

AUTORITÉ INTERNATIONALE DES FONDS MARINS

Assemblée



Distr.
GÉNÉRALE

ISBA/5/A/4
9 août 1999
FRANÇAIS
ORIGINAL: ANGLAIS

AUTORITÉ INTERNATIONALE DES FONDS MARINS
Cinquième session
Kingston (Jamaïque)
9-27 août 1999

CONSIDÉRATIONS RELATIVES À L'OFFRE DU GOUVERNEMENT JAMAÏCAIN CONCERNANT LE SITE DU SIÈGE PERMANENT DE L'AUTORITÉ

Rapport du Secrétaire général

1. INTRODUCTION

1. À la reprise de la deuxième session de l'Autorité internationale des fonds marins, en août 1996, le Conseil a prié le Secrétaire général de négocier avec le Gouvernement jamaïcain un accord concernant le siège de l'Autorité, en tenant compte du projet d'accord élaboré par la Commission préparatoire de l'Autorité internationale des fonds marins et du Tribunal international du droit de la mer¹. En janvier et février 1997, conformément à l'instruction donnée par le Conseil, les responsables de l'Autorité ont tenu avec des représentants du Gouvernement jamaïcain des négociations qui ont abouti à un nouveau projet d'accord révisé, lequel a été présenté à l'examen du Conseil lors de la première partie de la troisième session de l'Autorité, en mars 1997². Il n'a malheureusement pas été possible de lever toutes les difficultés que posait encore ce projet d'accord, notamment l'article 2, visant le site du siège de l'Autorité.

2. À la quatrième session de l'Autorité, en mars 1998, le Secrétaire général a fait savoir à l'Assemblée qu'il avait reçu du Gouvernement jamaïcain une lettre offrant des locaux pour le siège permanent de l'Autorité³ : le Gouvernement jamaïcain avait décidé d'offrir l'immeuble sis au Block 11, No 14-16 Port Royal Street, Kingston, aux fins d'occupation et d'usage permanent comme siège et bureau central par l'Autorité internationale des fonds marins. Il proposait de mettre le bâtiment à la disposition de l'Autorité internationale des fonds marins qui serait exemptée de loyer, et d'y faire effectuer divers travaux de remise à neuf, à charge pour l'Autorité d'entretenir le bâtiment entièrement à ses frais. Le Secrétaire général a informé l'Assemblée qu'il faudrait obtenir du Gouvernement jamaïcain des éclaircissements au sujet des clauses et conditions de cette offre, et que la question serait soumise à la Commission des finances pour avis, à la reprise de la quatrième session de l'Autorité.

3. Il n'a malheureusement pas été possible de communiquer les éléments d'information voulus à la Commission des finances à la reprise de la quatrième session, de sorte que la question a été reportée à la cinquième session. Mais

la Commission des finances a demandé expressément au Secrétaire général de lui présenter un rapport sur les aspects ci-après :

- a) État des gros équipements de l'immeuble, notamment ascenseurs, installation de climatisation, groupe électrogène de secours et équipements sanitaires;
- b) Coûts estimatifs d'entretien de l'immeuble;
- c) Locaux dont il est prévisible que l'Autorité aura besoin à l'avenir;
- d) Possibilité de partager l'immeuble (et les charges) avec d'autres institutions des Nations Unies implantées en Jamaïque;
- e) Comparaison entre ce qu'il en coûterait à l'Autorité de continuer à occuper le bâtiment actuel, et d'autres locaux de bureaux envisageables à New Kingston;
- f) Taux pratiqués à l'égard d'organismes gouvernementaux jamaïcains occupant des locaux au Jamaica Conference Centre.

4. Depuis août 1990, le Secrétaire général a tenu plusieurs séries de pourparlers avec le Gouvernement jamaïcain et a par ailleurs chargé une équipe de consultants d'évaluer l'état de l'immeuble et d'en rendre compte. Il a également informé les institutions des Nations Unies implantées en Jamaïque de l'issue des pourparlers avec le Gouvernement jamaïcain.

II. ASPECTS SOULEVÉS PAR LA COMMISSION DES FINANCES

A. Évaluation de l'état de l'immeuble

5. En août 1998, le Secrétaire général a chargé une équipe de consultants des tâches ci-après :

- a) Évaluer l'état des équipements de l'immeuble et définir les réparations nécessaires;
- b) Évaluer la qualité des services en place (équipements sanitaires, prévention des incendies) et avancer des recommandations sur les améliorations nécessaires;
- c) Établir s'il est faisable de déplacer l'entrée de l'immeuble vers le côté faisant face à l'entrée du Jamaica Conference Centre, pour éviter que le public y ait directement accès depuis la rue et améliorer la sécurité.

6. Dans le rapport qu'ils ont remis au Secrétaire général, les consultants ont signalé cinq aspects appelant une intervention immédiate ; l'installation de climatisation, l'installation électrique, le remplacement des dalles cassées ou écaillées dans les parties communes de l'immeuble, les équipements sanitaires, et le vestibule de la nouvelle entrée envisagée. Ils ont estimé à 25,6 millions de dollars jamaïcains (soit 664 589 dollars des États-Unis) le montant total des dépenses à engager pour une mise à niveau. Un exemplaire du rapport a été rapidement communiqué au Gouvernement jamaïcain pour évaluation.

B. Coût estimatif de l'entretien

7. Pour obtenir une estimation du coût d'entretien de l'immeuble, le

Secrétaire général a invité trois gros cabinets de consultants immobiliers de Kingston à étudier l'immeuble pour lui fournir une estimation des frais à prévoir au total pour l'entretien et la gérance. Le coût estimatif d'un contrat d'entretien et de gérance pour l'ensemble de l'immeuble, comprenant l'assurance, l'électricité, l'entretien, la sécurité, l'eau, le nettoyage journalier et les honoraires de gérance allait de 642 069 à 763 382 dollars des États-Unis par an.

C. Locaux dont il est prévu que l'Autorité aura besoin

8. Le secrétariat occupe actuellement la totalité du deuxième niveau de l'immeuble, le Gouvernement jamaïcain ayant mis des locaux supplémentaires à sa disposition en octobre 1998. Entre avril et juillet 1999, l'Autorité a fait procéder à la réfection de ces locaux à ses propres frais. Compte tenu des effectifs prévus pour l'Autorité, le Secrétaire général estime que les locaux dont elle dispose actuellement lui suffiront pour l'avenir prévisible. Il faut noter que lorsqu'il y a des réunions, le secrétariat a besoin en outre d'une partie du premier niveau de l'immeuble pour le personnel assurant les services de conférence. L'usage de cette partie de l'immeuble était prévu dans les arrangements visant l'utilisation du Jamaica Conference Centre.

D. Occupation de locaux par des institutions des Nations Unies

9. Étant donné ce qu'a demandé la Commission des finances, le Secrétaire général a jugé utile d'informer les institutions des Nations Unies implantées à la Jamaïque de ses pourparlers avec le Gouvernement jamaïcain, les avertissant que ce dernier entrerait probablement en rapport avec elles au sujet de l'éventualité d'un déménagement dans l'immeuble proposé pour le siège de l'Autorité. Plusieurs d'entre elles se sont inquiétées des répercussions qu'un déménagement aurait sur leurs arrangements actuels, mais elles se sont toutes dites intéressées en principe à en parler avec le Gouvernement jamaïcain. Il faut signaler toutefois que les locaux occupés à l'heure actuelle par les institutions des Nations Unies font l'objet d'arrangements de location et d'entretien extrêmement divers. De plus, nombre d'entre elles, autonomes, devraient sans doute obtenir l'assentiment de leur organe directeur avant de pouvoir envisager un déménagement.

E. Coût d'autres locaux de bureaux envisageables

10. Le Secrétaire général a étudié s'il serait possible de louer d'autres locaux de bureaux, soit dans le centre ville, soit à New Kingston. Il a obtenu des chiffres détaillés pour cinq immeubles. Les coûts de location, charges comprises, allaient de 260 à 384 dollars jamaïcains le pied carré (soit environ 2 800 à 4 135 dollars jamaïcains le mètre carré). Ces chiffres comprenaient bien entendu des frais de location s'ajoutant à l'entretien et à la gérance. Il en coûterait donc moins au mètre carré d'assurer l'entretien et le service de l'immeuble actuel que de louer aux prix indiqués, la participation aux frais d'entretien correspondant dans le premier cas aux coûts réels, sans loyer à payer.

F. Le Jamaica Conference Centre

11. Comme l'a demandé la Commission des finances, le Secrétaire général a évoqué l'utilisation du Jamaica Conference Centre avec le Gouvernement jamaïcain. L'Autorité paie actuellement 18 831 dollars des États-Unis par semaine son utilisation du Centre. Le Gouvernement jamaïcain a répondu à titre préliminaire en faisant valoir que, pour être plus élevé que les loyers versés par d'autres utilisateurs, ce taux n'en était pas moins justifié du fait que

l'Autorité avait la priorité sur tous les autres locataires pour l'utilisation du Centre. Le sujet appelle de nouveaux pourparlers.

III. RÉACTION DU GOUVERNEMENT JAMAÏCAIN

12. Les constatations qui viennent d'être exposées ont été communiquées au Gouvernement jamaïcain, avec qui le Secrétaire général a ensuite pu s'entretenir à plusieurs reprises, lui précisant que compte tenu de ces constatations et des besoins prévisibles de l'Autorité, il serait difficile à cette dernière de prendre la responsabilité de l'immeuble entier, comme il avait été envisagé au départ, ou de prendre le rôle de propriétaire ou de gérant de l'immeuble. Le Gouvernement a donc accepté de céder en emphytéose à l'Autorité le deuxième niveau de l'immeuble. Il a indiqué par ailleurs que les locaux de l'immeuble dont l'Autorité n'a pas besoin pourraient être mis à la disposition d'autres institutions des Nations Unies, étant entendu que l'Autorité aurait la priorité pour l'utilisation. Quant aux problèmes signalés par les consultants au sujet de l'état de l'immeuble, le Gouvernement jamaïcain a fourni par écrit une réponse détaillée à propos de certains d'entre eux, reproduite en annexe au présent rapport.

IV. RECOMMANDATIONS DU SECRÉTAIRE GÉNÉRAL

13. Le Secrétaire général estime que les locaux que l'Autorité occupe actuellement au deuxième niveau de l'immeuble suffiront à répondre à ses besoins prévisibles. Il ne serait donc pas justifié qu'elle prenne la responsabilité de l'immeuble entier, car les frais seraient dans ce cas largement supérieurs aux coûts d'entretien actuels, et il faudrait engager des dépenses supplémentaires pour assurer la gérance, l'Autorité ayant à trouver des locataires pour le reste des locaux de l'immeuble, à négocier des baux avec eux et à percevoir les loyers et les charges, ce qui nécessiterait du personnel supplémentaire et grèverait lourdement son budget. Toutefois, si l'Autorité occupait les locaux existants au titre d'un bail emphytéotique, les frais qu'elle encourrait pour assurer l'entretien et les services nécessaires à ses locaux seraient moins élevés que le montant figurant actuellement dans les dépenses d'administration. Le montant exact des frais d'entretien ne peut être calculé pour le moment, il faudra auparavant avoir négocié avec le Gouvernement jamaïcain les méthodes et les modalités du partage des coûts. On compte crue la diminution correspondante se marquera dans le budget de l'Autorité pour 2001.

14. Le Secrétaire général estime que les dispositions ci-après représenteraient une solution acceptable pour l'utilisation de l'immeuble :

a) L'Autorité bénéficierait d'un bail emphytéotique pour le deuxième niveau de l'immeuble, avec usage d'une partie du premier niveau lors des réunions;

b) L'Autorité aurait la priorité pour prendre des locaux supplémentaires dans l'immeuble le cas échéant et au moment voulu;

c) Les services et l'entretien, y compris la gérance de l'immeuble, seraient assurés par le Gouvernement jamaïcain;

d) L'Autorité participerait à l'entretien de l'immeuble au prorata de la surface occupée.

15. Le montant exact de la participation de l'Autorité à l'entretien de

l'immeuble ferait l'objet de nouvelles négociations entre le Secrétaire général et le Gouvernement jamaïcain, les clauses et conditions étant soumises le moment venu à l'approbation de la Commission des finances et du Conseil.

16. Pour ce qui est de la réfection de l'immeuble, le Secrétaire général est d'avis que l'offre du Gouvernement jamaïcain, reproduite en annexe au présent rapport, répond aux préoccupations de l'Autorité exposées par les consultants. Au sujet de l'alimentation électrique de l'immeuble, le Gouvernement jamaïcain a fait savoir au Secrétaire général qu'il avait conclu avec la Jamaica Public Service Company un mémorandum d'accord aux termes duquel certaines mesures seraient prises d'urgence pour rendre l'alimentation électrique plus fiable. Le Gouvernement jamaïcain lui a indiqué en outre qu'il continuerait à contrôler l'état du groupe électrogène de secours et à le mettre à niveau le cas échéant.

Notes

¹ Voir ISBA/C/11.

² Voir ISBA/3/A/L.3-ISBA/3/C/L.3.

³ Voir ISBA/4/A/9*.

Annexe

LETTRE DATÉE DU 3 AOÛT 1999, ADRESSÉE AU SECRÉTAIRE GÉNÉRAL PAR
LE VICE-PREMIER MINISTRE, MINISTRE DES AFFAIRES ÉTRANGÈRES DE
LA JAMAÏQUE,

Je me réfère à l'offre faite au nom du Gouvernement jamaïcain, concernant le site proposé pour le siège de l'Autorité internationale des fonds marins, au Block 11, 14-16 Port Royal Street à Kingston.

La présente lettre vaut confirmation de l'accord auquel ont abouti vos pourparlers récents avec S. E. M. Anthony Hylton, Ministre d'État, au cours desquels les termes de cette offre ont pu être précisés. Comme convenu lors de ces pourparlers, le Gouvernement accepte de se charger des travaux suivants :

- a) Réparation :
 - Du refroidisseur et des pompes de l'installation de climatisation;
 - Des pompes à eau;
 - Des fenêtres;
- b) Remplacement des dalles écaillées et cassées;
- c) Réfection :
 - Des toilettes;
 - Du poste de sécurité;
- d) Fourniture :
 - D'une nouvelle entrée;
 - D'un espace de stationnement supplémentaire dans le parc de stationnement du Jamaica Conference Centre;
- e) Déplacement à l'extérieur des bâtiments et dépendances du poteau du Jamaica Public Service.

Ces travaux seraient entamés dès que l'Assemblée de l'Autorité aura accepté officiellement le site proposé.

Conformément à l'offre du Gouvernement à l'Autorité internationale des fonds marins, cette dernière sera responsable de l'entretien des locaux qu'elle occupe.

L'Autorité sera responsable également d'un pourcentage des frais d'entretien des parties communes qu'elle partage avec les autres occupants de l'immeuble du Block 11.

Le Vice-Premier Ministre,

Ministre des affaires étrangères
et du commerce extérieur

(Signé) Seymour MULLINGS
