



# Assemblée générale

Distr. générale  
3 novembre 2017  
Français  
Original : anglais

**Soixante-douzième session**  
Point 136 de l'ordre du jour  
**Projet de budget-programme**  
**pour l'exercice biennal 2018-2019**

## **Projet de rénovation du bâtiment nord du siège de la Commission économique pour l'Amérique latine et les Caraïbes à Santiago**

### **Neuvième rapport du Comité consultatif pour les questions administratives et budgétaires sur le projet de budget-programme pour l'exercice biennal 2018-2019**

#### **I. Introduction**

1. Le Comité consultatif pour les questions administratives et budgétaires a examiné le rapport du Secrétaire général sur le projet de rénovation du bâtiment nord du siège de la Commission économique pour l'Amérique latine et les Caraïbes à Santiago (CEPALC) ([A/72/367](#)). À cette occasion, il a rencontré des représentants du Secrétaire général, qui lui ont fourni des renseignements supplémentaires et des éclaircissements avant de lui faire parvenir des réponses écrites, le 26 octobre 2017.

2. La rénovation du bâtiment nord est un des principaux projets de construction à court terme recensés par le Secrétaire général dans son rapport sur l'examen stratégique des biens immobiliers<sup>1</sup>. Après le tremblement de terre qui a secoué le Chili en 2010, la Commission a procédé à une évaluation de la résistance aux charges sismiques du complexe de la CEPALC et en a conclu que le bâtiment nord, qui avait été construit comme une structure temporaire en 1989, devait faire l'objet de réaménagements (voir [A/72/367](#), par. 1 à 6 et 22). Dans le présent rapport, le Comité consultatif examine l'évaluation susmentionnée, les stratégies d'intervention proposées et les incidences financières et autres questions connexes, y compris la dotation en effectifs, présentées par le Secrétaire général.

<sup>1</sup> Le Comité consultatif a formulé des observations et recommandations détaillées en la matière dans ses derniers rapports sur l'examen stratégique des biens immobiliers ([A/72/7/Add.9](#) et [A/70/7/Add.43](#)).



## II. Stratégies proposées pour la rénovation du bâtiment nord

### Évaluation

3. L'évaluation de l'état du bâtiment nord est expliquée en détail par le Secrétaire général aux paragraphes 7 à 17 et 22 de son rapport. Il s'agissait d'établir dans quel état se trouvaient le bâtiment et l'infrastructure et de déterminer quels travaux étaient nécessaires pour mettre les installations en conformité avec les normes de l'ONU et la législation de la construction. L'évaluation a révélé qu'une grande partie des principaux éléments du bâtiment nord avait atteint, voire dépassé, sa durée d'utilité et qu'il fallait donc agir sans tarder. Elle a permis de recenser un certain nombre de problèmes, notamment : a) de lourds plafonds métalliques qui n'étaient plus conformes aux normes parasismiques; b) l'obsolescence de l'installation électrique, posant des problèmes de sécurité; c) une consommation d'énergie particulièrement élevée en raison de la mauvaise isolation de l'enveloppe et de la toiture du bâtiment, et de la qualité médiocre du système de chauffage, ventilation et climatisation, entraînant à son tour une mauvaise qualité de l'environnement intérieur; d) la non-conformité du bâtiment aux normes en vigueur concernant l'accessibilité des personnes handicapées.

### Stratégies proposées

4. Aux paragraphes 18 à 50 de son rapport, le Secrétaire général décrit les deux stratégies proposées pour le projet relatif au bâtiment nord, à savoir :

a) Stratégie 1, dite stratégie d'intervention en plusieurs phases programmées : approche échelonnée en trois phases prévoyant plusieurs séries de travaux de rénovation et de réparation qui prendraient fin en 2028, laquelle aurait pour objectif de différer jusqu'à cette année-là une intervention de grande envergure. Le coût complet à long terme du projet serait de 32 millions de dollars (montant comprenant le coût de la location d'espaces de bureau jusqu'en 2038 à l'expiration, en 2028, de la durée de vie utile du bâtiment); est inclus dans ce montant un coût de construction total estimé à 16,254 millions de dollars;

b) Stratégie 2, dite stratégie de rénovation complète : une rénovation unique – effectuée de 2018 à 2020 – en vue d'une classification « bâtiment énergétiquement autonome ». Le coût complet à long terme du projet serait de 18,185 millions de dollars, montant comprenant un coût de construction total estimé à 14,118 millions de dollars (compte tenu du facteur « hausse des coûts et dépenses imprévues ») et un coût d'entretien de 2,825 millions de dollars jusqu'en 2038, soit la date marquant la fin prévue de la durée d'utilité du bâtiment rénové. La stratégie 2 prévoit deux solutions possibles en ce qui concerne les locaux transitoires où seraient installés 66 fonctionnaires (sur un total de 166, 100 pouvant être installés dans des espaces disponibles dans l'enceinte du complexe), qui ne pourraient pas être accueillis, pendant les travaux, dans des espaces déjà disponibles dans différents bâtiments. Ainsi :

i) L'option 1 prévoit d'installer le personnel dans des modules préfabriqués situés dans le complexe de la CEPALC. Le coût estimatif de l'installation, de l'entretien et du démantèlement des modules serait de 90 800 dollars pour 24 mois;

ii) L'option 2 prévoit d'installer le personnel dans des locaux à usage de bureaux situés dans une zone commerciale adjacente, pour un coût estimatif total de 349 060 dollars (soit 184 060 dollars pour la location des locaux sur 24 mois et un coût unique de 165 000 dollars pour l'installation des bureaux).

5. Le Secrétaire général préconise la mise en œuvre de la stratégie 2 (option 1), estimant qu'une rénovation majeure unique, d'un coût de 18,185 millions de dollars, serait plus avantageuse que des interventions multiples telles que présentées dans la stratégie 1, dont le coût estimatif final serait de 31,983 millions de dollars. Par ailleurs, en ce qui concerne les locaux transitoires proposés dans la stratégie 2 (option 1), le rapport met en lumière plusieurs avantages qu'il y aurait à accueillir le personnel dans ce type de locaux, notamment : a) un risque minimal du point de vue de la sécurité; b) un recours inutile aux services d'entretien et d'appui extérieurs; c) l'utilisation des installations existantes, y compris celles liées aux communications et à l'Internet; d) la mise à profit des enseignements tirés de la construction d'un bâtiment temporaire modulaire dans l'enceinte du complexe de la CEPALC, après le tremblement de terre de 2010.

6. Ayant demandé des précisions, le Comité consultatif a été informé que la stratégie 2 prévoyait une rénovation complète du bâtiment nord (seules les fondations et la superstructure demeureraient) et le remplacement de l'ensemble des installations et équipements (électricité, mécanique et plomberie). Ayant demandé d'autres précisions, le Comité a été informé qu'aucune autre option n'avait été prévue dans la proposition, et surtout pas une approche hybride, jugée impossible puisque la stratégie 2 – stratégie de rénovation complète – permettrait de pallier d'un coup toutes les carences du bâtiment, alors que la stratégie 1 – stratégie d'intervention en plusieurs phases programmées – apporterait aux mêmes problèmes des solutions plus onéreuses, pour une durée de vie, en fin de compte, plus brève. De surcroît, l'approche prévue dans la stratégie 2 ferait du bâtiment nord – construit à l'origine comme un bâtiment temporaire – une structure permanente.

### **Calendrier prévu pour la stratégie 2 (option 1)**

7. Les six phases que comporte le projet et leurs calendriers respectifs, prévus dans le cadre de la stratégie 2 (option 1), font l'objet du paragraphe 44 et du tableau 3 du rapport du Secrétaire général; elles sont récapitulées dans le tableau 1 ci-dessous :

Tableau 1  
**Calendrier du projet**

<i>Date prévue</i>	<i>Phase</i>	<i>Activité prévue</i>
2017	Planification préalable	Établissement des coûts, étude de faisabilité, étude d'avant-projet et activités d'enquête : cette phase a été entamée
2018	Planification	Recrutement d'une équipe de projet et établissement du cahier des charges et du dossier d'appel d'offres pour la phase de conception
2019	Conception	Établissement d'une proposition de conception structurelle et des spécifications qui seront utilisées pour l'appel d'offres
2020	Appel d'offres	Établissement des offres détaillées, des spécifications techniques et du dossier de conception
2021-2022	Construction	Déménagement du personnel dans des locaux transitoires, démantèlement et démolition, construction, essais des installations, réception des travaux et remise du bâtiment rénové
2023	Clôture	Retour progressif du personnel dans le nouveau bâtiment et début de la période de garantie contre les malfaçons

### III. Coût estimatif et portée du projet

8. On trouvera dans le tableau 1 du rapport du Secrétaire général les coûts estimatifs concernant la stratégie 1, dans le tableau 2 ceux relatifs à la stratégie 2 et à l'annexe II ceux relatifs à l'option 1. Ayant demandé des précisions, le Comité consultatif a reçu des informations concernant la répartition des coûts des options 1 et 2 de la stratégie 2 jusqu'en 2023, soit 14,118 millions de dollars pour la première (construction d'un bâtiment temporaire) et 14 422 dollars (location de bureaux hors site) (voir annexe ci-après).

#### Montant estimatif des travaux de rénovation

9. Le Comité consultatif rappelle que, dans son précédent rapport sur l'examen stratégique des biens immobiliers, il avait été informé que le montant estimatif des dépenses pour le bâtiment nord s'élevait à 7,1 millions de dollars, soit un montant nettement inférieur aux estimations actuelles (voir [A/70/7/Add.43](#), annexe I). Ayant posé la question, il a été informé que le projet envisagé à l'époque consistait à procéder à des travaux de réparation et de rénovation de façon successive pour mettre le bâtiment nord aux normes minimales de sécurité, mais que par la suite l'on avait jugé que cela n'allongerait pas véritablement la durée d'utilité du bâtiment. Le Comité a également été informé que les coûts estimatifs qui avaient été présentés englobaient les honoraires du cabinet chargé des études techniques et le coût des travaux, mais non les coûts liés aux étapes de planification et autres étapes préalables ni les coûts liés à la gestion du projet et à la gestion du risque; il n'était pas non plus tenu compte de la hausse des prix ni des imprévus, pas plus que des techniques de production d'énergie ni des moyens de protection, tels que l'installation de matériaux ignifuges et de détecteurs de fumée et l'ajout d'issues de secours. **Le Comité souligne que les estimations établies dans le cadre de l'examen stratégique des biens immobiliers portaient sur la remise en état et la modernisation du bâtiment nord et obéissaient donc à une démarche analogue à celle retenue pour la stratégie 1, laquelle chiffre les coûts à 16,254 millions de dollars, soit une progression de 128 % par rapport aux premières estimations (voir par. 4).**

10. Le Comité consultatif note également que les coûts d'entretien avaient été estimés à 3,83 millions de dollars dans le cas d'une stratégie préventive et à 6,27 millions de dollars dans le cas d'une stratégie corrective (ibid., annexe III). En comparaison, les coûts d'entretien sont estimés à 2,712 millions de dollars pour la période de 2027 à 2038 pour la stratégie 1 ([A/72/367](#), tableau 1) et à 2,825 millions de dollars pour la période de 2024 à 2038 pour la stratégie 2 (ibid., tableau 2). À sa demande de précisions, il a été répondu au Comité que l'on s'était fondé sur les coûts d'entretien sur 50 ans pour établir les prévisions de dépenses initiales indiquées dans le rapport sur l'examen stratégique des biens immobiliers (voir [A/70/7/Add.43](#), annexe I), tandis que pour les estimations actuelles seule une période de 14 ans avait été retenue, ainsi que le montre le tableau 2.

Tableau 2  
**Comparaison des coûts d'entretien pour le bâtiment nord**

(En dollars des États-Unis)

	<i>Examen stratégique des biens immobiliers</i>			
	<i>Démarche préventive<sup>a</sup></i>	<i>Démarche corrective<sup>b</sup></i>	<i>Stratégie 1<sup>c</sup></i>	<i>Stratégie 2<sup>d</sup></i>
Coûts d'entretien sur 50 ans	3 830 180 <sup>e</sup>	6 272 238 <sup>e</sup>	9 685 700	10 089 300
Coûts d'entretien sur 14 ans	1 072 456	1 756 230	2 712 000 <sup>f</sup>	2 825 000 <sup>g</sup>
Coût annuel estimatif moyen	76 604	125 445	193 714	201 786

<sup>a</sup> Il est supposé que les biens immobiliers peuvent être utilisés jusqu'à la fin de leur durée d'utilité, voire au-delà. Afin de prolonger la durée d'utilité au-delà de la durée garantie, il est prévu de procéder périodiquement à des travaux d'entretien qui seront fonction des conditions prévues dans les clauses de garantie et des pratiques de référence et de remplacer des composantes majeures avant qu'une défaillance catastrophique se produise. L'analyse des coûts suppose que la durée d'utilité des biens sera prolongée de moitié.

<sup>b</sup> Il est supposé que les biens sont remplacés à la fin de leur durée d'utilité, même s'ils sont encore exploitables, et que l'exploitant procède périodiquement à des travaux d'entretien qui sont fonction des conditions prévues dans les clauses de garantie et des pratiques de référence.

<sup>c</sup> Stratégie consistant à échelonner les travaux.

<sup>d</sup> Stratégie consistant à rénover le bâtiment de fond en comble.

<sup>e</sup> Voir [A/70/7/Add.43](#), annexe III.

<sup>f</sup> Voir [A/72/367](#), tableau 1.

<sup>g</sup> Voir [A/72/367](#), tableau 2.

11. Comme indiqué dans le tableau 2, calculés sur 14 ans au lieu de 50 ans, les coûts d'entretien sont estimés à 1,072 million de dollars pour la démarche préventive et à 1,756 million de dollars pour la démarche corrective. En comparaison, les coûts d'entretien qui ont été calculés pour la nouvelle stratégie 1 pour la même période se chiffraient à 2,712 millions de dollars et ceux de la stratégie 2 à 2,825 millions de dollars. Le Comité consultatif note que le montant des frais d'entretien sur 14 ans auxquels donnerait lieu la stratégie recommandée par le Secrétaire général, à savoir la stratégie 2, sont à peine plus élevés que ceux de la stratégie 1 – 4 % de plus – mais beaucoup plus élevés que ceux de la démarche préventive – 163 % de plus – et que ceux de la démarche corrective – 60 % de plus.

12. S'étant renseigné, le Comité consultatif a été informé qu'une période de 50 ans avait été retenue dans le cadre de l'examen stratégique des biens immobiliers, car pour pouvoir comparer les méthodes servant au calcul des coûts il convenait de disposer de la même période de référence pour tous les bâtiments. Il a également appris que les coûts d'entretien calculés pour la stratégie 2 étaient ceux qui résulteraient de la transformation du bâtiment existant en un bâtiment à énergie positive à l'issue des travaux de rénovation complète et de modernisation.

13. **Le Comité consultatif note le changement de méthode qui a été opéré, de même que le passage à une nouvelle période de référence - 14 ans et non plus 50 ans - pour le calcul des coûts d'entretien. Il constate que malgré les assurances relatives aux économies à long terme devant découler de la construction d'un bâtiment à énergie positive dans le cadre de la stratégie 2, les coûts d'entretien estimatifs semblent très supérieurs à ceux des deux stratégies consistant à procéder uniquement à des réparations qui étaient envisagées dans l'examen stratégique des biens immobiliers (voir [A/70/7/Add.43](#), annexe III). Selon lui, il est impossible de rapprocher et de comparer les estimations initiales établies dans le cadre de l'examen stratégique et les estimations présentées au titre des stratégies 1 et 2. Le Comité prie le Secrétaire général de présenter à l'Assemblée générale, au moment de l'examen du présent rapport,**

des éclaircissements sur les méthodes utilisées, y compris une ventilation des coûts d'entretien du bâtiment à énergie positive qui résulterait de la stratégie de rénovation complète. En outre, il rappelle que les ressources nécessaires pour les dépenses d'équipement et les dépenses d'entretien ordinaire du parc immobilier de l'Organisation doivent être fondées sur l'application d'une méthode d'évaluation fiable, uniforme et réaliste de la valeur des biens et de l'applicabilité des normes sectorielles comparables à tous les locaux dont l'Organisation est propriétaire ou qu'elle occupe (voir [A/70/7/Add.43](#), par. 30).

#### **Hausse des coûts et dépenses imprévues**

14. Comme indiqué dans le rapport du Secrétaire général, la hausse des coûts et les dépenses pour imprévues représentent environ 21 % (3,3 millions de dollars) du coût global du projet, compte tenu d'un taux d'indexation de 5 % pour la hausse des coûts et de 10 % pour les imprévus. Comme suite à ses questions, le Comité consultatif a été informé que le taux d'indexation servant à calculer la hausse des coûts était fondé sur la moyenne de deux taux publics, à savoir le taux d'indexation moyen du coût de la construction entre mai 2007 et mai 2017 – 6,2 % – et le taux d'inflation annuel moyen entre janvier 2007 et janvier 2017 – 3,67 %<sup>2</sup>. Comme indiqué dans l'annexe au présent rapport, qui a été communiquée au Comité consultatif en réponse à sa demande, la hausse des coûts se chiffrerait à 2,190 millions de dollars et les dépenses imprévues à 1,124 million de dollars pour la période 2018-2023 aussi bien pour l'option 1 que pour l'option 2 de la stratégie 2. **Le Comité signale que le Secrétaire général estime à 5 % le taux d'indexation, mais que la moyenne réelle entre les deux taux publics susmentionnés est légèrement plus faible et égale à 4,935 %. Il compte que cette disparité sera prise en compte et que les prévisions de dépenses seront affinées dans le prochain rapport d'étape.**

15. Le Comité consultatif a également appris que, compte tenu de l'ampleur et de la complexité du projet, un taux de 10 % était utilisé pour le calcul des dépenses imprévues et qu'à ce stade de la planification et des études techniques il était prématuré de se fonder sur une stratégie véritablement axée sur le risque pour établir le montant estimatif de la réserve pour imprévus. Il a également été informé que le montant de la réserve serait fixé lorsque les travaux commenceraient et qu'il serait rendu compte des fluctuations ordinaires de ce montant dans les rapports annuels.

16. Le Secrétaire général note qu'un mécanisme indépendant de gestion des risques sera sollicité dès les premiers stades du projet et sera chargé d'établir un inventaire des risques et une stratégie fondée sur les risques qui orientera la constitution et la gestion de la réserve pour imprévus. Un cabinet indépendant de gestion des risques, qui relèvera du Bureau des services centraux d'appui au Siège, procédera à une évaluation indépendante tout au long des étapes du projet et aidera à recenser et à atténuer les risques ([A/72/367](#), par. 63 à 65).

17. **Le Comité consultatif compte qu'une estimation plus précise du risque d'imprévu pour chaque phase du projet sera établie dans le contexte du cadre indépendant de gestion des risques lorsque la phase de conception sera achevée en 2019 et que l'on aura alors une idée plus claire des risques réels. Il compte également que des informations actualisées sur ce point seront fournies dans les prochains rapports.** Le Comité formule d'autres observations sur la question des

<sup>2</sup> Le Comité consultatif a été informé que ces taux étaient ceux qui avait été publiés par la Fédération chilienne du bâtiment et par la banque centrale du Chili.

risques d'imprévu dans son rapport sur l'examen stratégique des biens immobiliers (A/72/7/Add.9).

### Résistance aux séismes et travaux de réparation du bâtiment nord

18. Dans son rapport, le Secrétaire général exprime plusieurs préoccupations quant à la sûreté du bâtiment nord, notamment en ce qui concerne le respect des normes parasismiques, la sécurité incendie et les issues de secours (A/72/367, par. 4 à 9 et 24). Ayant demandé des précisions, le Comité consultatif a été informé qu'après le séisme de 2010, trois séries de travaux d'amélioration antisismique, de réparation et d'entretien, pour un coût d'environ 7, 8 millions de dollars, avaient été faits dans tous les bâtiments de la CEPALC à l'exception du bâtiment nord. Ces travaux visaient à remédier aux problèmes de sécurité immédiate du personnel, des visiteurs et des contractants, à assurer la continuité des opérations, notamment l'utilisation de bureaux dans les bâtiments non endommagés et la construction de bureaux temporaires (voir également par. 4 à 6 ci-dessus) et, lors de la phase finale, à procéder à des réparations structurelles majeures au bâtiment principal et à construire une nouvelle cafétéria. Ayant demandé des précisions, le Comité consultatif a été informé qu'aucune amélioration structurelle n'avait été apportée au bâtiment nord. Les améliorations récentes, d'un coût de 770 158 dollars – installation d'un nouveau système de lutte contre l'incendie et remplacement partiel de cloisons, de l'éclairage et de plafonds dans sa partie la plus ancienne – ne visaient pas à prolonger sa durée de vie utile. Ayant demandé des précisions, le Comité a obtenu le détail des travaux de réparation récemment effectués au bâtiment nord (voir tableau 3).

Tableau 3

### Détail des travaux récents de réparation du bâtiment nord

	Crédits ouverts					Total, 2008-2014
	2008-2009	2010-2011	2012-2013	2014-2015	2016-2017	
Finitions intérieurs	–	12 424	135 000	–	–	147 424
Finitions sols	–	–	135 000	–	–	135 000
Finitions plafonds	–	12 424	–	–	–	12 424
Chauffage, ventilation et climatisation	–	–	--	146 851	--	146 851
Systèmes de refroidissement	–	–	–	146 851	–	146 851
Électricité	295 386	78 807	101 691	–	--	475 883
Service et distribution	–	2 478	27 958	–	–	30 436
Systèmes de communication et de sécurité	295 386	76 329	73 733	–	–	445 447
<b>Total</b>	<b>295 386</b>	<b>91 231</b>	<b>236 691</b>	<b>146 851</b>	<b>--</b>	<b>770 158</b>

19. Ayant demandé combien coûterait le remplacement des plafonds du bâtiment nord, le Comité consultatif a été informé qu'il durerait huit mois et que son coût s'élèverait à environ 928 747 dollars. Ce montant comprendrait le déménagement de 53 membres du personnel dans des modules temporaires, la démolition des plafonds, le remplacement du câblage existant, l'installation du système de lutte contre l'incendie et d'un nouveau système d'éclairage, la pose des nouveaux plafonds (structure et panneaux) et la réinstallation du système de diffusion audio. Ayant demandé des précisions, le Comité consultatif a reçu le détail de ces coûts (voir tableau 4 ci-dessous) :

Tableau 4

**Coût du remplacement des plafonds du bâtiment nord et des travaux connexes**

(En dollars des États-Unis)

Électricité (remplacement des câbles et du système d'éclairage)	333 350
Système de lutte contre l'incendie, systèmes de sûreté et de sécurité (caméras/système de diffusion audio) et isolation du toit	185 500
Locaux transitoires (Imprimerie : projet de modernisation en cours)	258 255
Plafonds (démolition et remplacement)	151 642
<b>Total</b>	<b>928 747</b>

20. Le Comité consultatif a en outre été informé que le remplacement des plafonds permettrait au bâtiment nord de satisfaire aux normes parasismiques. Il resterait néanmoins un bâtiment de catégorie C, non conforme aux normes locales de protection contre l'incendie : sa structure n'est pas ignifugée et les sorties de secours, itinéraires d'évacuation, distances jusqu'aux portes de sortie et largeurs de couloirs ne sont pas aux normes.

21. En ce qui concerne le parking souterrain à trois niveaux construit sous le bâtiment nord en 2004, le Comité consultatif a été informé, après avoir demandé des précisions, qu'il avait été conçu et construit dans le respect des normes applicables aux structures métalliques et en béton armé, ainsi que des nouvelles normes parasismiques du pays hôte, et qu'il avait été dûment ignifugé. Le Comité a également été informé que le parking souterrain ne faisait pas partie du projet de rénovation en cours.

**Durée de vie utile du bâtiment nord**

22. Ayant demandé des précisions, le Comité consultatif a été informé que selon les Normes comptables internationales pour le secteur public, la durée de vie utile est de 50 ans pour un bâtiment de catégorie A, 40 ans pour un bâtiment de catégorie B et 25 ans pour un bâtiment de catégorie C. Il a été informé en outre que si une rénovation complète du bâtiment nord était décidée (stratégie 2), le bâtiment serait en état optimal pour les 40 à 50 années à venir, ce qui le placerait dans la catégorie A ou B, le classement final ne pouvant être décidé qu'une fois achevée la phase de conception. L'utilisation de matériaux de qualité, une isolation coupe-feu passive de l'enveloppe et des aménagements intérieurs et une conception fonctionnelle concourant à un environnement de travail sain et sûr feraient de ce bâtiment une structure permanente à la durée de vie utile considérablement plus longue. **Le Comité espère que les travaux des trois phases initiales (préparation, planification et conception) aboutiront à une proposition de conception structurelle permettant au bâtiment nord d'être classé dans la catégorie A et de répondre à l'ensemble des normes applicables, notamment aux dispositions concernant les technologies et l'accessibilité pour les personnes handicapées.**

**Locaux transitoires**

23. La construction de locaux transitoires est envisagée à l'intérieur du complexe dans la stratégie 2 (option 1) et hors du complexe dans la stratégie 2 (option 2). Ayant demandé des précisions, le Comité consultatif a été informé que la CEPALC était en train de réaliser une analyse de l'utilisation de l'espace. Par ailleurs, la procédure d'appel d'offres pour la rénovation du bâtiment de l'imprimerie, qui jouxte le bâtiment nord et sera l'un des trois espaces transitoires sur site, accueillant 100 fonctionnaires, est terminée. Comme indiqué au paragraphe 4 b) ci-dessus, si

c'est la stratégie 1 qui est retenue, les 66 fonctionnaires restants seront installés dans un bâtiment temporaire qui sera construit à l'intérieur du complexe puis démantelé à la fin des travaux, pour un coût de 90 800 dollars.

24. Le Secrétaire général indique qu'un accord de siège, signé en février 1948, prévoit des privilèges et immunités telles que l'exonération des taxes et des droits d'importation pour le personnel qui y a droit et sur les biens à usage officiel tels que matériaux de construction, équipements et biens d'infrastructure, et que ces avantages s'appliqueront à tout projet de construction. En outre, les terrains nécessaires à la construction puis à l'agrandissement du complexe de la CEPALC ont été offerts par le Gouvernement Chili en 1960 puis en 1997. **Le Comité consultatif remercie le pays hôte pour le soutien indéfectible qu'il a apporté à la CEPALC à tous égards. Il ne doute pas que le Secrétaire général prendra des mesures pour dialoguer avec le pays hôte, comme cela s'est fait pour les autres projets de construction de l'Organisation, et sollicitera son aide et son soutien aux fins du projet, qu'il s'agisse de la mise à disposition éventuelle de locaux transitoires ou d'autres formes d'appui, le cas échéant, dans le cadre de la rénovation du bâtiment nord (voir également A/70/7/Add.43, par. 11).**

#### **Stratégies de gestion souple de l'espace de travail**

25. Dans son rapport, le Secrétaire général indique que l'équipe de gestion du projet (voir également par. 30 c) ci-dessous) s'attachera notamment des services spécialisés de conseil en architecture d'intérieur pour la conception et l'aménagement de l'espace de bureaux aux fins de la mise en œuvre de stratégies de gestion souple de l'espace de travail (A/72/367, par. 62). À cet égard, le Comité consultatif rappelle que le Secrétaire général a l'intention de mettre en place des stratégies de gestion souple de l'espace de travail dans les bureaux de la CEPALC (A/70/697, par. 68). Ayant demandé des précisions, le Comité a été informé qu'aux fins de la mise en œuvre de ces stratégies, l'analyse de l'utilisation de l'espace susmentionnée porte sur les besoins propres à chaque type de travail. Ayant demandé des précisions, le Comité a été informé que la mise en œuvre de stratégies de gestion souple de l'espace de travail devrait aboutir à une utilisation plus efficace de l'espace, comme à New York et à Genève, où la proportion est maintenant de 1,25 fonctionnaire par poste de travail, soit une amélioration de l'utilisation de l'espace de 25 %.

26. **Le Comité consultatif espère que des données sur les objectifs fixés et les gains d'efficacité attendus de la mise en œuvre des stratégies de gestion souple de l'espace de travail, notamment dans le cadre de la rénovation du bâtiment nord, figureront dans le prochain rapport. Il estime par ailleurs que le Secrétaire général devrait fournir un calendrier clair de la mise en œuvre des stratégies de gestion souple de l'espace de travail à la CEPALC. Enfin, il compte que les stratégies de gestion souple de l'espace de travail feront partie intégrante des phases de préparation, de planification et de conception, et seront donc prises en compte dans la conception structurelle et les spécifications qui seront intégrées au dossier d'appel d'offres en 2020 (voir également A/72/7/Add.6, par. 8 et 9 et tableau 1 ci-dessus).**

27. En outre, au paragraphe 20 de son rapport, le Secrétaire général note que l'utilisation efficace des espaces de bureau pourrait conduire à une augmentation de la superficie locative de la CEPALC, ce qui serait source de revenus locatifs supplémentaires. Ayant demandé des précisions, le Comité consultatif a été informé que la CEPALC prévoyait que des organismes, fonds ou programmes seraient intéressés par l'idée d'installer du personnel dans ses locaux et que le bureau d'Habitat à Rio de Janeiro (Brésil) étudiait actuellement cette solution. Il a été

informé en outre que deux postes de travail de la CEPALC (bureaux et ordinateurs) avaient été loués par le secrétariat de la Convention des Nations Unies sur la lutte contre la désertification, qui y avait installé deux de ses fonctionnaires. Il est prévu qu'au moins 10 nouveaux postes de travail seront disponibles à la location après la rénovation du bâtiment nord.

### **Efficacité énergétique**

28. Le Secrétaire général indique que si c'est la stratégie 1 – intervention en plusieurs phases programmées – qui est retenue, les besoins en énergie du bâtiment nord jusqu'à la fin de sa vie utile, en 2038, totaliseront 1 584 000 dollars. Si c'est la stratégie 2 – rénovation complète – qui est choisie, le bâtiment nord deviendra un bâtiment énergétiquement autonome, dont la consommation annuelle d'énergie est égale ou inférieure à la production d'énergie renouvelable. Cette option nécessiterait un investissement de 30 000 dollars entre 2018 et 2020 mais il n'y aurait ensuite plus aucune dépense énergétique jusqu'à la fin de la vie utile du bâtiment, en 2038 (A/72/367, par. 27 et tableaux 1 et 2). Ayant demandé des précisions, le Comité consultatif a été informé que l'énergie produite ne serait destinée qu'au bâtiment nord et non à l'ensemble du complexe mais que tout excédent pourrait être restitué au réseau local sans frais et déduit de la facture énergétique. En outre, seul le bâtiment nord pourrait produire de l'énergie et partager l'excédent, à condition que des panneaux photovoltaïques soient installés sur les toits des autres bâtiments de la CEPALC, pour un coût estimé à 800 000 dollars.

**29. Le Comité consultatif recommande la mise en œuvre de la stratégie 2 (option 1), à savoir la stratégie de rénovation complète, privilégiée par le Secrétaire général. Toutefois, il est d'avis qu'il est faut affiner davantage l'estimation des coûts du projet, en particulier le risque d'imprévus et d'augmentation des coûts, qui ne pourront être déterminés que dans le contexte du cadre indépendant de gestion des risques.**

## **V. Gestion du projet et ressources nécessaires**

30. On trouvera dans le rapport du Secrétaire général (A/72/367, par. 51 à 65 et annexe I) des informations concernant la gouvernance du projet et la structure de l'équipe de projet, résumées ci-après :

a) La responsable du projet est la Secrétaire exécutive de la CEPALC, et le Directeur de la Division de l'administration a été désigné responsable de l'exécution du projet;

b) Un comité des parties prenantes dirigé par la Secrétaire exécutive lui donnera des avis et des orientations sur les aspects opérationnels du projet mais ne pourra pas apporter de changements pouvant avoir une incidence sur le cahier des charges, le calendrier ou le coût du projet;

c) L'équipe sera composée d'un chef de projet (administrateur recruté sur le plan national), d'un architecte (agent local) pour la première partie du projet, qui portera sur la conception et la mise en œuvre des principaux travaux structurels, et d'un assistant administratif (agent local) pour toute la durée du projet. Le Secrétaire général propose de créer ces trois postes au titre du chapitre 21 (Développement économique en Amérique latine et dans les Caraïbes) du projet de budget-programme pour l'exercice biennal 2018-2019.

d) Les services de consultants en gestion d'architecture, ingénierie et construction seront nécessaires pour la conception détaillée et la documentation

technique, notamment en ce qui concerne les stratégies de gestion souple de l'espace de travail, les appels d'offres et le contrôle des travaux de construction;

e) Le cabinet indépendant de gestion des risques, qui relèvera directement du Directeur du Bureau des services centraux d'appui, procédera à une évaluation indépendante du déroulement des différentes activités du projet, fournira des conseils spécialisés et aidera à déceler et atténuer les risques pouvant nuire à la bonne exécution du projet. Le Bureau des services centraux d'appui assurera le contrôle du projet dans son ensemble, fournira à la CEPALC des orientations et des conseils techniques, veillera à ce qu'il réponde aux objectifs généraux de l'Organisation, fera part des enseignements tirés d'autres projets d'équipement et, d'une manière générale, jouera un rôle de premier plan en ce qui concerne les services indépendants de gestion des risques (ibid., par. 56 à 59).

**31. Le Comité consultatif rappelle avec insistance qu'il est essentiel que la CEPALC agisse en étroite coordination avec le Secrétariat, en particulier le Bureau des services centraux d'appui, en vue d'assurer un contrôle suffisant et une gouvernance suffisante du projet. Le Comité souligne également qu'il importe d'utiliser au mieux les enseignements tirés d'autres projets d'équipement, notamment la mise aux normes parasismiques des locaux de la Commission économique et sociale pour l'Asie et le Pacifique à Bangkok et la rénovation de l'Africa Hall à la Commission économique pour l'Afrique à Addis-Abeba, notamment en ce qui concerne l'utilisation de matériaux d'origine locale. Il souligne en outre qu'il faut respecter les délais et les estimations de coût du projet. Il entend suivre ces questions dans ses prochains rapports.**

32. Le Secrétaire général propose d'ouvrir un compte pluriannuel des travaux de construction en cours [(ibid., par. 70 d)]. Ayant demandé des précisions, le Comité consultatif a été informé que ce type de compte servait à enregistrer les dépenses des grands projets de construction approuvés par l'Assemblée générale dans le cadre du budget-programme et dont le financement n'arrivait pas à expiration à la fin d'un exercice biennal. À la fin du projet, il est rendu compte de l'ensemble des dépenses et les montants inutilisés sont restitués aux États membres. Des comptes pluriannuels des travaux de construction en cours sont également utilisés dans le cadre des projets menés à Genève, Bangkok et Addis-Abeba. **Le Comité estime que compte tenu des incertitudes concernant les imprévus et l'augmentation des coûts, il n'est pas nécessaire d'ouvrir à ce stade initial du projet un compte pluriannuel des travaux de construction en cours. Le Comité recommande que le Secrétaire général présente une proposition sur ce point dans son prochain rapport, le cas échéant.**

## VI. Conclusion

33. Au paragraphe 70 de son rapport, le Secrétaire général a formulé des recommandations sur les mesures à prendre par l'Assemblée générale. **Sous réserve des recommandations et observations formulées, le Comité consultatif recommande que l'Assemblée générale :**

a) **Approuve la teneur du projet, note que le coût de la mise en œuvre de la stratégie 2, option 1 ne devrait pas dépasser 14,118 millions de dollars et prie le Secrétaire général d'affiner cette estimation et de la mentionner dans son prochain rapport;**

b) **Approuve la création de trois postes (un administrateur recruté sur le plan national et deux agents locaux) à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018 pour**

**l'équipe de gestion du projet et l'équipe d'appui au titre du chapitre 21 (Développement économique en Amérique latine et dans les Caraïbes) du projet de budget-programme pour l'exercice biennal 2018-2019;**

**c) Ouvre un crédit de 192 000 dollars pour le projet en 2018, dont 112 000 dollars au titre du chapitre 21 (Développement économique en Amérique latine et dans les Caraïbes) et 80 000 dollars au titre du chapitre 33 (Travaux de construction, transformation, amélioration des locaux et gros travaux d'entretien) du projet de budget-programme pour l'exercice biennal 2018-2019, crédit à imputer sur le fonds de réserve;**

**d) Reporte l'examen de la proposition de créer un compte pluriannuel des travaux de construction en cours jusqu'à ce que le Secrétaire général présente une proposition plus précise dans son prochain rapport.**

## Annexe

## Prévisions de dépenses pour la stratégie 2

## Option 1 : installation d'un bâtiment temporaire sur le site

(En millions de dollars des États-Unis)

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Total
<b>Coûts commerciaux</b>							
Construction	–	–	–	4,266	4,266	–	8,532
Locaux transitoires	–	–	–	0,045	0,045	–	0,091
<b>Coûts du second œuvre</b>							
<b>Consultants</b>	–	0,250	0,050	0,100	0,100	0,050	0,550
Escalade	–	0,026	0,008	0,938	1,202	0,017	2,190
Gestion de projets	0,112	0,225	0,290	0,290	0,290	0,225	1,431
Gestion des risques	0,080	0,030	0,030	0,030	0,030	–	0,200
<b>Total partiel</b>	<b>0,192</b>	<b>0,530</b>	<b>0,378</b>	<b>5,669</b>	<b>5,933</b>	<b>0,292</b>	<b>12,994</b>
Provision pour imprévus	–	0,027	0,006	0,529	0,555	0,007	1,124
<b>Total</b>	<b>0,192</b>	<b>0,558</b>	<b>0,383</b>	<b>6,198</b>	<b>6,488</b>	<b>0,298</b>	<b>14,118</b>

## Option 2: location de bureaux hors-site

(En millions de dollars des États-Unis)

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Total
<b>Coûts commerciaux</b>							
Construction	–	–	–	4,266	4,266	–	8,532
Locaux transitoires	–	0,211	0,092	0,092	–	–	0,395
<b>Coûts du second œuvre</b>							
<b>Consultants</b>	–	0,250	0,050	0,100	0,100	0,050	0,550
Escalade	–	0,026	0,008	0,938	1,202	0,017	2,190
Gestion de projets	0,112	0,225	0,290	0,290	0,290	0,225	1,431
Gestion des risques	0,080	0,030	0,030	0,030	0,030	–	0,200
<b>Total partiel</b>	<b>0,192</b>	<b>0,741</b>	<b>0,470</b>	<b>5,715</b>	<b>5,888</b>	<b>0,292</b>	<b>13,298</b>
Provision pour imprévus	–	0,027	0,006	0,529	0,555	0,007	1,124
<b>Total</b>	<b>0,192</b>	<b>0,768</b>	<b>0,476</b>	<b>6,244</b>	<b>6,443</b>	<b>0,299</b>	<b>14,422</b>