



Assemblée générale

Distr. générale
6 décembre 2017
Français
Original : anglais

Soixante-douzième session
Point 136 de l'ordre du jour
Projet de budget-programme
pour l'exercice biennal 2018-2019

Proposition relative au remplacement des bâtiments A à J de l'Office des Nations Unies à Nairobi

Vingt-neuvième rapport du Comité consultatif pour les questions administratives et budgétaires sur le projet de budget-programme pour l'exercice biennal 2018-2019

I. Introduction

1. Le Comité consultatif pour les questions administratives et budgétaires a examiné le rapport du Secrétaire général sur la proposition relative au remplacement des bâtiments A à J de l'Office des Nations Unies à Nairobi ([A/72/375](#)). Aux fins de son examen, il a rencontré des représentants du Secrétaire général, qui lui ont fourni des renseignements supplémentaires et des éclaircissements avant de lui faire parvenir des réponses écrites le 5 décembre 2017.

2. Dans son rapport, le Secrétaire général retrace l'historique de la création du complexe de Gigiri à Nairobi et décrit son évolution ; présente une évaluation de l'état des bâtiments A à J ; donne des informations sur les besoins actuels et futurs en matière d'espaces de bureaux sur la base d'une enquête et d'une étude sur l'utilisation de l'espace réalisées en 2017 ; récapitule les résultats d'une étude de faisabilité préliminaire conduite au cours de l'exercice biennal 2016-2017 concernant trois options pour la mise en œuvre du projet ; formule des propositions relatives à la gouvernance, à la supervision et à la gestion du projet ; et donne des informations sur le coût du projet et les dépenses prévues pour l'exercice biennal 2018-2019.

II. Proposition relative au remplacement des bâtiments A à J de l'Office des Nations Unies à Nairobi

A. Historique



3. L'évolution du complexe de Gigiri est décrite aux paragraphes 1 à 4 du rapport du Secrétaire général. Comme il est indiqué dans le rapport, le complexe occupe un terrain d'une superficie totale de 140 acres dont le Gouvernement kényan a fait don en 1975 (à raison de 100 acres), puis en 1978 (à raison de 40 acres). Le complexe comprend : a) un total de 18 bâtiments à usage de bureaux¹ ; b) un centre de conférences construit entre 1983 et 1985, qui comprend des bureaux temporaires aménagés au-dessus des salles de conférence est et ouest ; c) un nouveau bâtiment à usage de bureaux construit au cours de l'exercice biennal 2009-2010 ; et d) de nombreux bâtiments préfabriqués, conçus à l'origine comme des locaux transitoires mais utilisés aujourd'hui comme des espaces de bureaux temporaires. Les sept bâtiments initiaux (A à G) avaient été construits pour accueillir à titre temporaire les bureaux du secrétariat du Programme des Nations Unies pour l'environnement (PNUE). Le complexe abrite également le Programme des Nations Unies pour les établissements humains (ONU-Habitat) et l'Office des Nations Unies à Nairobi, ainsi que d'autres entités du Secrétariat et des entités qui ne relèvent pas du Secrétariat, dont le Fonds des Nations Unies pour l'enfance (UNICEF), l'Organisation des Nations Unies pour l'éducation, la science et la culture (UNESCO) et le Programme alimentaire mondial (PAM). D'autres entités du système des Nations Unies ont manifesté leur souhait de s'installer dans le complexe. On trouvera à l'annexe du présent rapport la liste des entités du Secrétariat et de celles ne relevant pas du Secrétariat qui occupent actuellement le complexe, ainsi qu'une liste des locataires supplémentaires qui pourraient s'y installer.

4. Le Comité consultatif est reconnaissant au pays hôte de l'appui qu'il continue d'apporter à l'Office des Nations Unies à Nairobi. Il compte que le Secrétaire général continuera de collaborer avec le pays hôte, comme il a l'habitude de le faire pour les autres projets de construction de l'Organisation, et sollicitera son aide et son soutien aux fins du projet, qu'il s'agisse de la mise à disposition éventuelle de locaux transitoires ou d'autres formes d'appui connexes, selon les besoins, dans le cadre du remplacement des bâtiments A à J (voir également A/72/7/Add.8).

B. Évaluation de l'état des bâtiments A à J

5. Aux paragraphes 6 à 20 du rapport, le Secrétaire général donne des informations sur la durée de vie utile des bâtiments, le respect des normes parasismiques et de la réglementation concernant la santé et la sécurité au travail, les matières dangereuses, l'accessibilité et l'efficacité énergétique. Il précise que les bâtiments A à J, construits partiellement en préfabriqué à la fin des années 1970, avaient une vocation temporaire et qu'ils atteindront la fin de leur durée de vie utile, soit 40 ans, dans deux ans. Ces bâtiments ne répondent pas aux codes de la construction en vigueur, ni aux normes de sécurité de l'ONU. En ce qui concerne le respect des normes parasismiques, le Secrétaire général indique qu'en cas d'événement sismique, la sécurité des occupants de ces bâtiments serait mal assurée et que, pour respecter la réglementation parasismique en vigueur au Kenya, il serait moins coûteux de remplacer les bâtiments existants que de les moderniser. En outre, les bâtiments ne sont pas facilement accessibles ou dotés de dispositifs d'accès pour les handicapés.

¹ Dont 7 bâtiments (A à G) construits à la fin des années 1970, 6 bâtiments (M, N, P, R, S et T) construits entre 1983 et 1985 et 5 bâtiments (Q, U, V, W et X) construits au début des années 1990.

6. Dans son rapport, le Secrétaire général donne également des précisions sur les aménagements environnementaux pris en compte lors de la conception du nouveau bâtiment à usage de bureaux achevé en 2010, ainsi que sur les dispositifs qu'il est proposé d'intégrer dans les nouveaux bâtiments (voir [A/72/375](#), par. 24 et 25).

C. Utilisation de l'espace

7. Les bâtiments A à J qu'il est proposé de remplacer abritent actuellement les bureaux des services de sécurité, des services de gestion des installations et des services médicaux de l'Office des Nations Unies à Nairobi ainsi que ceux de l'UNICEF, de l'UNESCO et du PAM.

8. Le Secrétaire général indique dans son rapport qu'une étude sur l'utilisation de l'espace a été réalisée en mars 2017 afin de déterminer les besoins actuels et futurs en matière d'espaces de bureaux des organismes, fonds et programmes qui ont fait part de leur souhait d'agrandir leur surface de bureaux actuelle au complexe de Gigiri ou d'y emménager. Aux fins de la planification de cette étude, il a été postulé que les effectifs actuels du Secrétariat resteraient inchangés tout au long de la période considérée, et que des stratégies de gestion souple de l'espace de travail seraient appliquées dans les nouveaux bâtiments, avec une densité d'occupation des locaux de 14 m² de surface hors œuvre brute par poste de travail.

9. En outre, une étude sur l'utilisation de l'espace, réalisée pendant quatre semaines dans l'ensemble du complexe sur 11 étages représentatifs, a fait apparaître que les taux d'occupation des postes de travail étaient en moyenne de 44 % tout au long de la journée, le niveau le plus bas s'établissant à 33 % et le plus élevé à 61 %, ce qui montre bien qu'il existe des possibilités d'augmenter la densité d'occupation dans les bâtiments existants et d'appliquer des stratégies de gestion souple de l'espace de travail. À partir des directives relatives à la mise en place de ces stratégies dans le bâtiment du Siège, des plans ont été élaborés pour chaque type d'étage considéré (le nouveau bâtiment à usage de bureaux et les bâtiments M à U et V à X).

10. Dans son rapport, le Secrétaire général indique les besoins actuels en matière d'espaces de bureaux et donne une estimation des besoins futurs à l'horizon 2022, lorsqu'un nouveau bâtiment deviendra disponible, en termes de superficie totale (surface hors œuvre brute et surface de plancher nette) et en nombre de postes de travail, en s'appuyant sur les résultats de l'enquête sur les besoins d'espaces de bureaux et de l'étude relative à l'utilisation de l'espace. Il précise que les estimations ont été calculées sur la base d'une densité d'occupation des locaux de 14 m² de surface hors œuvre brute par poste pour le nouveau bâtiment, et d'un certain nombre de paramètres pour les bâtiments existants (les bâtiments M à U, les bâtiments V à X et le nouveau bâtiment à usage de bureaux), à savoir : a) l'utilisation de la configuration actuelle ; et b) l'application de stratégies de gestion souple de l'espace de travail et une augmentation de la densité d'occupation des locaux qui se situerait entre 15 % au minimum et 25 % au maximum. Ayant demandé des éclaircissements, le Comité consultatif a été informé que la densité d'occupation brute dans l'ensemble des bâtiments de l'Office des Nations Unies à Nairobi était actuellement de 18 à 20 m² par personne, ce qui était comparable au taux d'occupation des locaux du Siège après l'achèvement du plan-cadre d'équipement. Les besoins actuels et futurs en termes de superficie et de nombre de postes de travail sont récapitulés dans les tableaux 2 et 3 du rapport du Secrétaire général.

11. Le Comité consultatif accueille avec satisfaction la réalisation d'une étude sur l'utilisation de l'espace et d'une enquête visant à déterminer les besoins en

matière d'espaces de bureaux (voir par. 20 ci-après). Le Comité recommande que l'Assemblée générale prie le Secrétaire général de lui fournir, dans son prochain rapport, des renseignements sur la répartition envisagée des occupants actuels et des éventuels futurs occupants du complexe, qu'il s'agisse d'entités du Secrétariat ou d'entités ne relevant pas du Secrétariat, lorsque le nouveau bâtiment de remplacement sera achevé en 2022. De l'avis du Comité, il faudrait, dans la mesure du possible, donner la priorité à l'installation d'entités du Secrétariat de l'ONU dans le complexe.

Entités du système des Nations Unies

12. Le Comité consultatif constate que, d'après les tableaux 2 et 3 du rapport du Secrétaire général, les besoins d'espaces de bureaux supplémentaires concernent principalement les entités ne relevant pas du Secrétariat, dans la mesure où l'application intégrale des stratégies de gestion souple de l'espace de travail dans les bâtiments M à U et V à X et dans le nouveau bâtiment à usage de bureaux doit permettre de répondre aux besoins de toutes les entités du Secrétariat, même si l'on exclut les bâtiments A à J des estimations. Ayant demandé des précisions, le Comité a reçu des renseignements complémentaires sur les entités du système des Nations Unies actuellement installées dans les locaux de l'Office des Nations Unies à Nairobi et sur celles qui sont installées dans d'autres locaux mais ont exprimé le souhait de louer des bureaux dans le complexe de Gigiri (voir l'annexe du présent rapport).

13. Les problèmes que soulève l'application de stratégies de gestion souple de l'espace de travail dans le complexe sont exposés aux paragraphes 35 à 38 du rapport du Secrétaire général, notamment la nécessité, pour les entités ne relevant pas du Secrétariat, d'appliquer les stratégies en question et d'investir dans du mobilier et du matériel informatique adapté. Le Secrétaire général indique que, pour remédier à cette situation, il serait nécessaire d'élaborer et d'instaurer une politique claire sur la gestion souple de l'espace de travail, à laquelle tous les occupants louant des bureaux dans un complexe géré par le Secrétariat seraient tenus de se conformer pleinement. **Le Comité consultatif est d'avis que le Secrétaire général devrait, dès que possible, demander aux entités ne relevant pas du Secrétariat qui sont actuellement installées dans le complexe de Gigiri de prendre des engagements concernant l'application des stratégies de gestion souple de l'espace de travail. Le Comité considère par ailleurs que les problèmes évoqués ci-dessus sont de nature systémique et devraient être réglés en coordination avec le Bureau des services centraux d'appui, ou dans le contexte des activités du groupe de travail sur les pratiques relatives aux loyers (voir par. 15 ci-dessous). Le Comité recommande que l'Assemblée générale prie le Secrétaire général de lui indiquer, dans son prochain rapport, les mesures prises pour régler les problèmes liés à l'application des stratégies de gestion souple de l'espace de travail dans tous les espaces de bureaux gérés par le Secrétariat.**

14. Le Secrétaire général indique dans son rapport que les entités ne relevant pas du Secrétariat qui sont installées dans le complexe de Gigiri payent des loyers commerciaux pour les locaux qu'elles occupent. Le Comité consultatif a demandé si le montant du loyer pourrait être relevé afin de tenir compte du fait que les locaux des nouveaux bâtiments, quand ceux-ci seront achevés, seront de meilleure qualité. Le Comité a été informé que la politique actuellement appliquée aux loyers est fondée sur les dispositions de la résolution 41/213 de l'Assemblée générale², selon

² Dans sa résolution 41/213, l'Assemblée générale a décidé que les recommandations du Groupe d'experts intergouvernementaux de haut niveau chargé d'examiner l'efficacité du fonctionnement administratif et financier de l'Organisation des Nations Unies, qui sont énoncées dans le rapport

lesquelles les entités occupant des bureaux dans les locaux de l'Organisation des Nations Unies devraient verser un loyer établi sur la base des prix du marché. L'Office des Nations Unies à Nairobi ne pouvait donc appliquer des loyers différents d'un bâtiment à l'autre. **Le Comité fait observer que le montant des loyers commerciaux varie en fonction de la qualité des locaux considérés et est d'avis que les loyers appliqués devraient tenir compte de ce facteur. Le Comité consultatif recommande que le Secrétaire général soit prié de fournir une analyse plus détaillée de la question des loyers dans le contexte de son prochain rapport.**

15. Le Comité consultatif a par ailleurs été informé que le Bureau des services centraux d'appui dirige un groupe de travail sur les pratiques relatives aux loyers appliquées à l'échelle mondiale en vue d'harmoniser ces politiques et pratiques en tenant compte de l'incidence de l'application des stratégies de gestion souple de l'espace de travail et des directives données par l'Assemblée générale. **Le Comité considère qu'il est nécessaire d'analyser de façon approfondie les dépenses effectives et le coût des services fournis au titre de la location de locaux (voir par. 29 ci-après), afin de déterminer la part du loyer pouvant être considérée comme couvrant les coûts dans le contexte de l'investissement initial relatif à la construction des nouveaux locaux. Le Comité est d'avis que le groupe de travail susmentionné devrait réexaminer les politiques et pratiques pertinentes ainsi que les méthodes d'analyse et les meilleures pratiques en la matière aux fins de son analyse approfondie des revenus locatifs et des dépenses correspondantes. Le Comité recommande que l'Assemblée générale prie le Secrétaire général de la tenir informée des activités du groupe de travail et des résultats obtenus dans son prochain rapport.**

16. Le Comité consultatif note par ailleurs que, dans le cadre des activités qu'il compte réaliser en 2018 et 2019, le Secrétaire général se propose de mettre au point des options permettant d'utiliser les revenus locatifs actuels et les revenus locatifs supplémentaires prévus dans le plan de financement de manière à réduire les contributions mises en recouvrement auprès des États Membres, y compris la préparation de la construction de locaux transitoires et la coordination avec le pays hôte en ce qui concerne les arrangements négociés [ibid., par. 19 h)]. **Le Comité attend avec intérêt de recevoir des informations à jour sur les activités susmentionnées (voir A/72/7/Add.25, par. 33 à 35).**

17. Le Comité consultatif, qui avait posé la question, a été informé que le Département de la sûreté et de la sécurité n'avait formulé aucune demande spécifique au sujet de l'installation d'entités du système des Nations Unies dans le complexe de Gigiri, du fait de risques qui auraient récemment été constatés sur le plan de la sécurité à Nairobi.

Incidence potentielle des initiatives de transformation des modes de fonctionnement en cours

18. Le Secrétaire général indique dans son rapport qu'il est possible que les réformes en cours aient une incidence sur l'évolution des besoins en locaux dans le complexe, et que le projet de remplacement des bâtiments A à J vise à favoriser le plus haut degré de souplesse possible en ce qui concerne la configuration et la densité d'occupation, comme expliqué dans la section III de son rapport consacrée à la comparaison des différentes options proposées. Le Comité consultatif rappelle que, dans sa résolution 71/272 A, l'Assemblée générale a prié le Secrétaire général

dudit Groupe (A/41/49), dont la recommandation 36 relative au loyer, seraient appliquées par le Secrétaire général.

de lui présenter, pour examen durant la partie principale de sa soixante-douzième session, un rapport contenant une proposition globale et détaillée concernant le modèle de prestation de services centralisée, et que le Secrétaire général a indiqué qu'un rapport sur la question serait présenté début 2018 (voir [A/72/492](#), par. 98). Ayant demandé des précisions, le Comité a été informé que, bien que les propositions du Secrétaire général concernant le remplacement des bâtiments A à J à l'Office des Nations Unies à Nairobi ne tiennent pas compte de la mise en œuvre du modèle de prestation de services centralisée, on peut présumer que celle-ci se traduira soit par une augmentation soit par une diminution des besoins en matière d'espaces de bureaux. Le Comité a également été informé que la conception proposée pour le nouveau bâtiment était modulaire et adaptable : les mêmes plans permettraient de transposer à plus grande échelle ou de réduire la dimension du projet, et donc de construire un plus grand nombre ou un nombre plus faible de bâtiments que les deux bâtiments proposés, les coûts de construction étant ajustés en conséquence à la hausse ou à la baisse.

19. Le Comité consultatif compte que l'option qui sera retenue pour remplacer les bâtiments de bureaux A à J existants sera adaptée, dans la mesure nécessaire, y compris en ce qui concerne la portée et le coût du projet, pour tenir compte de toute décision que l'Assemblée générale pourra prendre concernant la mise en œuvre du modèle de prestation de services centralisée, et sera soumise à l'examen de l'Assemblée générale. Le Comité considère également qu'il est vivement souhaitable que les mesures d'adaptation qui seront prises soient soumises à l'examen de l'Assemblée avant le démarrage de la phase de construction.

D. Options envisagées pour le remplacement des bâtiments A à J

20. Dans son rapport, le Secrétaire général décrit les trois options qui sont envisagées pour le remplacement des bâtiments A à J à l'Office des Nations Unies à Nairobi et présente : a) les objectifs, communs à toutes les options, qui consistent à mettre les bâtiments aux normes et à répondre aux besoins futurs en matière de locaux (voir [A/72/375](#), par. 41) ; b) une analyse comparative des risques, des avantages et des coûts de chacune des trois options (ibid., par. 42 à 46) ; c) des informations sur les locaux transitoires prévus pour chaque option (ibid., par. 47 à 50) ; d) des précisions sur chaque option, y compris la configuration architecturale, les prévisions de dépenses par année et par catégorie de dépenses et le calendrier des différentes phases (planification préalable, planification, conception, appel d'offres, travaux de construction et clôture du projet) (ibid., par. 51 à 61).

21. Les trois options sont les suivantes :

a) Option 1 : i) construction en une seule étape de quatre bâtiments doubles de trois étages (analogues au nouveau bâtiment à usage de bureaux) qui s'étendraient sur une surface allant de 18 700 à 21 100 m² et pourraient accueillir 1 340 à 1 510 postes de travail supplémentaires. Le temps des travaux, tous les locataires des bâtiments devraient être réinstallés sur place dans des structures préfabriquées pour un coût de 2 320 000 dollars ou dans des bureaux loués à l'extérieur pour un coût de 3 270 000 dollars ; ii) travaux de remise en état, sans recours aux stratégies de gestion souple de l'espace de travail dans les espaces de bureaux existant dans les bâtiments M à U et V à X et dans le nouveau bâtiment à usage de bureaux, qui permettraient de prolonger la durée d'utilité des bâtiments du complexe sans qu'il soit nécessaire d'engager d'importantes dépenses d'équipement. L'option 1 serait mise en œuvre sur une période de neuf ans à partir de la phase de planification préalable en 2017 et se terminerait au premier trimestre

de 2026. Le coût total en est estimé à 84 451 000 dollars, y compris une réserve pour imprévus de 4 384 000 dollars et une réserve pour hausse des coûts de 22 291 000 dollars. Cette option, qui est la plus onéreuse, se classe au deuxième rang pour ce qui est des avantages et présente les risques les plus élevés ;

b) Option 2 : i) construction de trois petits bâtiments – un bâtiment de services et deux bâtiments à usage de bureaux – sur un emplacement autre que celui des bâtiments à remplacer ; les bâtiments occuperaient une surface comprise entre 6 454 et 13 790 m² et pourraient accueillir 461 à 985 postes de travail supplémentaires; ii) recours progressif aux stratégies de gestion souple de l'espace de travail étage par étage : celles-ci seraient d'abord appliquées dans le bâtiment V en 2019 puis élargies aux autres bâtiments entre 2021 et 2023, ce qui permettrait d'ajouter 700 à 900 postes de travail ; le personnel déménagerait par vagues dans des locaux transitoires. L'option 2 serait mise en œuvre sur une période de sept ans à partir de la phase de planification préalable en 2017 et se terminerait à la fin de 2023. Le coût total en est estimé à 69 880 000 dollars, y compris une réserve pour imprévus de 3 569 000 dollars et une réserve pour hausse des coûts de 16 780 000 dollars ; un montant de 3 840 000 dollars est prévu pour l'installation des bâtiments préfabriqués qui serviront de locaux transitoires et un montant total de 10 550 000 dollars servira à l'achat du matériel informatique et du mobilier nécessaires à la mise en œuvre des stratégies de gestion souple de l'espace de travail pour les entités du Secrétariat. Cette option offre le plus d'avantages, est la moins onéreuse et présente, comme l'option 3, les risques les moins élevés ;

c) Option 3 : i) construction des nouveaux bâtiments à partir des plans des bâtiments existants ; ii) utilisation des stratégies de gestion souple de l'espace de travail. L'option 3 serait mise en œuvre sur une période de sept ans à partir de la phase de planification préalable en 2017 et se terminerait à la fin de 2023. Le coût total en est estimé à 70 675 000 dollars, y compris une réserve pour imprévus de 3 629 000 dollars et une réserve pour hausse des coûts de 16 930 000 dollars. Cette option se classe au deuxième rang en ce qui concerne les coûts, offre le moins d'avantages et présente, comme l'option 2, les risques les moins élevés. Il est indiqué que cette option ne permettrait pas d'utiliser l'espace au mieux et que l'orientation nord/sud des bâtiments réduirait le rendement énergétique.

22. Dans son rapport, le Secrétaire général indique que l'étude de faisabilité a révélé que l'option 2 était la solution la plus réaliste et la plus souhaitable pour remplacer les bâtiments A à J, qu'elle offrait le plus d'avantages, était la moins onéreuse et présentait, comme l'option 3, les risques les moins élevés en ce qui concernait la mise en œuvre. Il signale également que l'option 2 répond de la façon la plus rentable aux problèmes de durabilité des bâtiments et d'efficacité sur le plan énergétique et sur celui de l'utilisation des espaces de bureaux.

23. Le Comité consultatif accueille favorablement les informations qui ont été données pour chaque option de même que l'analyse comparative des trois options. Il accueille également favorablement le fait que les stratégies de gestion souple de l'espace de travail seront appliquées à tous les bâtiments du complexe, ce qui permettra d'utiliser l'espace au mieux et de réduire les besoins en ce qui concerne les nouveaux bâtiments (voir résolution 71/282 de l'Assemblée générale et A/71/812). Le Comité recommande donc la mise en œuvre de l'option 2. Il recommande également que l'Assemblée prie le Secrétaire général d'affiner encore l'estimation des coûts du projet, en particulier ceux touchant le risque d'imprévus et le risque d'augmentation des coûts, qui ne pourront être déterminés que dans le cadre de l'évaluation indépendante de la gestion des risques (voir par. 28).

Utilisation des capacités locales

24. Le Comité consultatif rappelle qu'aux sections IV et V de sa résolution 71/272 A, l'Assemblée générale a engagé le Secrétaire général à continuer de faire appel au savoir, aux technologies et aux moyens locaux à toutes les étapes des projets de construction, selon qu'il convenait. En réponse à ses questions, il a été répondu au Comité que l'équipe chargée de la conception s'attacherait à utiliser des matériaux disponibles ou fabriqués localement. Il a également été informé que les modalités qui seraient suivies pour la conception et la passation de marchés pour le projet en cours seraient conformes au Règlement financier et aux règles de gestion financière de l'Organisation, y compris les règles applicables à la passation de marchés, et que les appels d'offres seraient ouverts à tous les soumissionnaires qualifiés, qu'ils soient kényans ou non, ainsi que cela avait été le cas avec la construction du nouveau bâtiment à usage de bureaux à l'Office en 2010.

Évolution des coûts du projet

25. Le Comité consultatif rappelle que le Secrétaire général avait chiffré le coût du projet à 44,1 millions de dollars dans son précédent rapport sur l'examen stratégique des biens immobiliers (A/70/697) et à 38,8 millions de dollars dans son rapport antérieur (A/69/760). S'étant enquis des causes de l'augmentation, il a été informé que la proposition initiale concernant le remplacement des bâtiments A à J qui était décrite dans ces rapports ne prenait pas en considération l'incidence des stratégies de gestion souple de l'espace de travail. Comme indiqué au paragraphe 21 b) (voir également A/72/375, tableau 2), le coût total de la mise en œuvre des stratégies de gestion souple de l'espace de travail s'élève à 10 550 000 dollars pour l'option 2, option recommandée.

Catégories de bâtiments

26. S'étant renseigné, le Comité consultatif a été informé que depuis la mise en application des Normes comptables internationales pour le secteur public le 1^{er} janvier 2014, l'Organisation des Nations Unies classe ses bâtiments dans trois grandes catégories (A, B et C) correspondant à la durée d'utilité (50 ans, 40 ans et 25 ans) ; il est tenu compte pour cela de la qualité et de la durée d'utilité des matériaux de construction utilisés pour les différentes composantes des bâtiments, à savoir le bâti, les planchers, les toitures et les murs. Le Comité a également été informé qu'il n'était pas nécessaire de procéder à des travaux de rénovation ou de modernisation majeurs portant sur les superstructures ou l'extérieur des bâtiments des catégories A ou B avant que ceux-ci n'aient atteint la moitié environ de leur durée d'utilité, soit à peu près 20 ans. Si, comme le Secrétaire général l'a recommandé dans son rapport sur l'examen stratégique des biens immobiliers (A/72/393), l'Organisation procédait aux travaux de rénovation au bout de 20 ans au lieu d'attendre qu'un bâtiment arrive à la fin de sa durée d'utilité sans jamais le rénover, elle éviterait d'avoir à le remplacer complètement au bout de 40 ou 50 ans et économiserait entre 34 et 54 % sur les dépenses d'investissement consenties tout au long de la durée d'utilité du bâtiment. **Le Comité recommande que l'Assemblée générale prie le Secrétaire général de faire figurer, dans son prochain rapport, des renseignements sur la catégorie de bâtiments à retenir et les matériaux de construction à utiliser dans le cadre du remplacement des bâtiments A à J.**

Consommation et économies d'énergie

27. Ayant demandé des précisions sur les économies d'énergie qui résulteraient de la mise en conformité des locaux avec des normes respectueuses de l'environnement

et sur la diminution des coûts d'entretien, le Comité consultatif a été informé qu'il n'était pas possible à ce stade de chiffrer la consommation d'énergie ni les économies envisagées car elles seraient fonction des études de conception. **Le Comité souligne que, dans le contexte des projets de construction, il faut adopter une méthode de calcul des économies d'énergie et des frais liés aux services collectifs de distribution qui soit cohérente et robuste et qui permette de disposer de données de référence dès le début d'un projet et d'enregistrer de façon homogène et exacte les données relatives à la consommation d'énergie et aux frais liés aux services collectifs de distribution, de sorte que l'on puisse faire des comparaisons dans le temps.**

Réserves pour imprévus et pour hausse des coûts

28. Dans son rapport, le Secrétaire général indique que la hausse des coûts pour chacune des trois options a été calculée en fonction des taux d'inflation publiés par le Bureau national des statistiques du Kenya et que le taux d'inflation annuel moyen s'est établi à 7,10 % pour les cinq dernières années. S'étant renseigné, le Comité consultatif a été informé que le montant de la réserve pour imprévus équivalait à 10 % des coûts de construction. Il rappelle que, dans d'autres projets de construction, le pourcentage servant au calcul de la réserve pour imprévus, initialement fixé à 10 % des coûts de construction, change une fois que l'on dispose du premier modèle Monte Carlo³ et est actualisé au moins une fois par an à mesure de l'évolution de l'inventaire des risques (voir [A/72/7/Add.6](#), par. 21). **Le Comité compte que les prévisions concernant la réserve pour hausse des coûts et la réserve pour imprévus continueront d'être affinées dans le cadre de l'évaluation indépendante concernant la gestion des risques et que les taux et montants qui serviront à leur calcul seront proportionnels aux risques auxquels on peut raisonnablement s'attendre à tel ou tel stade du projet (voir par. 23).**

Revenus locatifs

29. Ayant demandé des précisions, le Comité consultatif a été informé que l'Office des Nations Unies à Nairobi procédait périodiquement à une étude du marché locatif à Nairobi de façon à suivre l'évolution des loyers. Compte tenu des loyers actuels et d'un taux d'inflation annuel estimé à 3 %, on estime qu'en 2024, année d'achèvement des nouveaux bâtiments à usage de bureaux, les revenus locatifs couvriront le montant de 69,88 millions de dollars, montant le plus élevé retenu pour l'option 2, qui doit être remboursé sur huit ans environ, à supposer que le taux d'inflation des loyers se maintienne à 3 % à partir de 2024 (voir aussi par. 14).

E. Gouvernance, supervision et gestion du projet : dispositifs proposés

30. Des informations concernant les dispositifs qu'il est proposé de mettre en place pour la gouvernance, la supervision et la gestion du projet figurent à la section IV du rapport du Secrétaire général ([A/72/375](#), par. 62 à 77). On trouvera à l'annexe II du même rapport un diagramme présentant la structure de gouvernance du projet et le détail de la composition de l'équipe de projet.

³ La méthode de Monte-Carlo est une méthode d'analyse statistique qui permet de mieux comprendre l'incidence des risques d'un projet. Elle est fondée sur l'utilisation d'un intervalle de valeurs afférentes aux délais et aux estimations de coûts, allant d'un minimum à un maximum, concernant les différents stades et composantes du projet, dans une simulation informatisée de divers scénarios.

31. En ce qui concerne la gouvernance et la supervision du projet, le Secrétaire général indique que :

a) Le maître de l'ouvrage serait le Directeur général de l'Office des Nations Unies à Nairobi ;

b) Le Directeur de la Division de l'administration serait responsable de l'exécution du projet et chargé d'encadrer l'équipe de gestion du projet ;

c) Un comité des parties prenantes composé de membres du personnel des services centraux d'appui, des services de l'informatique et des communications, des services de sûreté et de sécurité et de la Division des services de conférence de l'Office des Nations Unies à Nairobi, ainsi que du Programme des Nations Unies pour l'environnement et d'ONU-Habitat, serait chargé de donner des conseils et des orientations au maître d'ouvrage sur les aspects opérationnels du projet ;

d) Un groupe des services d'appui et de la gestion du changement devraient notamment permettre une participation active à tous les aspects liés à l'appui de la mise en œuvre de stratégies de gestion souple de l'espace de travail ;

e) Le Bureau des services centraux d'appui assurerait le contrôle du projet dans son ensemble, fournirait des orientations et des conseils techniques, veillerait à ce que les enseignements tirés d'autres projets soient mis en commun, veillerait à ce que le projet réponde aux objectifs généraux de l'Organisation, assurerait la coordination avec les parties prenantes de tous les départements du Secrétariat et organes directeurs à New York, et jouerait un rôle de premier plan dans la fourniture de services de gestion des risques indépendants ;

f) Un cabinet indépendant de gestion des risques relevant directement du Bureau des services centraux d'appui de New York serait chargé de mettre en œuvre une stratégie solide de gestion intégrée des risques, de fournir des conseils spécialisés, de mener une évaluation indépendante de l'état d'avancement du projet et d'aider à recenser et à atténuer les risques susceptibles d'avoir une incidence sur la bonne exécution du projet et de faciliter la prise de décisions éclairées.

32. S'agissant de la gestion du projet, le Secrétaire général indique que :

a) Une équipe spéciale chargée du projet serait créée, dirigée par un chef de projet à la classe P-5 et composée de : un ingénieur en génie civil (P-3) ; un assistant administratif (agent local) ; un ingénieur chargé des services des bâtiments et spécialisé en mécanique, électricité et plomberie (administrateur recruté sur le plan national) ; un administrateur chargé de la logistique et de la coordination (administrateur recruté sur le plan national) ; un surveillant de travaux (agent local) ;

b) Une équipe d'appui au projet serait créée à l'Office des Nations Unies à Nairobi, qui serait composée d'un coordonnateur responsable de la planification des locaux (P-4) et d'un fonctionnaire chargé des achats (P-3) ;

c) Un cabinet d'architectes et d'ingénieurs serait chargé, entre autres, d'établir une documentation conceptuelle et technique détaillée à l'appui des appels d'offres et de la supervision des travaux de construction.

F. Dépenses prévues et ressources requises pour l'exercice biennal 2018-2019

33. Le Secrétaire général propose, pour l'exercice 2018-2019, des ressources d'un montant de 604 000 dollars comprenant : a) 266 000 dollars au titre de quatre postes (1 P-4, 2 P-3 et 1 poste d'agent local) de l'équipe de gestion du projet et du

personnel d'appui au projet basés à l'Office des Nations Unies à Nairobi ; b) 316 000 dollars au titre des consultants ; c) 22 000 dollars à titre de provision pour hausse des coûts.

III. Questions diverses

34. Le Comité consultatif rappelle que lorsqu'il a examiné le rapport du Secrétaire général sur le plan des conférences (A/72/116), il a reçu des renseignements supplémentaires indiquant que le taux d'occupation moyen global des 14 salles de conférence de l'Office des Nations Unies à Nairobi était de 48,9 %. Le Comité avait à l'époque noté que l'une des salles de conférence avait été transformée en salle d'audience permanente du Tribunal du contentieux administratif des Nations Unies (voir A/72/561, par. 4). Ayant demandé des précisions, le Comité a été informé que, malgré leur faible taux d'utilisation annuel, et d'après le Secrétaire général, il était impératif que les 13 salles de conférence restent disponibles pour accueillir les deux organes dont les réunions sont inscrites au calendrier et organisées à Nairobi, à savoir l'Assemblée des Nations Unies pour l'environnement et le Conseil d'administration d'ONU-Habitat. Le Comité a reçu des données qui révèlent que le taux d'utilisation des salles est monté à 141,5 % au cours de la deuxième session de l'Assemblée pour l'environnement, qui s'est tenue du 23 mai au 27 mai 2016, et à 102,3 % lors de la vingt-sixième session du Conseil d'administration d'ONU-Habitat, qui a eu lieu du 8 au 12 mai 2017. **Le Comité est d'avis que davantage d'efforts doivent être faits pour accroître le taux d'utilisation du centre de conférence de l'Office des Nations Unies à Nairobi. Le Comité consultatif recommande que l'Assemblée générale prie le Secrétaire général de faire le point dans son prochain rapport sur les mesures prises et les progrès réalisés en ce sens.**

IV. Conclusions et recommandations

35. La décision que l'Assemblée générale est appelée à prendre est énoncée au paragraphe 81 du rapport du Secrétaire général. Sous réserve des recommandations et observations précédemment formulées, le Comité consultatif recommande que l'Assemblée générale :

a) **Approuve la portée du projet et la stratégie de mise en œuvre de la deuxième option proposée aux fins du remplacement des bâtiments de bureaux A à J, note que le coût de la mise en œuvre ne devrait pas dépasser 69 880 000 dollars et prie le Secrétaire général d'affiner cette estimation et de la mentionner dans son prochain rapport ;**

b) **Approuve la création de quatre postes (1 P-4, 2 P-3 et 1 agent local) pour l'équipe spéciale de gestion du projet et le personnel d'appui au projet, au titre du chapitre 29H (Office des Nations Unies à Nairobi) à compter du 1^{er} janvier 2018 ;**

c) **Ouvre un crédit d'un montant de 604 000 dollars en 2018, dont 266 000 dollars au titre du chapitre 29H (Office des Nations Unies à Nairobi) et 338 000 dollars au titre du chapitre 33 (Travaux de construction, transformation, amélioration des locaux et gros travaux d'entretien) du projet de budget-programme pour l'exercice biennal 2018-2019, qui sera imputé sur le fonds de réserve ;**

d) **Approuve la création d'un compte pluriannuel des travaux de construction en cours pour ce projet.**

Annexe

Locataires actuels et potentiels du complexe de Gigiri

Secrétariat (actuellement 60 % des postes de travail) :	Office des Nations Unies à Nairobi, Programme des Nations Unies pour l'environnement, Programme des Nations Unies pour les établissements humains, Bureau d'appui des Nations Unies en Somalie, Mission d'assistance des Nations Unies en Somalie, Groupe de contrôle sur la Somalie et l'Érythrée, Envoyé spécial du Secrétaire général pour la région des Grands Lacs, Bureau de la coordination des affaires humanitaires, Office des Nations Unies contre la drogue et le Crime, Bureau des services de contrôle interne
Hors- Secrétariat (actuellement 40 % des postes de travail) :	Programme des Nations Unies pour le développement (Bureau du Kenya), Programme des Nations Unies pour le développement (Bureau de la Somalie), Programme alimentaire mondial (Bureau du Kenya), Kenya Bureau, Programme alimentaire mondial (Bureau régional), Fonds des Nations Unies pour l'enfance (Bureau du Kenya), UNICEF, Fonds des Nations Unies pour l'enfance (Bureau régional de l'Afrique de l'Est et de l'Afrique australe), Programme commun des Nations Unies sur le VIH/sida (Bureau du Kenya), Programme commun des Nations Unies sur le VIH/sida (Bureau régional), Entité des Nations Unies pour l'égalité des sexes et l'autonomisation des femmes (Bureau du Kenya), Organisation des Nations Unies pour le développement industriel (Bureau du Kenya), Fonds des Nations Unies pour la population (Bureau du Kenya), Fonds des Nations Unies pour la population (Bureau de la Somalie), Volontaires des Nations Unies, Organisation de l'aviation civile internationale (Bureau régional), Organisation de l'aviation civile internationale (Bureau de la Somalie), Organisation maritime internationale, Bureau des Nations Unies pour la prévention des catastrophes, fonds International de développement agricole, Organisation des Nations Unies pour l'éducation, la science et la culture, Organisation des Nations Unies pour l'alimentation et l'agriculture, Organisation internationale du Travail
Autres occupants éventuels :	Organisation mondiale de la santé, Organisation internationale pour les migrations, Haut-Commissariat des Nations Unies pour les réfugiés, Bureau des Nations Unies pour les services d'appui aux projets