



Assemblée générale

Distr. générale
4 février 2014
Français
Original : anglais

Soixante-huitième session

Point 134 de l'ordre du jour

Budget-programme de l'exercice biennal 2014-2015

Étude concernant les besoins en locaux à long terme des organismes des Nations Unies à New York pour la période 2014-2034

Rapport du Secrétaire général

Résumé

Comme demandé par l'Assemblée générale à la section III de sa résolution [67/254 A](#), on trouvera dans le présent rapport des renseignements sur les besoins en locaux à long terme des organismes des Nations Unies à New York et un examen de formules qui n'ont pas été envisagées précédemment. Le rapport présente des renseignements mis à jour sur l'effectif du Secrétariat et des autres bureaux, l'effectif des fonds et programmes qui pourraient partager des locaux avec le Secrétariat étant tour à tour pris en considération et exclu. On y trouve aussi des éléments sur les conséquences de la mise en application des stratégies de gestion souple de l'espace de travail, sur le calendrier des chantiers de construction et sur les modalités de financement à court et à long terme des différentes formules envisagées, un examen des conséquences possibles sur l'intégrité architecturale du complexe de l'ONU, une analyse de la proportion souhaitée de locaux appartenant à l'ONU par rapport aux superficies louées et des renseignements sur les formules de remise en état du bâtiment de l'annexe sud et de la bibliothèque Dag Hammarskjöld.

L'effectif total du Secrétariat et des autres entités, fonds et programmes devrait s'élever à 9 593 personnes en 2018, dont 850 pour les fonds et programmes, compte tenu d'un scénario d'évolution de l'effectif correspondant à une croissance nulle. Comme indiqué dans le rapport du Secrétaire général sur la gestion souple de l'espace de travail au Siège de l'Organisation des Nations Unies ([A/68/387](#)), on table sur des économies d'espace de 20 %. La superficie nécessaire pour répondre aux besoins en locaux excédant la capacité actuelle du complexe de l'ONU, sur la base d'une croissance nulle, s'établit à quelque 1 109 311 pieds carrés, les bureaux, les espaces communs et les emprises techniques étant compris dans ce nombre.



Outre les quatre formules envisagées dans les rapports précédents, six nouvelles formules sont examinées dans le présent rapport. Seules trois d'entre elles ont été jugées viables et avantageuses pour l'Organisation et ont fait l'objet d'une analyse financière approfondie. Il s'agit de : a) la construction d'un bâtiment sur la pelouse nord; b) la conclusion d'un bail avec option d'achat avec la United Nations Development Corporation (bâtiment DC-5); c) du maintien du statu quo quant à l'utilisation de locaux loués.

Dans l'hypothèse d'une croissance nulle, la construction d'un bâtiment sur la pelouse nord est la moins onéreuse puisqu'elle se chiffrerait à 3 milliards 528 millions de dollars, le bail avec option d'achat concernant le bâtiment DC-5 coûterait 4 milliards 83 millions de dollars et le maintien du statu quo se chiffrerait à 4 milliards 551 millions de dollars. Les montants s'entendent en valeur actuelle nette de 2014 et il y est tenu compte des dépenses d'investissement non renouvelables et des dépenses de fonctionnement jusqu'en 2064 (soit les dépenses à assumer pendant 50 ans à partir de 2014, début de la période sur laquelle porte la présente étude).

Outre les coûts, il est tenu compte de critères non quantifiables, tels que les avantages intangibles liés à la propriété, en particulier les gains de productivité qui pourraient découler du regroupement du personnel dans un même complexe et de l'accès à des bureaux de qualité. Les constatations des experts qui ont examiné les aspects relatifs à l'intégrité architecturale du complexe de l'ONU sont également présentées dans le rapport.

L'Assemblée générale est invitée à prendre note du rapport, à approuver la formule qui est jugée la meilleure et à autoriser le Secrétaire général à prendre des mesures pour aller de l'avant.

I. Introduction

1. À la section III de sa résolution 67/254, l'Assemblée générale a prié le Secrétaire général de lui présenter un nouveau rapport sur les besoins en locaux à long terme des organismes des Nations Unies à New York et de veiller à y faire figurer les éléments suivants :

a) Des informations détaillées sur toutes les formules viables, y compris celles qui n'ont pas été suffisamment examinées ou approfondies dans le rapport précédent (A/67/720), toutes les formules devant être traitées de la même manière et celle la plus avantageuse pour l'Organisation dans tous les cas devant être déterminée;

b) L'effectif total à prendre en considération, compte tenu et à l'exclusion du personnel des fonds et programmes participants, et les conséquences financières des accords de partage des coûts conclus avec les entités;

c) Les effets de la mise en œuvre de stratégies d'aménagement des modalités de travail sur la capacité d'accueil des bâtiments du complexe du Siège;

d) Le calendrier des chantiers de construction de l'Organisation;

e) Les solutions de financement à court et à long terme pour chaque formule, les coûts directs et indirects de chaque formule, la valeur nette actuelle de chaque formule, accompagnée de la valeur résiduelle des nouvelles constructions le cas échéant et les risques juridiques et autres associés à chaque formule;

f) Les conséquences potentielles pour l'intégrité architecturale du complexe du Siège de l'Organisation;

g) L'analyse de la proportion souhaitée de locaux appartenant à l'Organisation par rapport aux espaces loués et l'évolution possible des plans d'avenir de l'Organisation;

h) Des informations détaillées sur la rénovation de l'annexe sud et du bâtiment de la Bibliothèque Dag Hammarskjöld, assorties des options possibles et des incidences financières de chacune, compte tenu de la nécessité de respecter la valeur commémorative de la Bibliothèque.

II. Principales hypothèses et estimation des besoins en locaux

A. Effectif du personnel

2. La première étape de l'étude sur les besoins en locaux à long terme pour la période 2014-2034 a consisté à faire le point de l'effectif total en poste à New York. L'effectif du personnel regroupe les fonctionnaires, les consultants, les stagiaires, les experts associés et les vacataires du Secrétariat et des fonds, programmes, institutions spécialisées et autres entités qui ont besoin de locaux pour une longue durée. À cet égard, le Secrétariat a pris en considération les chiffres émanant des entités des Nations Unies à qui il fournit des locaux, dont le Programme des Nations Unies pour le développement (PNUD), lequel devrait continuer à compter le plus de personnel en poste à New York après le Secrétariat, même après avoir réduit sa présence dans cette ville, comme il compte le faire. À l'issue de consultations, le

PNUD a confirmé qu'il était acquis au principe du partage de locaux avec l'ONU si cela lui permettait de réduire ses frais immobiliers à long terme et de disposer durablement de bureaux de qualité. D'autres fonds et programmes actuellement installés à New York, à savoir le Fonds des Nations Unies pour la population, le Bureau des Nations Unies pour les services d'appui aux projets et l'Entité des Nations Unies pour l'égalité des sexes et l'autonomisation des femmes (ONU-Femmes) ont conclu ou sont sur le point de conclure des baux à long terme et ne sont donc pas pris en considération dans la stratégie à long terme du Secrétariat.

3. Un autre élément clef a consisté à déterminer si le personnel travaillait dans des locaux appartenant à l'ONU ou loués par elle et à formuler des hypothèses en jouant sur la proportion entre les locaux détenus par l'Organisation et ceux qu'elle louerait. Le complexe du Siège, situé au 405 East 42nd Street, et le bâtiment de l'Institut des Nations Unies pour la formation et la recherche, situé au 801 UN Plaza, appartiennent à l'ONU et sont occupés par elle. Le tableau 1 indique la répartition de l'effectif en poste à New York.

Tableau 1
Répartition de l'effectif en poste à New York

	2013 (chiffres actualisés)		
	2012 (d'après le rapport A/67/720)	Secrétariat et autres bureaux	Secrétariat, autres bureaux et fonds et programmes
A. Répartition par entité de l'effectif en poste à New York			
Départements de l'ONU	8 521	8 516	8 516
Autres bureaux	–	227 ^a	227 ^a
Fonds et programmes	2 320	–	850 ^b
Total	10 841	8 743	9 593
B. Effectif installé dans les locaux appartenant à l'ONU et titulaires de postes non sédentaires			
Complexe du Siège et autres locaux appartenant à l'ONU	4 132	3 898	3 898
Postes non sédentaires	771	937 ^c	937 ^c
Total	4 903	4 835	4 835
C. Nombre total de postes de travail nécessaires en dehors des locaux appartenant à l'ONU (A-B)			
	5 938	3 908	4 758

^a 227 personnes relevant d'une vingtaine de petits bureaux qui sous-louent des locaux auprès du Secrétariat dans des bâtiments situés en dehors du complexe du Siège ont été prises en compte dans l'étude.

^b Les membres du personnel du PNUD sont compris dans ces chiffres (voir par. 2 et 13).

^c La différence entre le nombre de postes non sédentaires comptabilisés en 2012 et celui comptabilisé en 2013 ne tient pas à une évolution des effectifs, mais à une révision s'expliquant par l'achèvement de plusieurs chantiers de construction dans les sous-sols et dans le bâtiment des conférences qui étaient prévus par le plan-cadre d'équipement.

B. Gestion souple de l'espace de travail

4. Comme il l'a expliqué dans son rapport sur la gestion souple de l'espace de travail au Siège de l'Organisation des Nations Unies (A/68/387), le Secrétaire général entend mettre en œuvre des stratégies de gestion souple de l'espace de travail qui permettront de réduire la superficie totale dont l'Organisation a besoin. La notion de « gestion souple de l'espace de travail » renvoie à l'organisation et à la gestion de l'espace physique, à la fourniture d'un appui technologique et aux programmes qui favorisent une organisation du travail plus souple et plus mobile. Les composantes les plus communes des modalités de gestion souple de l'espace de travail sont le télétravail, l'affectation alternée des postes de travail, la banalisation d'espaces de travail et le système des bureaux tournants.

5. La mise en œuvre de modalités de gestion souple de l'espace de travail permettrait de travailler de façon plus mobile et plus moderne, mais exigerait que les infrastructures techniques et l'espace physique soient réaménagés et que des programmes de formation et des politiques d'aménagement des modalités de travail soient établis. Il faudrait réaménager les espaces existants, se doter de moyens informatiques, adopter des modalités et des politiques de gestion des ressources humaines adaptées et prévoir une solide stratégie de communication et de dialogue afin de veiller à ce que la nouvelle initiative réponde à toute une multitude de besoins et reçoive une large adhésion et, partant, aide à obtenir des gains de productivité. La gestion souple de l'espace de travail offre à l'Organisation la possibilité de travailler plus efficacement et de faire fond sur d'autres grands changements en cours, tels que le déploiement d'Umoja, la mise en application des Normes comptables internationales pour le secteur public (normes IPSAS) et l'aménagement des modalités de travail. On entend par « aménagement des modalités de travail » les politiques de gestion des ressources humaines qui autorisent les membres du personnel à travailler chez eux ou à opter pour des horaires de travail aménagés (voir la circulaire du Secrétaire général ST/SGB/2003/4).

6. Dans son rapport précédent sur les moyens de répondre aux besoins en locaux (A/67/720), le Secrétaire général avait estimé que l'adoption de stratégies de gestion souple de l'espace de travail permettrait de réduire les besoins en locaux d'environ 10 % et de ramener la superficie brute moyenne par personne à 200 pieds carrés, chiffre qui avait été retenu pour le calcul des estimations globales. Comme indiqué dans le rapport du Secrétaire général sur la gestion souple de l'espace de travail (A/68/387), l'hypothèse de planification découlant de la gestion souple de l'espace a été revue et c'est une réduction moyenne de 20 % de la superficie qui a été retenue, ce qui donnerait une superficie brute moyenne de 176 pieds carrés par personne, hypothèse qui est utilisée dans le présent rapport.

7. Des renseignements actualisés sur la mise en place de modes de gestion souple de l'espace de travail, y compris une analyse détaillée, seront communiqués à l'Assemblée générale à sa soixante-neuvième session. Les conclusions de l'analyse ne devraient pas avoir de conséquences notables sur les hypothèses de planification exposées dans le présent rapport.

8. Les modalités de gestion souple de l'espace de travail s'appliqueront au personnel en poste à New York qui travaille dans des locaux appartenant à l'ONU ou loués par elle. Cela permettra de réduire les besoins en locaux de 20 % et donc de réduire la superficie des locaux loués par l'ONU.

9. À des fins de planification, on part du principe que, d'ici à 2018, des modalités de gestion souple de l'espace de travail seront mises en œuvre dans les étages du bâtiment du Secrétariat dont la configuration est normalisée, à savoir les étages 8 à 38, et que quelque 630 personnes de plus pourront y travailler. L'ONU sera donc en mesure de résilier ou de ne pas renouveler certains de ses baux pour tenir compte du fait qu'elle n'aura plus besoin d'autant de bureaux.

10. D'ici à 2023, on part du principe que les stratégies de gestion souple de l'espace de travail s'appliqueront aussi aux superficies louées et que 630 personnes de plus pourront y travailler. Pour des raisons de planification, il est prévu que la mise en œuvre des stratégies de gestion souple de l'espace de travail dans les locaux pris à bail intervienne plus tard que dans le complexe du Siège pour tenir compte du fait que l'Organisation aura besoin de locaux transitoires pendant qu'elle procède à l'aménagement des locaux qu'elle loue. Par ailleurs, il sera peut-être plus avantageux de procéder aux aménagements voulus avant le début d'un nouveau bail ou dans des espaces nouvellement loués.

11. La superficie à usage de bureaux dont l'ONU a besoin serait réduite de 20 % d'ici à 2023 si l'on prend pour principe que l'effectif serait inchangé.

12. D'ici à 2018, l'effectif en poste à New York comprendrait 9 583 personnes, sur la base d'une croissance zéro, dont 850 employées par les fonds et programmes participants. Le nombre des membres du personnel des fonds et programmes participants s'est réduit par rapport à celui cité dans le rapport précédent (A/67/720).

13. Le PNUD se propose de muter d'ici à 2017 une partie de son personnel actuellement en poste à New York et de ne conserver que quelque 850 personnes dans cette ville. Au total, 227 personnes relevant d'une vingtaine de petits bureaux qui sous-louent des locaux auprès du Secrétariat dans des bâtiments situés en dehors du complexe du Siège ont été prises en compte dans l'étude. D'autres fonds et programmes actuellement installés à New York, à savoir le Fonds des Nations Unies pour la population, le Bureau des Nations Unies pour les services d'appui aux projets et ONU-Femmes ont conclu ou sont sur le point de conclure des baux à long terme et ne sont donc pas pris en considération dans la stratégie à long terme du Secrétariat.

Tableau 2

Répartition de l'effectif à l'issue de la mise en œuvre des stratégies de gestion souple de l'espace de travail (2018)

	<i>Secrétariat et autres bureaux</i>	<i>Secrétariat, autres bureaux et fonds et programmes</i>
A. Répartition par entité de l'effectif en poste à New York		
Départements des Nations Unies	8 516	8 516
Autres bureaux	227	227
Fonds et programmes participants	–	850
Total	8 743	9 593

	<i>Secrétariat et autres bureaux</i>	<i>Secrétariat, autres bureaux et fonds et programmes</i>
B. Effectif installé dans les locaux appartenant à l'ONU et titulaires de postes non sédentaires		
Complexe du Siège et autres locaux appartenant à l'ONU	4 528	4 528
Postes non sédentaires	937	937
Total	5 465	5 465
C. Nombre total de postes de travail nécessaires en dehors des locaux appartenant à l'ONU (A-B)	3 278	4 128

C. Évolution des effectifs

14. Comme cela était déjà le cas dans le rapport précédent, trois scénarios ont été retenus en vue de la détermination des besoins en locaux :

a) Un scénario prévoyant une croissance annuelle de l'effectif de 1,1 %, qui correspond à la tendance des 20 dernières années et prend en considération l'effet net de l'augmentation et de la réduction du nombre des domaines d'activités inscrites au programme de travail de l'ONU;

b) Un scénario prévoyant une croissance nulle dans le cadre duquel on suppose que l'augmentation ou la réduction des activités inscrites au programme de travail de l'Organisation n'auront aucun effet net sur l'effectif total;

c) Un scénario prévoyant une diminution annuelle de 0,5 %, l'augmentation ou la réduction des activités inscrites au programme de travail de l'ONU seraient partiellement compensées par des facteurs tels que l'évolution des modes de travail.

15. Ces trois scénarios ont servi à l'établissement d'estimations concernant l'effectif pour lequel il faudra trouver un poste de travail entre 2014 et 2034 en dehors des locaux appartenant à l'ONU.

16. Le tableau 3 indique le nombre de personnes pour lesquelles des postes de travail sont ou seront nécessaires en dehors des locaux appartenant à l'ONU selon les trois scénarios d'évolution des effectifs.

Tableau 3

Nombre de personnes pour lesquelles des postes de travail sont ou seront nécessaires en dehors des locaux appartenant à l'ONU selon les trois scénarios d'évolution des effectifs

	2013	2018	<i>Projections de l'évolution des effectifs</i>	<i>Projections de l'évolution des effectifs</i>		
				2018	2023	2034
			1,1	3 717	4 180	5 294
Secrétariat et autres bureaux – locaux loués en dehors du complexe du Siège	3 908	3 278	Croissance nulle	3 278	3 278	3 278

	2013	2018	Projections de l'évolution des effectifs			
			2018	2023	2034	
			-0,5	3 085	2 896	2 498
			1,1	4 615	5 129	6 364
Secrétariat, autres bureaux et fonds et programmes – locaux loués en dehors du complexe du Siège	4 758	4 128	Croissance nulle	4 128	4 128	4 128
			-0,5	3 914	3 705	3 263

D. Proportion entre les locaux appartenant à l'ONU et les locaux loués

17. Il est souhaitable de fixer un ratio idéal, ou ratio cible, entre les locaux appartenant à l'ONU et les locaux qu'elle loue afin d'aider l'Organisation à tirer le meilleur parti des deux formules : lorsque les locaux lui appartiennent, elle peut regrouper le personnel et donc gérer plus efficacement l'espace tout en améliorant la qualité de l'environnement de travail; les locaux qu'elle loue lui offrent une certaine marge de manœuvre en ce sens qu'elle peut se défaire de l'espace dont elle n'a plus besoin lorsque les effectifs sont en réduction et donc réduire les coûts relativement rapidement.

18. La première étude de faisabilité (A/66/349) avait permis de rassembler des données rétrospectives sur les effectifs de l'ONU et des fonds et programmes à New York. Le Bureau de la gestion des ressources humaines disposait de données remontant à 1992 et les fonds et programmes ont pu eux aussi communiquer des données rétrospectives. Les chiffres du Secrétariat font apparaître des pics et des creux. Un examen des baisses à court terme révèle ainsi qu'entre 1994 et 1998, l'effectif a reculé de 16 %, passant de 5 967 fonctionnaires à 5 008 fonctionnaires. Ces chiffres n'englobent pas certains emplois de temporaire ni les consultants et vacataires. Il convient également de noter que, même si des baisses se produisent à court terme, la tendance générale est une tendance à la hausse équivalant à 1,1 % (voir par. 14).

19. Compte tenu des fluctuations de l'effectif en poste à New York, des conditions économiques générales et du projet du Secrétaire général concernant la présence de l'ONU à New York, il semble prudent de vouloir continuer à louer des locaux de façon à pouvoir faire face aux variations.

20. Le ratio idéal entre les locaux appartenant à l'ONU et les locaux qu'elle loue s'établit aux alentours de 80/20, compte tenu des nouvelles formules envisagées. Étant donné que l'effectif varie et que la proportion de locaux appartenant à l'Organisation change rarement, le meilleur scénario pour parvenir à ce ratio idéal serait celui correspondant à un effectif inchangé en 2018. Le ratio évoluerait en fonction de la formule retenue et de l'effectif existant comme indiqué dans le tableau 6. Le ratio actuel s'établit à 52/48. L'ONU peut se rapprocher du ratio idéal avec la mise en œuvre de stratégies de gestion souple de l'espace de travail, voire le dépasser, si l'Assemblée générale donne son feu vert aux formules 1 ou 3.

E. Besoins en locaux

21. Les besoins en locaux pour les différents scénarios ont été calculés en prenant pour base 176 pieds carrés par personne, c'est-à-dire l'espace qui serait nécessaire une fois les stratégies de gestion souple de l'espace mises en œuvre. On trouvera dans le tableau 4 les besoins en locaux pour chacun des trois scénarios concernant l'évolution des effectifs. Outre les bureaux à proprement parler, d'autres éléments ont été pris en considération : salles de conférence, bibliothèque, cafétéria, locaux et emprises techniques et espaces nécessaires aux activités qui se déroulaient dans la Bibliothèque Dag Hammarskjöld et le bâtiment de l'annexe sud.

22. Les besoins en locaux sont moindres que ceux dont il était question dans le rapport précédent en raison, d'une part, de l'application de stratégies de gestion souple de l'espace de travail et, d'autre part, parce que l'effectif des fonds et programmes participants pris en considération a été revu à la baisse.

Tableau 4

Besoins totaux en locaux en dehors du complexe de l'Organisation en 2018

(En pieds carrés)

<i>Évolution de l'effectif</i>	<i>Besoins en bureaux : Secrétariat et autres bureaux</i>	<i>Besoins en bureaux : Secrétariat, autres bureaux et fonds et programmes</i>	<i>Espaces communs</i>	<i>Espace total : Secrétariat, autres bureaux et fonds et programmes</i>
Croissance nulle	604 337	756 997	352 317	1 109 314
Augmentation de 1,1 %	1 037 148	1 189 808	352 317	1 542 125
Diminution de 0,5 %	436 903	589 563	352 317	941 880

23. Avec les formules 1 et 3, qui prévoient la construction d'un bâtiment appartenant à l'ONU, la superficie totale en dehors du complexe du Siège correspondrait à un mélange de locaux appartenant à l'ONU (816 377 pieds carrés) et de locaux pris à bail, compte tenu du ratio cible entre les locaux appartenant à l'ONU et les locaux loués. Dans le cas de la formule 4, il faudrait louer des locaux pour couvrir la totalité des besoins restants.

III. Analyse comparative

A. Aperçu général des formules étudiées

24. Il a été procédé à une analyse minutieuse de toutes les formules réalisables. Les recherches entreprises ont conduit à en ajouter six aux quatre formules examinées antérieurement. L'ensemble des formules a été examiné et évalué à l'aune des critères suivants :

- a) Les éventuels droits de propriété s'exerçant sur le(s) bâtiment(s) et le terrain;
- b) Les dimensions du bâtiment, compte tenu des besoins actuellement prévus et de la possibilité d'y apporter des modifications à l'avenir;

- c) L'efficacité du bâtiment, qui est la résultante de la superficie des parcelles disponibles et de la configuration des plateaux;
- d) La proximité du complexe du Siège;
- e) La conformité à l'image et aux valeurs de l'ONU;
- f) La préservation de l'intégrité architecturale du complexe du Siège;
- g) Les considérations de coût.

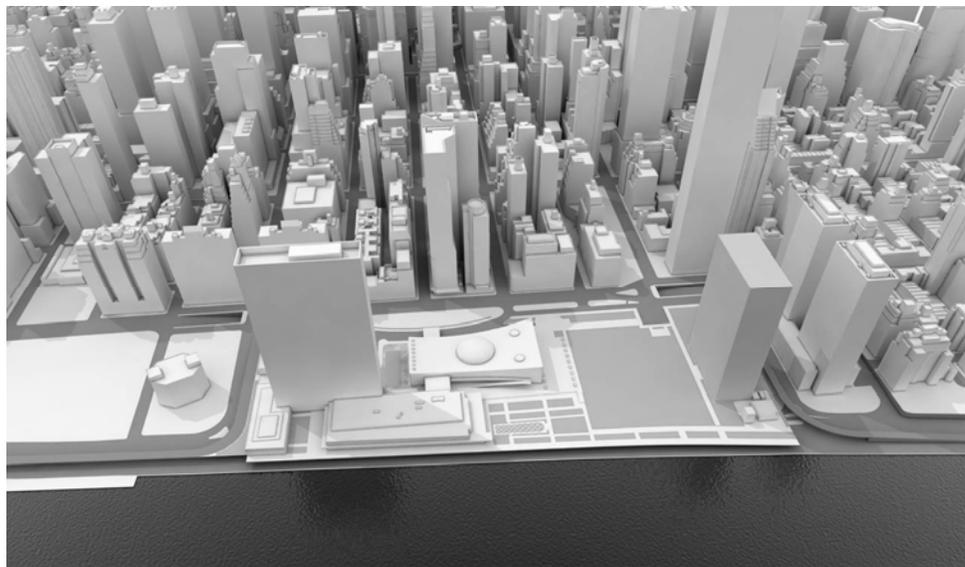
B. Présentation de chacune des formules étudiées

Formules 1 et 2

25. Les formules 1 et 2 prévoient la construction d'un nouvel immeuble de grande hauteur sur la pelouse nord. La différence entre ces deux formules tient à leurs modes de financement respectifs. La première serait financée au moyen de contributions extraordinaires mises en recouvrement auprès des États Membres, la seconde par un tiers. Le calendrier de mise en œuvre serait fonction du mode de financement retenu et devrait respecter la directive selon laquelle il n'est pas possible d'entreprendre simultanément plusieurs grands projets d'équipement, émanant de l'Assemblée générale. En application de cette directive, la mise en œuvre de la formule 1 ne pourrait débiter qu'une fois achevée l'exécution du plan stratégique patrimonial pour le Palais des Nations, soit en 2023 selon les prévisions : dans sa résolution [68/247](#), en effet, l'Assemblée générale a réaffirmé que le Secrétaire général devait faire en sorte que plusieurs grands projets d'équipement ne soient pas réalisés simultanément, afin qu'il ne faille pas les financer et les superviser tous en même temps. La formule 1 est considérée comme réalisable et elle est incluse dans le présent rapport. Toutefois, un certain nombre de préoccupations relatives à la préservation de l'intégrité architecturale (examinées aux paragraphes 39 à 48 ci-après), ainsi que les conclusions des experts de la conservation des édifices historiques, doivent être prises en compte.

26. Initialement, la formule 2 avait été considérée comme viable, mais le Secrétariat a été informé que, compte tenu des privilèges et immunités des Nations Unies et du statut juridique de l'Organisation, il serait difficile pour celle-ci de contracter un emprunt auprès d'un établissement privé pour financer un projet de construction. Un tel emprunt exigerait l'autorisation de l'Assemblée générale. De plus, l'Organisation ne peut offrir le type de garanties qu'un émetteur d'effets publics pourrait exécuter en cas de défaut de paiement. En l'absence de marché pour ce type d'emprunt, l'option n'est donc pas viable d'un point de vue commercial. Pour ces raisons, il est considéré que la formule 2 n'est pas réalisable et elle ne sera donc pas analysée plus avant. La figure I ci-après présente une vue en perspective de l'immeuble dont l'édification avait été envisagée sur la pelouse nord.

Figure I
Vue en perspective de l'immeuble dont l'édification avait été envisagée sur la pelouse nord



Formule 3

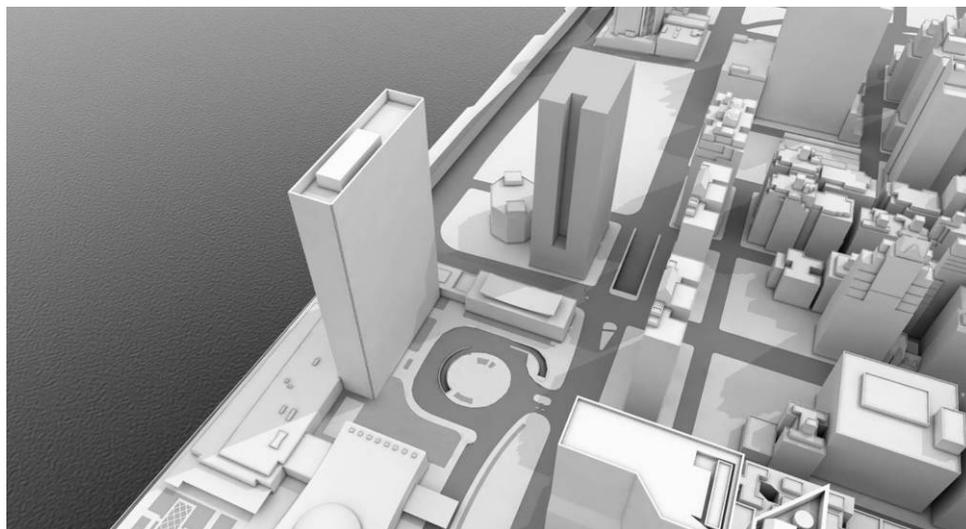
27. La formule 3 prévoit la construction d'un nouvel immeuble tertiaire de grande hauteur (dénommé DC5) sur la parcelle qui se situe au sud du complexe du Siège. Ce n'est pas l'ONU qui se chargerait de l'exécution de cette formule, mais la United Nations Development Corporation (UNDC), qui propose de financer la construction au moyen de l'émission d'effets publics (obligations); les loyers payés par l'ONU dans le cadre d'un crédit-bail d'une durée à déterminer (aux fins de l'établissement de plans, on prend pour hypothèse que cette durée serait de 30 ans) serviraient à rembourser les souscripteurs. L'immeuble en question serait relié au complexe du Siège par un tunnel piétonnier. Le processus de planification engagé en vue de la construction du bâtiment DC5 – sur la base de la superficie de plancher brute initialement prévue, à savoir 86 500 mètres carrés (931 500 pieds carrés) – est bien avancé, dans le respect de l'échéancier énoncé dans le mémorandum d'accord, qui fixe comme date butoir la fin de 2015 pour l'achèvement de la transaction foncière. Si cette formule était retenue, la construction pourrait débuter en 2016 et l'immeuble pourrait être occupé à partir de 2018.

28. Toutefois, compte tenu des stratégies de gestion souple de l'espace de travail et du fait que la surface moyenne brute par poste de travail a été ramenée à 16,35 mètres carrés (176 pieds carrés), il a été conclu que la superficie initialement envisagée pour l'immeuble DC5 excéderait les besoins escomptés de l'ONU et qu'une superficie de plancher brute de 75 840 mètres carrés (816 337 pieds carrés) serait plus appropriée. En outre, le mémorandum d'accord actuel entre l'UNDC et la ville de New York exigerait de l'ONU qu'elle choisisse l'option consistant pour elle à reconduire pour la période comprise entre 2018 et 2023 les baux en vigueur pour les bâtiments DC1 et DC2; or, la superficie moyenne des postes de travail ayant été revue à la baisse comme suite à la révision des scénarios envisagés en ce qui concerne l'évolution de l'effectif du personnel, le Secrétariat a fait savoir à l'UNDC

qu'il ne pouvait s'engager à respecter cette disposition du mémorandum d'accord actuel.

29. La formule 3 est considérée comme réalisable, à condition que le mémorandum d'accord soit révisé; ses modalités de financement sont analysées en détail dans le présent rapport. La figure II ci-après présente une vue en perspective du projet de bâtiment DC5.

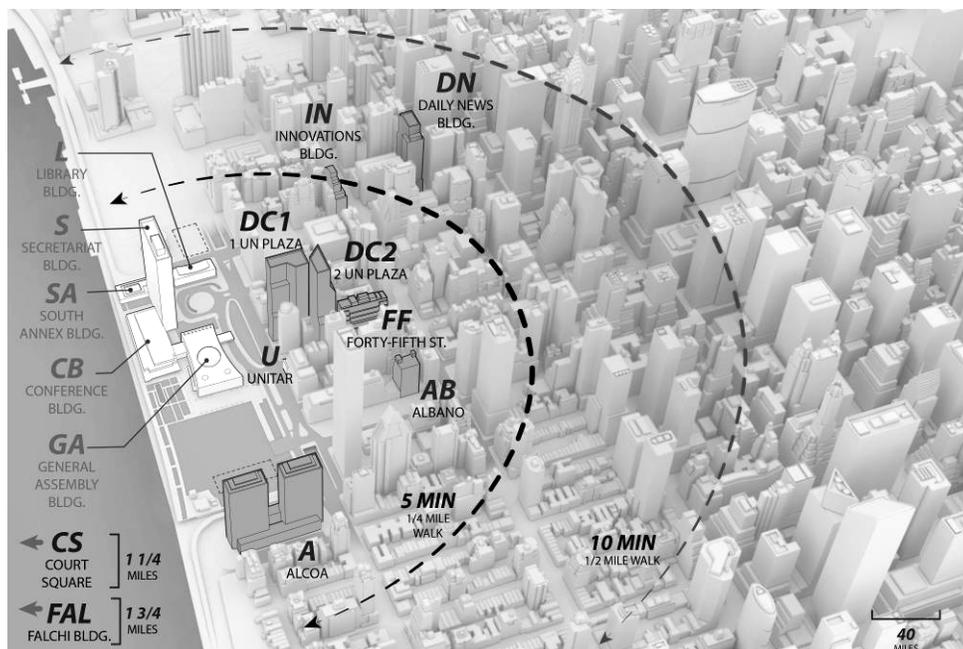
Figure II
Vue en perspective du projet de bâtiment DC5



Formule 4

30. La formule 4 est présentée comme l'option correspondant au « statu quo ». Pour répondre à ses besoins en locaux à l'extérieur du complexe du Siège, l'Organisation continuerait à louer des bureaux. En l'absence actuelle de disponibilité d'autres locaux appropriés, on prend pour hypothèse que cette option impliquerait la reconduction des baux en vigueur pour les bâtiments DC1 et DC2. Ces baux, auxquels sont associées des conditions aujourd'hui bien inférieures aux taux du marché, arriveront à échéance en 2018. Certes, il sera loisible au Secrétariat de les proroger jusqu'en 2023 avec des conditions similaires à celles qui sont en vigueur aujourd'hui. Après 2023, toutefois, l'UNDC prévoit de vendre ou de refinancer les bâtiments DC1 et DC2. On part du principe que si tel est le cas, des locaux y seront disponibles à la location aux conditions du marché. La formule 4 est donc considérée comme viable et elle est incluse dans le présent rapport. Une vue en perspective des bâtiments abritant des locaux actuellement loués par l'Organisation est présentée dans la figure III ci-après.

Figure III
 Vue en perspective des bâtiments abritant des locaux actuellement loués
 par l'Organisation



Formule 5

31. Dans le cadre de la présente étude, la formule 5 constitue une nouvelle option, à savoir l'achat du bâtiment DC1, du bâtiment DC2 ou des deux. L'UNDC a l'intention de vendre ou de refinancer ces deux bâtiments – en fonction de l'option qui sera la plus favorable pour elle – à l'expiration du bail conclu avec l'Organisation. Bien que celle-ci ait la possibilité d'envisager l'achat de l'un et/ou l'autre de ces bâtiments à cette échéance, plusieurs facteurs déterminants font que cette option n'est pas viable. En premier lieu, il est probable que les bâtiments en question, actuellement à usage commercial, seront transformés pour être affectés à un usage d'habitation : en effet, si l'on en croit les études de marché réalisées récemment, les offres soumises par des acheteurs potentiels seront alors plus élevées. Quoiqu'il en soit, il est peu probable que l'ONU soit en mesure de faire des offres d'un montant supérieur à celles qui émaneraient d'acheteurs intéressés par un usage commercial de ces bâtiments. En deuxième lieu, le bâtiment DC1 abrite un hôtel qui n'appartient pas à l'UNDC mais à un autre propriétaire, ce qui rend plus complexe l'encadrement de l'entretien de l'immeuble. En dernier lieu, les deux bâtiments en question, construits au début des années 70, ont maintenant plus de 40 ans et nécessiteraient d'importants travaux de modernisation pour constituer un investissement viable à long terme pour l'Organisation.

32. Bien qu'aucun audit détaillé n'ait été réalisé, sachant que l'état des bâtiments en question est connu du fait que l'Organisation les occupe depuis longtemps en tant que locataire, et sur la base de l'expérience acquise en matière de gestion technique d'immeubles d'un âge et d'une typologie de construction semblables, le remplacement des installations électriques et des réseaux primaires de chauffage, de

ventilation et de climatisation serait à prévoir. Des mises aux normes par rapport au code de la construction et à la sécurité incendie seraient nécessaires; le mur rideau exigerait une remise en état majeure, voire un remplacement. En conséquence, un projet de restructuration serait requis, avec pour conséquence la libération de tout ou partie du bâtiment et l'installation dans des locaux transitoires. En conséquence, la formule 5 n'est pas considérée comme viable et ne fait donc pas ici l'objet d'une analyse plus approfondie.

Formule 6

33. Dans le cadre de la présente étude, la formule 6 constitue également une nouvelle option, à savoir la construction d'un nouveau bâtiment sur le site actuel de la Bibliothèque Dag Hammarskjöld, désigné comme « zone sud » dans la figure 4 ci-après. Comme il a été indiqué dans le précédent rapport (A/67/720, sect. V), ainsi que dans le onzième rapport annuel sur l'état d'avancement de l'exécution du plan-cadre d'équipement (A/68/352, sect. IX), les conditions actuelles de sécurité, ainsi que la nature de la construction des bâtiments existants rendent l'utilisation de ces derniers inenvisageable à long terme. Certes, un nouveau bâtiment pourrait être construit à cet endroit, mais cette formule a fait l'objet d'une étude préliminaire et plusieurs difficultés sont apparues. L'ensemble du site considéré inclut le périmètre de l'annexe sud et celui du bâtiment de la Bibliothèque. Le terrain constructible est de petite taille, il jouxte le bâtiment existant du Secrétariat et il est traversé par un tunnel appartenant à la ville qui permet d'accéder à l'annexe sud depuis le bâtiment de la Bibliothèque; de plus, il est adjacent à la 1^{re} Avenue et à la 42^e Rue. En conséquence, la superficie constructible est très limitée et il n'est pas matériellement possible d'y édifier un nouveau bâtiment qui soit de la même taille et présente la même efficacité que ceux qu'il est envisagé d'ériger sur l'un des deux autres sites qui se trouvent à l'intérieur ou à proximité du complexe du Siège, c'est-à-dire la pelouse nord et le périmètre retenu pour le DC5. Certes, il serait peut-être possible de construire un bâtiment beaucoup plus petit, mais cela ne serait ni le plus efficace ni le plus intéressant en terme de coût, en raison des strictes contraintes de protection contre l'effet de souffle auxquelles il faudrait adhérer pour les étages inférieurs. Partant, il a été considéré que la formule 6 n'était pas viable et elle ne fait donc pas l'objet d'une analyse plus approfondie.

Formules 7 a), 7 b) et 7 c)

34. Dans le cadre de la présente analyse, trois nouvelles possibilités sont incluses, regroupées sous la désignation d'ensemble de formule 7, laquelle porte sur des biens situés à 20 minutes de marche du complexe du Siège ou au-delà, dans l'un des autres districts (*boroughs*) de New York, ou ailleurs dans la conurbation dite Tri-State area. Il est à noter que les biens immobiliers en question sont présentés uniquement à titre indicatif, puisque le marché de l'immobilier de New York évolue fréquemment : ils étaient proposés à la vente au moment où le présent rapport a été établi, mais il se peut qu'ils ne le soient plus lorsque l'Assemblée générale arrêtera une décision quant à l'avenir à long terme des locaux du Siège de l'ONU.

35. La formule 7 a), mise au point à l'issue d'une étude des offres disponibles sur le marché actuel, prévoit la location de locaux d'un seul tenant dans un bâtiment commercial existant, situé dans la partie centrale de Manhattan (Midtown). Cette option n'est pas très différente de la formule 4, dite du « statu quo », à ceci près qu'elle permettrait peut-être à l'Organisation de regrouper un plus grand nombre de fonctionnaires dans un même bâtiment. Du point de vue financier, la formule 7 a)

n'est pas considérée comme plus avantageuse que le statu quo, étant donné que les valeurs locatives dans la zone commerciale considérée sont supérieures d'environ 12 % à celles qui ont été relevées dans la zone voisine du complexe du Siège. Toutefois, si l'Assemblée générale venait à décider que l'ONU doit opter pour le statu quo, le Secrétariat examinerait les options locatives proposées dans la partie centrale de Manhattan si celles-ci se révélaient, le moment venu, avantageuses d'un point de vue financier.

36. La formule 7 b) prévoit la location de locaux d'un seul tenant dans le cadre d'un projet immobilier commercial à l'étude, qui serait situé près de Pennsylvania Station dans l'ouest de Manhattan (West Side). Cette formule est très similaire à la formule 7 a) mais, comme elle concerne un nouveau bâtiment, elle offrirait à l'Organisation une plus grande maîtrise de l'aménagement de l'espace intérieur puisque les locaux seraient contractuellement adaptés aux besoins qu'elle aurait elle-même définis au préalable. Toutefois, cette option serait également plus coûteuse que la formule dite du « statu quo ».

37. La formule 7 c) prévoit la location de locaux d'un seul tenant dans le cadre d'un projet immobilier commercial à l'étude dans la conurbation new-yorkaise (tri-state area), à proximité des transports en commun. Cette formule est similaire aux deux précédentes, mais ne présente pas non plus d'avantage notable par rapport à la formule du statu quo; en revanche, l'éloignement du projet immobilier en question par rapport au complexe du Siège pourrait poser des problèmes logistiques aux fonctionnaires qui travaillent en collaboration étroite avec des collègues et/ou qui ont besoin d'accéder aux ressources matérielles se trouvant à l'intérieur du bâtiment du Secrétariat.

Formule 8

38. Cette formule consiste en l'acquisition d'une parcelle de terrain située à proximité du complexe du Siège, ou ailleurs dans Manhattan, afin d'y construire un nouvel immeuble. L'équipe chargée du projet, qui comprenait un conseiller en immobilier, a mené une étude de marché pour déterminer le coût des terrains en prenant pour références les biens actuellement en vente, ainsi que les transactions récentes portant sur des terrains ou des ensembles fonciers constitués d'un bâtiment et d'un terrain. L'équipe a établi que le coût estimatif d'une parcelle sur laquelle pourrait être construit un immeuble d'une superficie semblable à celui du bâtiment DC5 envisagé serait compris entre 225 millions et 370 millions de dollars. Compte tenu des avantages que présentent sur les options commerciales le site du DC5 et les formules consistant à ériger un nouveau bâtiment dans l'enceinte du complexe (1 et 2), la formule 8 n'a pas été retenue dans le cadre du présent rapport.

C. Autres facteurs

1. Intégrité architecturale du complexe du Siège : conclusions des experts de la conservation des édifices historiques

39. L'équipe chargée du projet a fait appel à un cabinet d'experts de la conservation des édifices historiques, de renommée internationale, pour réaliser une analyse de la valeur architecturale et historique du Siège de l'ONU.

40. Le complexe du Siège est un chef-d'œuvre emblématique du modernisme du milieu du siècle dernier, dont le monde entier admire les caractéristiques

architecturales et la portée historique, et il est devenu un symbole de la mission de l'Organisation des Nations Unies.

41. Le complexe est également le centre fonctionnel d'une institution internationale dynamique, qui a besoin d'espace et de flexibilité pour mener à bien sa mission essentielle. Comme indiqué dans le présent rapport, on réfléchit à plusieurs formules pour la construction d'un bâtiment d'une superficie de plancher brute d'environ 75 870 mètres carrés (816 337 pieds carrés), afin de faire face aux besoins opérationnels de l'Organisation d'une manière qui soit viable sur le plan économique. Si ce nouvel espace se trouve au sein du complexe du Siège ou à proximité, il devra respecter l'intégrité architecturale et l'identité symbolique du concept d'origine des bâtiments existants. Une étude portant sur la préservation des lieux a été réalisée dans le but de définir des critères qui permettraient de déterminer les incidences d'une nouvelle construction sur le complexe actuel, et d'appliquer ces mêmes critères à l'évaluation de l'impact qu'aurait une nouvelle construction sur les divers sites envisagés pour son implantation.

Concept d'origine

42. Plusieurs versions du projet architectural d'origine du complexe du Siège ont été envisagées de la fin des années 40 au début des années 50 – le résultat final était la synthèse des travaux de conception d'un comité de consultants internationaux, qui comprenait quelques-uns des meilleurs architectes du XX^e siècle, dont Le Corbusier, Oscar Niemeyer, Wallace Harrison. Sa forme reconnaissable entre toutes est familière dans le monde entier : le marbre élégant, la tour de verre et d'acier du bâtiment du Secrétariat, évocatrice d'une dalle verticale, la structure massive et asymétrique du bâtiment de l'Assemblée générale, surmonté d'un dôme et visuellement solidaire de la longue plateforme horizontale du bâtiment des conférences, et l'ouverture au nord sur un vaste espace dégagé comportant une pelouse et un jardin. Le site est délimité à l'est par l'East River, à l'ouest et au sud par le quadrillage des rues de Manhattan, et il comporte une entrée protocolaire située face à la 47^e Rue et l'entrée du personnel à hauteur de la 43^e Rue. Bien que d'autres structures y aient été adjointes et qu'il ait donc évolué au fil du temps, le complexe du Siège a conservé son intégrité architecturale à un point remarquable, et la puissance et la clarté de la vision de ses concepteurs initiaux paraissent encore plus saisissantes à l'heure où l'on parvient aux dernières étapes du plan-cadre d'équipement.

Évolution ultérieure

43. Tout au long des années écoulées depuis la construction du complexe du Siège, son évolution architecturale est demeurée tout à fait respectueuse du concept initial. La Bibliothèque Dag Hammarskjöld, qui date de 1963, et le bâtiment de l'annexe sud (1982) sont venus renforcer la bordure sud du site et s'y sont intégrés sans que soit remise en question la continuité des volumes et l'esthétique des bâtiments existants. L'annexe des publications, apparue en 1981, est une structure souterraine, ce qui a permis de préserver l'étendue de verdure de la pelouse nord. Le bâtiment situé aux numéros 866-870 de United Nations Plaza (1966), bien que ne faisant pas partie intégrante du complexe du Siège, est fidèle à l'échelle et au positionnement du périmètre que le projet d'origine avait ménagé en vue d'un développement ultérieur dans la partie nord. Les nombreux autres bâtiments qui sont apparus plus tard en bordure du complexe, le long du trottoir ouest de la 1^{re} Avenue (entre autres, One United Nations Plaza; la Trump World Tower; le bâtiment de la Mission des

États-Unis d'Amérique auprès de l'ONU; 50 United Nations Plaza) ont été construits pour un usage mixte – fonctions ayant un rapport avec l'ONU et usages résidentiel et commercial sans lien avec les activités de l'Organisation. Tous procèdent d'une même démarche, consistant à juxtaposer ouvertement le complexe du Siège à son environnement new-yorkais. Par ailleurs, la largeur de la 1^{re} Avenue et le fait que les bâtiments d'origine sont bien en retrait permettent une lecture claire du complexe dans son ensemble et empêchent que l'échelle des bâtiments de l'ONU contraste de façon disharmonieuse avec celle des structures urbaines alentour.

Critères retenus pour le futur projet de construction

44. Deux catégories de critères ont été prises en compte pour évaluer l'impact de la construction envisagée sur les caractéristiques architecturales et culturelles propres au complexe du Siège. La première recense les principes de conception significatifs et dignes d'être préservés qui ressortent clairement de la planification et de l'exécution du complexe d'origine, puis des structures venues s'y adjoindre par la suite. La deuxième catégorie comprend les critères de conservation historique officiellement arrêtés.

45. L'analyse du complexe du Siège a permis de recenser cinq principes conceptuels qui ont imprimé ses caractéristiques architecturales essentielles au projet d'origine. Ces principes ont été respectés dans une large mesure tout au long de l'évolution architecturale à laquelle on a assisté au fil du temps, tant à l'intérieur qu'autour du site de l'ONU, et ils méritent de l'être une fois encore lorsque viendra le moment de définir une esthétique d'ensemble et de choisir un emplacement pour la nouvelle construction envisagée. Ces principes sont les suivants :

a) *Un plan ouvert.* Les structures sont organisées autour d'un plan ouvert, des espaces paysagers sont ménagés entre les bâtiments, et la zone nord offre une vaste étendue de verdure;

b) *Des volumes architecturaux distincts.* Les bâtiments sont positionnés de telle sorte que chacun se détache mais que la lecture d'ensemble des divers volumes architecturaux fait apparaître les liens fonctionnels et visuels qui les unissent;

c) *Des vues dégagées.* Depuis le site, on peut embrasser du regard les environs, notamment l'East River et les rues de Manhattan avoisinantes;

d) *Deux zones d'accès.* Le site conserve deux points d'accès côté ouest : l'entrée du personnel face à la 43^e Rue et l'entrée protocolaire face à la 47^e Rue;

e) *Des zones destinées à des aménagements ultérieurs.* Le plan d'origine présentait des zones spécifiquement destinées à accueillir de nouveaux bâtiments le long des bordures nord, sud et est. Les aménagements ultérieurs ont respecté ces caractéristiques d'origine.

46. On prend ici pour base les critères officiellement arrêtés pour l'évaluation de l'impact qu'auraient sur les ressources historiques du site les modifications et ajouts qu'il est prévu d'y apporter.

Charte internationale sur la conservation et la restauration des monuments et des sites (Charte de Venise, 1964)

« Article 1. La notion de monument historique comprend la création architecturale isolée aussi bien que le site urbain ou rural qui porte témoignage d'une civilisation particulière, d'une évolution significative ou d'un événement

historique. Elle s'étend non seulement aux grandes créations mais aussi aux œuvres modestes qui ont acquis avec le temps une signification culturelle.

Article 6. La conservation d'un monument implique celle d'un cadre à son échelle. Lorsque le cadre traditionnel subsiste, celui-ci sera conservé, et toute construction nouvelle, toute destruction et tout aménagement qui pourraient altérer les rapports de volumes et de couleurs seront proscrits.

Article 13. Les adjonctions ne peuvent être tolérées que pour autant qu'elles respectent toutes les parties intéressantes de l'édifice, son cadre traditionnel, l'équilibre de sa composition et ses relations avec le milieu environnant. »

Autres solutions et leurs incidences

47. D'autres zones ont été considérées pour l'implantation d'un bâtiment des Nations Unies d'une superficie de plancher brute d'environ 75 870 mètres carrés (816 337 pieds carrés), en fonction des critères exposés ci-dessus. Quatre zones ont été envisagées à l'intérieur du complexe existant, ainsi qu'un site attenant situé au sud du complexe, de l'autre côté de la 42^e Rue. Toutes les zones en question sont indiquées dans la figure IV ci-après. Aucun autre site à l'extérieur du complexe existant n'est inclus dans la présente analyse, car tous les autres sites adjacents sont déjà occupés par des bâtiments d'une taille substantielle et/ou remplissant des fonctions importantes. Les zones examinées ont été les suivantes :

a) La zone nord : un projet de construction dans cette zone serait en théorie le mieux adapté à l'emplacement et à la disposition de la zone prévue à l'origine pour des aménagements ultérieurs sur le périmètre nord du complexe. Toutefois, l'ampleur de cette nouvelle construction va au-delà de tout ce qui avait été imaginé à l'époque. Une construction à cette échelle ne remplirait pas les conditions énoncées ci-dessus – respect des principes conceptuels initiaux, mais aussi des critères officiellement arrêtés pour l'évaluation du projet. Elle aurait également un impact physique sur nombre des arbres parvenus à maturité qui se trouvent à l'intérieur du périmètre nord du site;

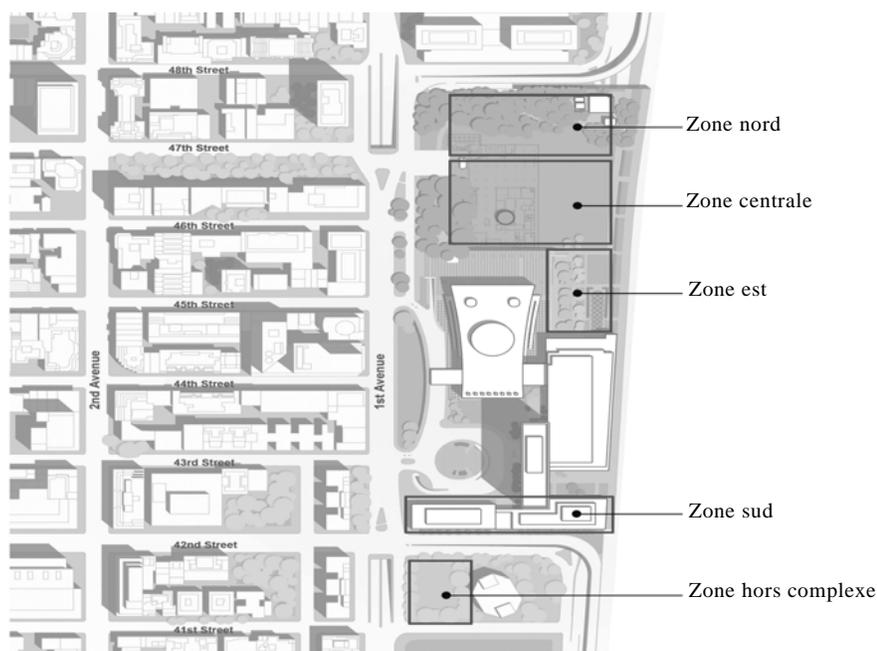
b) La zone centrale : un projet de construction dans cette zone porterait un grave préjudice à l'étendue de verdure, qui est l'un des éléments essentiels du premier des principes conceptuels décrits plus haut. Il aurait un autre impact négatif, sur la base des autres principes conceptuels définis, en ce qu'il compromettrait l'harmonie d'échelle, la visibilité et les voies d'accès des bâtiments existants, ainsi que la lisibilité de leurs volumes respectifs. De plus, une construction dans cette zone aurait des répercussions d'ordre structurel sur les installations souterraines existantes;

c) La zone est : un projet de construction dans cette zone aurait une incidence négative considérable en bloquant la vue sur/ depuis l'East River, ce qui compromettrait notablement la cohérence de la configuration emblématique des bâtiments existants. Cela irait à l'encontre non seulement des principes conceptuels d'origine, mais aussi des critères officiellement arrêtés;

d) La zone sud : un bâtiment érigé dans cette zone serait contigu à celui du Secrétariat – la perception de l'échelle et du volume de celui-ci s'en trouverait donc gravement affectée, ce qui serait en contradiction avec les principes conceptuels d'origine, mais aussi avec les critères officiellement arrêtés. En outre, l'édification d'un nouvel immeuble sur cet emplacement rendrait nécessaire la démolition des bâtiments situés dans le périmètre sud du complexe;

e) La zone hors complexe : de toutes les possibilités envisagées, c'est le projet de construction dans la zone située au sud de la 42^e Rue qui aurait les répercussions les moins importantes en termes de conservation du site historique du Siège. Certes, la hauteur et les dimensions du nouvel immeuble seraient imposantes, mais son éloignement par rapport aux bâtiments de l'ONU existants et sa position à l'écart, de l'autre côté de la 42^e Rue, aboutiraient à une configuration similaire à la juxtaposition de la ville et du complexe du Siège le long de la 1^{re} Avenue. Une construction nouvelle dans cette zone ne remettrait pas en cause l'espace ouvert, les rapports d'échelle, le caractère distinctif de chaque volume architectural, les vues dégagées, les points d'accès, ni même le potentiel d'aménagement ultérieur, éléments constitutifs des cinq principes conceptuels d'origine. Elle serait également conforme aux critères de conservation dans la mesure où elle respecterait l'intégrité du site/cadre, l'harmonie d'échelle, les constructions historiques existantes et les autres principes fondamentaux ayant présidé à l'édification du complexe.

Figure IV
Zones envisagées pour des aménagements futurs



48. Compte tenu du parti architectural d'origine, des modalités et des caractéristiques de son évolution ultérieure, des principes conceptuels mis au jour par l'analyse du complexe existant et des critères arrêtés pour sa préservation, les experts de la conservation des édifices historiques ont conclu que le site hors complexe se trouvant au sud de la 42^e Rue constituerait le meilleur choix pour l'agrandissement du complexe du Siège. En effet, il permettrait de préserver l'intégralité des traits distinctifs du complexe, en respectant ses propriétés historiques, culturelles et architecturales emblématiques.

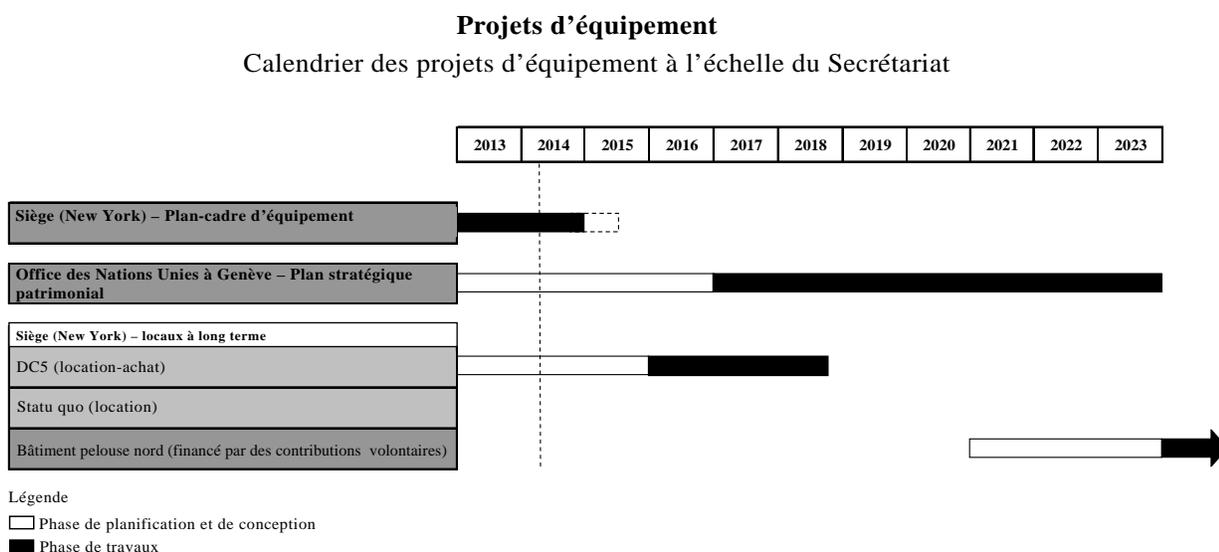
2. Calendrier des projets d'équipement à l'échelle du Secrétariat

49. Toute étude de la façon dont il est possible de répondre aux besoins à long terme de l'ONU en locaux est régie par les directives de l'Assemblée générale sur le calendrier des projets d'équipement. Dans ses résolutions 66/247 et 67/254, l'Assemblée a demandé au Secrétaire général de faire en sorte que la phase de rénovation du plan stratégique patrimonial ne soit pas lancée avant qu'elle n'ait pris une décision sur la question et que l'exécution du plan-cadre d'équipement ait été menée à bien. Autrement dit, l'achèvement du plan-cadre d'équipement est une condition préalable au lancement des gros travaux prévus au titre du plan stratégique patrimonial. L'Assemblée a toutefois autorisé qu'il soit procédé, dans l'intervalle, aux travaux préparatoires de conception et de planification dudit plan. Elle a en outre, dans sa résolution 68/247, prié le Secrétaire général de faire en sorte que plusieurs grands projets d'équipement ne soient pas réalisés simultanément, afin qu'il ne faille pas les financer et les superviser tous en même temps. Cette directive a trois dimensions, à savoir : a) l'envergure des projets (« grands projets d'équipement »); b) le facteur temps (« ne soient pas réalisés simultanément »); et c) l'objet (« afin qu'il ne faille pas les financer et les superviser tous en même temps »).

50. Le Secrétariat croit donc comprendre qu'après l'achèvement du plan-cadre d'équipement, il sera possible de lancer simultanément plusieurs autres projets d'équipement pourvu que les dispositifs de financement en place permettent à l'ONU d'éviter d'importantes dépenses d'investissement et que les projets soient mis en œuvre par un tiers.

51. Le calendrier des projets d'équipement de l'ONU est présenté à la figure 5 ci-après.

Figure V
Calendrier des projets d'équipement de l'ONU



3. Cote de crédit de l'ONU

52. Il a fallu procéder, aux fins de l'évaluation de la formule prévoyant la construction du bâtiment DC5, à une analyse approfondie du marché obligataire privé et de l'incidence de la cote de crédit de l'Organisation (qui déterminerait la notation de ce projet) sur les taux d'intérêt prévus. Pour être souscrites, les obligations DC5 devaient être considérées comme étant de la catégorie « investissement ».

53. La note serait fondée sur une analyse des clauses du bail et la structure de la dette, conjuguées à l'évaluation de la solvabilité de l'Organisation aux fins du projet de construction du bâtiment DC5. Si l'Assemblée générale décidait d'approuver la formule DC5, l'Organisation devrait absolument obtenir une note concernant sa solvabilité.

54. Le tableau 5 ci-après présente, pour trois notes, les taux d'intérêt fixes à 30 ans actuels et les prévisions à la date de financement prévue, le 1^{er} janvier 2016, qui reflètent une augmentation de 75 points de base. L'écart par rapport au rendement des obligations à 30 ans du Trésor des États-Unis est calculé sur la base des émissions obligataires récentes de la ville de New York. Le taux prévu en 2016 a été calculé sur la base du consensus concernant l'évolution des taux d'intérêt des obligations du Trésor.

55. L'ONU est considérée comme faisant partie de la catégorie « investissement ». Aux fins de l'étude, le coût du projet a été calculé à partir d'une note moyenne (A/A), soit un taux d'intérêt futur estimé à 6,2%. Toute autre note se traduirait par un taux d'intérêt différent. Si la note était Baa/BBB, par exemple, le taux d'intérêt serait supérieur de 75 points de base, soit une hausse d'environ 200 millions de dollars du coût global du projet.

Tableau 5

<i>Taux d'intérêt fixes d'obligations imposables</i>					
<i>Note</i>	<i>Obligations à 30 ans du Trésor américain (pourcentage)</i>	<i>Écart par rapport aux obligations du Trésor (points de base)</i>	<i>Taux actuel (pourcentage)</i>	<i>Écart à terme^a (points de base)</i>	<i>Taux futur prévu (pourcentage)</i>
Aa/AA	3,70	+ 130	5,00	+ 75	5,75
A/A	3,70	+ 175	5,45	+ 75	6,20
Baa/BBB	3,70	+ 250	6,20	+ 75	6,95

^a Sur la base du consensus Bloomberg/The Economist concernant l'évolution des taux d'intérêt des obligations du Trésor au 16 octobre 2013.

56. Les obligations DC5 sont considérées comme des obligations imposables à long terme et à taux fixe émises par la United Nations Development Corporation. Le montant de l'obligation a été fixé de manière à couvrir l'acquisition du terrain, la construction du bâtiment et les intérêts dus.

D. Évaluation comparative

57. Afin de bien analyser le coût total de chacune des formules proposées, l'équipe chargée du projet a établi une projection sur 50 ans, de 2014 à 2064, des dépenses totales pour chacune des trois formules proposées et chacun des trois scénarios d'évolution des effectifs. Autrement dit, l'étude portait sur neuf modèles financiers détaillés.

58. Les modèles tenaient compte de tous les coûts prévus au titre du projet, à savoir les dépenses d'investissement pour les travaux (travaux proprement dits, frais de gestion, réserve pour imprévus, assurance et hausse de coûts), les dépenses d'investissement annexes (conception, gestion du programme ou représentation des propriétaires, honoraires d'avocat, réserve pour imprévus liés à la conception et dépenses de personnel), les frais de financement (le cas échéant) et les dépenses opérationnelles à long terme.

59. Les dépenses opérationnelles (ou frais d'occupation) étaient les suivantes : électricité et eau, nettoyage, réparations et entretien, entretien du terrain, sécurité et administration. Les deux formules préconisant la construction d'un bâtiment détenu en pleine propriété prévoyaient en outre le versement d'une contribution annuelle à une réserve opérationnelle afin de préserver la valeur du nouveau bâtiment pendant toute sa durée de vie.

60. Après avoir déterminé le montant total des dépenses, l'équipe a calculé la valeur actuelle nette de chaque formule. La valeur actuelle nette est un aspect essentiel de la méthode des flux actualisés et un moyen standard d'évaluer les projets à long terme à l'aide de la valeur temps de l'argent. Elle consiste à comparer la valeur actuelle de l'argent d'aujourd'hui à la valeur actuelle de l'argent de demain, compte tenu de l'inflation et des rendements. En d'autres termes, elle offre une solide comparaison – « pommes avec pommes » – du rapport coûts-avantages financiers, à partir d'une valeur (ou coût) actuelle commune, des différentes formules examinées dans le présent rapport.

61. Le résultat de la comparaison des coûts figure au tableau 6 ci-après. L'annexe II donne un récapitulatif détaillé des dépenses.

Tableau 6

Comparaison des trois formules viables

(En dollars)

	<i>Bâtiment pelouse nord financé par des contributions volontaires</i>	<i>DC5</i>	<i>Statu quo</i>
Considération d'ordre qualitatif			
Degré de réalisation des objectifs des Nations Unies : efficacité, sécurité renforcée, intégrité du complexe	Élevé	Élevé	Faible – les effectifs seraient dispersés dans plusieurs bâtiments
Ratio bâtiments détenus en pleine propriété/bâtiments loués			

	<i>Bâtiment pelouse nord financé par des contributions volontaires</i>	<i>DC5</i>	<i>Statu quo</i>
Croissance nulle	80/20	80/20	52/48
Croissance de 1,1 %	64/36	64/36	42/58
Contraction de 0,5 %	89/11	89/11	58/42
Possibilité de réduire la superficie des locaux	Oui, en construisant un bâtiment plus petit sur la pelouse nord ou en réduisant la superficie louée	Oui, en réduisant la superficie louée dans les bâtiments DC1 et DC2	Oui, en réduisant la superficie louée et en contractant des baux à court terme
Considérations financières			
Financement	Contributions mise en recouvrement auprès des États Membres	Obligations émises par la United Nations Development Corporation assorties d'un taux d'intérêt sur 30 ans	Sans objet
Coût d'un nouveau bâtiment (frais de construction et de financement, selon la formule retenue)	1,318 milliards ^a	1,479 milliards ^a	Sans objet
Coût total à l'horizon 2064			
Croissance de 1,1 %	10,622 milliards	10,907 milliards	14,407 milliards
Croissance nulle	6,790 milliards	7,075 milliards	10,730 milliards
Contraction de 0,5 %	5,418 milliards	5,732 milliards	9,127 milliards
Coût du projet à la valeur actuelle nette de 2014			
Croissance de 1,1 %	5,103 milliards	5,662 milliards	6,069 milliards
Croissance nulle	3,530 milliards	4,082 milliards	4,551 milliards
Contraction de 0,5 %	3,001 milliards	3,571 milliards	3,914 milliards
Financement extérieur	Sans objet	La proposition de la United Nations Development Corporation est régie par un mémorandum d'accord	L'ONU resterait à la merci d'un marché locatif imprévisible

	<i>Bâtiment pelouse nord financé par des contributions volontaires</i>	<i>DC5</i>	<i>Statu quo</i>
Valeur résiduelle de l'actif	1,040 milliard de dollars, par la méthode du coût de remplacement net d'amortissement; vente impossible	2,080 milliards de dollars, par l'approche revenu; possibilité de vendre le nouveau bâtiment à la valeur du marché après 30 ans	Sans objet

^a Les coûts afférents aux formules 1 et 3 ont augmenté depuis le rapport précédent (A/67/720) en raison de la hausse du coût des travaux, de l'augmentation du taux d'intérêt prévu (pour la formule 3) et de la prise en compte des dépenses connexes, telles que les dépenses de mobilier.

62. Il convient de prendre en compte, outre les considérations d'ordre qualitatif et financier présentées plus haut, des critères non quantifiables tels que les avantages inhérents à la propriété et au regroupement du personnel au sein d'un complexe intégré. Le regroupement du personnel (pelouse nord ou DC5) permet notamment d'améliorer la prévisibilité et la stabilité des locaux à usage de bureaux, d'aménager plus efficacement des espaces importants, de réduire le temps de trajet entre les différents bâtiments et d'offrir un environnement de travail contribuant à la productivité, au moral du personnel et à la qualité du travail, ce que ne permet pas la formule du statu quo.

IV. Bâtiments de la bibliothèque Dag Hammarskjöld et de l'annexe sud

63. Dans la section III de sa résolution 67/254 A, l'Assemblée générale a demandé des informations détaillées sur les options possibles pour ce qui est de la rénovation de l'annexe sud et du bâtiment de la Bibliothèque Dag Hammarskjöld. Le Secrétaire général communique ces renseignements dans un rapport distinct, établi dans le cadre du plan-cadre d'équipement, qu'il présentera à l'Assemblée à la reprise de sa soixante-huitième session.

64. Certaines hypothèses concernant l'avenir des bâtiments de la Bibliothèque Dag Hammarskjöld et de l'annexe sud, formulées dans le onzième rapport annuel du Secrétaire général sur l'état d'avancement de l'exécution du plan-cadre d'équipement, ont été reprises dans l'étude sur les besoins à long terme en locaux, à des fins de planification.

65. S'agissant des services assurés dans les bâtiments de la Bibliothèque Dag Hammarskjöld et de l'annexe sud, cette étude part des principes suivants :

a) Si la formule retenue est celle qui prévoit la construction d'un nouveau bâtiment sur la pelouse nord ou celle du bâtiment DC5, ces services seront maintenus dans le bâtiment de la Bibliothèque Dag Hammarskjöld et l'annexe sud jusqu'à la fermeture de ceux-ci, après quoi la solution à moyen terme exposée dans le document A/68/352 sera appliquée jusqu'à ce que le nouveau bâtiment soit construit;

b) Si la formule retenue est celle du statu quo, la solution à moyen terme sera appliquée indéfiniment.

V. Ressources nécessaires

66. De toutes les formules envisagées, seule la 3, qui prévoit la construction du bâtiment DC5, nécessiterait l'allocation de ressources spéciales pour l'exercice biennal 2014-2015, lesquelles permettraient de financer les activités d'une petite équipe de liaison au sein du Bureau des services centraux d'appui, qui coordonnerait son action avec la United Nations Development Corporation. Si l'Assemblée générale décide d'approuver cette formule, une demande de ressources sera présentée dans un document distinct.

67. La formule 1, qui prévoit la construction d'un bâtiment sur la pelouse nord, nécessiterait la mise sur pied d'une équipe spécialement chargée de gérer directement le processus de conception et de construction. Cette équipe serait composée de fonctionnaires hautement qualifiés ayant des compétences en matière de gestion de projets d'équipement, notamment des architectes, des ingénieurs, des spécialistes de la planification des coûts et du personnel administratif. L'allocation de ressources spéciales ne serait pas nécessaire jusqu'à ce que le projet soit exécuté. À des fins de planification, les estimations relatives à ces ressources sont prises en compte dans le modèle financier, mais ne sont pas présentées de manière détaillée.

VII. Décisions que l'Assemblée générale est appelée à prendre

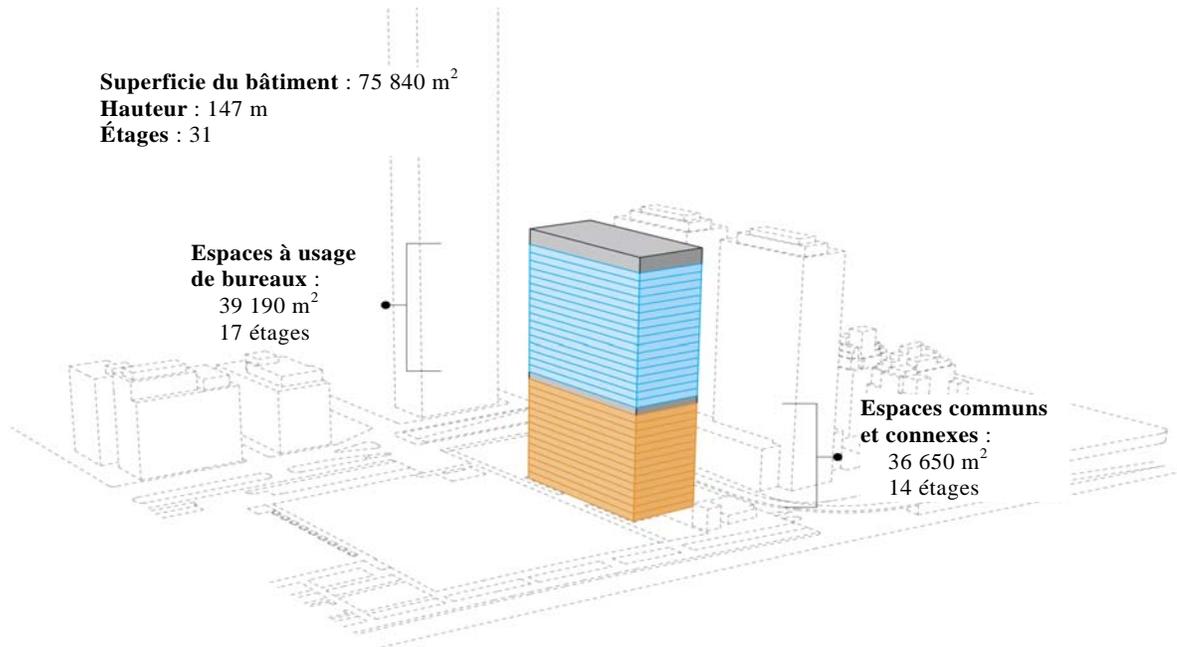
68. L'Assemblée générale est priée :

- a) De prendre note du rapport du Secrétaire général;
- b) D'approuver la formule préférée et d'autoriser le Secrétaire général à prendre les mesures nécessaires à sa mise en œuvre.

Annexe I

Données clés pour les formules envisagées 1, 3 et 4

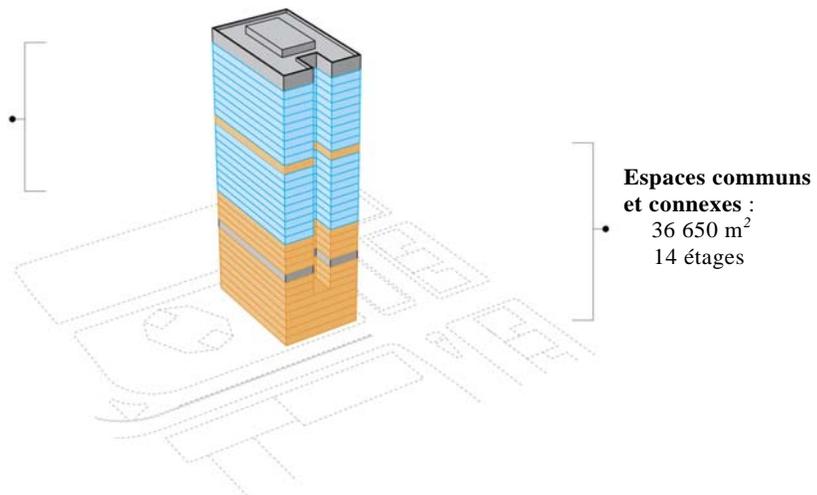
Formule 1 : Construction d'un bâtiment sur la pelouse nord



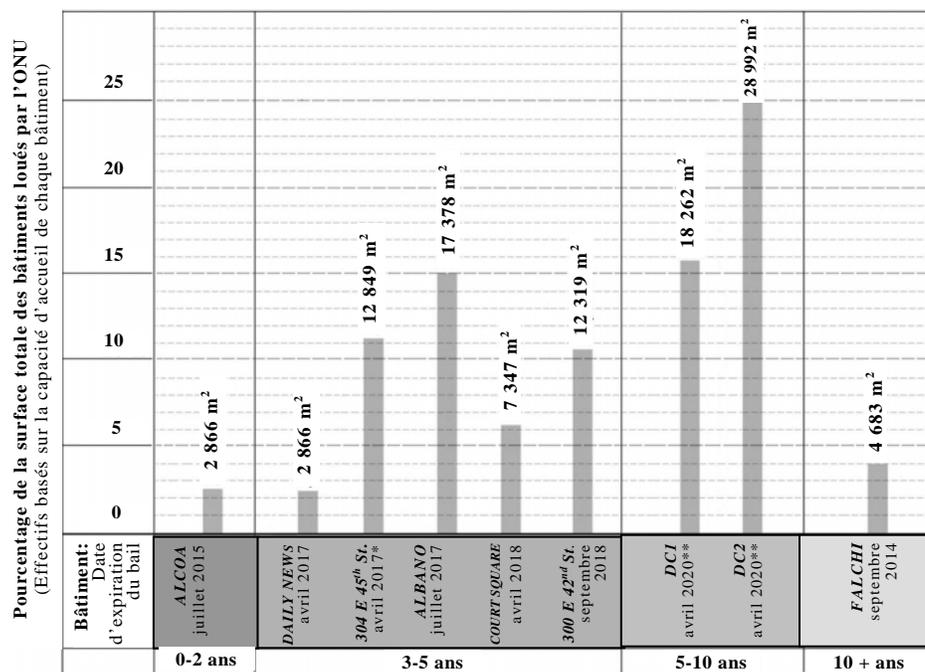
Formule 3 : Construction du bâtiment DC5

Superficie du bâtiment : 75 840 m²
Hauteur : 150,5 m
Étages : 32

Espace à usage de bureaux :
39 190 m²
18 étages



Formule 4 : Statu quo



Notes

* Baux multiples, expirant entre 2012 et 2017.

** Possibilité de renouveler le bail au même prix jusqu'en 2023.

Annexe II

Analyse financière des formules proposées

Coût à long terme de l'occupation des locaux (2014-2064)

Coût total

(En milliers de dollars des États-Unis)

	<i>Nouveau bâtiment</i>		<i>Baux actuels</i>		<i>Baux supplémentaires au prix du marché</i>		<i>Total</i>		<i>Coût total</i>
	<i>Frais d'occupation</i>	<i>Coûts non récurrents</i>	<i>Frais d'occupation</i>	<i>Coûts non récurrents</i>	<i>Frais d'occupation</i>	<i>Coûts non récurrents</i>	<i>Frais d'occupation</i>	<i>Coûts non récurrents</i>	
Croissance nulle									
<i>Bâtiment pelouse nord financé par des contributions volontaires</i>	1 872 600 000	1 318 500 000	799 200 000	–	2 701 900 000	98 200 000	5 373 700 000	1 416 700 000	6 790 400 000
<i>DC5</i>	3 785 000 000	–	234 300 000	–	2 969 100 000	86 100 000	6 988 400 000	86 100 000	7 074 500 000
<i>Statu quo</i>	–	–	515 200 000	31 700 000	9 865 500 000	317 900 000	10 380 700 000	349 600 000	10 730 300 000
Contraction de 0,5 %									
<i>Bâtiment pelouse nord financé par des contributions volontaires</i>	1 872 600 000	1 318 500 000	757 400 000	–	1 394 900 000	74 200 000	4 024 900 000	1 392 700 000	5 417 600 000
<i>DC5</i>	3 785 000 000	–	234 300 000	–	1 639 500 000	73 400 000	5 658 800 000	73 400 000	5 732 200 000
<i>Statu quo</i>	–	–	502 000 000	31 700 000	8 297 600 000	295 300 000	8 799 600 000	327 000 000	9 126 600 000
Croissance de 1,1 %									
<i>Bâtiment pelouse nord financé par des contributions volontaires</i>	1 872 600 000	1 318 500 000	799 200 000	–	6 417 000 000	214 700 000	9 088 800 000	1 533 200 000	10 622 000 000
<i>DC5</i>	3 785 000 000	–	234 300 000	–	6 687 400 000	200 300 000	10 706 700 000	200 300 000	10 907 000 000
<i>Statu quo</i>	–	–	515 200 000	31 700 000	13 425 400 000	434 200 000	13 940 600 000	465 900 000	14 406 500 000

Valeur actuelle en dollars de 2014

(En milliers de dollars des États-Unis)

	<i>Nouveau bâtiment</i>		<i>Baux actuels</i>		<i>Baux supplémentaires au prix du marché</i>		<i>Total</i>		<i>Coût total</i>
	<i>Frais d'occupation</i>	<i>Coûts non récurrents</i>	<i>Frais d'occupation</i>	<i>Coûts non récurrents</i>	<i>Frais d'occupation</i>	<i>Coûts non récurrents</i>	<i>Frais d'occupation</i>	<i>Coûts non récurrents</i>	
Croissance nulle									
<i>Bâtiment pelouse nord financé par des contributions volontaires</i>	873 100 000	924 200 000	653 500 000	–	1 010 200 000	66 900 000	2 536 800 000	991 100 000	3 527 900 000
<i>DC5</i>	2 570 500 000	–	217 500 000	–	1 220 400 000	74 300 000	4 008 400 000	74 300 000	4 082 700 000
<i>Statu quo</i>	–	–	445 700 000	27 400 000	3 840 800 000	236 600 000	4 286 500 000	264 000 000	4 550 500 000
Contraction de 0,5 %									
<i>Bâtiment pelouse nord financé par des contributions volontaires</i>	873 100 000	924 200 000	621 300 000	–	532 200 000	50 500 000	2 026 600 000	974 700 000	3 001 300 000
<i>DC5</i>	2 570 500 000	–	217 500 000	–	719 800 000	63 400 000	3 507 800 000	63 400 000	3 571 200 000
<i>Statu quo</i>	–	–	434 900 000	27 400 000	3 232 200 000	219 700 000	3 667 100 000	247 100 000	3 914 200 000
Croissance de 1,1 %									
<i>Bâtiment pelouse nord financé par des contributions volontaires</i>	873 100 000	924 200 000	653 500 000	–	2 494 500 000	157 300 000	4 021 100 000	1 081 500 000	5 102 600 000
<i>DC5</i>	2 570 500 000	–	217 500 000	–	2 710 800 000	162 700 000	5 498 800 000	162 700 000	5 661 500 000
<i>Statu quo</i>	–	–	445 700 000	27 400 000	5 268 400 000	327 100 000	5 714 100 000	354 500 000	6 068 600 000