

**Statement of the Chairman**  
**Advisory Committee on Administrative and Budgetary Questions**  
**17 March 2022**

**Final report on the implementation of a flexible workplace at United Nations Headquarters**  
*(ACABQ report: A/76/746; related report: A/76/669)*

Mr. Chairman,

I am pleased to introduce the report of the Advisory Committee on the final report on the implementation of a flexible workplace at United Nations Headquarters.

The Advisory Committee recalls that the General Assembly, in its resolution 75/253 C, requested the close-out of the flexible workplace project on 31 December 2021, without the completion of the remaining 5 of the 27 originally planned floors. The report of the Secretary-General provides information on the project close-out activities and final expenditure.

Concerning the provision of \$30,000 approved for post-occupancy surveys for all floors completed in 2019 and 2020, the Advisory Committee acknowledges the Secretariat's plan for adapting the surveys to reflect a post-COVID-19 environment and ensuring that comparisons with the base surveys are meaningful. Taking into account the current hybrid working arrangements for staff, the Committee expects that the surveys will be conducted during 2022 as planned, through hybrid survey methodology if necessary. The Committee is of the view that the post-occupancy survey findings, in particular those relating to the post-pandemic work trends, will be reflected in the assessment on future office requirements and working arrangements.

Furthermore, taking into account the implications for flexible workplace strategies in other duty stations, the Advisory Committee stresses again the importance of an independent and comprehensive evaluation of the project to be conducted by the Office of Internal Oversight Services.

Mr. Chairman,

The Advisory Committee recalls that, as of January 2021, 22 of the 27 originally planned floors of the Secretariat Building had been reconfigured into flexible workspace, resulting in an additional capacity of 1,291 in the building. The General Assembly, in its resolution 75/253 C, noted with appreciation the realization of efficiencies from the implementation of the flexible workplace project.

With respect to future plans for the remaining five floors of the project, the Advisory Committee is of the view that the reconfiguration of the remaining five floors of the Secretariat building to reduce rental leases at Headquarters is a viable option to be considered in the context of the strategic assessment and cost-benefit analysis of the Organization's real estate portfolio in New York as requested by the General Assembly.

Taking into consideration the likelihood of increased levels of telecommuting of staff compared to prior-pandemic levels and acknowledging different levels of office requirements subject to mandates and functions, the Advisory Committee considers that the application of higher seat assignment ratios compared with that applied for the flexible workplace project is another viable option to increase the capacity of the existing and new flexible workplace floors of the Secretariat building and to reduce rental leases at Headquarters.

Mr. Chairman,

The Advisory Committee notes from information provided to it that excluding the two building leases (DC-1 and Falchi) planned for termination in 2023 and 2024, respectively, the estimated annual rent and operating charges for the remaining three leased buildings (DC-2, Albano and FF) amount to \$36.3 million (at the 2022 estimates) to accommodate a total capacity of 2,648 personnel. The Committee trusts that information on the potential significant increase in annual rent cost for the DC-2 building, if renewed, will be provided to the General Assembly during its consideration of the present report.

Concerning the planned renewal of the lease on DC-2 in 2023, the Advisory Committee again stresses that greater efforts should be made to assess evolving space utilization and market price fluctuations with a view to achieving greater efficiency gains, taking also into account the ongoing consideration of the work modalities. The Committee is also of the view that, in its negotiations of rental leases, the Secretariat should give appropriate consideration to the inclusion of contractual clauses related to force majeure, flexibility for space occupancy adjustments and shorter durations of leases. The Committee therefore recommends that the General Assembly request the Secretary-General to explore options for relocating staff from DC-2 to other Secretariat office spaces to facilitate a potential full or partial termination of the lease, though measures including increased levels of telecommuting, reconfiguration of the five floors unfinished under the flexible workplace project and the application of higher staff to seat ratios to reflect the higher levels of telecommuting post-pandemic in new and previous reconfigured flexible workplaces.

With respect to the leases for Albano and FF buildings, recalling the General Assembly's request, in resolution 75/253 C, for the Secretary-General's strategic assessment and cost-benefit analysis of the Organization's real estate portfolio in New York, the Advisory Committee trusts that clarification concerning the plans of the Secretariat for the two buildings will be provided to the Assembly now, as well as in the report of the Secretary-General to be submitted to the seventy-eighty session of the Assembly. Bearing in mind the early termination fees, the Committee considers that the Secretariat has sufficient time before 2027 to plan for future working arrangements and use of rental buildings at Headquarters.

Furthermore, The Advisory Committee recommends that the General Assembly request the Secretary-General to provide updated and comprehensive information to the Assembly for its consideration well in advance before the start of negotiations for renewal of its rental leases in New York.

Mr. Chairman,

The Advisory Committee recalls that, in its resolution 75/253 C, the General Assembly has requested the Secretary-General to present during the seventy-eighth session a comprehensive report that provides a forward-looking assessment of the workplace at Headquarters.

The Advisory Committee reiterates its expectation for the receipt of comprehensive information on the review of the current work modalities and any proposals for new work modalities, including their potential financial implications. The Committee emphasizes the importance of taking a holistic, coherent and proactive approach to human resources management strategies, which should be geared towards meeting the operational requirements of the Organization and building on lessons learned during the ongoing large-scale remote working experience. In addition, work modalities should inform the determination of future workspace requirements for owned and rented premises at Headquarters.

Thank you, Mr. Chairman.

**Déclaration du Président**  
**Comité consultatif pour les questions administratives et budgétaires**

**Le 17 mars 2022**

**Rapport final sur la mise en œuvre d'une gestion souple de l'espace de travail au Siège  
de l'Organisation des Nations Unies**

*(Rapport du Comité consultatif : A/76/746 ; rapport correspondant du Secrétaire général :  
A/76/669)*

Monsieur le Président,

J'ai l'honneur de vous présenter le rapport du Comité consultatif sur la mise en œuvre d'une gestion souple de l'espace de travail au Siège de l'Organisation des Nations Unies.

Le Comité consultatif rappelle que l'Assemblée générale, dans sa résolution 75/253 C, a demandé la clôture du projet de gestion souple de l'espace de travail le 31 décembre 2021, sans l'aménagement des cinq étages restants sur les 27 prévus à l'origine. Le rapport du Secrétaire général comporte des informations sur les activités de clôture du projet et les dépenses finales.

Concernant les crédits de 30 000 dollars approuvés pour la réalisation d'enquêtes après la réinstallation dans tous les étages achevés en 2019 et 2020, le Comité consultatif note que le Secrétariat entend adapter ces enquêtes pour qu'elles tiennent compte des enseignements tirés de la COVID-19 et faire en sorte que les comparaisons avec les enquêtes de base soient pertinentes. Compte tenu des modalités de travail hybrides, le Comité s'attend à ce que les enquêtes soient menées au cours de l'année 2022 comme prévu, au moyen d'une méthode d'enquête hybride si nécessaire. Le Comité est d'avis que les conclusions des enquêtes menées après la réinstallation dans les locaux, en particulier celles portant sur l'évolution des modalités de travail à la suite de la pandémie, soient prises en compte dans l'évaluation des besoins futurs en matière d'espaces et de modalités de travail.

Compte tenu par ailleurs des implications du projet pour les stratégies de gestion souple de l'espace de travail mises en place dans d'autres lieux d'affectation, le Comité souligne qu'il importe qu'une évaluation indépendante et complète du projet soit réalisée par le Bureau des services de contrôle interne.

Monsieur le Président,

Le Comité consultatif rappelle qu'en janvier 2021, sur les 27 étages du bâtiment du Secrétariat prévus à l'origine, 22 avaient été réaménagés en espace de travail flexible, créant une capacité supplémentaire de 1 291 personnes. L'Assemblée générale, dans sa résolution 75/253 C, a noté avec satisfaction que des gains d'efficacité avaient été réalisés grâce au projet de gestion souple de l'espace de travail.

En ce qui concerne le sort réservé aux cinq autres étages du projet, le Comité consultatif est d'avis qu'ils pourraient être réaménagés pour réduire les baux locatifs au Siège, en tenant compte de l'évaluation stratégique et de l'analyse coûts-avantages du parc immobilier de l'Organisation à New York, tel que demandé par l'Assemblée générale.

Compte tenu de la probabilité de voir le télétravail augmenter par rapport à la période précédant la pandémie et conscient que les besoins en espace de travail dépendent des mandats et des fonctions, le Comité consultatif estime que l'application d'un ratio de partage des sièges plus élevé que celui prévu dans le projet est une autre option qui permettrait d'augmenter la capacité des étages du bâtiment du Secrétariat déjà aménagés ou à aménager selon les modalités de gestion souple de l'espace de travail et de réduire les baux locatifs au Siège.

Monsieur le Président,

Le Comité consultatif note, d'après les informations qui lui ont été communiquées, qu'à l'exclusion des baux des bâtiment DC-1 et Falchi, dont la résiliation est prévue en 2023 et 2024, respectivement, le loyer annuel et les charges d'exploitation estimés des trois autres bâtiments loués (DC-2, Albano et FF) s'élèvent à 36,3 millions de dollars (estimations de 2022), pour une

capacité totale de 2 648 personnes. Le Comité compte que des informations sur la grosse augmentation potentielle du loyer annuel du bâtiment DC-2, si le bail est renouvelé, seront communiquées à l'Assemblée générale au moment où elle examinera le présent rapport.

S'agissant du renouvellement prévu du bail du bâtiment DC-2 en 2023, le Comité consultatif souligne encore qu'il faudrait redoubler d'efforts pour réaliser des gains d'efficacité en analysant l'évolution de l'utilisation de l'espace de travail et les fluctuations des prix du marché et en tenant compte de l'examen des modalités de travail en cours. De plus, il est d'avis que, lorsqu'il négociera les baux, le Secrétariat devrait envisager que soient inscrites des clauses de force majeure et que soit prévue la possibilité de procéder à des ajustements en fonction de l'occupation des locaux ou d'écourter la durée des baux. Le Comité recommande donc à l'Assemblée générale de prier le Secrétaire général d'étudier la possibilité de réinstaller le personnel occupant le bâtiment DC-2 dans d'autres locaux du Secrétariat pour faciliter une éventuelle résiliation totale ou partielle du bail, en prenant des mesures telles que l'augmentation du télétravail, le réaménagement des cinq autres étages selon des modalités de gestion souple de l'espace de travail et l'application d'un ratio de partage des bureaux plus élevé de sorte à tenir compte, dans les espaces de travail flexibles existants ou nouveaux, de l'augmentation du télétravail après la pandémie.

S'agissant des baux des bâtiments Albano et FF, rappelant que l'Assemblée générale a demandé, dans sa résolution 75/253 C, que le Secrétaire général procède à une évaluation stratégique et à une analyse coûts-avantages du parc immobilier de l'Organisation à New York, le Comité consultatif compte que les plans du Secrétariat concernant ces deux bâtiments seront communiqués sans tarder à l'Assemblée et qu'ils figureront dans le rapport du Secrétaire général qui sera soumis à la soixante-dix-huitième session de l'Assemblée. Compte tenu des frais de résiliation anticipée, le Comité estime que le Secrétariat dispose de suffisamment de temps avant 2027 pour planifier les futures modalités de travail et l'utilisation des bâtiments loués au Siège.

De plus, Le Comité recommande que l'Assemblée générale prie le Secrétaire général de communiquer des informations actualisées et complètes à l'Assemblée pour examen bien avant le début des négociations pour le renouvellement de ses baux locatifs à New York.

Monsieur le Président,

Le Comité consultatif rappelle que, dans sa résolution 75/253 C, l'Assemblée générale a prié le Secrétaire général de lui présenter, à sa soixante-dix-huitième session, un rapport détaillé contenant une évaluation prospective de l'espace de travail au Siège de l'Organisation.

Le Comité consultatif répète qu'il attend de recevoir des informations sur l'examen des modalités de travail en vigueur et d'éventuelles propositions concernant de nouvelles modalités de travail, assorties des incidences financières qu'elles pourraient avoir. Il souligne qu'il importe d'avoir une approche globale, cohérente et proactive des stratégies de gestion des ressources humaines, qui devraient être conçues pour répondre aux besoins opérationnels de l'Organisation et tenir compte des enseignements tirés de l'expérience du télétravail à grande échelle durant la pandémie. De plus, il faudra tenir compte des modalités de travail pour déterminer les besoins en bureaux dans les locaux du Siège dont l'ONU est propriétaire et dans ceux qu'elle loue.

Monsieur le Président, je vous remercie.