



Assemblée générale

Distr. générale
2 décembre 2021
Français
Original : anglais

Soixante-seizième session
Point 138 de l'ordre du jour
Projet de budget-programme pour 2022

État d'avancement du remplacement des bâtiments A à J de l'Office des Nations Unies à Nairobi

Dix-huitième rapport du Comité consultatif pour les questions administratives et budgétaires sur le projet de budget-programme pour 2022

I. Introduction

1. Le Comité consultatif pour les questions administratives et budgétaires a examiné le rapport du Secrétaire général sur l'état d'avancement du remplacement des bâtiments A à J de l'Office des Nations Unies à Nairobi ([A/76/330](#)). À cette occasion, il a rencontré en ligne des représentants du Secrétaire général, qui lui ont fourni des renseignements supplémentaires et des éclaircissements avant de lui faire parvenir des réponses écrites le 15 novembre 2021.

2. Le remplacement des bâtiments à usage de bureaux A à J de l'Office des Nations Unies à Nairobi est l'un des principaux projets de construction à court terme recensés par le Secrétaire général dans son rapport sur l'examen stratégique des biens immobiliers¹. Dans son rapport ([A/76/330](#)), soumis en application de la section XIV de la résolution [75/253](#) de l'Assemblée générale, le Secrétaire général fait le point sur l'état d'avancement du projet depuis la publication de son précédent rapport sur le sujet ([A/75/331](#)), y compris sur la conception, les activités relatives à la passation de marchés, la gouvernance du projet, la gestion des risques et l'avancement des travaux de construction. Comme l'Assemblée générale l'a demandé dans sa résolution [75/253](#), le rapport le plus récent du Secrétaire général présente des informations sur le plan cadre, le cahier des charges, le montant total maximum et la stratégie d'exécution du projet, en tenant compte des résultats de l'enquête sur les locaux à usage de bureaux de Gigiri, qui s'est achevée en juin 2021 et portait sur les besoins en espaces de bureaux des entités des Nations Unies basées à Nairobi en 2024, ainsi que des informations relatives à l'optimisation de l'utilisation des espaces de bureaux

¹ Le Comité consultatif a formulé des observations et recommandations à ce sujet dans son rapport sur l'examen stratégique des biens immobiliers ([A/72/7/Add.9](#)). Dans ses précédents rapports sur le projet de rénovation de l'Office des Nations Unies à Nairobi, le Comité a abordé un certain nombre de questions particulières ([A/75/7/Add.16](#), [A/74/7/Add.15](#), [A/73/426](#) et [A/72/7/Add.28](#)).



existants grâce à la mise en œuvre de stratégies de gestion souple de l'espace de travail, obtenues en analysant les retours d'expérience disponibles concernant le projet pilote relatif au bâtiment de bureaux V.

II. Progrès accomplis dans l'exécution du projet

Coopération avec le pays hôte et d'autres États Membres

3. Le Comité consultatif rappelle que le complexe de Gigiri se situe sur un terrain de 140 acres mis à disposition par le Gouvernement kényan en 1975 puis en 1978 (respectivement 100 et 40 acres) et comprend 18 immeubles de bureaux, un centre de conférences édifié entre 1983 et 1985, un nouveau bâtiment à usage de bureaux construit au cours de l'exercice biennal 2009-2010, et de nombreux bâtiments préfabriqués, conçus à l'origine comme des locaux transitoires mais aujourd'hui utilisés comme des espaces de bureaux temporaires ([A/72/7/Add.28](#), par. 3). Le Comité fait observer que dans son rapport, le Secrétaire général ne fournit aucune information actualisée concernant la mise en place du groupe de travail chargé d'examiner les possibilités de solliciter des contributions volontaires et des contributions en nature auprès des États Membres pour les travaux d'équipement du complexe de Gigiri.

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 et compte que le Secrétaire général continuera de collaborer avec lui pour assurer la réussite de ce projet. De plus, il encourage le Secrétaire général à poursuivre les efforts faits pour solliciter des contributions volontaires, y compris des contributions en nature, et d'autres formes d'appui auprès d'autres États Membres.

Plan cadre

5. Aux paragraphes 10 à 13 et à la figure 1 de son rapport ([A/76/330](#)), le Secrétaire général fournit des informations concernant le nouveau plan cadre afférent au complexe de Gigiri. Afin de remplacer celui qui avait été élaboré pendant les années 1970 et 1980 et était depuis lors devenu obsolète, l'Office des Nations Unies à Nairobi s'est attelé, au cours de la période considérée, à mettre au point un plan cadre pour les vingt prochaines années concernant le complexe de Gigiri, qui a servi de base à la définition du cahier des charges actuel, du montant total maximum et de la stratégie d'exécution du projet. Le nouveau plan cadre tient compte des conclusions formulées dans les précédents rapports du Secrétaire général sur l'examen stratégique des biens immobiliers ([A/68/733](#) et [A/70/697](#)) et répond aux besoins définis en matière, tout d'abord, de remplacement des anciens immeubles de bureaux (A à J) et, ensuite, de modernisation des installations de conférence de l'Office.

6. Ayant demandé des précisions, le Comité consultatif a été informé que la conception du nouveau plan cadre de l'Office des Nations Unies à Nairobi avait commencé en 2014 dans le cadre du rapport du Secrétaire général sur l'examen stratégique des biens immobiliers ([A/68/733](#)) et s'achevait en 2020 une fois que le montant total maximum et la stratégie d'exécution du projet relatif aux bâtiments A à J (considéré comme la priorité absolue dans l'examen stratégique des biens immobiliers) ont été déterminés et que deux options précises ont été arrêtées aux fins de la modernisation des installations de conférence de l'Office. Il a été informé que le complexe de Gigiri avait été construit il y a près de 50 ans et que ses modalités de fonctionnement actuelles, qui ont évolué au fil du temps et des besoins, devaient être améliorées. Le nouveau plan cadre porte sur l'ensemble des fonctions opérationnelles et logistiques que l'Office des Nations Unies à Nairobi fournit à ses clients, toujours plus nombreux ; le nombre plus important que prévu de locataires d'espaces de

bureaux, à savoir plus du double de ce qui avait été anticipé dans les années 1980 et 1990 ; la croissance exponentielle du nombre de conférences, étant donné que le complexe a été conçu pour accueillir 2 000 participants au maximum par conférence, tandis que la dernière grande conférence de 2019 avait rassemblé plus de 5 000 participants.

7. Le Comité consultatif a été informé que les deux projets, à savoir la rénovation des bâtiments A à J et les installations de conférence, étaient indépendants du point de vue budgétaire et financier et que le plan cadre permettait d'atteindre les objectifs du projet tout en écartant de nombreux risques et en répondant aux impératifs de sécurité, de sûreté et d'accès. Il a également appris que l'évaluation récente des besoins en matière d'installations de conférence avait donné lieu à un examen des modalités de travail et des voies d'accès nécessaires dans l'ensemble du complexe, compte tenu également des impératifs de sécurité et de sûreté, notamment la création de voies de circulation séparées pour les piétons et les véhicules, tant à l'intention du personnel de l'Office que des visiteurs et des délégués dans l'ensemble du complexe de Gigiri pour optimiser le déroulement des opérations courantes. Le Comité a également été informé que les premiers travaux ont lieu sur le site actuel des bâtiments A à J, y compris la nouvelle annexe (bâtiment logistique), qui était en cours de construction sur le site du bâtiment J, démoli au début de l'année 2021 ; que l'emplacement du bâtiment des services de publication est resté le même que celui indiqué précédemment (A/73/344, par. 19 à 21) ; que le réaménagement du bâtiment des services de publication existant a permis d'éviter la construction d'un nouveau bâtiment de services et de réduire la nécessité d'installer des locaux transitoires, étant donné que le bâtiment des services de publication rénové a abrité de nouveaux espaces de bureaux plus tôt que prévu ; et que l'emplacement proposé pour le nouveau bâtiment permettait d'éviter un éventuel échelonnement des travaux de construction et ne nécessitait pas d'installer des locaux transitoires supplémentaires, étant donné que tous les clients et locataires resteraient dans leurs bureaux jusqu'à ce que le nouveau bâtiment soit prêt à être occupé.

8. Le Comité consultatif a en outre été informé que le nouveau bâtiment serait situé à un emplacement optimal du complexe de Gigiri, de sorte qu'il ne serait pas nécessaire de démolir les bâtiments de bureaux A à J pour dégager de l'espace au profit du nouveau bâtiment et que ces derniers pourraient être utilisés en continu pendant la construction du nouveau bâtiment. Cette configuration permettra ainsi de minimiser les risques liés à la continuité des opérations, d'éviter les coûts potentiels liés aux locaux transitoires et de faire en sorte que l'emplacement des bâtiments A à J puisse être par la suite transformé en zone verte. **Le Comité consultatif note que le nouveau plan cadre sert de base au cahier des charges actuel, au montant total maximum et à la stratégie d'exécution du projet. Il note également que, bien que le rapport du Secrétaire général apporte davantage de précisions quant aux différents volets des travaux de construction, tel qu'indiqué dans le cahier des charges, il convient de clarifier le plan actuel en ce qui concerne le site du bâtiment J et la question de savoir si les premiers travaux auront également lieu sur ce site, y compris en vue de la construction de la nouvelle annexe, ou s'il sera transformé en zone verte. Il compte que des informations supplémentaires seront communiquées à l'Assemblée générale lorsqu'elle examinera le présent rapport.**

Gouvernance du projet

9. Dans son rapport (A/76/330), le Secrétaire général indique que la structure de gouvernance du projet présentée dans le précédent rapport (A/75/331) reste inchangée. La maîtresse d'ouvrage demeure la Directrice générale de l'Office des Nations Unies à Nairobi et la structure de gouvernance du projet continue de reposer sur la coordination et le contrôle, assurés par le Service de la politique de gestion

mondiale des biens du Siège, qui, appuyé par un cabinet de conseil professionnel international ayant de l'expérience dans les services de gestion des risques liés à la construction, a continué d'organiser régulièrement des ateliers de gestion des risques à l'intention de l'équipe de gestion du projet (ibid., par. 22 à 26). **Le Comité consultatif souligne qu'il importe que l'Office des Nations Unies à Nairobi se coordonne étroitement avec le Secrétariat à New York, en particulier avec le Service de la politique de gestion mondiale des biens, pour que le projet soit correctement supervisé et géré dans tous ses aspects. Il compte que des informations exhaustives, notamment sur les structures de gouvernance, seront fournies dans les prochains rapports.**

Effectifs du projet

10. Au paragraphe 27 de son rapport (A/76/330), le Secrétaire général décrit l'état d'avancement des activités de recrutement en vue de pourvoir les postes de l'équipe de gestion du projet approuvés par l'Assemblée générale à la section IX de sa résolution 73/279 A et restés vacants. Ayant demandé des précisions, le Comité consultatif a reçu une liste récapitulative des ressources en personnel réservées à la gestion des projets pour 2022, comme il est indiqué dans le tableau 1. Le Comité a été informé qu'il a été proposé de maintenir tous les postes en 2022, à l'exception du poste de coordonnateur(trice) de projet (P-4) au Siège.

Tableau 1

Effectif du projet de l'Office des Nations Unies à Nairobi en 2022

<i>Poste</i>	<i>État d'avancement</i>	<i>Date du recrutement</i>
Chef de projet (P-5)	Poste pourvu	Janvier 2021 ^a
Coordonnateur(trice)/spécialiste de la planification des locaux (P-4)	Poste pourvu	Octobre 2018
Ingénieur(e) (P-3)	Poste pourvu	Février 2019
Spécialiste des achats (P-3)	Poste pourvu	Août 2019
Assistant(e) au soutien logistique [administrateur(trice) recruté(e) sur le plan national, classe B]	Poste pourvu	Septembre 2021
Surveillant(e) de travaux (G-7)	Poste pourvu	Juin 2021
Ingénieur(e) [administrateur(trice) recruté(e) sur le plan national, classe C]	Poste vacant	
Assistant(e) administratif(ve) principal(e) (G-7)	Poste vacant	
Coordonnateur(trice) de projet (P-4) au Siège ^b	Poste pourvu	Janvier 2021
<i>Consultants</i>		
Spécialiste des bâtiments A-J (informatique)	Poste pourvu	Mars 2020
Spécialiste des bâtiments A-J (sûreté et sécurité)	Poste pourvu	Septembre 2019

^a Remplacement de l'ancien chef de projet.

^b Cinquante pour cent des coûts sont partagés avec la Commission économique pour l'Afrique – projet Africa Hall en 2021 uniquement.

11. Les informations fournies dans le tableau 1 indiquent que les postes d'ingénieur(e) [administrateur(trice) recruté(e) sur le plan national, classe C] et d'assistant(e) administratif(ve) principal(e) (G-7) sont vacants et que quatre postes

n'ont été pourvus qu'en 2021. **Le Comité consultatif note que ces deux postes sont restés vacants pendant une longue période depuis le début du projet et compte que l'Office des Nations Unies à Nairobi prendra les mesures appropriées pour les pourvoir et en rendra compte dans son prochain rapport sur l'état d'avancement du projet.**

Consultants en technologies de l'information et dans le domaine de la sûreté et de la sécurité

12. En ce qui concerne le recrutement de deux spécialistes techniques, le Comité consultatif a reçu des informations concernant leurs compétences fonctionnelles et a été informé que les consultants avaient contribué au lancement, en avril 2021, de la construction de l'annexe et au réaménagement, en août et septembre 2021, du bâtiment des services de publication. Il a été informé que des dépenses d'un montant de 355 770 dollars avaient été engagées et que, comme les deux bâtiments abriteraient des éléments importants de l'infrastructure de sécurité et de sûreté de l'Office des Nations Unies à Nairobi et des espaces de services opérationnels, y compris des espaces de sécurité essentiels, les compétences techniques des consultants en matière de sécurité et de sûreté et de l'informatique continueraient d'être nécessaires pour veiller à la bonne conception desdits bâtiments [ibid., par. 27 d)].

Calendrier et état d'avancement du projet

13. Dans le document [A/76/330](#), le Secrétaire général indique que, selon le calendrier actualisé, le projet devrait être mené à bien en plusieurs étapes. Les travaux de mise en œuvre des stratégies de gestion souple de l'espace de travail et le nouveau bâtiment devraient s'achever d'ici à la fin de 2024, ce qui représente un retard global de 12 mois dans l'achèvement du projet, et le projet global devrait quant à lui se poursuivre jusqu'à la fin de 2025. Le calendrier actualisé du projet est présenté dans le tableau 3 du rapport, qui indique également que les retards sont essentiellement imputables à la maladie à coronavirus (COVID-19) et que le calendrier révisé fournit une projection réaliste du temps nécessaire à la réalisation du projet, sur la base des enseignements tirés et de l'expérience acquise à ce jour.

14. Les objectifs du projet restent inchangés et s'articulent autour des trois principaux éléments suivants : a) la réalisation des premiers travaux de réaménagement du bâtiment des services de publication et la construction d'une annexe en vue d'accueillir toutes les fonctions opérationnelles de l'Office des Nations Unies à Nairobi ; b) la mise en place de stratégies de gestion souple de l'espace de travail dans tous les bureaux du complexe de Gigiri afin d'améliorer l'utilisation de l'espace ; c) la construction d'un nouveau bâtiment comprenant environ 10 500 mètres carrés de bureaux (soit une réduction d'environ 10 % par rapport aux 11 666 mètres carrés mentionnés dans le rapport publié sous la cote [A/75/331](#)), qui remplacera les bâtiments A à J. Il sera tenu compte, pour ce nouveau bâtiment du Secrétariat, des futurs besoins en locaux des entités actuellement basées à Gigiri, conformément à l'enquête sur les espaces de bureaux (ibid., par. 9).

Premiers travaux

15. En ce qui concerne le volet des premiers travaux, le Secrétaire général, dans son rapport ([A/76/330](#)), indique que la pandémie de COVID-19 a notamment eu pour conséquence de retarder de six mois la procédure d'appel d'offres, entraînant un retard de trois mois dans la construction de l'annexe et de neuf mois dans la rénovation du bâtiment des services de publication (ibid., par. 14). Des mesures d'atténuation ont été prises pour faire face à la COVID-19 et les ressources allouées aux activités de conception et de construction ont dû être réduites pour garantir la

sécurité des travailleurs. Le Secrétaire général a fait le point de la situation, comme suit : a) en août 2021, un contrat a été conclu aux fins de la rénovation du bâtiment existant des services de publication pour en faire le principal centre de données et la salle de contrôle de sécurité centrale de l'Office des Nations Unies à Nairobi ; b) il a été décidé de la conception et de la construction d'une annexe destinée à abriter tous les services logistiques et opérationnels de l'Office, y compris ceux qui concernent diverses composantes des projets ; l'Office des Nations Unies à Nairobi a vendu un grand bâtiment préfabriqué et a lui-même procédé à son retrait plutôt que de solliciter les services d'un entrepreneur ; c) des locaux transitoires d'une superficie d'environ 650 mètres carrés seront construits en vue d'abriter les occupants des bâtiments P et Q lors de la mise en œuvre du projet pilote relatif aux stratégies de gestion souple de l'espace de travail. Par la suite, ces installations temporaires seront utilisées comme espaces de réception, ce qui permettra d'éviter d'avoir à payer pour la location de structures sous tente (ibid., par. 15 et 36).

Stratégies de gestion souple de l'espace de travail

16. En ce qui concerne le volet relatif aux stratégies de gestion souple de l'espace de travail, le Secrétaire général a évoqué les conséquences de la COVID-19, seuls 10 % environ du personnel de l'Office ayant pu tester les aménagements proposés dans le cadre des projets pilotes. Il n'a, par conséquent, pas encore été possible de mesurer pleinement la valeur des enseignements à tirer de cette expérience. La pénurie mondiale de matériaux s'est principalement fait sentir sur les articles importés et la chaîne d'approvisionnement mondiale vers Nairobi a été perturbée. La pandémie a également entraîné une pénurie de ressources et l'attention portée à la conception et à la construction des bâtiments suivants a été relâchée, l'objectif étant de limiter les retards et de respecter le cahier des charges (ibid., par. 17 et 18). Le volet des premiers travaux prévoit les éléments suivants : a) l'achèvement, en décembre 2020, du projet pilote relatif au mobilier et de l'expérimentation de zones de travail flexible dans l'immeuble X, et le réaménagement, en février 2021, d'un étage supplémentaire du bâtiment de bureaux W avec du mobilier existant ; b) l'installation de six « pods »² pour fournir des espaces de travail et de réunion en extérieur ; il a été décidé d'en installer davantage lors de la rénovation future d'autres bâtiments de bureaux ; c) des retards dans la mise en œuvre du projet pilote relatif au bâtiment de bureaux V, en raison principalement des effets de la COVID-19 sur les ressources déployées et sur l'approvisionnement au titre du projet (ibid., par. 37 à 42).

17. Ayant demandé des précisions, le Comité consultatif a été informé qu'à ce jour, il n'y avait eu aucune modification ou réduction de la portée du volet relatif aux stratégies de gestion souple de l'espace de travail, bien que le manque de ressources causé par la pandémie de COVID-19 ait retardé le projet. En ce qui concerne la transformation, complétée comme prévu en septembre 2021, du bâtiment V en un espace de travail flexible, le Comité a été informé qu'à l'exception de quelques éléments mineurs devant être achevés en octobre 2021, les travaux avaient été achevés à la fin de septembre 2021 et que le bâtiment devrait être investi par ses occupants à la fin du mois d'octobre 2021 [ibid., par. 64 b)]. **Le Comité consultatif compte que des informations actualisées sur l'occupation du bâtiment seront communiquées à l'Assemblée générale lorsque celle-ci examinera le présent rapport.**

18. Le Comité consultatif a été informé des enseignements tirés de la pandémie de COVID-19, qui comprennent notamment : la mise en place d'un objectif d'augmentation de 25 % de l'utilisation de l'espace en se fondant sur les meilleures

² Un « pod » est une structure préfabriquée autonome entièrement fonctionnelle, conçue pour servir d'espace de réunion et de collaboration, dont les parois mobiles permettent d'utiliser l'espace extérieur lorsque cela est possible.

pratiques observées dans le secteur et auprès d'autres entités des Nations Unies qui ont déjà mis en œuvre des stratégies de gestion souple de l'espace de travail ; la modification de certaines spécifications afin de prévoir des dispositifs sans contact et des finitions faciles à nettoyer dans la conception et les spécifications des rénovations futures ; les conditions climatiques favorables ont permis d'installer des « pods » pour tenir des réunions en plein air et instaurer des conditions de travail permettant de réduire les risques de transmission de la COVID-19, facilitant ainsi la stratégie de « retour au bureau » de l'Office des Nations Unies à Nairobi. À terme, l'objectif est de proposer un « pod » par bâtiment (voir également *ibid.*, par. 17, 20 et 38).

Nouveau bâtiment

19. En ce qui concerne le nouveau bâtiment, le Secrétaire général indique, dans son rapport (A/76/330), qu'un certain retard a été accusé pendant la procédure d'appel d'offres auprès du bureau d'études en raison de la pandémie de COVID-19, mais qu'un contrat a finalement été attribué en août 2021. Les activités de conception du nouveau bâtiment du Secrétariat resteront modulables, de sorte que tout imprévu lié à la pandémie puisse être résolu durant cette même phase (*ibid.*, par. 19 à 21 et 43). Ayant demandé des précisions, le Comité consultatif a été informé que, compte tenu de l'expérience acquise lors du projet de construction de nouvelles installations de bureaux de 2010, la conception du nouveau bâtiment serait modulable et comprendrait probablement deux ou trois modules qui seraient adaptés et/ou construits en plusieurs exemplaires pour atteindre la superficie brute requise de 10 500 mètres carrés. Le coût estimatif du nouveau bâtiment, soit 18 080 300 dollars, tel qu'indiqué à la rubrique 1.3 du plan de dépenses du projet figurant à l'annexe I du rapport, est basé sur une superficie d'environ 11 600 mètres carrés d'espaces de bureaux. Conformément au paragraphe 9 c) du rapport, la superficie confirmée en 2021 des futurs espaces de bureaux est de 10 500 mètres carrés et, par conséquent, l'estimation initiale des coûts est jugée suffisante pour mener à bien le projet. Le Comité a également été informé que le plan de dépenses du projet prévoyait également une provision pour hausse des coûts et une provision pour imprévus aux rubriques 3 et 4.

Calendrier du projet

20. À sa demande, le Comité consultatif a reçu une version modifiée du calendrier du projet présenté sous forme de tableau dans le rapport du Secrétaire général (*ibid.*, tableau 3), tel que détaillé dans le tableau 2, et des informations actualisées concernant le paragraphe 74 du rapport et l'alignement des activités à entreprendre, notamment :

- a) Achever les premiers travaux de l'annexe d'ici au 31 mars 2022 et achever les travaux de rénovation du bâtiment des services de publication le 30 septembre 2022 au plus tard ;
- b) Adapter la phase de conception du volet relatif aux stratégies de gestion souple de l'espace de travail en fonction des enseignements tirés d'ici au 30 juin 2022, suivie des prochains projets pilotes relatifs aux bâtiments de bureaux P et Q ;
- c) Achever les travaux de construction des projets pilotes liés aux bâtiments P et Q d'ici au 30 juin 2022 ;
- d) Achever le dossier d'appel d'offres relatif aux travaux de construction et lancer l'appel d'offres pour sélectionner l'entrepreneur chargé de rénover les bâtiments M à X ainsi que les espaces de travail extérieurs en dépendant et de mettre en œuvre des stratégies de gestion souple de l'espace de travail, d'ici au 30 juin 2022 ;
- e) Achever le dossier et lancer un appel d'offres en ce qui concerne les travaux d'ameublement des bâtiments P et Q et la mise en œuvre de stratégies de

présenter aux États Membres des informations plus détaillées concernant le calendrier du projet, en fournissant des informations comparatives détaillées regroupées, telles que le mois exact du début et de la fin d'une phase, ainsi que des explications et des justifications en cas de modification du calendrier. **Il recommande que l'Assemblée générale prie le Secrétaire général de présenter, dans ses prochains rapports, le calendrier du projet, à la fois sous forme de diagramme de Gantt et de tableau, assorti de dates pour les différentes étapes et sous-étapes, d'explications concernant les éventuels retards et de toute autre information pertinente, et d'en faire de même dans les rapports sur l'état d'avancement d'autres projets de construction de l'Organisation, afin d'harmoniser les modalités de présentation des rapports (voir également A/76/7/Add.8, par. 11).**

Enquête de 2021 sur les espaces de bureaux

22. Dans son rapport (A/76/330), le Secrétaire général indique qu'en 2021, l'Office des Nations Unies à Nairobi a réalisé une autre enquête sur les espaces de bureaux dans l'objectif de confirmer les besoins futurs estimés (décembre 2024) de tous les organismes, fonds et programmes qui avaient exprimé leur intérêt à rester dans le complexe de Gigiri, à y agrandir leurs locaux actuels ou à y emménager. Il ajoute que les résultats de cette nouvelle enquête seront essentiels pour déterminer les besoins futurs de l'Office en la matière. Les effectifs ont diminué, passant de 4 635 à 4 534 personnes, bien que ceux prévus pour les entités du Siège soient restés inchangés, et que pour les autres entités du Secrétariat, on ait constaté une réduction minimale des effectifs (ibid., par. 45 et 47 et tableau 1). L'annexe II du rapport présente également les effectifs prévus pour chacune des entités, telles que vérifiées et certifiées par leurs chefs respectifs, et le tableau 2 fournit un résumé actualisé des besoins prévus en matière d'espaces de bureaux, établi sur la base des résultats de l'enquête menée à ce sujet en 2021, qui a conclu que des espaces d'une superficie de 10 500 mètres carrés seraient nécessaires dans le nouveau bâtiment.

23. Ayant demandé des précisions, le Comité consultatif a été informé que malgré la décision du bureau de l'Organisation des Nations Unies pour l'alimentation et l'agriculture en Somalie de quitter les lieux, l'entité continuait d'occuper une partie du complexe de Gigiri et que seul son bureau régional en Somalie, qui comptait 171 employés, a décidé de déménager parce qu'il avait investi dans les locaux existants. En raison de l'actualisation des projections des autres entités, la réduction nette de l'effectif global est de 101 personnes, et cette réduction n'a pas d'impact sur le coût du nouveau bâtiment, étant donné qu'elle se base sur une fourchette inchangée de surface de bureaux comprise entre 7 000 et 12 600 mètres carrés. En outre, le Comité a été informé que tous les organismes, fonds et programmes des Nations Unies qui ne se trouvaient pas sur le complexe de Gigiri mais étaient présents à Nairobi avaient déjà été contactés et invités à participer au projet, et que presque tous avaient indiqué avoir signé des baux à long terme dans leurs locaux actuels (voir également ibid., par. 46). **Le Comité consultatif prend note de la réduction nette du nombre total de membres du personnel résultant de l'enquête sur les espaces de bureaux de 2021 et compte que des informations supplémentaires seront fournies à l'Assemblée générale au moment de l'examen du présent rapport, et que les incidences potentielles des modifications des effectifs figureront dans le prochain rapport sur l'état d'avancement du projet.**

Gestion des risques

24. Aux paragraphes 28 à 33 de son rapport (A/76/330), le Secrétaire général donne des précisions sur la gestion des risques et les mesures dynamiques à prendre pour

atténuer les risques et fournit une quatrième simulation de Monte Carlo³ pour le projet, en date de juin 2021, s'appuyant sur une évaluation actualisée des coûts des risques existants et nouveaux. D'après la simulation, un budget de 67,13 millions de dollars serait nécessaire pour atteindre le niveau de confiance de 80 % fixé par l'Organisation (P80)⁴, soit 0,87 million de dollars de plus que le coût total initialement estimé de 66,26 millions de dollars. En 2021, la probabilité d'exécuter le projet dans les limites du coût estimatif de 66,26 millions de dollars est de 47 %, soit une augmentation de 20 points de pourcentage par rapport au niveau de confiance de 27 % enregistré l'année précédente (ibid., par. 30 à 33 et fig. II et III).

25. Les cinq principaux risques recensés dans l'analyse de sensibilité aux coûts sont les suivants : a) la construction d'un nouveau bâtiment de bureaux ; b) l'équipe de gestion du projet et d'appui au projet ; c) les modifications imposées par la maîtresse d'ouvrage ; d) les risques liés à la COVID-19 ; e) le respect des délais. Sur demande, le Comité consultatif a été informé que la provision pour imprévus au titre du projet était jugée suffisante pour couvrir les éventuelles modifications imposées par la maîtresse d'ouvrage, que l'équipe de projet s'efforce de maintenir au minimum et qui, à ce jour, n'ont pas donné lieu à de tels changements. Le Comité a également été informé que, malgré les efforts déployés pour gérer les coûts, il était possible que le budget alloué à la gestion du projet soit insuffisant pour financer l'exécution de l'intégralité des activités restantes. Cela pourrait être préjudiciable au contrôle et à la supervision du projet, ce qui compromettrait le respect du calendrier révisé d'exécution d'ensemble du projet. Il a en outre appris que l'équipe de projet avait entrepris d'élaborer des stratégies d'atténuation des risques, dans le respect de l'échéancier défini, l'objectif étant de rester, dans la mesure possible, dans les limites du budget approuvé par l'Assemblée générale (ibid., tableau 4). **Compte tenu de l'augmentation du niveau de confiance à ce stade, le Comité consultatif compte toutefois que le Secrétaire général continuera à suivre de près et à atténuer les risques liés au projet pour que celui-ci soit exécuté dans le respect du cahier des charges, du calendrier et du budget. Il compte que des informations actualisées seront communiquées dans le prochain rapport sur l'état d'avancement du projet (voir par. 37 b) ci-après).**

Haut-Commissariat des Nations Unies pour les réfugiés et Organisation internationale pour les migrations

26. Dans son rapport (A/76/330), le Secrétaire général indique que le Haut-Commissariat des Nations Unies pour les réfugiés (HCR) et l'Organisation internationale pour les migrations (OIM) ont tous deux réaffirmé leur engagement et leur intention de s'installer dans le complexe de l'Office des Nations Unies à Nairobi et que l'ajout de nouveaux bâtiments destinés au HCR ou à l'OIM, ou bien aux deux à la fois, dans le complexe de Gigiri n'aurait pas de conséquences négatives sur le coût ni sur le calendrier du projet de construction des bâtiments A à J. Leur installation pourrait conduire à une économie d'échelle ou à des gains d'efficacité qu'il n'était, à ce stade, pas possible de calculer (A/76/330, par. 53 et 54). Ayant demandé des précisions, le Comité consultatif a été informé qu'une économie d'échelle ou des gains d'efficacité seraient effectivement obtenus si le HCR et l'OIM s'engageaient à financer entièrement les bâtiments supplémentaires et que l'une des économies

³ Méthode d'analyse statistique employée pour mieux comprendre l'incidence des risques d'un projet, 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 numérique de scénarios multiples (voir A/75/7/Add.16, par. 17, note de bas de page n° 3).

⁴ Le point de référence « P80 » correspond au taux de confiance selon lequel le coût du projet ne dépassera pas le coût total dans 80 % des cas.

d'échelle potentielles concernerait la conception du nouveau bâtiment, étant donné que le contrat de services conclu avec le cabinet de conseil principal (architecture) pour le nouveau bâtiment permet d'ajouter la conception supplémentaire d'un bâtiment de l'OIM/du HCR une fois le financement de celui-ci confirmé. Toute économie réalisée dans la conception du projet de construction des bâtiments A à J serait provoquée par des économies d'échelle à la fin du processus de conception. Le Comité a été informé que d'autres économies d'échelle résulteraient du contrat de construction, car la mise en place d'un contrat incluant un bâtiment financé par l'OIM ou le HCR pourrait conduire à un prix unitaire inférieur pour les matériaux de construction, étant donné l'élimination consécutive de coûts redondants, tels que la mobilisation de l'entreprise de construction.

27. Le Comité consultatif note que l'ajout de bâtiments supplémentaires aux fins de l'installation du Haut-Commissariat des Nations Unies pour les réfugiés ou de l'Organisation internationale pour les migrations, ou bien des deux à la fois, au complexe de Gigiri n'aura pas de conséquences négatives sur le coût ni sur le calendrier du projet de construction des bâtiments A à J et que les économies d'échelle ou les gains d'efficacité potentiels sont actuellement inconnus. Le Comité recommande donc que l'Assemblée générale demande au Secrétaire général d'inclure, dans le cadre de son prochain rapport sur l'état d'avancement du projet, des informations détaillées supplémentaires sur les gains d'efficacité potentiels et sur les économies d'énergie y relatives, y compris l'énergie annuelle qui sera produite, utilisée et redirigée par les éventuels systèmes de panneaux photovoltaïques installés sur le bâtiment.

Achat et utilisation de matériaux et savoirs locaux

28. Dans son rapport (A/76/330), le Secrétaire général indique que, conformément aux paragraphes 13 et 15 de la section XIV de la résolution 75/253 de l'Assemblée générale, l'équipe de gestion du projet a continué de participer activement à l'élaboration de la conception du projet et a souligné la nécessité d'avoir recours au savoir, aux technologies et aux matériaux locaux, à l'image de la conception et de la fabrication de meubles pour les « pods » extérieurs par des artisans locaux. Il y indique également qu'un accord a été conclu avec ces fabricants visant à ce que tous les arbres affectés par le projet de remplacement des bâtiments de bureaux A à J soit récoltés et servent à façonner du mobilier extérieur et de bureau durable destiné à être utilisé sur le complexe (ibid., par. 40). Ayant demandé des précisions, le Comité consultatif a été informé que seuls trois grands arbres allogènes ont été coupés sur le site où l'annexe est en cours de construction et que ceux-ci avaient été transformés à la main en mobilier d'extérieur sur mesure, pour être utilisé au sein du complexe.

29. Le Comité consultatif a également été informé que la surface au sol prévue pour le nouveau bâtiment serait d'environ 3 500 mètres carrés, créant une augmentation approximative de 28 % des espaces verts aménagés, et que le site de construction prévu pour installer les locaux de l'OIM et du HCR était actuellement occupé par des structures préfabriquées en bois, qui seraient remplacées par les nouveaux bâtiments permanents occupant une surface au sol plus petite, ce qui entraînerait une augmentation de la surface des espaces verts aménagés. **Le Comité consultatif rappelle les recommandations qu'il a formulées à ce sujet dans son rapport précédent (A/75/7/Add.16, par. 24) et réaffirme qu'il importe de recourir à des matériaux d'origine et de fabrication locales ainsi qu'à la main-d'œuvre et au savoir-faire locaux, et attend avec intérêt de recevoir des informations actualisées sur ce point dans les prochains rapports sur l'état d'avancement du projet.**

Stratégie de rendement énergétique et économies correspondantes

30. Dans son rapport (A/76/330), le Secrétaire général indique que la stratégie d'efficacité énergétique du projet est décrite dans son rapport précédent (A/75/331, par. 29 à 34). Il ajoute qu'il est prévu de faire de la nouvelle annexe un bâtiment à zéro émission nette, en installant sur son toit des panneaux photovoltaïques dimensionnés de manière à générer l'équivalent de l'énergie totale qu'elle consommera tout au long de l'année. En outre, une attention particulière a été accordée aux possibilités d'utilisation de technologies durables lors des activités relatives au bâtiment des services de publication, notamment s'agissant de la construction du nouveau centre de données principal destiné à servir le complexe de Gigiri dans son entièreté. Par ailleurs, la gestion des déchets a un rôle majeur à jouer dans l'exécution du projet de remplacement des bâtiments A à J (A/76/330, par. 55 à 60). **Le Comité consultatif se félicite à nouveau de la construction de la nouvelle annexe de l'Office des Nations Unies à Nairobi, qui est un bâtiment durable et énergétiquement autonome, et espère qu'au fur et à mesure de la construction, des estimations concernant l'énergie qui sera produite seront établies. Il attend avec intérêt de recevoir des informations actualisées concernant l'énergie qui sera produite, utilisée et redirigée par les panneaux photovoltaïques du bâtiment, ainsi que des informations supplémentaires concernant le recours à des technologies durables dans le cadre des trois volets du projet. En outre, s'agissant de la mise en commun des bonnes pratiques et des enseignements tirés de l'expérience dans tous les aspects du projet, le Comité réaffirme que les connaissances acquises dans le cadre d'autres projets de construction de l'Organisation des Nations Unies devraient être communiquées en vue de leur éventuelle application à l'Office des Nations Unies à Nairobi (voir également A/75/7/Add.16, par. 26).**

III. Dépenses et coûts prévus

31. Le Secrétaire général donne des précisions sur les dépenses et les coûts prévus du projet aux paragraphes 65 à 71 de son rapport (A/76/330). Il indique que, par ses résolutions 72/262 A, 73/279 A, 74/263 et 75/253, l'Assemblée générale a ouvert un crédit d'un montant total de 25 562 900 dollars pour la période 2018-2021.

32. Le Secrétaire général indique qu'au 31 juillet 2021, les dépenses cumulées s'élevaient à 11 060 800 dollars. Les dépenses prévues pour le reste de l'année 2021 s'élevaient à 8 601 500 dollars et un solde de 5 900 600 dollars devrait rester inutilisé à la fin de 2021, en raison de la révision du calendrier du projet. Le montant des dépenses prévues en 2022 s'élève à 17 216 800 dollars, dont : a) 1 231 600 dollars au chapitre 29G [Administration (Nairobi)], pour couvrir le coût de l'équipe de gestion du projet ; b) 15 741 100 dollars au chapitre 33 (Travaux de construction, transformation et amélioration des locaux et gros travaux d'entretien) ; c) 244 200 dollars au chapitre 34 (Sûreté et sécurité) (A/76/330, par. 72 et tableau 5). Compte tenu du solde non utilisé de 5 900 600 dollars prévu à la fin de l'année 2021 et des dépenses prévues pour 2022, à savoir 17 216 800 dollars, le montant net des ressources nécessaires au projet en 2022 s'élève à 11 316 300 dollars, dont : a) 10 069 300 dollars au chapitre 33 ; b) 1 163 300 dollars au chapitre 29G ; c) 83 700 dollars au chapitre 34.

33. Dans son rapport (A/76/330), le Secrétaire général indique qu'en raison de l'emplacement définitif choisi pour le nouveau bâtiment, les immeubles A à J pourront rester opérationnels durant la construction, d'où une baisse des besoins en locaux transitoires et, partant, de certaines dépenses. Par conséquent, le montant total maximum est resté dans les limites des estimations, soit 66 260 100 dollars. Toutefois, les coûts ont été redistribués entre 2021 et 2025 pour tenir compte de la révision du

calendrier de construction et des coûts prévus pour le volet relatif aux stratégies de gestion souple de l'espace de travail. On trouvera les prévisions de dépenses révisées à l'annexe I du rapport (ibid., par. 71). Au paragraphe 74 de son rapport, le Secrétaire général dresse en outre la liste des activités qui seront menées en 2021 (voir également les paragraphes 20 et 21 ci-dessus).

34. Le Comité consultatif n'a pas reçu les informations qu'il avait demandées sur les dépenses effectivement engagées chaque mois à compter de 2018 et jusqu'au moment de la rédaction du présent rapport, ni sur les dépenses prévues pour le reste de l'année 2021 et pour 2022. **Il recommande que l'Assemblée générale prie le Secrétaire général d'inclure, dans les prochains rapports sur l'état d'avancement du projet, des informations sur l'évolution du plan de dépenses depuis le début du projet de l'Office des Nations Unies à Nairobi, notamment des informations sur les écarts et des explications à ce sujet, ainsi que des renseignements sur les dépenses mensuelles depuis le début du projet et les dépenses prévues, et d'inclure des informations actualisées similaires dans les rapports sur l'état d'avancement d'autres projets de construction de l'Organisation afin d'uniformiser les modalités de présentation des rapports (voir également A/76/7/Add.8, par. 25).**

35. Ayant demandé des précisions, le Comité consultatif a reçu des informations supplémentaires concernant la provision pour imprévus d'un montant de 5 387 900 dollars, telle que détaillée dans le tableau 3, et a été informé que, depuis le début du projet, la méthode de calcul de la provision pour hausse des coûts et de la provision pour imprévus était restée inchangée. Le Comité a également été informé que depuis le rapport présenté à la soixante-quatorzième session de l'Assemblée générale, la hausse des coûts a été calculée en appliquant un taux de 7 % sur les coûts de construction, majoré annuellement, et que la provision pour imprévus avait été calculée en appliquant un taux de 10 % sur les coûts de construction, les honoraires des services professionnels et l'augmentation des coûts. Tout montant non dépensé au titre de la provision pour hausse des coûts ou de la provision pour imprévus est reporté à l'exercice financier suivant. **Le Comité consultatif compte que des informations actualisées sur l'utilisation de la réserve pour imprévus seront communiquées à l'Assemblée générale lorsque celle-ci examinera le présent rapport.**

36. Ayant demandé des précisions, le Comité consultatif a également reçu une comparaison, présentée dans le tableau 3, entre le plan de dépenses révisé figurant dans le rapport du Secrétaire général et le plan de dépenses initialement présenté dans le document A/74/343 et approuvé par l'Assemblée générale. **Le Comité consultatif note que, bien qu'il ait été informé que le plan de dépenses n'avait pas changé, étant donné que le cahier des charges du projet n'avait pas été modifié, les données ventilées par rubrique dans l'état récapitulatif des prévisions de dépenses n'étaient pas suffisamment détaillées. Il recommande donc que l'Assemblée générale prie le Secrétaire général de communiquer le détail des calculs et des informations précises sur toutes les rubriques dans les futurs rapports concernant tous les projets de construction.**

Tableau 3
Comparaison entre les plans de dépenses

(En milliers de dollars des États-Unis)

	A/74/343	A/76/330	Écart	Notes
Chapitre 33 (Travaux de construction, transformation et amélioration des locaux et gros travaux d'entretien)				
1. Coûts de construction				
1.1 Premiers travaux/transformation du bâtiment des services de publication	10 531,30	10 531,30	–	Inchangé
1.2 Gestion souple de l'espace de travail	11 288,40	12 346,20	1 057,80	Ajustements provenant de la hausse des coûts, de manière à couvrir la différence entre la valeur du contrat signé et la valeur initiale estimée du contrat
1.3 Nouveau bâtiment à usage de bureaux	18 080,30	18 080,30	–	Inchangé
2. Services spécialisés				
2.1 Premiers travaux/études techniques pour la transformation du bâtiment des services de publication	1 263,80	1 264,10	0,3	Ajustements provenant de la hausse des coûts, de manière à couvrir la différence entre la valeur du contrat signé et la valeur initiale estimée du contrat
2.2 Études techniques portant sur la gestion souple de l'espace de travail	1 354,60	1 825,00	470,4	Ajustements provenant de la hausse des coûts, de manière à couvrir la différence entre la valeur du contrat signé et la valeur initiale estimée du contrat
2.3 Études techniques portant sur un nouveau bâtiment à usage de bureaux	1 808,00	1 808,00	–	Inchangé
2.4 Gestion des risques	102,9	102,9	–	Inchangé
2.5 Autres services (mobilier, informatique, licences et évaluations indépendantes)	61	61	–	Inchangé
3. Hausse des coûts (7 %)	9 655,80	6 953,10	(2 702,70)	Ajustements pour tenir compte des écarts liés aux rubriques 1, 2, 5 et 6
4. Provisions pour imprévus (10 %)	5 387,90	5 387,90	–	Inchangé
Total partiel (chapitre 33)	59 534,00	58 359,80	(1 174,20)	Totaux ajustés en raison de l'ajustement des rubriques ci-dessus
Chapitre 29G Administration (Nairobi)				
5. Gestion des projets				
5.1 Équipe de gestion du projet et d'appui au projet	5 361,00	6 535,50	1 174,50	Ajustement pour tenir compte de l'allocation de personnel due aux retards liés au projet
5.2 Coordonnateur(trice) à plein temps basé(e) au Siège	404	404	–	Inchangé
5.3 Voyages effectués par l'équipe de gestion du projet	87,8	87,8	–	Inchangé
Total partiel (chapitre 29G)	5 852,80	7 027,20	1 174,40	Totaux ajustés en raison de l'ajustement des rubriques ci-dessus

	A/74/343	A/76/330	Écart	Notes
Chapitre 34 (Sûreté et sécurité)				
6. Sécurité (agent(s) de sécurité)	873,3	873,1	(0,2)	Ajustement pour tenir compte des dépenses réelles
Total partiel (chapitre 34)	873,3	873,1	(0,2)	Totaux ajustés en raison de l'ajustement des rubriques ci-dessus
Total	66 260,10	66 260,10	-	Inchangé

IV. Conclusion

37. Le Secrétaire général formule ses recommandations sur les mesures que l'Assemblée générale est invitée à prendre au paragraphe 75 de son rapport. **Sous réserve des recommandations et observations formulées dans le présent rapport, le Comité consultatif recommande que l'Assemblée générale :**

- a) **Prenne note du rapport du Secrétaire général ;**
- b) **Approuve le cahier des charges, le montant total maximum, à savoir 66 260 100 dollars, et la stratégie d'exécution du projet ;**
- c) **Ouvre un crédit de 11 316 300 dollars, se décomposant comme suit : a) 1 163 300 dollars au chapitre 29G [Administration (Nairobi)] ; b) 10 069 300 dollars au chapitre 33 (Travaux de construction, transformation et amélioration des locaux et gros travaux d'entretien) ; c) 83 700 dollars au chapitre 34 (Sûreté et sécurité) du budget-programme pour 2022, qui sera imputé sur le fonds de réserve.**