



Assemblée générale

Distr. générale
14 juin 2006
Français
Original : anglais

Soixantième session

Point 124 de l'ordre du jour

Projet de budget-programme

pour l'exercice biennal 2006-2007

Plan-cadre d'équipement : analyse de la possibilité de construire un nouveau bâtiment permanent sur la pelouse nord

Trente-neuvième rapport du Comité consultatif pour les questions administratives et budgétaires

I. Introduction

1. Le Comité consultatif pour les questions administratives et budgétaires a examiné la version préliminaire du rapport du Secrétaire général intitulé « Plan-cadre d'équipement : analyse de la possibilité de construire un nouveau bâtiment permanent sur la pelouse nord » (A/60/874, daté du 5 juin 2006). À cette occasion, il a rencontré des représentants du Secrétaire général, qui lui ont fourni des informations et des précisions complémentaires.

2. Le rapport fait suite à la résolution 60/256, du 8 mai 2006, où l'Assemblée générale prie le Secrétaire général, au paragraphe 7, de lui présenter, à la deuxième partie de la reprise de sa soixantième session, une analyse plus détaillée de la possibilité de construire un nouveau bâtiment permanent sur la pelouse nord. Le rapport présente une analyse préliminaire qui fait apparaître les coûts et avantages à long terme d'une telle solution. Dans son précédent rapport sur le plan-cadre d'équipement (A/60/7/Add.12), le Comité consultatif a estimé que la stratégie IV, recommandée par le Secrétaire général, présentait certes des avantages, mais était d'avis que l'Assemblée générale devrait être saisie d'une analyse plus détaillée de toutes les options, en particulier de la stratégie III.

II. Historique

3. Il a été demandé à des consultants, dont les services ont été fournis gracieusement, d'estimer le coût de la construction d'un nouveau bâtiment permanent sur la pelouse nord, sur la base de deux scénarios différents : a) une date



d'occupation prévue pour 2015; et b) une date d'occupation prévue pour 2023, qui est la date d'expiration des contrats de location à long terme conclus entre l'Organisation des Nations Unies et la United Nations Development Corporation (UNDC) pour les bâtiments UNDC-1 et UNDC-2 (voir A/60/874, par. 3).

4. Au paragraphe 7 de son rapport, le Secrétaire général donne la liste détaillée des 15 locaux loués par les organismes des Nations Unies à New York, à usage de bureaux ou autre (archives et entrepôts) qui occupent une superficie totale de 1 667 000 pieds carrés (environ 154 850 mètres carrés). On prévoit que si un nouveau bâtiment permanent était construit sur la pelouse nord, les organismes occupant les locaux loués dans les bâtiments UNDC-1, UNDC-2 et FF pourraient être hébergés dans les 900 000 pieds carrés (83 610 mètres carrés environ) que compterait le nouveau bâtiment. Les calculs d'économies sur les frais de location, présentés aux paragraphes 10 à 17 du rapport du Secrétaire général, sont fondés sur des hypothèses de coûts de location dans les bâtiments UNDC-1, UNDC-2 et FF. Ces calculs sont présentés a) en valeur nominale et b) en valeur actualisée nette, sur l'hypothèse d'un taux d'actualisation de 5 % (voir détails plus bas, tableau 2).

5. Le Comité consultatif fait observer que l'une des hypothèses retenues pour l'analyse est que « le nouveau bâtiment permanent envisagé pour la pelouse nord est considéré comme faisant partie intégrante de la solution à long terme retenue pour le système des Nations Unies à New York et non pas comme une solution temporaire pour accueillir le personnel du Secrétariat pendant les travaux de rénovation prévus par le plan-cadre d'équipement (c'est-à-dire comme des locaux provisoires) » [A/60/874, par. 5 a)]. Le Comité a été informé à ce propos que si l'on utilisait le nouveau bâtiment comme locaux provisoires, la réalisation du plan-cadre d'équipement s'en trouverait encore retardée.

III. Coûts financiers et éléments impondérables qui n'ont pas encore été pris en considération

6. Le Secrétaire général indique au paragraphe 18 de son rapport que certains facteurs n'ont pas été pris en considération dans l'analyse : a) les questions de sécurité; b) les aspects architecturaux; c) les questions relatives à la ville siège et à la communauté locale. Le Comité consultatif a été informé que l'on avait procédé à des investigations préliminaires sur ces trois aspects, mais que les conclusions n'avaient encore été ni analysées ni quantifiées à ce stade.

7. Le Secrétaire général dit dans son rapport qu'« il ressort de la présente analyse de la possibilité de construire un nouveau bâtiment permanent sur la pelouse nord qu'il y aurait pour l'ONU un certain nombre d'avantages économiques à construire et posséder un bâtiment plutôt qu'à louer des locaux à long terme sur la base des hypothèses décrites au paragraphe 5 » de son rapport (A/60/874, par. 19).

8. Pour ce qui est des dispositions de sécurité pour un nouveau bâtiment construit sur la pelouse nord, le Comité a été informé qu'il en avait été discuté avec le Département de la sûreté et de la sécurité. Il a été convenu que des mesures de sécurité seraient définies si le bâtiment devait être construit, une fois qu'il l'aurait été et que l'on aurait déterminé qui l'occuperait et quels seraient les besoins des occupants. Le Comité consultatif note qu'un bâtiment construit sur la pelouse nord serait situé dans le périmètre du complexe des Nations Unies.

9. S'agissant des aspects architecturaux, le Comité rappelle le paragraphe 12 de son rapport du 5 décembre 2005 relatif au plan-cadre d'équipement (A/60/7/Add.12). S'étant informé, il a appris que le Sous-Secrétaire général chargé du plan-cadre d'équipement avait, sur l'invitation du Gouvernement brésilien, rencontré M. Oscar Niemeyer, seul architecte encore en vie du complexe des Nations Unies, qui avait estimé qu'un bâtiment permanent sur la pelouse nord altérerait l'intégrité architecturale de la conception d'origine du site.

10. Sur les questions relatives à la ville siège et à la communauté locale, le Comité consultatif a été informé que des contacts officieux avaient été pris avec les autorités municipales et la communauté locale, et qu'on prendrait soin de lancer une concertation officielle si la proposition était approuvée.

IV. Facteurs financiers pris en considération

A. Coût de l'étude de faisabilité envisagée

11. S'en étant enquis, le Comité consultatif a reçu une ventilation estimative des coûts de l'étude de faisabilité détaillée de l'éventuelle construction d'un bâtiment permanent sur la pelouse nord (voir tableau 1 ci-après). Il a été informé que selon les estimations, une étude de faisabilité avant la construction prendrait 16 mois, dont 4 mois pour le démarrage. Mais l'erreur d'estimation étant de plus ou moins 25 %, les délais et les coûts de l'étude de faisabilité pourraient être de 25 % plus faibles ou élevés que ces estimations.

Tableau 1

Ventilation estimative des coûts de l'étude de faisabilité envisagée

	<i>En dollars É.-U.</i>
Services d'architecture et d'ingénierie	1 800 000
Planification et honoraires de consultants	850 000
Levés et forages d'essai.	450 000
Honoraires pour l'estimation des coûts	150 000
Frais juridiques et organisationnels.	1 000 000
Frais d'administration et de gestion	550 000
Imprévus (10 %).	480 000
Total	5 280 000

B. Calcul des coûts de la construction et des coûts connexes

12. On trouvera ci-après (tableau 2) un état récapitulatif des coûts et des délais associés à la construction proposée d'un bâtiment permanent sur la pelouse nord.

Tableau 2
État récapitulatif des coûts et des délais

(En dollars des États-Unis)

	Option 1 Occupation en 2015	Option 2 Occupation en 2023
Coût total du projet ^a	627 000 000	939, 000 000
Économies de frais de location qui n'auront pas à être payés (bâtiments UNDC-1, UNDC-2 et FF) ^b	255 000 000	0
Solde des dépenses d'équipement ^c	372 000 000	939 000 000
Montant annuel prévu des économies de frais de location	60 000 000	67 000 000
Années nécessaires pour atteindre le point d'équilibre pour le solde des dépenses d'équipement	6,2 ans	14 ans
Point d'équilibre – en valeur nominale	14,2 ans ^d	14 ans ^e
Point d'équilibre – en valeur actualisée (taux d'actualisation – 5 %)	21,1 ans	21,3 ans

^a Chiffres arrondis, comprenant la construction, les réserves pour imprévus, les honoraires, les frais de gestion et les surcoûts pour chaque option.

^b Pour une occupation en 2015 (option 1) : frais évités de 2015 à 2023; pour une occupation en 2023 (option 2) : frais évités de 2023 à 2037.

^c Pour une occupation en 2015 (option 1), le solde des dépenses d'équipement (372 000 000 dollars) est calculé par soustraction des économies dues aux frais de location évités (255 000 000 dollars), c'est-à-dire les huit dernières années de la période de location 2015-2023, du coût total du projet (627 000 000 dollars); pour une occupation en 2023 (option 2), le solde des dépenses d'équipement est égal au coût total du projet (939 000 000 dollars).

^d Dans l'option 1, le nombre d'années nécessaires pour atteindre le point d'équilibre est égal à la somme des huit années de location (2015-2023) et des 6,2 années nécessaires pour compenser le solde des dépenses d'équipement (soit 14,2 années).

^e Dans l'option 2, le nombre d'années nécessaires pour atteindre le point d'équilibre est égal au coût total du projet – soit 939 000 000 dollars – divisé par le coût de location annuel moyen – soit 67 000 000 dollars – pendant la période 2023-2037 (dans la mesure où il n'y a pas d'économies de frais de location avant 2023).

V. Conclusions et recommandations du Comité consultatif

13. Comme il est recommandé dans le résumé du rapport du Secrétaire général, la question de la construction d'un bâtiment permanent sur la pelouse nord devrait être examinée indépendamment de celle de la rénovation des bâtiments du Siège de l'Organisation des Nations Unies, étant donné l'urgence de cette rénovation. Le Comité consultatif est d'accord pour considérer que les

deux questions ne sont pas liées. L'idée d'un bâtiment sur la pelouse nord est une question distincte de la rénovation des locaux; le rapport du Secrétaire général évoque des préoccupations tout à fait justifiées sur l'intérêt et la faisabilité de construire sur la pelouse nord, même compte tenu des avantages mentionnés plus haut au paragraphe 7. Le Comité insiste sur la nécessité de s'occuper en priorité de la rénovation. Il n'y a pas lieu à ce stade de réaliser une étude de faisabilité, car elle entraînerait pour les États Membres des dépenses injustifiées, et empêcherait le Secrétariat de se concentrer comme il convient sur le projet de rénovation. Le Comité consultatif recommande donc à l'Assemblée générale d'approuver les recommandations formulées dans les alinéas a), b) et c) du paragraphe 22 du rapport du Secrétaire général.
