



Assemblée générale

Distr. générale
9 septembre 2011
Français
Original : anglais

Soixante-sixième session

Point 134 de l'ordre du jour provisoire*

Projet de budget-programme pour l'exercice biennal 2012-2013

Étude de faisabilité concernant les besoins en locaux des organismes des Nations Unies à New York au cours de la période 2014-2034

Rapport du Secrétaire général

Résumé

Dans sa résolution 60/282, l'Assemblée générale priait le Secrétaire général de réaliser une étude détaillée sur la possibilité de construire un bâtiment sur la pelouse nord, portant notamment sur divers facteurs en matière de sécurité, d'architecture et de relations avec la ville hôte qui étaient absents de l'analyse exposée dans le rapport qu'il lui avait présenté (A/60/874).

Le présent rapport, qui fait suite à cette disposition, présente l'étude de faisabilité concernant les besoins en locaux prévus à New York au cours de la période 2014-2034, tant pour le Secrétariat de l'ONU que pour les fonds et programmes des Nations Unies prenant part à l'étude, notamment la Caisse commune des pensions du personnel des Nations Unies, le Programme des Nations Unies pour le développement (PNUD), le Fonds des Nations Unies pour la population (FNUAP) et le Bureau des Nations Unies pour les services d'appui aux projets (UNOPS). On y trouvera une estimation préliminaire des coûts à prévoir pour les options envisageables sur le long terme.

* A/66/150.



Alors que cette étude avait été achevée, les autorités de l'État de New York ont adopté un texte de loi autorisant la United Nations Development Corporation (UNDC) à construire, sur le terrain occupé par le parc situé directement au sud du croisement de la 42^e Rue et la 1^{re} Avenue, un nouveau bâtiment à usage de bureaux, connu sous le nom de DC-5 et destiné à être occupé par l'ONU et les fonds et programmes prenant part à l'étude. Ce texte pose comme condition préalable l'obtention, par l'UNDC, de l'assentiment des collectivités locales concernées au plus tard le 10 octobre 2011.

On estime que les sommes requises pour financer l'option jugée la plus adéquate au moment où l'étude a été réalisée devraient être engagées lors de l'exercice biennal 2014-2015. Il convient de prendre en compte, lors de l'examen de l'étude de faisabilité, les faits récemment intervenus et la situation actuelle concernant la construction de l'immeuble DC-5.

I. Introduction

1. L'Assemblée générale a, dans sa résolution 60/282, souligné qu'une stratégie à long terme était nécessaire pour la gestion des locaux à usage de bureaux au Siège et elle a prié le Secrétaire général de réaliser une étude détaillée sur la possibilité de construire un bâtiment sur la pelouse nord du complexe des Nations Unies, portant notamment sur divers facteurs en matière de sécurité, d'architecture et de relations avec la ville hôte et la population locale qui étaient absents de l'analyse exposée dans le rapport qu'il lui avait présenté (A/60/874). Les montants requis pour la réalisation de l'étude ont été inscrits au budget-programme de l'exercice biennal 2008-2009.

2. L'une des raisons qui justifient la réalisation de l'étude de faisabilité est que le bail des locaux à usage de bureaux des immeubles DC-1 et DC-2 vient bientôt à expiration. Ces bâtiments, construits expressément pour les Nations Unies en 1976 par l'UNDC, société privée d'intérêt public de l'État de New York, sont loués à des taux inférieurs à ceux du marché. D'une surface de plancher d'environ 62 245 mètres carrés, ils sont occupés essentiellement par le Secrétariat de l'ONU et le PNUD. Le bail en cours, qui expire à la fin mars 2018, peut être prolongé jusqu'à la fin mars 2023, mais rien n'est prévu au-delà de cette date.

II. Généralités

3. Une fois allouées les ressources nécessaires à la réalisation de l'étude de faisabilité, un appel d'offres a été lancé, qui a abouti, en février 2010, à l'adjudication du marché à Skidmore, Owings et Merrill, agence d'architectes de grande renommée internationale. Celle-ci a procédé à l'évaluation des besoins en locaux des Nations Unies à New York sur une période de 20 ans à compter de 2014.

4. Pour déterminer ces besoins sur le long terme, on a commencé par évaluer de manière approfondie l'état des effectifs qui occuperont, en 2014, les bâtiments que l'Organisation possède ou pour lesquels elle a conclu un bail de longue durée. Le tableau 1 dresse la liste complète des bâtiments actuellement occupés. Les locaux transitoires loués pour permettre l'exécution du plan-cadre d'équipement devraient être libérés avant 2014 et ne sont donc pas pris en compte.

Tableau 1

Bâtiments devant être occupés en 2014 par les organismes des Nations Unies à New York

A. Propriétés du système des Nations Unies à New York en 2014

<i>Immeuble</i>	<i>Organisme</i>	<i>Surface de plancher brute en pieds carrés</i>
Bâtiment du Secrétariat	ONU	900 000
Locaux à usage de bureaux partiellement occupés dans d'autres bâtiments du complexe (bâtiment des conférences, bâtiment de la Bibliothèque, sous-sols, bâtiment de l'Assemblée générale)	ONU	416 250

A. Propriétés du système des Nations Unies à New York en 2014

<i>Immeuble</i>	<i>Organisme</i>	<i>Surface de plancher brute en pieds carrés</i>
UNITAR	ONU	23 000
Total		1 339 250

B. Locaux loués par le système des Nations Unies à New York en 2014

<i>Immeuble</i>	<i>Organisme</i>	<i>Surface de plancher brute en pieds carrés</i>
DC-1	ONU, PNUD	348 140
DC-2	ONU, PNUD	331 179
DC-3	UNICEF	180 000
FF Building (304 East 45° Rue)	ONU, PNUD	319 024
Nigeria House	PNUD	6 856
Alcoa Building	ONU	30 845
Falchi ARMS Warehouse, Long Island City	ONU	50 413
1 Dag Hammarskjöld Plaza	ONU, Caisse des pensions	88 641
Daily News Building	ONU	74 822
633, 3° Avenue	UNICEF	115 459
605, 3° Avenue	FNUAP	130 740
Innovation (300 East 42° Rue)	ONU	132 602
Court Square	ONU	79 079
Albano Building	ONU	187 060
Chrysler Building	UNOPS	40 000
Total		2 114 860

Abréviations : FNUAP : Fonds des Nations Unies pour la population; PNUD : Programme des Nations Unies pour le développement; UNICEF : Fonds des Nations Unies pour l'enfance; UNITAR : Institut des Nations Unies pour la formation et la recherche; UNOPS : Bureau des Nations Unies pour les services d'appui aux projets.

5. Un comité directeur a été institué en mai 2010. Présidé par le Secrétaire général adjoint à la gestion, il se composait de hauts responsables des services de l'ONU et des fonds et programmes concernés suivants : Cabinet du Secrétaire général, Département de la gestion, Département de la sûreté et de la sécurité, Département des affaires économiques et sociales, Département de l'appui aux missions, Département de l'Assemblée générale et de la gestion des conférences, Bureau des technologies de l'information et des communications et PNUD.

6. Le comité directeur a formulé à l'intention de l'équipe de l'agence d'architectes des orientations et directives d'ordre général qui portaient sur la stratégie en matière de locaux à usage de bureaux sur le long terme; il a également prêté conseil quant à la progression de l'étude et il a avalisé les recommandations faites en cours de projet.

7. L'équipe chargée de l'étude s'est entretenue séparément avec chaque membre du comité en vue de dégager un ensemble de principes relatifs aux bâtiments requis et qui, une fois avalisés par le comité, ont constitué le cadre général de l'analyse. Ces principes sont les suivants :

a) Le complexe des Nations Unies à New York symbolise de façon ostensible et unique la mission de l'Organisation. De caractère ouvert, il doit demeurer accessible au public tout en répondant aux besoins en matière de sécurité. Son caractère spécifique doit motiver tous ceux qui y travaillent et susciter l'enthousiasme de ceux qui le visitent;

b) Les locaux occupés par l'Organisation à New York doivent être regroupés de sorte à se situer à 10 minutes de marche au plus des principaux bâtiments; il s'agit de donner à l'ensemble le caractère d'un complexe, de favoriser l'économie de moyens par l'exploitation optimale des installations en place et d'obtenir des gains d'efficacité au niveau des opérations et de la sécurité;

c) Les questions d'ordre technologique sont capitales au regard des initiatives à venir, notamment la mise en service d'un progiciel de gestion intégré tenant compte des changements climatiques et favorisant l'adoption de pratiques optimales en matière de télématique, telle que le zéro papier (ou numérisation) et l'intégration des services de conférence à l'échelle mondiale;

d) En tant que lieu de travail, les bâtiments de l'Organisation doivent être fonctionnels tout en préservant le décorum propre à la diplomatie. Les espaces de travail doivent être adaptables et favoriser l'efficacité et la productivité, sachant que les effectifs varient en fonction des tâches confiées à l'Organisation;

e) On prévoit une croissance modérée des besoins en matière de locaux. Au plan mondial, la décentralisation des opérations se poursuivra. Parallèlement, le nombre des tâches confiées à l'Organisation s'amplifiera et leur portée s'étendra, ce qui devrait entraîner une augmentation de ces besoins. Les nouveaux locaux devront donc permettre aux départements de disposer d'une marge de manœuvre, et les bureaux devront pouvoir s'adapter aux besoins fluctuants de l'Organisation. Il convient de définir les principes d'une gestion efficace des installations;

f) Les bâtiments devront tendre aux plus hauts objectifs de préservation de l'environnement, comme l'exigent les principes d'économie d'énergie et de durabilité.

8. L'équipe chargée de l'étude a collecté des données rétrospectives sur la croissance des effectifs et les besoins connexes en locaux au cours des 10 dernières années. Elle a ensuite eu des entretiens avec les représentants de tous les départements du Secrétariat et des fonds et programmes concernés, l'objet étant de dégager les tendances et les déterminants afin d'établir des projections concernant les besoins jusqu'en 2034. L'UNICEF deviendra propriétaire du bâtiment qu'il occupe (DC-3) à l'expiration du bail en cours. Dans la mesure où ses besoins à New York sont couverts sur la durée, il a décidé de ne pas prendre part à l'étude de faisabilité.

III. Principales constatations

9. Le Secrétariat de l'ONU est actuellement propriétaire d'environ 51 % des locaux à usage de bureaux qu'il occupe, le reste (environ 49 %) étant loué. Les fonds et programmes prenant part à l'étude louent à ce jour la totalité des locaux qu'ils occupent.

10. L'Organisation, dont les effectifs ne cessent d'augmenter, a progressivement loué davantage de bureaux dans les quartiers est du centre de Manhattan. Il en résulte qu'elle occupe la plupart des immeubles à usage commercial les plus cotés et les mieux adaptés à ses besoins dans les alentours du complexe des Nations Unies.

11. Les projections concernant les effectifs retenues aux fins de l'étude portent sur l'ensemble des fonctionnaires du Secrétariat, de la Caisse des pensions, du PNUD, de l'UNOPS et du FNUAP. Établies par application d'un taux de croissance annuel de 1,1 % à partir de 2014 et jusqu'en 2034, elles se fondent, pour le Secrétariat, sur les données rétrospectives communiquées par les départements, et pour les fonds et programmes, sur celles accompagnées de leurs propres projections.

12. Le point de départ de l'étude a été fixé à 2014, car c'est à cette date que doit s'achever le plan-cadre d'équipement et que le bâtiment du Secrétariat pourra de nouveau être occupé. Les projections s'étalent sur 20 ans, soit de 2014 à 2034, afin que l'Organisation puisse planifier la croissance de ses effectifs et déterminer une stratégie appropriée. L'année 2023 est importante en ce sens que c'est à cette date qu'expire définitivement le bail des bâtiments DC-1 et DC-2. On a donc établi des projections concernant les besoins en locaux en fonction des effectifs prévus à cette date.

13. Pour établir un point de référence général, on est parti du principe qu'il fallait compter 23 mètres carrés par personne. Ce chiffre, que l'Organisation applique lorsqu'elle cherche à louer des locaux, comprend les espaces communs tels que salles de réunions et couloirs.

14. Les tableaux 2 et 3 ci-après indiquent l'évolution des besoins entre 2014 et 2034.

Tableau 2
Besoins à long terme

(En pieds carrés)

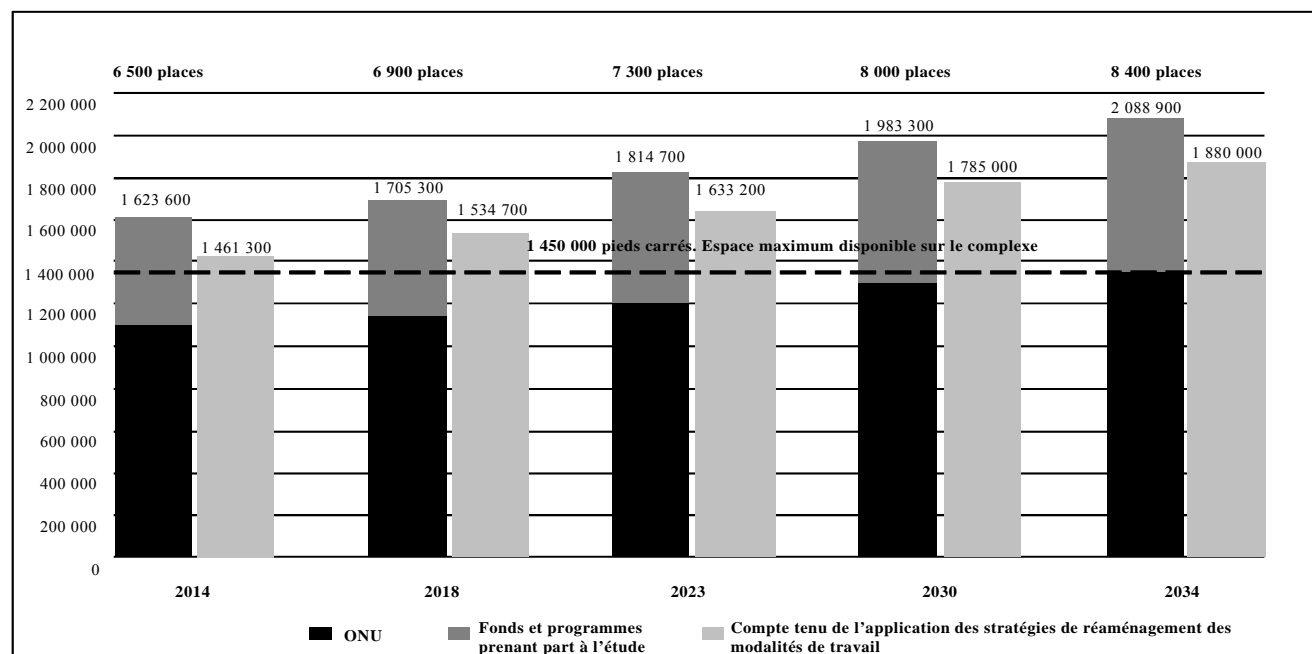


Tableau 3
Croissance des effectifs : projections^a

Organisme	2010	2014	2018	2023	2030	2034
ONU	7 907	8 261	8 630	9 115	9 841	10 281
Services indépendants	304	318	332	350	378	395
Caisse des pensions	246	288	337	410	539	631
PNUD	1 209	1 263	1 320	1 394	1 505	1 572
FNUAP	450	470	491	519	560	585
UNOPS	107	112	117	123	133	139
Total	10 223	10 711	11 226	11 911	12 956	13 603

Abréviations : FNUAP : Fonds des Nations Unies pour la population; PNUD : Programme des Nations Unies pour le développement; UNOPS : Bureau des Nations Unies pour les services d'appui aux projets.

^a Taux de croissance annuel moyen retenu : 1,1 %.

15. Pour résumer, l'Organisation aura besoin en 2014 de locaux à usage de bureaux d'une surface de plancher totale de 150 500 mètres carrés en plus de ceux du complexe des Nations Unies. En 2023, ce chiffre passera à 168 150 mètres carrés et, en 2034, à 174 660 mètres carrés. Il est supposé que l'on aura, entre 2023 et 2034, appliqué les stratégies de réaménagement des modalités de travail, ce qui permettra d'obtenir un gain d'efficacité de 20 % et donc de réduire les besoins pour cette période.

16. L'équipe a recensé plusieurs possibilités d'obtenir des gains d'efficacité, qui permettraient de réduire les besoins en locaux et d'abaisser les frais de fonctionnement. Désignées sous le nom de « stratégies de réaménagement des modalités de travail », ces possibilités concernent notamment le travail mobile, le télétravail, les horaires variables, la semaine de travail comprimée, les plages horaires obligatoires, l'horaire d'été et le partage de poste. Sur le plan environnemental, ces réaménagements sont avantageux, notamment en ce qu'ils réduisent l'utilisation de papier, abaissent les dépenses de chauffage et de climatisation et assurent une exploitation optimale des locaux; de plus, les déplacements domicile-travail étant moins fréquents, la pollution qu'ils entraînent est moindre.

IV. Édification d'un bâtiment sur la pelouse nord

17. L'idée d'édifier un bâtiment sur la pelouse nord répond au souci de préserver l'unité architecturale et la conception du complexe originel des Nations Unies : le nouveau bâtiment ferait partie de l'agencement d'un nouveau complexe unifié.

18. Ce nouveau bâtiment devrait être conforme aux principes d'économie d'énergie et de durabilité et respecter les normes de sécurité requises pour les opérations du Siège, tout en tenant compte des exigences du voisinage et des questions d'aménagement urbain.

19. Du fait de l'application des principes retenus, chaque projet est axé sur le caractère ouvert et transparent du bâtiment et l'ininteruption de l'allée ouverte au public entre la dalle du bâtiment de l'Assemblée générale et le nouvel édifice.

20. Il a été décidé que, quelle que soit la forme que prendrait ce nouveau bâtiment, sa surface de plancher ne dépasserait pas 135 000 mètres carrés. Pour déterminer ce chiffre, on a pris en compte les restrictions concernant les mesures de sécurité, la hauteur et la masse, ainsi que les questions d'aménagement urbain, la dimension des plateaux de bureau et la capacité globale du complexe du Secrétariat. Compte tenu de l'évolution passée ou prévue des besoins en locaux à usage de bureaux, il conviendrait que, conformément aux pratiques optimales en la matière, l'Organisation soit propriétaire de 80 % de la surface requise et prenne à bail les 20 % restants. Il est en effet plus facile de louer de nouveaux locaux et de s'en défaire ensuite que d'en acquérir puis de les vendre.

21. Compte tenu des paramètres de l'étude, il est apparu que, par comparaison avec d'autres possibilités, l'édification d'un bâtiment sur la pelouse nord présentait le moins de risques au coût global le plus bas par rapport au cycle de vie; ceci s'explique par le fait que l'Organisation est propriétaire du terrain. L'unification du complexe se traduirait par de nouveaux gains d'efficacité au niveau opérationnel, et l'Organisation serait en mesure d'étoffer ses services et de développer ses structures d'accueil au bénéfice aussi bien des délégations que des fonctionnaires.

22. Après avoir envisagé diverses solutions et passé en revue les principes généraux devant présider à la construction sur la pelouse nord d'un bâtiment répondant aux exigences de l'Organisation, l'équipe a retenu deux projets à étudier plus avant : a) l'édification de deux tours de hauteur différente (projet deux tours) (voir la figure I); b) l'édification de deux bâtiments dégageant une esplanade (projet esplanade) (voir la figure II). Le projet à deux tours prévoit une tour élevée et une

tour plus basse reliées par une cour intérieure; le projet à esplanade comporterait un bâtiment bas mais étendu surmonté d'une tour et dégagant une esplanade. Ces projets respectent tous deux les paramètres retenus.

Figure I

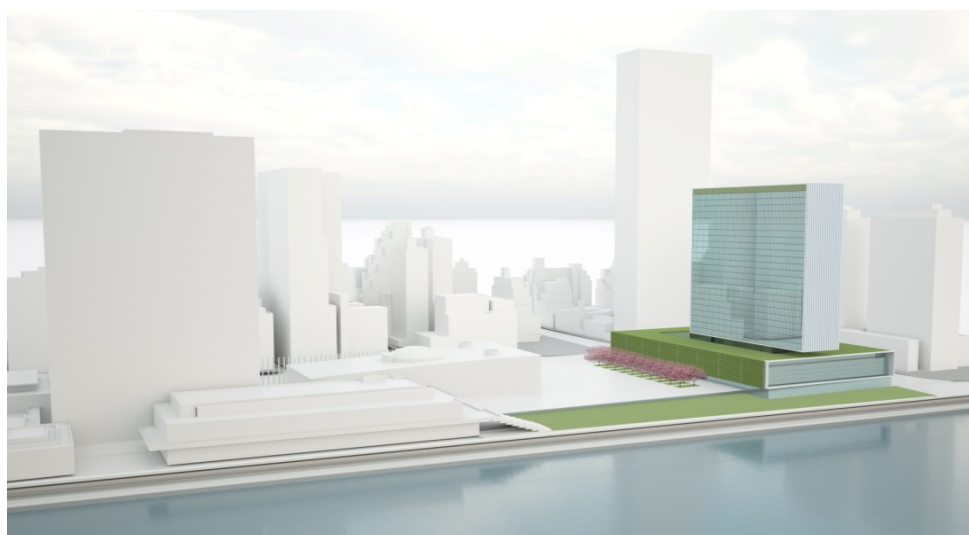
Projet deux tours : vue d'ensemble



Source : Skidmore, Owings et Merrill.

Figure II

Projet esplanade : vue d'ensemble



Source : Skidmore, Owings et Merrill.

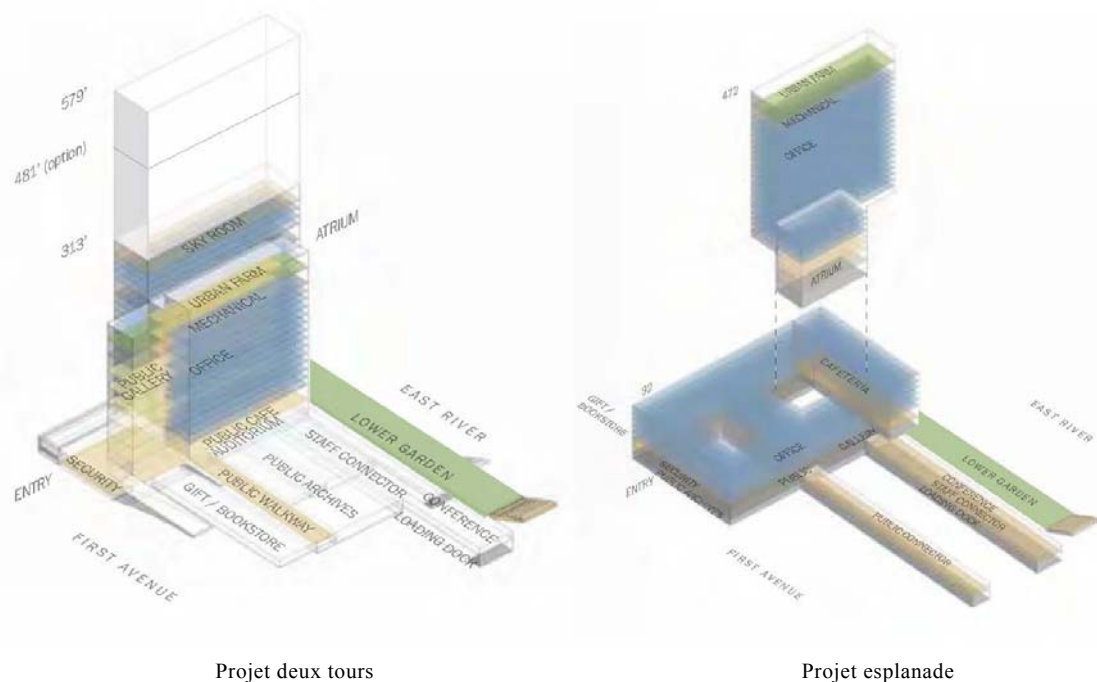
V. Questions touchant l'architecture, la sécurité, la ville et le voisinage

23. Ces deux projets tiennent compte des intentions des architectes du complexe d'origine, qui avaient envisagé la construction d'un bâtiment sur la pelouse nord. Ils prévoient une entrée piétonnière vaste et majestueuse à hauteur de la 47^e Rue, avec perspective sur l'East River et des allées y conduisant (voir la figure III). Ils rétabliraient l'accès au complexe au niveau de la 47^e Rue, avec une entrée à l'endroit initialement prévu, et feraient de nouveau de la pelouse nord un espace public avec une perspective sur l'East River. Le public aurait un accès piétonnier à la pelouse nord, qui serait sécurisé par des installations de sécurité renforcée; les déplacements des fonctionnaires entre le nouveau bâtiment et le reste du complexe se feraient par des passages souterrains sous la pelouse nord.

24. Par leur volume et leur emplacement, les constructions prévues dans les deux projets seront clairement séparées des bâtiments d'origine; leurs volumes linéaires, perpendiculairement au bâtiment du Secrétariat, viennent harmonieusement en contrepoint aux bâtiments bas de l'Assemblée générale et des conférences, orientés nord-sud. Certes, les espaces libres au nord du nouveau complexe seront bien moins étendus que ceux qui avaient été prévus à l'origine, mais le site du nouveau bâtiment a été déterminé de sorte à préserver les arbres qui s'y trouvent.

Figure III

Projet deux tours et projet esplanade : accès piétonnier et accès aux installations



Source : Skidmore, Owings et Merrill.

VI. Autres stratégies envisageables

25. L'équipe a envisagé les avantages et inconvénients de l'édification d'un bâtiment sur la pelouse nord dans le cadre de quatre grandes options envisageables sur le long terme, à savoir : a) la construction sur le site du complexe (pelouse nord); b) l'achat d'un immeuble déjà bâti hors complexe; c) la location de locaux hors complexe; et d) la construction d'un bâtiment hors complexe.

26. L'édification d'un bâtiment sur la pelouse nord permettrait de respecter au mieux les principes retenus aux fins de l'étude, tout en offrant à l'Organisation le grand avantage d'être propriétaire du bâtiment et de disposer d'un complexe regroupé sur un seul site. Les trois autres possibilités ne permettent pas de respecter autant ces principes.

27. Les bâtiments DC-1 et DC-2 représentent une part importante des locaux loués par l'Organisation; même si le bail en était renouvelé, les loyers seraient fortement revus à la hausse pour correspondre à ceux du marché. Mais quelles que soient les clauses du bail, il est à noter que ces bâtiments n'offrent qu'une surface de plancher de 62 245 mètres carrés, ce qui est inférieur aux besoins prévus pour 2023.

28. Pour étudier toutes les options possibles, y compris l'édification d'un bâtiment sur la pelouse nord, on a posé pour hypothèse qu'environ 20 % des besoins seraient satisfaits par la location de bureaux, afin que l'Organisation puisse s'adapter à l'évolution des effectifs tout en réduisant les risques. Ainsi, pour deux des autres stratégies envisageables (construction hors complexe ou achat d'un immeuble déjà bâti), il faut aussi prévoir une part de location.

29. La construction hors complexe suppose l'achat d'un terrain. Ceux envisageables dans le voisinage et situés à une dizaine de minutes à pied du complexe actuel sont peu nombreux et pas assez grands pour accueillir un bâtiment unique de la dimension voulue. De plus, cette option exigerait de longues négociations avec le propriétaire du terrain, le voisinage et les collectivités locales, ce qui retarderait le début des travaux. Si l'Organisation décidait de se lancer pour son propre compte dans cette entreprise, ces facteurs aggraveraient les risques et augmenteraient le coût de la construction hors complexe. L'estimation préliminaire des coûts est indiquée aux figures IV et V et aux tableaux 4 et 5.

30. Un immeuble déjà bâti présente l'avantage d'être sur un terrain pour lequel l'autorisation de construire a été donnée. Toutefois, pour répondre aux besoins jusqu'en 2034, il faudrait acquérir et rénover plusieurs immeubles. De plus, les immeubles existants sont anciens et ne sont guère performants pour ce qui est des infrastructures et de l'exploitation de l'espace. Ces facteurs aggravent les risques et augmenteraient le coût des achats.

31. Enfin, si les États Membres décidaient ni de construire ni d'acheter, il serait possible de continuer à louer des locaux. Il s'agit là d'une option viable, mais qui exigerait des négociations longues et minutieuses lors du renouvellement ou de la conclusion des baux. En ce qui concerne le renouvellement du bail des immeubles DC-1 et DC-2, les loyers – qui sont demeurés très bas – seraient fortement revus à la hausse pour correspondre à ceux du marché. Si cette option présente des avantages – tels que des gains d'efficacité du fait que les infrastructures de sécurité et d'informatique resteraient en place – elle a pour inconvénient la dispersion des fonctionnaires entre de nombreux bâtiments et elle suppose une bonne gestion des risques liés à l'augmentation de nombreux loyers.

Faits nouveaux concernant la United Nations Development Corporation

32. Le 15 juillet 2011, le Gouverneur de l'État de New York a approuvé un texte de loi (*New York State Assembly Bill* n° A08305A) autorisant la ville de New York à retirer de la liste des espaces verts le terrain de jeux Robert Moses – situé au sud de la 42^e Rue et à l'est de la 1^{re} Avenue – et à le transférer à la United Nations Development Corporation. Aux termes de ce texte, la ville est tenue de consulter le sénat et l'assemblée de l'État de New York ainsi que le conseil local représentant le quartier où se trouve le terrain de jeux, et de conclure avec eux un mémorandum d'accord au plus tard le 10 octobre 2011. De plus, il est précisé que le bâtiment à construire sur ce site ne devrait pas être plus haut que celui du Secrétariat et ne pas dépasser une surface de plancher de 900 000 pieds carrés (environ 83 615 m²). Si les États Membres décidaient de coopérer avec les autorités du pays hôte à la construction de l'immeuble DC-5, avec un bail comportant une clause de location-achat ou une disposition du même ordre de sorte que l'Organisation en deviendrait propriétaire, cette démarche serait considérée comme une construction hors complexe. Cette décision exclurait l'examen des autres options, à savoir la construction d'un bâtiment sur le site du complexe, l'achat d'un immeuble déjà bâti hors complexe ou la location à grande échelle de locaux.

VII. Estimation préliminaire des coûts

33. Avant d'analyser le coût de chaque option, il a fallu établir une formule de calcul pour chacune d'elles : a) construction sur le site du complexe; b) achat d'un immeuble déjà bâti hors complexe; c) location de locaux hors complexe; d) construction d'un bâtiment hors complexe. Selon les principes retenus, il importe de conserver la notion de complexe dont les bâtiments seraient situés au maximum à 10 minutes de marche du bâtiment du Secrétariat. Cette condition a été jugée prioritaire aux fins de l'étude des sites envisageables.

34. Tous les sites envisageables ont été classés et évalués en fonction de grands critères propres à chaque type de bâtiment ainsi que de critères communs. On a défini des critères de risque, qui ont été pris en compte pour chaque évaluation. À l'issue de l'étude approfondie de chaque site, les résultats obtenus ont été compilés et alignés afin d'établir un montant de référence en dollar par pied carré, lequel a été intégré aux modèles de coût.

35. Les besoins résultant de la programmation (soit environ 167 225 m² de surface de plancher) sont supérieurs à ceux jugés souhaitables pour le complexe du Secrétariat. Il faut donc associer plusieurs options, à des degrés divers, pour obtenir des cas de figure réalistes conformes aux besoins sur le long terme. Une fois ces cas de figure établis, l'évaluation des risques a orienté l'analyse d'un ensemble d'avantages et d'inconvénients d'ordre qualitatif et quantitatif, l'objet étant de dégager un classement du risque de chaque cas envisagé.

36. Les modèles de coût établis pour chaque type d'options ont permis d'en estimer le coût total à partir de six éléments principaux à prendre en compte selon le cas : coûts accessoires à prendre en charge par le propriétaire, coûts commerciaux, coûts de construction, construction du noyau et de l'enveloppe du nouveau bâtiment, dépenses d'aménagement et réserve pour imprévus.

37. Les modèles de coût concernant les options en rapport avec la pelouse nord ont été établis à partir des plans illustrés à la section IV du présent rapport; ces plans ont servi à calculer les coûts en fonction du devis quantitatif relatif à chaque projet et des normes d'établissement des coûts acceptées dans l'industrie du bâtiment. Les modèles tenaient compte de tous les systèmes de bâtiments, notamment en ce qui concerne la durabilité, et de toute contrainte propre au site qui pourrait peser sur les coûts de construction d'un nouvel édifice.

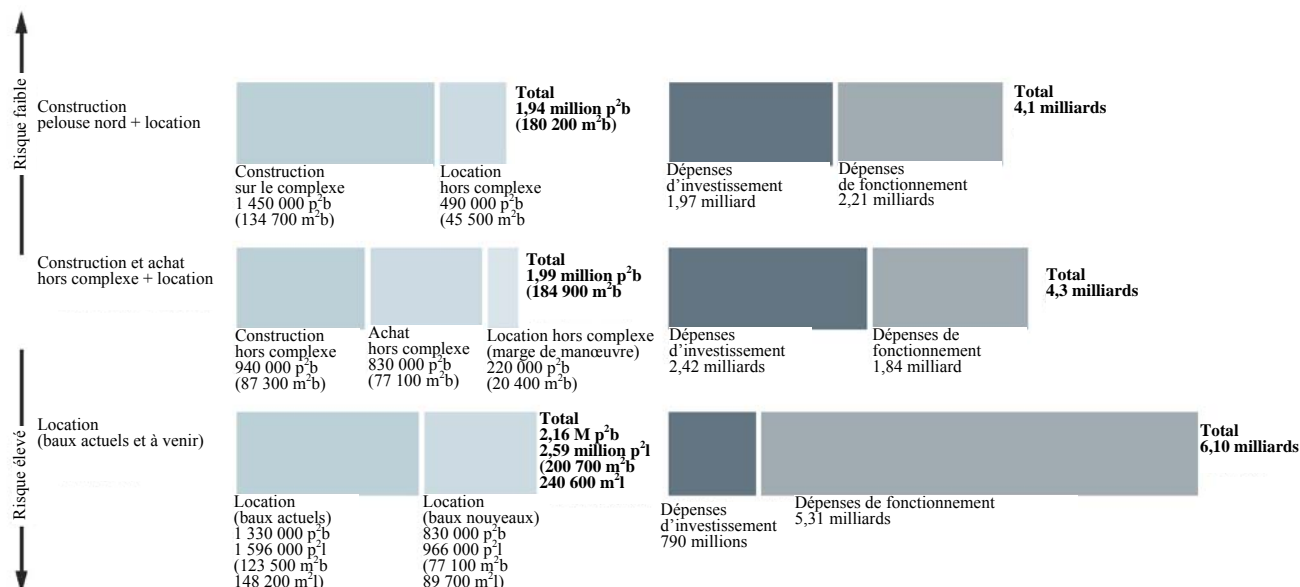
38. Pour ce qui est de la construction hors complexe, de l'achat d'un immeuble déjà bâti et de la location de locaux, la modélisation s'est fondée sur divers immeubles et terrains envisageables aux alentours du complexe des Nations Unies. Les coûts de la construction hors complexe sont du même ordre que ceux de la construction sur le complexe, si ce n'est qu'il faut au préalable acheter le terrain. D'autres facteurs ont également été pris en compte, notamment la modernisation des infrastructures en place et les questions de sécurité.

39. En ce qui concerne la poursuite de la politique actuelle, à savoir la location de locaux, la modélisation des coûts s'est fondée sur les normes de l'industrie du bâtiment et sur les données rétrospectives de l'Organisation en matière d'aménagement et de modernisation de ces locaux. Il a également été tenu compte de la modernisation des infrastructures dans un souci de durabilité et de l'aménagement du lieu de travail.

40. Les figures et tableaux ci-dessous illustrent les coûts estimés pour chacun des trois cas de figure les plus probables. Conformément aux décisions que l'Organisation a prises concernant les grands projets d'investissement, il n'a pas été tenu compte des moyens de financement.

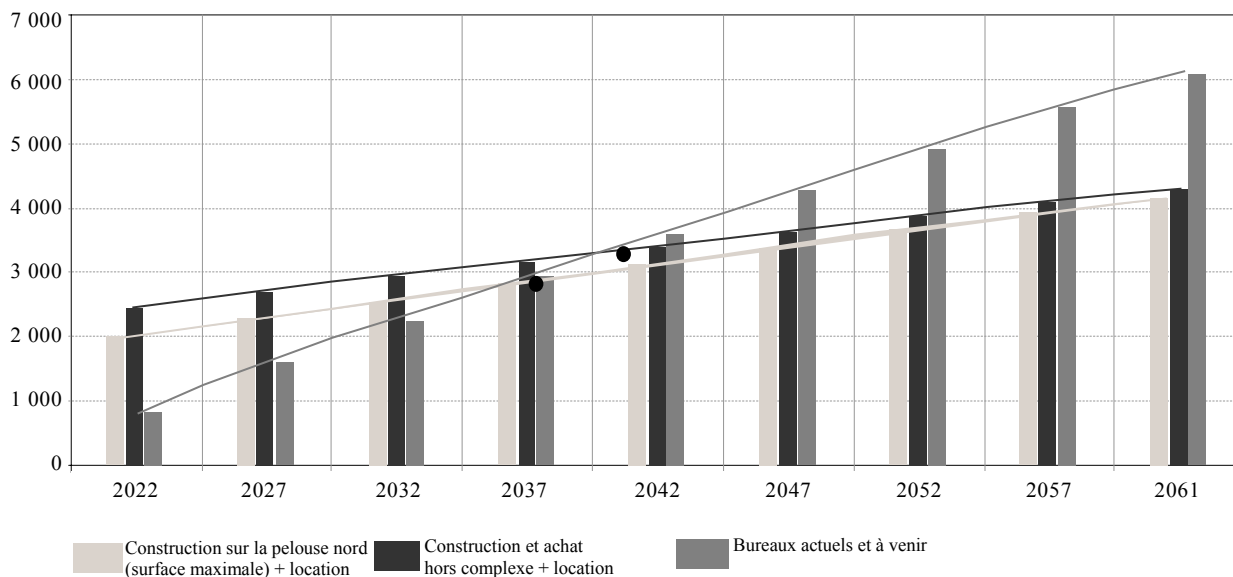
Figure IV

Cas de figure : coûts liés au programme, aux investissements et au fonctionnement



Abréviations : m²b : surface brute en mètres carrés; m²l : surface louable en mètres carrés; p²b : surface brute en pieds carrés; p²l : surface louable en pieds carrés.

Figure V
Analyse des coûts de cycle de vie
 (En millions de dollars des États-Unis)



Coûts de cycle de vie estimés à diverses dates^a

	2022	2027	2032	2037	2042	2047	2052	2057	2061
Construction sur la pelouse nord (surface maximale) + location	2 030	2 300	2 580	2 860	3 140	3 410	3 690	3 960	4 180
Construction et achat hors complexe + location	2 470	2 720	2 950	3 180	3 420	3 650	3 880	4 110	4 290
Baux actuels et à venir	850	1 620	2 280	2 950	3 610	4 270	4 930	5 580	6 090

^a L'établissement des coûts (exprimés en millions de dollars aux prix de 2011) se fonde sur les ajustements annuels.

Tableau 4
Analyse des coûts d'investissement annuels

(En millions de dollars des États-Unis)

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Total
Construction sur la pelouse nord (surface maximale) + location	28	28	33	329	329	408	408	408				1 970
Construction et achat hors complexe + location	22	40	41	274	505	512	512	512				2 420
Baux actuels et à venir	0	30	41	41	41	158	158	158	53	53	53	790

Tableau 5
Matrice des coûts
 (En dollars des États-Unis)

	<i>Coûts d'investissement (2014-2021)</i>	<i>Dépenses annuelles de fonctionnement</i>	<i>Dépenses de fonction- nement sur le cycle de vie (40 ans)</i>	<i>Coûts d'investissement et dépenses de fonction- nement sur le cycle de vie (40 ans)</i>
Construction sur la pelouse nord (surface maximale) + location	1 970 000 000	55 000 000	2 210 000 000	4 200 000 000
Construction et achat hors complexe + location	2 450 000 000	46 000 000	1 840 000 000	4 300 000 000
	<i>Coûts d'investissement (2014-2024)</i>	<i>Dépenses annuelles de fonctionnement</i>	<i>Dépenses de fonction- nement sur le cycle de vie (40 ans)</i>	<i>Coûts d'investissement et dépenses de fonction- nement sur le cycle de vie (40 ans)</i>
Baux actuels et à venir	790 000 000	131 000 000	5 310 000 000	6 100 000 000

VIII. Conclusions et mesures recommandées

41. Compte tenu des paramètres prédéterminés, il apparaît qu'il est avantageux pour l'Organisation d'édifier un bâtiment sur la pelouse nord, cette option constituant la meilleure solution si l'on décide de construire. C'est aussi celle qui répond le mieux aux principes retenus; elle est la moins onéreuse et elle présente des risques moindres; enfin, elle permettrait d'accueillir le plus grand nombre de fonctionnaires dans un bâtiment tout neuf qui serait propriété de l'Organisation. Toutefois, étant donné les faits nouveaux concernant l'immeuble DC-5, il faudra réévaluer cette option une fois qu'auront été estimés de manière tout à fait comparable les coûts relatifs à ce dernier et d'autres paramètres tels que la surface de plancher et la date d'occupation prévue.

42. Construire un bâtiment qui serait propriété de l'Organisation présente un certain nombre d'avantages, notamment la maîtrise du calendrier d'exécution et de réception ainsi que de l'ensemble du processus, et la faculté de disposer d'un édifice répondant expressément aux besoins. La construction de cet immeuble sur la pelouse nord parachèverait le complexe tel qu'envisagé à l'origine. Elle rassemblerait la communauté des Nations Unies et incarnerait la mission de l'Organisation.

43. En 2023, les besoins de l'Organisation ainsi que des fonds et programmes concernés en matière de locaux à usage de bureaux se monteront à 168 150 mètres carrés, dépassant de loin la surface actuelle des locaux que l'Organisation possède ou loue à l'heure actuelle. Il sera difficile d'acheter, de louer ou de construire des bâtiments d'une telle superficie à 10 minutes de marche du complexe, comme prescrit.

44. Les baux en cours ne suffisent pas à répondre aux besoins, et l'Organisation loue déjà la plupart des immeubles disponibles aux alentours du complexe du Secrétariat. La location de nouveaux immeubles aggraverait probablement les

problèmes que l'on rencontre aujourd'hui en matière de sécurité, de coordination entre les services, d'implantation d'infrastructures informatiques, de dispersion et d'isolement des effectifs ainsi que de temps perdu en déplacements. Il est apparu que cette solution serait la plus coûteuse et qu'elle étendrait le périmètre du complexe. Il n'existe que très peu d'immeubles de la taille du DC-1 et du DC-2 qui soient situés près du complexe et qui n'exigeraient pas des déplacements beaucoup plus longs.

45. Étant donné que les baux conclus avec l'UNDC viennent à échéance et que l'on table sur une croissance des effectifs de 1,1 % par an, l'heure semble venue pour l'Organisation de décider de la démarche à suivre pour satisfaire ses besoins tout en préservant son projet d'avenir. Les conclusions du présent rapport devront être revues à la lumière de l'issue des négociations entre les autorités du pays hôte et l'UNDC concernant la construction du bâtiment DC-5, mais les résultats de ces discussions ne seront rendus publics qu'après le 10 octobre 2011.

IX. Mesures que l'Assemblée générale est appelée à prendre

46. **L'Assemblée générale est priée de prendre note du présent rapport et elle pourrait donner des instructions au Secrétariat quant à l'opportunité de présenter de nouvelles informations sur les options envisageables pour répondre aux besoins de l'Organisation en matière de locaux à usage de bureaux au Siège sur le long terme.**
