapitre 33 (Travaux de construction, transformation et amélioration des locaux et gros travaux d'entretien) du budget-programme ne sont pas prises en compte (ibid. par. 58). Après avoir demandé des précisions, le Comité consultatif a été informé que les dépenses prévues avaient été calculées aux coûts de 2014.

21. On trouve dans le tableau 1 du rapport du Secrétaire général un récapitulatif des dépenses pour le programme d'investissement patrimonial sur 20 ans, à compter de l'exercice biennal 2018-2019 jusqu'à l'exercice 2036-2037, ventilées par exercice biennal, et dans le tableau 2, un récapitulatif de ces dépenses par lieu d'affectation. Le taux de réinvestissement dans les travaux d'entretien correspond au montant moyen des dépenses d'entretien annuelles, rapporté au coût total de remplacement à l'état neuf du parc immobilier examiné (3 644 602 252 dollars) (voir par. 27 et 28 ci-dessous concernant le projet d'investissements progressifs). La valeur du parc immobilier de chaque lieu d'affectation est calculée de deux façons : en fonction du coût de remplacement à l'état neuf et en fonction du coût de remplacement net d'amortissement. Le coût de remplacement à l'état neuf correspond au coût de remise en état ou de remplacement du bien à l'état neuf, tandis que le coût de remplacement net d'amortissement correspond à la valeur du bien après amortissement (A/69/760, par. 59).

22. Par ailleurs, le Secrétaire général reconnaît que l'ampleur des travaux d'amélioration à entreprendre par l'Organisation si elle veut délaisser la stratégie purement réactive qui est la sienne actuellement exige un budget bien plus élevé que le montant actuellement prévu dans le budget-programme au titre des travaux de transformation et des gros travaux d'entretien (ibid., par. 24). Après avoir demandé des précisions, le Comité consultatif a obtenu des informations sur les dépenses d'équipement imputées au budget-programme lors des six derniers exercices biennaux (voir le tableau ci-dessous).

Dépenses d'équipement (effectives)

(En milliers de dollars des États-Unis)

Composante	*2002-2003*	*2004-2005*	*2006-2007*	*2008-2009*	*2010-2011*	*2012-2013*
Transformation et amélioration des locaux						
1. Siège	40 577,8	32 874,3	28 396,7	19 840,4	3 528,3	5 931,2
2. Genève	24 298,4	32 931,5	17 525,6	7 191,3	3 712,5	4 481,9
3. Vienne	1 486,4	1 922,9	2 085,8	3 711,3	2 417,5	2 665,3
4. Nairobi	1 141,7	8 252,3	8 170,6	2 430,7	6 785,1	2 652,2
5. Commission économique et sociale pour l'Asie et le Pacifique	1 005,4	2 725,9	3 247,1	1 888,7	457,6	2 571,5
6. Commission économique pour l'Amérique latine et les Caraïbes	1 780,7	2 425,3	4 061,9	1 486,3	4 921,2	926,2
7. Commission économique pour l'Afrique	2 246,6	4 674,6	9 215,5	3 246,3	6 856,2	1 899,4
8. Commission économique et sociale pour l'Asie occidentale	–	–	266,9	–	4 197,9	–
Total	**72 537,0**	**85 806,8**	**72 970,1**	**39 795,0**	**32 876,3**	**21 127,7**
Gros travaux d'entretien						
1. Siège	8 059,3	8 933,1	7 151,1	8 015,3	7 392,0	11 390,6
2. Genève	2 771,8	4 547,1	4 523,3	6 597,5	6 974,8	14 361,1
3. Vienne	598,4	682,2	863,3	1 155,5	1 071,9	1 035,1
4. Nairobi	1 398,8	1 514,4	1 923,6	1 957,5	3 372,2	2 854,2

Composante	*2002-2003*	*2004-2005*	*2006-2007*	*2008-2009*	*2010-2011*	*2012-2013*
5. Commission économique et sociale pour l'Asie et le Pacifique	2 018,2	1 341,8	1 430,1	1 689,6	1 853,4	710,2
6. Commission économique pour l'Amérique latine et les Caraïbes	404,2	333,6	536,9	223,5	830,7	1 466,9
7. Commission économique pour l'Afrique	905,5	548,5	644,4	749,3	982,5	1 111,3
8. Commission économique et sociale pour l'Asie occidentale	–	–	–	–	–	313,3
Total partiel	**16 156,2**	**17 900,7**	**17 072,7**	**20 388,2**	**22 477,5**	**33 242,7**
C. Réseau intégré de l'Organisation des Nations Unies	**–**	**–**	**8 080,1**	**549,4**	**5 139,9**	**6 831,7**
Total	**88 693,2**	**103 707,5**	**98 122,9**	**60 732,6**	**60 493,7**	**61 202,1**
Autres*						
Plan-cadre d'équipement (contributions extraordinaires)	4 306,0	21 330,9	81 397,7	809 958,7	681 535,0	49 349,1
Office des Nations Unies à Nairobi (recettes locatives)	–	–	–	8 585,1	13 502,5	1 874,9

* La Commission économique pour l'Afrique a reçu 1,0 million de dollars au titre du compte d'appui aux opérations de maintien de la paix.

23. Le Secrétaire général se propose d'actualiser régulièrement le programme d'investissement patrimonial sur 20 ans (A/69/760, par. 3). Il souligne qu'il importe de mettre à jour régulièrement le programme, en tenant compte des nouveaux obstacles à surmonter, des nouveaux objectifs de l'Organisation et de tout autre nouveau facteur (ibid., par. 23). Cet instrument constituera par la suite le cadre de planification et de conception des futurs travaux d'amélioration des biens immobiliers.

Projets d'équipement à court terme et autres projets

24. On trouvera à la partie 4 de la figure 1 du rapport du Secrétaire général un récapitulatif des projets à mettre en œuvre pendant les 10 premières années du programme sur 20 ans, avec les prévisions de dépenses pour les projets prévus à Addis-Abeba, Bangkok, Nairobi et Santiago. Les projets sont regroupés en catégories correspondant à l'objet principal des travaux envisagés (sécurité des personnes, modernisation et maintien de la valeur des biens, objectifs programmatiques). Le Secrétaire général explique que même si les projets peuvent avoir plusieurs objectifs ou utilités, pour les besoins du présent exercice, ils sont réputés n'avoir qu'un seul objectif principal. Après avoir demandé des précisions, le Comité consultatif a été informé qu'il n'y avait pas de projets prévus ou approuvés pour la deuxième moitié de la période de 20 ans.

25. Les projets qu'il est prévu de mener à Addis-Abeba, Bangkok, Nairobi et Santiago pour les exercices biennaux 2018-2019 à 2026-2027 sont les suivants (ibid., par. 61) :

a) Sécurité des occupants : i) travaux structurels et de mise aux normes relatives à la sécurité des occupants de la tour du secrétariat de la Commission économique et sociale pour l'Asie et le Pacifique; ii) travaux structurels et de mise aux normes relatives à la sécurité des occupants de l'ancienne tour à usage de bureaux de la Commission économique pour l'Afrique;

b) Modernisation et maintien de la valeur des biens : i) remplacement des anciens bâtiments à usage de bureaux (bâtiments A à J) de l'Office des Nations Unies à Nairobi; ii) remplacement des infrastructures de l'Office des Nations Unies à Nairobi; et iii) rénovation du bâtiment nord de la Commission économique pour l'Amérique latine et les Caraïbes;

c) Objectifs programmatiques : i) rénovation de la bibliothèque et de la cafétéria de la Commission économique pour l'Afrique; et ii) agrandissement du centre de conférences de l'Office des Nations Unies à Nairobi.

26. Le Comité consultatif a demandé des précisions sur les projets d'équipement prévus à la partie 4 de la figure 1 du rapport du Secrétaire général et il a été informé que s'ils étaient classés dans des catégories séparées, c'est parce qu'ils étaient hétérogènes de par leur superficie/taille et leur coût, leur durée, leur complexité et la nécessité de faire ou non appel à des services spéciaux de gestion et de conception architecturale et d'ingénierie ou à d'autres services d'experts qui faisaient défaut à l'Organisation. Après en avoir fait la demande, le Comité consultatif a obtenu des versions révisées des parties 4 et 5 de la figure 1 du rapport du Secrétaire général (voir l'annexe au présent rapport). **Le Comité consultatif note que la présentation des projets d'équipement prévus dans une catégorie distincte des autres activités d'entretien menées au titre du chapitre 33 du budget-programme permet de mieux comprendre les prévisions de dépenses données dans l'examen stratégique des biens immobiliers. Il est donc d'avis que tous les projets d'équipement devraient dorénavant être présentés de cette manière, en toute transparence, dans les propositions du Secrétaire général**.

Proposition d'investissement progressif futur basé sur la méthode de planification des remplacements fondée sur l'ensemble du cycle de vie

27. Une fois que les projets d'équipement à court terme et autres projets entrepris lors des 10 premières années du programme sur 20 ans auront été exécutés et que les installations auront été modernisées ou construites, le Secrétaire général recommande que l'Organisation mette en œuvre un plan d'investissement progressif basé sur la méthode de planification des remplacements fondée sur l'ensemble du cycle de vie (A/69/760, par. 63). Il justifie la méthode en mettant en avant qu'elle permet : a) de prolonger la durée d'utilité des biens : b) de veiller à ce que les biens restent propres à l'usage auquel ils sont destinés; c) de réduire les coûts de maintien des biens en état; d) d'améliorer la stratégie de gestion des risques; et e) de faire des économies sur les coûts supplémentaires ou connexes afférents à la mise en œuvre de projets de grande ampleur, tels que les dépenses relatives aux locaux transitoires et interruptions d'activités (ibid., par. 66).

28. Si l'on applique la méthode de planification des remplacements fondée sur l'ensemble du cycle de vie du point de vue de la programmation future des dépenses d'équipement, la durée de vie des bâtiments étant de 50 ans, il faudra faire des dépenses d'investissement au moins une fois tous les 50 ans. Autrement dit, il faudrait budgétiser chaque année 1/50 du coût de remplacement à l'état neuf des

bâtiments, d'où le taux annuel de réinvestissement de 2 % examiné dans le précédent rapport[3] (ibid., par. 64). À cet égard, le Comité consultatif rappelle que, selon le Comité des commissaires aux comptes, le montant total des dépenses afférentes à une gestion des actifs en fonction de leur durée de vie peut varier considérablement d'une année sur l'autre. Par exemple, les unités de refroidissement électrique peuvent avoir une durée de vie de 15 à 20 ans, ce qui entraîne des dépenses importantes mais irrégulières sur de longues périodes. Certaines organisations choisissent d'imputer ce type de dépenses sur leur budget d'exploitation, acceptant le fait que les dépenses sont irrégulières. Le plus souvent cependant, les organisations créent un fonds d'amortissement dont le rendement annuel suffit à financer les réparations et les petits travaux d'entretien. Une fois l'investissement initial consenti, il s'agit de financer l'entretien des bâtiments au moyen du rendement annuel du fonds. **Le Comité consultatif estime que des informations plus détaillées sont nécessaires pour la budgétisation et le financement futurs d'un plan d'investissement progressif basé sur la méthode de planification des remplacements fondée sur l'ensemble du cycle de vie, pour que les États Membres puissent mieux appréhender les incidences financières de cette proposition**.

29. Le Secrétaire général prévoit que, pour autant que les bâtiments restent utiles au-delà de leur durée de vie prévue, comme c'est le cas de tous les bâtiments actuellement exploités par l'Organisation, ceux-ci devront faire l'objet de travaux d'investissement au moins une fois avant la fin de leur durée de vie. Dans l'idéal, ces opérations d'investissement devraient être échelonnées, mais il peut arriver que les travaux doivent être menés simultanément dans le cadre d'un projet de remplacement (ibid., par. 65). Les figures 2 à 4 dans le rapport du Secrétaire général illustrent la performance du bien au fil du temps par rapport à deux logiques d'investissement, soit a) un investissement ponctuel à la fin du cycle de vie, soit b) des investissements continus dès la première moitié du cycle de vie.

30. Le Comité consultatif a cherché à savoir s'il était possible de procéder à une analyse coûts-avantages du projet de plan-cadre d'équipement, incluant la valeur du bâtiment du Secrétariat avant l'exécution du projet. Le Comité a été informé qu'avant le plan-cadre d'équipement, il n'y avait pas eu d'évaluation précise de la valeur des bâtiments du Secrétariat compte tenu du fait que, jusqu'à la date d'adoption des normes IPSAS, la valeur des biens était comptabilisée essentiellement à des fins d'assurance. Celle-ci était plus directement associée à ce que l'on appelle désormais, depuis l'adoption des normes IPSAS en 2014, le coût de remplacement à l'état neuf plutôt qu'à la valeur après amortissement. En 2007, le coût de remplacement à l'état neuf des biens du Siège des Nations Unies, à New York, avait été estimé à 770 696 000 dollars (voir A/62/6, sect. 32), tandis que le coût de remplacement à l'état neuf des mêmes biens, selon l'évaluation réalisée en 2014, conformément aux normes IPSAS et qui figure dans le présent rapport, s'élève à 1 748 421 225 dollars. Le Comité a en outre été informé que, d'une manière générale, l'Organisation entend éviter ou réduire au minimum l'utilisation coûteuse de locaux commerciaux (comme demandé au titre du plan-cadre d'équipement) dans les futurs projets d'équipement. La plupart des projets préliminaires inscrits dans le programme de maintenance des biens immobiliers ne prévoient pas l'utilisation de locaux commerciaux.

---

[3] Selon le Secrétaire général, il se peut que le taux annuel de réinvestissement dans les travaux d'entretien de certains sites soit supérieur à 2 % dans les années à venir, un certain nombre de bâtiments approchant de la fin de leur cycle de vie.

31. Le Comité consultatif a en outre demandé si la performance économique de la méthode proposée pouvait être justifiée et s'il était possible de démontrer que la maintenance préventive des locaux serait moins coûteuse que l'approche actuelle, consistant à effectuer les réparations au fur et à mesure qu'elles s'imposent. Le Comité a été informé que, bien que le Secrétariat ne dispose d'aucunes données empiriques définitives confirmant qu'un programme de maintenance préventive permettrait dans tous les cas de réaliser des économies, les critères de référence montrent qu'une telle approche peut permettre d'économiser jusqu'à 12 % au fil du temps par rapport à l'approche réactive actuelle. Ces estimations partent de l'hypothèse qu'un programme de maintenance préventive constitue une approche d'entretien des installations mieux planifiée et contrôlée. **Le Comité consultatif escompte que le prochain rapport du Secrétaire général sur l'examen stratégique des biens immobiliers contiendra de plus amples informations sur les coûts et avantages potentiels d'un programme de maintenance préventive**.

32. Sur les possibilités de financement des projets recensés dans le cadre de l'examen stratégique des biens immobiliers, le Comité consultatif a été informé, à sa demande, qu'en règle générale, toutes les ressources demandées pour les travaux de construction, de transformation et d'amélioration et pour les gros travaux d'entretien, quelles qu'en soient l'ampleur et la complexité, le sont au titre du chapitre 33 du projet de budget-programme (sauf dans le cas du plan-cadre d'équipement, pour lequel l'Assemblée générale a décidé d'adopter un mécanisme d'évaluation spécial). Les projets d'équipement prévus sont actuellement au stade de la planification et l'examen a porté essentiellement sur la définition des besoins. Les possibilités de financement feront l'objet de futurs rapports devant être examinés par l'Assemblée générale.

33. Le Comité consultatif ayant posé la question, il a été informé que le Secrétaire général respectait ainsi la volonté de l'Assemblée générale de faire en sorte que « plusieurs grands projets d'équipement ne soient pas réalisés simultanément, afin d'éviter la nécessité de les financer tous en même temps » (résolutions 66/247 et 67/254 A). Quant à la définition de l'expression « grands projets d'équipement », le Comité a été informé que, pour le Secrétariat, elle recouvre trois aspects, à savoir a) l'ampleur (plusieurs grands projets d'équipement devant être construits par l'Organisation des Nations Unies); b) le calendrier (ils ne doivent pas être mis en œuvre simultanément); et c) l'objectif (éviter d'avoir à les financer tous en même temps). Le Secrétariat estime que le Secrétaire général devrait veiller à ce que tout projet de construction ou de rénovation qui nécessite d'importantes dépenses d'équipement ne soit pas mis en œuvre en même temps qu'un autre (afin d'éviter de devoir les financer simultanément). Le plan-cadre d'équipement et le plan stratégique patrimonial entrent dans cette catégorie de projets d'équipement.

34. En outre, le Comité consultatif a été informé que plusieurs possibilités ont été envisagées pour répondre aux besoins en locaux à long terme au Siège de l'Organisation des Nations Unies, y compris la recherche de solutions qui entraîneraient d'importantes dépenses d'équipement, financées par une mise en recouvrement auprès des États Membres, mais aussi de solutions qui ne nécessiteraient pas de faire appel aux États Membres. Le Secrétariat croit comprendre que cette dernière ne tomberait pas sous le coup de la demande susmentionnée formulée par l'Assemblée générale. Par exemple, le DC-5 pourrait être notamment financé en signant avec la United Nations Development Corporation (UNDC) un bail comportant une clause de location-achat. Pour résumer, le

Secrétariat croit donc comprendre qu'après l'achèvement du plan-cadre d'équipement, il sera possible de lancer simultanément plusieurs grands projets d'équipement si des mécanismes de financement qui ne nécessitent pas d'importantes dépenses d'équipement ou des contributions extraordinaires des États membres peuvent être mis en place pour plusieurs de ces projets. Le plan stratégique patrimonial sera le prochain grand projet d'équipement.

Nécessité de clarifier la présentation des propositions du Secrétaire général

35. Le Secrétaire général recommande à l'Assemblée générale a) de prendre note du rapport et b) de le prier de lui présenter, durant la première partie de la reprise de sa soixante-dixième session, un rapport sur le programme d'investissement patrimonial à long terme (2018-2037), qui détaillera notamment les projets préliminaires envisagés et les prévisions de dépenses y afférentes (A/69/760, par. 69). **Le Comité consultatif est d'avis que les informations figurant au paragraphe 69 a) et b) manquent de clarté en ce qui concerne les propositions du Secrétaire général et les décisions précises que l'Assemblée générale est appelée à prendre, ainsi que les incidences de l'adoption éventuelle de ces mesures**.

36. Suite à une demande de précisions à ce sujet, le Comité a été informé que, dans son rapport (A/69/760), le Secrétaire général ne demande pas l'approbation de projets particuliers ou d'autres grands travaux de maintenance, de transformation et de rénovation identifiés à l'issue de l'examen stratégique des biens immobiliers initial. Il veut plutôt s'assurer que les principes énoncés dans le rapport seront respectés, à savoir que :

a) L'Organisation devrait faire procéder à des examens périodiques de l'état des bâtiments et des infrastructures;

b) Les projets et activités de maintenance futurs devraient être déterminés suffisamment à l'avance pour que les États Membres puissent les examiner;

c) Le programme d'entretien des biens immobiliers devrait être révisé périodiquement pour tenir compte de l'évolution des besoins de l'Organisation;

d) Une approche systématique et planifiée de la maintenance des biens immobiliers devrait être appliquée, au lieu de l'approche réactive actuelle, de manière à éviter les projets à haut risque dans la mesure du possible.

37. Ayant demandé des précisions, le Comité consultatif a également été informé que les projets préliminaires visés au paragraphe 69 b) sont les « projets prévus » énumérés à la section 4 de la figure 1 du rapport du Secrétaire général (voir par. 24 et 25 ci-dessus). À ce stade de l'examen, les tâches ci-après avaient été réalisées dans le cadre de ces projets : a) identification des besoins, au moyen d'une évaluation de l'état des bâtiments; b) programmation conceptuelle, c'est-à-dire que la taille approximative et les fonctions des projets ont été évaluées; c) mise en œuvre conceptuelle, échelonnement des travaux et calendrier; et d) prévisions des dépenses afférentes à l'étude de conception, telles qu'indiquées à la figure 1, sur la base des programmes conceptuels et des plans de mise en œuvre. En outre, le Comité consultatif a été informé que le Secrétariat avait pour objectif de continuer à développer ces projets qui en sont au stade de la conception pour arriver à un stade plus évolué, pour communication aux États Membres en vue d'un examen plus approfondi à l'occasion de la première partie de la reprise de la soixante-dixième session de l'Assemblée générale et, à terme, pour approbation.

38. Le Comité consultatif a également été informé que le rapport du Secrétaire général était destiné à être utilisé par l'Assemblée générale, essentiellement en tant que document de planification. Il est prévu que le prochain rapport sur l'examen stratégique des biens immobiliers fournisse des informations plus détaillées sur les projets préliminaires prévus, en particulier ceux qui pourraient être examinés dans le cadre de la préparation du projet de budget-programme pour l'exercice biennal 2018-2019. Toutefois, ces projets seraient proposés conformément au cadre réglementaire régissant la détermination des ressources à inscrire au projet de budget-programme.

39. **Le Comité consultatif souscrit aux principes généraux proposés par le Secrétaire général dans le cadre de l'examen stratégique des biens immobiliers comme expliqué au paragraphe 36 ci-dessus. Le Comité est néanmoins d'avis que la proposition d'investissements progressifs suivant la méthode de planification des remplacements fondée sur l'ensemble du cycle de vie devrait être définie de façon plus précise et que les coûts et avantages d'un programme de maintenance préventive devraient être présentés de manière plus détaillée dans le prochain rapport du Secrétaire général sur l'examen stratégique des biens immobiliers (voir par. 28 et 31 ci-dessus)**.

40. **À cet égard, le Comité consultatif rappelle qu'il a déjà fait observer que les décisions qui seront prises concernant les ressources nécessaires pour les dépenses d'équipement ou les dépenses d'entretien ordinaire des biens immobiliers de l'Organisation dépendent de l'application d'une méthode d'évaluation fiable, uniforme et réaliste de la valeur des biens et de l'applicabilité des normes sectorielles comparables à tous les locaux dont l'Organisation est propriétaire ou qu'elle occupe (A/68/796, par. 28)**.

VI. Conclusion et recommandations

41. **Le Comité consultatif recommande à l'Assemblée générale de prendre note du rapport du Secrétaire général, en tenant compte des commentaires et observations qu'il a faites dans les paragraphes précédents**.

Annexe

Planification des grands projets d'équipement et autres activités de construction

Calendrier prévisionnel, 2013-2037

(En millions de dollars des États-Unis)

Projet	Valeur	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	Total
4. Projets d'équipement prévus																											
Sécurité des personnes																											
Commission économique pour l'Afrique - ancien bâtiment à usage de bureaux																											
Budget proposé	**13,7**									3,1		5,3		5,3													
Commission économique et sociale pour l'Asie et le Pacifique - tour du secrétariat																											
Dépenses prévues	**26,2**							5,5		5,9		4,6		5,1		5,1											
Modernisation																											
Office des Nations Unies à Nairobi - bâtiments A à J																											
Dépenses prévues	**38,8**							19,9		19,9																	
Office des Nations Unies à Nairobi - infrastructure du site																											
Dépenses prévues	**18,9**							3,1		4,2		5,4		6,1													
Commission économique pour l'Amérique latine et les Caraïbes - bâtiment nord																											
Dépenses prévues	**7,2**							1,7		5,5																	
Objectifs programmatiques																											
Commission économique pour l'Afrique - cafétéria et bibliothèque																											
Dépenses prévues	**9,6**							2,5		4,0		1,5		1,5													
Office des Nations Unies à Nairobi - centre de conférence (aile ouest)																											
Dépenses prévues	**7,0**									3,5		3,5															
Office des Nations Unies à Nairobi - centre de conférence (aile est)																											
Dépenses prévues	**6,4**											3,2		3,2													
Total des dépenses prévues								**32,7**		**46,1**		**23,5**		**21,2**		**5,1**											**128,6**
5. Travaux réguliers - travaux de construction, transformation et amélioration des locaux et gros travaux d'entretien																											
New York								8,1		8,5		26,7		40,1		64,6		46,8		38,4		60,4		99,7		147,4	
Genève								10,0		10,0		10,0		10,0		14,8		15,0		25,9		33,9		48,5		37,9	
Vienne								2,6		2,6		1,8		1,5		4,6		2,3		8,6		3,3		1,9		1,9	
Nairobi								21,4		30,8		20,5		19,9		11,8		12,2		18,4		8,3		30,7		11,6	
Bangkok								8,2		3,8		6,7		7,4		5,4		6,6		6,3		2,7		3,6		1,7	
Santiago								12,8		5,4		1,4		0,1		0,2		5,5		1,7		0,5		0,1		-	
Addis-Abeba								13,4		13,9		10,7		10,7		9,8		16,7		15,3		13,7		15,2		24,2	
Dépenses prévues								**76,5**		**74,9**		**77,8**		**89,7**		**111,2**		**105,1**		**114,5**		**122,7**		**199,8**		**224,7**	**1 197,0**
Total des dépenses prévues								**109,2**		**121,0**		**101,3**		**110,9**		**116,3**		**105,1**		**114,5**		**122,7**		**199,8**		**224,7**	**1 325,6**

Légende

- Phases de planification et de conception.
- Phase de mise en œuvre et de construction.
- Phase de mise en œuvre des projets non encore approuvés.
- Phases de planification des projets non encore approuvés.