



Assemblée générale

Distr. générale
3 novembre 2005
Français
Original: anglais

Soixantième session

Point 124 de l'ordre du jour

Projet de budget-programme

pour l'exercice biennal 2006-2007

Construction de nouveaux locaux à usage de bureaux à la Commission économique pour l'Afrique, à Addis-Abeba

Rapport du Secrétaire général*

Résumé

Dans sa résolution 56/270, l'Assemblée générale a prié le Secrétaire général de lui rendre compte tous les ans des progrès de la construction de nouveaux locaux à usage de bureaux à la Commission économique pour l'Afrique.

On trouvera dans le présent rapport les informations demandées, ainsi qu'une mise à jour des mesures prises en vue de l'exécution du projet depuis la publication du précédent rapport du Secrétaire général (A/59/444). On y trouvera également le montant estimatif final du coût du projet, tel qu'il ressort du devis présenté par les architectes, ainsi qu'une nouvelle estimation des besoins du secrétariat de la CEA et des organismes, fonds et programmes des Nations Unies et autres entités actuellement installés à Addis-Abeba, dans le complexe même ou à l'extérieur, en ce qui concerne les locaux à usage de bureaux. Ces besoins ont été déterminés sur la base d'une enquête réalisée au début de l'année. L'enquête a permis de confirmer que la superficie du nouvel immeuble de bureaux devant être construit au siège de la CEA devait être revue à la hausse par rapport à la configuration initiale présentée dans le rapport A/56/672. Les besoins supplémentaires correspondraient à deux étages de plus. Si l'Assemblée générale accepte le projet consistant à ajouter deux étages au nouvel immeuble de bureaux, pour une superficie supplémentaire totale de 2 780 mètres carrés, il faudra ouvrir un crédit supplémentaire d'un montant de

* La publication du présent rapport a été retardée en raison du temps qu'il a fallu pour réévaluer la surface de bureaux à prévoir à la CEA, compte tenu d'une étude des besoins du système des Nations Unies réalisée en 2005.



3 671 500 dollars au chapitre 32 (Travaux de construction, transformation et amélioration des locaux et gros travaux d'entretien) du projet de budget-programme pour l'exercice biennal 2006-2007. Ce montant serait financé selon les dispositions de la résolution 42/211 régissant l'utilisation et le fonctionnement du fonds de réserve et en particulier selon les dispositions de l'alinéa b) ii) de la section A de l'annexe à la résolution.

I. Introduction

1. Par sa résolution 56/270, l'Assemblée générale a approuvé la construction de nouveaux locaux à usage de bureaux, d'une superficie totale d'environ 6 770 mètres carrés, au siège de la Commission économique pour l'Afrique (CEA), à Addis-Abeba, ainsi que l'affectation d'un montant de 7 711 800 dollars à cet effet, par imputation sur le solde disponible du compte des immobilisations en cours.

2. Conformément à la demande formulée par l'Assemblée générale dans la même résolution, un rapport d'exécution doit lui être soumis chaque année. Le présent rapport rend compte de l'état d'avancement du projet depuis la publication du précédent rapport du Secrétaire général (A/59/444), et notamment du coût prévisionnel définitif annoncé par les consultants. Il contient également une nouvelle estimation des besoins du secrétariat de la CEA et des organismes, fonds et programmes des Nations Unies et autres entités actuellement installés à Addis-Abeba, en ce qui concerne les locaux à usage de bureaux, ainsi que des recommandations concernant les solutions qui pourraient être envisagées pour résoudre le problème du manque de locaux à la CEA.

II. État d'avancement de l'attribution d'un nouveau terrain par le pays hôte

3. Dans son précédent rapport, le Secrétaire général a informé l'Assemblée générale que la Commission de l'aménagement de la ville d'Addis-Abeba avait donné officiellement son accord à la demande de la CEA concernant le détournement des voies publiques et la fermeture des aires de stationnement, qui coupaient en deux le nouveau complexe agrandi. Un additif à l'accord de siège portant sur le réaménagement du nouveau terrain était en cours d'élaboration. Le nouveau terrain réaménagé portera la superficie totale du complexe de la CEA à 27 260 mètres carrés environ et permettra de mieux assurer la sécurité du complexe.

4. L'additif a été mis au point et un titre de propriété pour le terrain supplémentaire agrandi attribué à la CEA par le Gouvernement éthiopien dans le cadre d'un bail emphytéotique gratuit a été remis au Bureau des affaires juridiques. Les deux documents sont en attente de signature.

III. État d'avancement du projet

5. Au moment de la rédaction du précédent rapport d'activité, l'étude de conception était déjà bien avancée et on comptait que les documents techniques et le devis définitif seraient prêts en décembre 2004. On se rappellera qu'en raison de nouvelles considérations relatives à la sécurité, l'emplacement de l'immeuble sur le nouveau terrain avait été modifié afin de respecter les normes minimales de sécurité opérationnelle pour les villes sièges. Le changement d'emplacement et l'application de ces normes ont obligé à réviser le projet préliminaire.

6. Addis-Abeba se trouvant sur le parcours d'une faille sismique, les ingénieurs engagés pour la phase de conception du projet ont demandé que de nouveaux essais des sols soient effectués dans des zones spécifiques du site afin de confirmer les données topographiques existantes. Une étude de résistance aux explosions a par

ailleurs été commandée pour satisfaire aux normes minimales de sécurité opérationnelle.

7. Le rapport géotechnique a révélé que dans certaines zones devant accueillir le nouveau bâtiment, le sol présentait des caractéristiques atypiques qui exigeaient le renforcement des fondations. Il a donc fallu revoir 60 % des documents techniques qui avaient été présentés par les architectes en décembre 2004, ce qui a retardé la présentation du dossier. Un avenant au contrat de conception a été signé à cet effet en mars 2005.

8. D'après les conclusions de l'étude des risques et de la résistance aux explosions, les mesures de sécurité prévues dans les plans définitifs – notamment le changement d'emplacement, les spécifications relatives au vitrage et les caractéristiques du système de ventilation – étaient adaptées et suffisantes.

9. Les plans et les spécifications techniques définitifs des architectes ont été soumis pour examen à l'ONU le 12 septembre 2005. Le dossier d'exécution des architectes comportait tous les paramètres susmentionnés. Les architectes se sont en outre efforcés d'obtenir un rapport surfaces de bureaux/parties communes aussi grand que possible et se sont fondés sur les normes utilisées pour le plan-cadre d'équipement du Siège en ce qui concerne les surfaces de bureaux. Tel qu'il est conçu, le nouvel immeuble pourra accueillir 422 personnes, soit 11 % de plus que les 380 prévues dans le rapport du Secrétaire général (A/56/672).

10. À la suite de la publication d'une demande de manifestation d'intérêt sur le site Web du Service des achats et de la publicité plus large qui a été faite dans le *International Herald Tribune*, 15 entreprises ont manifesté leur intérêt pour le projet. À l'heure actuelle, on procède à une présélection des éventuels adjudicataires et on met au point le cahier des charges. La procédure d'invitation à soumissionner, de sélection de l'entrepreneur et de conclusion du marché devrait être terminée en mars 2006.

IV. Révision des besoins en locaux supplémentaires

11. Le complexe de la CEA abrite actuellement 1 954 personnes, dont 1 021 fonctionnaires de la CEA, 666 fonctionnaires d'organismes des Nations Unies et 267 employés d'autres entités, soit un effectif supérieur de 3,4 % à ce qui était prévu dans le rapport A/56/672. On estime en outre que 151 personnes installées dans les locaux existants ou en mission auprès de la CEA devraient être réinstallées dans le nouveau bâtiment pour que le taux d'occupation moyen effectif de ces locaux soit conforme aux normes.

12. Conformément aux recommandations du Comité consultatif pour les questions administratives et budgétaires (A/59/572, par. 10), approuvées par l'Assemblée générale dans sa décision 59/555 du 13 avril 2005, la CEA a demandé aux organismes des Nations Unies dont les bureaux à Addis-Abeba sont actuellement situés en dehors du complexe de la CEA de lui fournir une estimation récente de leurs besoins en locaux. Les besoins des organismes, fonds et programmes des Nations Unies qui occupent des bureaux en dehors du complexe de la CEA et qui envisageraient de déménager dans le complexe sont récapitulés dans le tableau 1.

Tableau 1
Surface de bureaux nécessaire

	<i>Superficie des locaux actuellement occupés en dehors du complexe de la CEA (en mètres carrés)</i>	<i>Nombre d'employés occupant les locaux</i>
Fonds des Nations Unies pour l'enfance	250	8
Programme alimentaire mondial	3 102	179
Office des Nations Unies contre la drogue et le crime	158	4
Programme régional sur l'intégration des sexes (PNUD)	158	4
Organisation internationale pour les migrations	369	25
Organisation des Nations Unies pour l'alimentation et l'agriculture	791	36
Union internationale des télécommunications	400	6
Fonds monétaire international	223	8
Total	5 451	270

13. Il ressort de l'enquête que la nécessité d'agrandir les locaux de la CEA est plus grande aujourd'hui qu'elle ne l'était en 2001. Le projet a été approuvé à l'origine, en 2001, en partant de l'hypothèse d'un effectif de 159 personnes employées par les organismes des Nations Unies dans des bureaux extérieurs au complexe, à réinstaller dans le nouvel immeuble. D'après l'enquête, il faudrait que le complexe puisse accueillir 270 personnes, soit 111 de plus que prévu.

14. Il est à noter que la plupart des organismes interrogés déploraient une sécurité insuffisante, un manque de salles de réunion et de salles de documentation, des services de restauration déficients et l'absence de services d'assistance pour les voyages et autres services qui font partie intégrante des services offerts dans le complexe de la CEA. Pour ces organismes, un déménagement dans les locaux de la CEA constitue donc une solution attrayante, d'autant que les loyers pratiqués en ville pour les locaux commerciaux sont comparables à ceux de la CEA, voire plus élevés.

15. Les nouvelles projections concernant les besoins en locaux à usage de bureaux, qui étaient présentées au paragraphe 17 du rapport du Secrétaire général (A/56/672), sont récapitulées dans le tableau 2. On constate que la CEA doit pouvoir accueillir dans le nouvel immeuble un total de 574 personnes contre 380 initialement prévues. Les chiffres ont été calculés compte tenu d'une croissance marginale des effectifs de 20 % sur les 10 à 15 prochaines années et le tableau indique également le nombre de personnes pour lesquelles il faudrait prévoir des locaux temporaires. Il est à noter à cet égard que des demandes de locaux sont régulièrement adressées à la CEA. La dernière en date émane de l'Organisation internationale du Travail, qui a demandé à la Commission de l'aider à trouver des locaux pour installer son bureau régional à Addis-Abeba, soit un effectif de 46 personnes, de préférence dans l'enceinte de la CEA.

Tableau 2
Effectifs à prévoir

	<i>Projections de 2001</i>	<i>Projections de 2005</i>
Nombre de personnes en poste nécessitant des bureaux supplémentaires	84	133
Nombre de personnes temporairement affectées à la CEA	16	18
Nombre de personnes employées par des organismes, fonds et programmes des Nations Unies et autres entités, à transférer sur le complexe	159	270
Nombre de personnes à transférer dans des locaux temporaires	57	57
Augmentation projetée des effectifs permanents des services organiques sur les 10 à 15 prochaines années (plus 20 %)	64	96
Total	380	574

16. Comme indiqué au paragraphe 9 ci-dessus, le nouvel immeuble, tel qu'il est conçu, pourrait accueillir 422 personnes, soit un déficit de 152 places d'après les projections ci-dessus. Pour pouvoir répondre aux besoins de tous les organismes, fonds et programmes des Nations Unies et autres entités qui seraient intéressés par une relocalisation dans le complexe de la CEA, et pour mettre en application la notion d'installations communes entérinée par l'Assemblée générale dans sa résolution 44/211, il faudrait ajouter deux étages au nouvel immeuble qui doit être construit. D'après les plans définitifs, chaque étage supplémentaire, d'une superficie théorique de 1 390 mètres carrés, pourrait accueillir 94 personnes.

V. Dépenses à prévoir

17. D'après le dossier d'exécution remis par les architectes, le coût estimatif total du projet dans sa version initiale est de 8 992 700 dollars (aux prix de 2005), dont 6 697 600 dollars de coûts de construction. Ces estimations récentes représentent une augmentation de 1 280 900 dollars par rapport au montant de 7 711 800 dollars initialement approuvé par l'Assemblée générale dans sa résolution 56/270. Le tableau 3 contient une ventilation détaillée des coûts tels qu'évalués en 2005 sur la base du dossier présenté par les architectes, par rapport aux coûts budgétisés en 2001.

Tableau 3
Ventilation des dépenses

(En dollars des États-Unis)

	<i>Montants estimatifs approuvés en 2001 (A56/672)</i>	<i>Montant estimatif des coûts, d'après le dossier technique (2005)</i>
Coûts de construction	4 400 500	5 617 600
Conception et services de consultants	440 000	626 700
Travaux de chantier, protection contre l'incendie, réseau local/grand réseau (LAN/WAN), éclairage, sécurité, systèmes audio	1 015 500	1 080 000
Postes de travail et mobilier pour 74 fonctionnaires	262 800	262 800
Coordination du projet	508 200	508 200
Imprévus	662 700	897 400
Provision pour inflation et fluctuations monétaires	422 100	–
Total	7 711 800	8 992 700^a

^a Y compris une provision pour inflation et fluctuations monétaires.

18. L'augmentation du coût estimatif du projet initial peut s'expliquer par les facteurs suivants :

a) Renforcement de la structure et des fondations de l'immeuble du fait de caractéristiques géotechniques qui n'avaient pas été décelées, et création d'un sous-sol de 1 280 mètres carrés qui abritera l'infrastructure rendue nécessaire par le changement d'emplacement, le nouvel immeuble devant maintenant être construit à 150 mètres environ de l'immeuble actuel et de l'emplacement qui avait été choisi auparavant;

b) Nouvelles mesures de sécurité, concernant notamment le vitrage;

c) Nouveaux paramètres de calcul des coûts. L'architecte avait établi son devis sur la base des coûts de construction internationaux moyens, auxquels il a appliqué un indice composite de 13,5 % pour tenir compte de l'inflation et de la fluctuation des taux de change et ajouté 15 % au titre des frais généraux et des marges bénéficiaires; les montants estimatifs indiqués dans le rapport A/56/672 ont été calculés sur la base des coûts de construction moyens à Addis-Abeba en 2001 et de taux de seulement 10 % pour les frais généraux et les marges bénéficiaires et 13,5 % pour l'inflation et la fluctuation des taux de change;

d) Hausse des coûts liée au retard pris dans l'exécution du projet.

19. On notera que les coûts liés aux systèmes de contrôle de l'accès au nouvel immeuble n'ont pas été pris en compte dans les estimations, afin que ces systèmes puissent être parfaitement intégrés à ceux qui doivent être mis en place dans les autres immeubles du complexe dans le cadre du projet relatif au contrôle de l'accès aux locaux de l'ONU, actuellement mis au point par le Département de la sûreté et de la sécurité et qui concernera l'ensemble du Secrétariat. Le coût de ces systèmes pour le nouvel immeuble est actuellement évalué à 417 300 dollars. Ce montant sera inclus dans le montant total des dépenses à prévoir au titre du projet relatif au

contrôle de l'accès aux locaux, qui sera présenté à l'Assemblée générale à la reprise de sa soixantième session. Les dépenses relatives au réseau téléphonique et au réseau informatique, provisoirement estimées à 1,1 million de dollars, n'ont pas non plus, à ce stade, été prises en compte dans les estimations, afin d'assurer la compatibilité des systèmes au niveau de l'ensemble de l'Organisation et notamment l'intégration des systèmes informatiques et télématiques aux systèmes de contrôle de l'accès aux locaux. Les dépenses à prévoir pour le nouvel immeuble au titre du réseau informatique et des télécommunications seront inscrites au chapitre intitulé « Travaux de construction, transformation et amélioration des locaux et gros travaux d'entretien » du projet de budget-programme pour l'exercice biennal 2008-2009.

20. En ce qui concerne la construction de deux étages supplémentaires, les architectes, se fondant sur les mêmes paramètres que ceux utilisés pour les quatre étages déjà prévus, ont estimé que le coût de la surface de bureaux supplémentaire serait de 2 390 600 dollars, dont 1 871 000 dollars pour la construction, 148 000 dollars pour la conception, 73 300 dollars pour les travaux de chantier et la sécurité, 102 000 dollars pour la coordination du projet et 196 300 dollars pour les imprévus. Les plans et les spécifications techniques définitifs tiennent déjà compte de la nécessité d'agrandir éventuellement le bâtiment. Le renforcement des fondations, tel que prévu sur les plans définitifs, permettrait de construire les deux étages supplémentaires.

21. Il est à noter que si la construction de deux étages supplémentaires est motivée par le principe des installations communes, la surface de bureaux complémentaire générerait des recettes supplémentaires au titre des loyers du fait que viendraient s'installer dans les nouveaux locaux les organismes des Nations Unies dont les bureaux sont actuellement en dehors du complexe de la CEA (voir tableau 1). Comme indiqué au paragraphe 16 ci-dessus, les deux étages supplémentaires pourront accueillir 188 personnes. Les loyers supplémentaires se monteraient alors à 295 000 dollars par an (montant calculé sur la base du taux actuel de 106 dollars le mètre carré et non compris les remboursements au titre des services d'entretien).

VI. Conclusion et recommandations

22. En raison du retard qui a été pris au cours de la première phase de l'exécution, du fait qu'il a fallu lancer un nouvel appel d'offres pour les services de conception, négocier avec le gouvernement hôte le nouveau terrain devant permettre d'agrandir le complexe de la CEA, revoir l'emplacement de l'immeuble sur le nouveau site, pour des raisons de sécurité, et revoir la structure du bâtiment compte tenu des conclusions du rapport géotechnique, le projet a actuellement 24 mois de retard environ sur le calendrier initial. On estime que le processus de sélection de l'entrepreneur par appel d'offres durera jusqu'au mois de mars 2006 et que les travaux de construction devraient démarrer en avril 2006 pour se terminer en février 2008. Si l'Assemblée générale approuve la construction de deux étages supplémentaires, il faudra envisager la fin des travaux pour juillet 2008.

23. Le retard pris dans l'exécution du projet offre à l'Organisation l'occasion de revoir le montant initialement prévu des ressources nécessaires et de répondre à la demande pressante de locaux supplémentaires à Addis-Abeba. En effet, les effectifs des organisations qui ont des bureaux à Addis-Abeba et ont

émis le vœu, lors de l'enquête réalisée en 2005 par la CEA, de s'installer dans l'enceinte de la Commission, sont plus importants qu'initialement prévu. Il est recommandé de construire les deux étages supplémentaires en même temps que le reste de l'immeuble, afin de limiter les dépenses. Si les deux étages supplémentaires étaient ajoutés ultérieurement, il en résulterait des frais administratifs supplémentaires au titre de l'appel d'offres, de l'engagement de l'équipe de construction, de la mobilisation et de la démobilisation, des mesures de sécurité, de la protection des étages terminés et des restrictions dues aux mesures de sécurité, ainsi que des frais supplémentaires liés au fait qu'il faudrait vider le dernier étage et installer provisoirement ses occupants dans d'autres locaux. Ces divers frais entraîneraient probablement une augmentation du coût estimatif total des deux étages supplémentaires.

24. En conséquence, l'Assemblée générale est priée :

a) D'autoriser l'adjonction de deux étages supplémentaires au nouvel immeuble, ce qui porterait sa superficie totale à 9 550 mètres carrés et représenterait, à ce stade, des dépenses supplémentaires d'un montant estimatif total de 3 671 500 dollars, soit 1 280 900 dollars pour l'aménagement du projet initial et 2 390 600 dollars pour la construction de deux étages supplémentaires;

b) D'approuver un financement par étapes de l'équipement du nouvel immeuble s'agissant du système de contrôle de l'accès aux locaux et des systèmes informatiques et télématiques, comme indiqué au paragraphe 19 ci-dessus;

c) D'approuver l'ouverture d'un crédit supplémentaire de 3 671 500 dollars au chapitre 32 (Travaux de construction, transformation et amélioration des locaux et gros travaux d'entretien) du projet de budget-programme pour l'exercice biennal 2006-2007, au titre du projet, un crédit qui serait financé selon les dispositions de la résolution 42/211 régissant l'utilisation et le fonctionnement du fonds de réserve et en particulier selon les dispositions de l'alinéa b) ii) de la section A de l'annexe à la résolution.