**Installations et propriétés : Acquisition et gestion**

# Installations

1. Aux fins des présentes directives, le terme « installations » désigne les actifs qui sont regroupés, utilisés pour la production ou la fourniture de biens ou de services, utilisés pour la mise en œuvre des programmes et des opérations administratives du Programme des Nations Unies pour le Développement (PNUD), et qui doivent être utilisés pendant plus d'une période comptable. Des exemples de tels actifs sont les équipements lourds, le mobilier et les agencements. Le coût combiné de ce groupe d'actifs doit être égal ou supérieur à 5,000 dollars des États-Unis et doit respecter les critères de capitalisation décrits dans la section des immobilisations corporelles des politiques et procédures régissant les programmes et opérations (POPP). En règle générale, ces actifs ont plusieurs ou toutes les caractéristiques suivantes :
   1. ils font partie d'un système ou d'un réseau ;
   2. ils sont spécialisés par nature et n'ont généralement pas d'autres usages ;
   3. ils sont généralement inamovibles ; et
   4. ils peuvent être soumis à des contraintes lors de la liquidation.
2. Les installations du PNUD seront normalement affectées à des projets, car la nature des activités du PNUD nécessite rarement des activités administratives requérant la construction d'installations dans ses locaux. Des exemples de tels actifs peuvent inclure des usines, des systèmes d'alimentation en eau et en électricité, des infrastructures pour entretenir une installation, etc.

Les installations ne doivent pas être confondues avec les actifs composites. Un actif composite est un actif qui comporte plusieurs composants qui doivent être utilisés ensemble mais dont la complexité est moindre. Par exemple, les panneaux solaires et les onduleurs et certains équipements de serveur comprenant 3 pièces ou plus, peuvent être utilisés comme actifs composites mais ne sont pas considérés comme des installations.

# Propriétés

1. Une propriété est définie comme une catégorie d'actifs qui sont :
   1. soit a) des terrains ou b) des bâtiments appartenant au PNUD ou dont il a le contrôle, et dont le coût (ou la valeur s’il s’agit d’un don) est égale ou supérieure à 5,000 dollars des États-Unis ; et
   2. le coût du terrain ou du bâtiment peut être évalué de manière fiable.
2. Le PNUD possède ou contrôle actuellement un petit nombre de bâtiments à usage de bureaux et d’habitation ainsi que de terrains sur lesquels les bâtiments sont situés. Il peut également posséder des terrains sans construction. Les propriétés seront ci-après désignées comme des terrains et bâtiments.

**Acquisition d'installations, de terrains et de bâtiments**

# Installations, terrains et bâtiments achetés

1. Compte tenu des dépenses importantes associées aux installations et aux propriétés, on s'attend à ce que la plupart des immobilisations corporelles achetées dépassent le seuil d’immobilisation des actifs de 5,000 dollars des États-Unis. Par conséquent, tout achat d’installation, de terrain ou de bâtiment devant être utilisé par le PNUD pendant plus de 12 mois à des fins administratives ou pour la mise en œuvre de ses programmes sera comptabilisé par le PNUD comme un actif.
2. Avant d'acheter des installations, des terrains et des bâtiments, les règles d’approvisionnement du PNUD doivent être suivies et les approbations appropriées doivent être obtenues auprès des comités d'approvisionnement conformément aux seuils d'approbation établis pour les approvisionnements. Une fois l'approbation reçue, la transaction doit être traitée dans Quantum au moyen du catalogue des approvisionnements. Il est rare que le PNUD achète une installation, sauf dans le cadre de projets mis en œuvre à l'échelle nationale. L'installation sera livrable à un partenaire opérationnel et, en sélectionnant un catalogue non PNUD, le bien ne sera pas capitalisé par le PNUD mais comptabilisé en charges (inscrit dans le module des actifs du PNUD et amorti sur sa durée de vie utile).

# Installations construites et bâtiments

1. Dans certains cas, en particulier dans les pays en crise où les locaux à louer sont peu nombreux et où les experts peuvent externaliser la construction d'un bâtiment, le PNUD peut construire ses propres bureaux ou assurer l’hébergement du personnel. L'approbation de l’Équipe spéciale sur les locaux communs est requise au préalable, puis du Responsable des achats du PNUD pour les achats par le biais des comités d'examen appropriés (Comités consultatifs pour les achats régionaux pour les bureaux de pays et Comités consultatifs pour les achats pour les unités du siège) avant le début des travaux de construction. Une fois les approbations reçues, la transaction peut être traitée dans le catalogue des achats.
2. La construction d'un bien immobilier ne doit pas être confondue avec l'amélioration locative. Lorsque le gouvernement donne des locaux au PNUD et que le protocole d'entente ou un autre accord constitue le contrat de location, une telle amélioration est traitée comme une amélioration locative et enregistrée conformément aux améliorations locatives des POPP.

# Propriété de locaux communs

1. La comptabilisation des terrains ou des bâtiments communs en tant que propriété du PNUD dépendra du fait que le PNUD est l'agence chef de file et a la propriété ou le contrôle exclusif du bien ou qu'il a conclu un accord avec les autres agences participantes. Le facteur déterminant est de savoir si le PNUD, en tant qu'agence chef de file, a assumé tous les risques tandis que les autres agences participantes utilisent le bien ou si, en tant qu’agence chef de file, le PNUD a opéré en tant qu'agent pour le compte de toutes les autres agences participantes lorsqu'il loue le bien, auquel cas toutes les agences participantes, y compris l'organisme chef de file, supportent les

risques proportionnellement à leur part d'occupation. Le PNUD peut également être un organisme participant tandis qu'un autre organisme des Nations Unies agit en tant qu'organisme chef de file.

1. Lorsque le PNUD a la propriété et le contrôle exclusifs, le bien sera enregistré comme un actif dans ses livres comptables. Le même traitement s'appliquera lorsque le PNUD aura la propriété et le contrôle conjoints avec les autres organismes participants, mais que l'actif sera enregistré proportionnellement à la part d'occupation ou de propriété du PNUD. Dans le tableau ci-dessous sont présentés différents scénarios, types d'arrangements et les traitements comptables correspondants. La question principale est de déterminer si le PNUD agit en tant qu'agence chef de file, assumant exclusivement les risques ou s'il agit en tant qu'agence chef de file au nom de toutes les agences participantes.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Scénarios** | **Type d'arrangement** |  | **Traitement comptable** |
| **1. Immeuble acheté ou construit** | 1a. Construit ou acheté exclusivement par l'agence principale |  | 1a. Inscrire le bâtiment comme immobilisation dans les livres comptables de l'agence principale. Si les agences participantes paient un loyer, chaque agence doit comptabiliser le loyer qu'il paie comme une dépense. Lorsque l'occupation est libre de loyer, chaque agence participante doit comptabiliser le loyer en charges et les revenus correspondants comme contribution en nature à la juste valeur marchande annuelle (FMV) |
| 1b. Construction ou achat conjoint par toutes les agences des Nations Unies |  | 1b. Inscrire la part du bâtiment comme immobilisation dans les livres comptables de chaque agence |
|  |  |  |  | |  |
| **2. Bail d'exploitation commerciale** | 2a. L'agence chef de file agit en tant que mandant et assume tous les risques du bail. |  | 2a. Inscrire le montant total du loyer comme une dépense, et la partie du loyer recouvrée auprès des agences participantes doit également être enregistrée comme revenu dans les livres comptables de l'agence chef de file. Tous les agences participantes doivent enregistrer leur loyer payé à titre de dépense |
| 2b. L'agence chef de file sert d’agent pour le compte de tous les agences des Nations Unies. |  | 2b. Inscrire dans les livres comptables de chaque agence participante la part du loyer payé, y compris par l'agence chef de file, à titre de dépense. |
|  |  |  |  | |  |
| **3. Don du droit d’utilisation du bâtiment** | 3a. Bâtiment donné exclusivement à l'agence chef de file pour utilisation |  | 3a. Inscrire la dépense et les revenus correspondants comme contribution en nature dans les livres comptables de l'agence chef de file en utilisant la FMV du loyer annuel. Les organismes participants doivent comptabiliser une dépense et les recettes correspondantes en tant que contribution en nature en utilisant la FMV du loyer annuel payé proportionnellement à l'espace occupé |
| 3b. Bâtiment donné au système des Nations Unies pour utilisation |  | 3b. L’agence chef de file et les agences participantes doivent enregistrer une dépense et les recettes correspondantes en tant que contribution en nature en utilisant la FMV du loyer annuel payé proportionnellement à l'espace occupé |
|  |  |  |  | |  |
| **4. Locaux donnés** | 4a. Donné exclusivement à l'agence chef de file |  | 4a. Inscrire le bâtiment comme immobilisation dans les livres comptables de l'agence chef de file avec un revenu correspondant à titre de contribution en nature à la FMV du bâtiment à la date d'acquisition. Si les agences participantes paient un loyer, chaque agence doit comptabiliser le loyer qu'il paie à titre de dépense. Lorsque l'occupation est libre de loyer, chaque agence participante doit comptabiliser le loyer en charges et les revenus correspondants comme contribution en nature à la FMV annuelle |
| 4b. Donné au Système des Nations Unies |  | 4b. Inscrire le bâtiment comme immobilisation dans chacun des livres comptables des agences participantes, y compris l'agence chef de file, en fonction de la FMV au moment où le bâtiment a été donné |

# Réserve au titre des logements des bureaux de terrain (RFA)

1. La réserve au titre des logements des bureaux de terrain (RFA) est la réserve créée par le PNUD pour financer les constructions dans le cadre du Système de partage des locaux des Nations Unies (UNSCP) au nom des gouvernements des programmes. La RFA a financé des locaux d’habitation et de bureaux. Pour les locaux où le transfert de propriété au gouvernement n'a pas été achevé au 1er janvier 2012, les procédures suivantes s'appliquent :

# a) Propriétés résidentielles

Dans le cadre de la réserve au titre des logements des bureaux de terrain, le PNUD est le bailleur dans le cadre d'un accord de location-financement (par le gouvernement) où l'objectif final est que le gouvernement prenne en charge la propriété des biens immobiliers. Les paiements de location qui sont à recevoir ou à payer en vertu de ce type d'arrangement seront comptabilisés à titre d'actif dans un compte de paiements des loyers à recevoir. Le montant à recevoir sera égal à l'investissement net dans le bien. Le PNUD comptabilisera comme actif dans ses livres comptables tout bien RFA pour lequel il a des titres de propriété. Tout revenu de location reçu pour le compte

du gouvernement (déduction faite des frais d'administration de 10 % facturés par le service des opérations générales et le bureau des services de gestion, des frais de réparation et d'entretien et de rénovation) sera porté au crédit du compte de paiement des loyers à recevoir. Pour plus de clarté, deux comptes débiteurs de location distincts doivent être conservés :

1. paiements de loyers à recevoir - construction ; et
2. paiements de loyers à recevoir - coûts de rénovation.

Des comptabilisations en pertes doivent être faites annuellement quand, et si, la probabilité de NE PAS recevoir les paiements de loyers devient certaine. Ces comptabilisations en pertes seront traitées au moyen d'une pièce comptable après consultation de la Division de la comptabilité.

Lorsque le terrain sur lequel les bâtiments résidentiels sont situés est la propriété du gouvernement, il ne sera pas reconnu dans les livres comptables du PNUD comme un actif, mais le droit de construire sur le terrain et d'utiliser ces bâtiments sera évalué et les frais de location et les revenus correspondants reconnus dans les livres comptables du PNUD.

Dans certains cas, les locaux et le terrain sur lesquels les bâtiments résidentiels sont construits ont été donnés ou achetés par le PNUD avec des titres de propriété du terrain. Dans de tels cas, le PNUD comptabilisera le terrain et les bâtiments comme un actif dans ses livres comptables.

Le PNUD comptabilisera les immeubles résidentiels dont il est propriétaire comme des actifs. Cela signifie que les terrains et les bâtiments, ou seulement les bâtiments, seront reconnus à moins qu'ils ne soient transférés au gouvernement.

# b) Locaux de bureaux

Les bureaux achetés ou construits à l'aide de fonds RFA appartiennent principalement au gouvernement. Dans certains cas, les bâtiments sont construits par le PNUD. Ces constructions sont souvent financées conjointement par le PNUD et d'autres organismes des Nations Unies.

Le PNUD doit immobiliser, à travers la fonction « Ajouter manuellement », les locaux du bureau en tant que bâtiment du PNUD à leur juste valeur marchande. La juste valeur marchande est ce qu'un acheteur raisonnable payera volontiers à un vendeur de bonne volonté et raisonnable dans un marché concurrentiel. L'enregistrement des biens RFA sera fait dans le cadre du processus du solde d'ouverture et sera un exercice ponctuel.

Les contributions versées par d'autres organismes des Nations Unies, par exemple Le Fonds des Nations Unies pour les activités en matière de population (FNUAP), le Fonds des Nations Unies pour l'enfance (UNICEF) et le Programme alimentaire mondial (PAM), en vue de la construction des locaux, seront traités comme un dépôt de garantie différé (compte de passif) sur lequel la partie mensuelle des frais d'amortissement des organismes sera facturée.

Le loyer reçu (déduction faite des frais d'administration de 10 % facturés par le service des opérations générales et le bureau des services de gestion pour couvrir les frais de réparation, d'entretien et de rénovation) sera considéré comme un revenu d’exploitation et partagé au prorata entre les agences qui ont contribué à la construction. Ceci est fait au niveau du bureau de pays par le directeur des opérations.

Lorsque le PNUD a financé conjointement les locaux avec d'autres agences des Nations Unies et loue sa propre part des locaux, les montants reçus seront crédités au compte des loyers reçus.

Cependant, lorsque les locaux financés conjointement sont loués, le loyer reçu sera réparti au prorata entre le PNUD et les autres agences des Nations Unies.

Dans certains cas, le terrain sur lequel sont construits les bureaux est la propriété du gouvernement et doit être comptabilisé comme contribution en nature à sa juste valeur marchande. Par exemple, lorsque des bureaux sont construits sur des terrains appartenant au gouvernement, le PNUD comptabilisera le coût des locaux construits. Le revenu provenant de l'utilisation du terrain doit cependant être reconnu, et la valeur de la location ou de l'utilisation du terrain évaluée et débitée des frais de location.

Dans certains cas, les locaux et le terrain sur lequel la propriété est construite ont été donnés ou achetés par le PNUD. Dans ce cas, le PNUD comptabilisera le terrain et les bâtiments comme un actif dans ses livres comptables.

La demande sera initiée par le coordonnateur chargé des actifs du bureau de pays ou de l’entité du siège dans UNall où la demande sera ensuite traitée dans Quantum par le Centre mondial des services partagés (GSSC). Les copies de la documentation de la transaction (par exemple le titre de propriété du terrain) devront être jointes dans UNall et les originaux archivés dans les bureaux concernés.

Le tableau ci-dessous illustre certains des scénarios pratiques susceptibles de se produire et comment ils seront traités :

# Type d'activités immobilières que la réserve au titre des logements des bureaux de terrain soutient

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Terrain** | **Mises en garde dans les accords** | **Actif**  **PNUD ?** | **Bâtiments**  **(Résidentiels**  **& de bureaux)** | **Mises en garde dans les accords** | **Actif**  **PNUD**  **?** |
| Le PNUD est entièrement propriétaire - bien acheté dans des conditions de concurrence normale | Le PNUD détient le titre de propriété. | OUI | Le PNUD est entièrement propriétaire - bien acheté dans des conditions de concurrence normale | Le PNUD détient le titre de propriété | OUI |
| Le PNUD construit sur les terres fournies par le gouvernement mais le gouvernement conserve le titre foncier | Contrat sur le logement :   * Le PNUD possède la propriété, * s'il quitte le pays, il peut transférer la propriété à tout organisme restant ou retourner au gouvernement. Ce dernier doit indemniser le PNUD pour la valeur qu'il reçoit. | OUI | Le PNUD construit en accordant un prêt au  Gouvernement | Accord de prêt pour la construction :   * Le PNUD accorde un prêt pour la construction. * Une fois terminé, un contrat de location entre le PNUD et le gouvernement devra être établi. (Les conditions de location s'appliquent à toute agence des Nations Unies présent dans le pays.) * Termes clés : le gouvernement est propriétaire du bâtiment. Le PNUD doit appliquer un loyer autrement payable au gouvernement en vue de l'amortissement du prêt. * Si le prêt n'est pas remboursé, le gouvernement doit combler le manque à gagner. | NON |
| Le PNUD construit sur des terres fournies par le gouvernement, mais le gouvernement conserve le titre foncier. | Prêt de construction  Accord :   * Le PNUD accorde un prêt pour la construction. * Une fois terminé, un contrat de location entre le PNUD et le gouvernement devra être établi. (Les conditions de location s'appliquent à tout organisme des Nations Unies présent dans le pays.) * Termes clés : le gouvernement est propriétaire du bâtiment. Le PNUD doit appliquer un loyer autrement payable au gouvernement en vue de l'amortissement du prêt. * Si le prêt n'est pas remboursé, le gouvernement doit combler le manque à gagner. * Le PNUD conclut un protocole d'accord avec ces organismes pour le partage des locaux. | NON | Le PNUD accorde un prêt au gouvernement et construit au nom de l'UNICEF, du FNUAP et du PAM.  (Le PNUD est remboursé par les agences) | Accord de prêt pour la construction :   * Le PNUD accorde un prêt pour la construction. * Une fois terminé, un contrat de location entre le PNUD et le gouvernement devra être établi. (Les conditions de location s'appliquent à toute agence des Nations Unies présent dans le pays.) * Termes clés : le gouvernement est propriétaire du bâtiment. Le PNUD doit appliquer un loyer autrement payable au gouvernement en vue de l'amortissement du prêt. * Si le prêt n'est pas remboursé, le gouvernement doit combler le manque à gagner. * Le PNUD conclut un protocole d'accord avec ces agences pour le partage des locaux. | NON |
| Le gouvernement accorde la résidence au représentant résident pour son utilisation | Le gouvernement possède des terrains et des bâtiments - pour demander aux bureaux de pays de localiser les accords en vigueur | NON | Le gouvernement accorde la résidence au représentant résident pour son utilisation | Le gouvernement possède des terrains et des bâtiments - pour demander aux bureaux de pays de localiser les accords en vigueur | NON |

# Installations, terrains et bâtiments donnés ou transférés avec titre de propriété

1. Lorsqu'une installation, un terrain ou un bâtiment est transféré ou donné au PNUD avec le transfert correspondant de titres ou de documents de propriété au PNUD, l'installation, le terrain ou le bâtiment sera comptabilisé comme actif à la juste valeur marchande. La juste valeur marchande est ce qu'un acheteur bien informé payera volontiers pour un article vendu par un vendeur de bonne volonté et bien informé dans un marché concurrentiel. Le bureau obtiendra une évaluation de l'installation, du terrain ou du bâtiment donné, puis enverra une demande au GSSC.
2. La demande sera initiée par le coordonnateur chargé des actifs du bureau de pays ou de l’entité du siège dans UNall où la demande sera ensuite approuvée par le directeur des opérations du bureau de pays ou de l’entité du siège avant d'être traitée dans Quantum par le GSSC. Les copies de la documentation de la transaction (par exemple la lettre de don et le rapport d'évaluation) devront être jointes dans UNall et les originaux archivés dans les bureaux concernés.

**Installations et biens utilisés et occupés par le PNUD pour lesquels le PNUD n'a pas de titre de propriété**

# Don du droit d'utiliser des terrains et des bâtiments

1. Dans de nombreux cas, le PNUD opère dans le cadre d'un accord avec le gouvernement pour utiliser les terrains et les bâtiments où se trouvent les bureaux, tant que le PNUD est présent dans le pays. Si le PNUD choisit de quitter le pays, les terrains et les bâtiments reviennent au gouvernement. Normalement, un tel arrangement n'implique pas de paiements de loyers mensuels de la part du PNUD, même si le gouvernement peut payer un loyer pour l'utilisation du terrain et des bâtiments par le PNUD, et n'implique pas le transfert du titre de propriété. Dans ce cas, le PNUD n'enregistrera pas un actif mais enregistrera plutôt les revenus locatifs à la juste valeur marchande dans les comptes du PNUD pour refléter la valeur du don.
2. Cette transaction sera effectuée par le directeur des opérations du bureau de pays en consultation avec l'équipe des recettes de l'entité du siège. Étant donné que la transaction ne nécessite pas l'enregistrement d'un montant à recevoir dans le module des contrats, la transaction n'a pas besoin d'être enregistrée par le GSSC.
3. Lorsque le titre ou la propriété d'un terrain et d'un bâtiment est transféré au PNUD, cela peut être considéré comme un contrat de location-financement selon le contenu de la transaction. Le GSSC déterminera si le terrain ou les bâtiments transférés doivent être comptabilisés comme un contrat de location-financement ou un contrat de location-exploitation, et effectuera également les écritures comptables correspondantes au nom du bureau de pays.
4. Ceci est déterminé de manière continue chaque fois qu'un contrat de location, un mémorandum d'accord ou un autre type d'accord concernant des locaux est téléchargé dans UNall par le coordonnateur du bureau de pays chargé des locaux.

# Locaux communs

1. Lorsque le PNUD est l'une des agences des Nations Unies qui utilise des locaux communs qui ne sont pas la propriété du PNUD ou qui ne sont pas sous son contrôle, ces terrains et bâtiments ne doivent pas être enregistrés comme des actifs du PNUD. Pour plus d'informations, consulter la section ci-dessus sur les locaux communs.
2. Tout bâtiment loué pour lequel le PNUD paie un loyer à un propriétaire pour l'utilisation du bâtiment sans s'attendre à un transfert des risques ou des avantages inhérents à la propriété du bâtiment, ne sera PAS reconnu comme un actif du PNUD et les loyers seront comptabilisés en charges. Pour plus d'informations sur la gestion des baux du PNUD, se reporter à la gestion des baux des POPP.

# Installations

20. Une installation ne doit pas être enregistrée comme un actif du PNUD, si le PNUD ne l’utilise pas, ne la contrôle pas ou n’en pas de titre de propriété.

Les directives suivantes sont applicables à la gestion des installations et des biens :

Règlement financier et règles de gestion financière du PNUD

Le document d'orientation du PNUD sur les normes IPSAS en matière de politique de capitalisation, amortissement et dépréciation des immobilisations corporelles

Politique IPSAS du PNUD en matière de baux

Dispositif de contrôle interne

[POPP sur la gestion de projet](https://intranet.undp.org/global/popp/ppm/Pages/Project-Management.aspx)

# Organigramme

# [Acquisition d'actifs sous IPSAS :](https://popp.undp.org/UNDP_POPP_DOCUMENT_LIBRARY/Public/Admin%20Service_Asset%20Management_Asset%20Acquisition%20under%20IPSAS.png)

# Mesure et comptabilisation

1. En règle générale, le PNUD immobilisera **les installations, les terrains ou les bâtiments** si les actifs :
   1. fournissent de futurs avantages économiques ou de service au PNUD. Ce sont des immobilisations corporelles qui sont utilisées pour la mise en œuvre des programmes du PNUD ou à des fins administratives ;
   2. doivent être utilisés pendant plus d'une période comptable (qui est de 12 mois au PNUD) ;
   3. ont une valeur égale ou supérieure à 5,000 dollars des États-Unis ;
   4. sont utilisés et contrôlés par le PNUD ;
   5. ont un coût qui peut être déterminé de manière fiable.
2. L'immobilisation des **installations** est basée sur la combinaison ou l'assemblage des différentes catégories d'actifs (par exemple, les équipements lourds et les autres équipements, les meubles et les accessoires, etc.), et s’ils sont utilisés pour mettre en œuvre des programmes du PNUD à travers la production ou la fourniture de biens ou de services.
3. Il est reconnu que le PNUD fonctionne selon diverses modalités de mise en œuvre. Les modalités de mise en œuvre sont également un indicateur utile pour déterminer si le PNUD utilise et contrôle un actif. Tous les biens achetés au titre du budget d'appui de l'exercice biennal ou au budget institutionnel peuvent être immobilisés. En outre, les actifs acquis pour des projets mis en œuvre dans le cadre de l'appui des bureaux de pays à la réalisation nationale et à la réalisation directe peuvent être capitalisés, à condition que les actifs soient utilisés et contrôlés par le PNUD. Pour plus de détails sur le concept d’« utilisation et contrôle », se référer à la section sur les immobilisations corporelles des POPP.
4. Par conséquent, pour les modalités de mise en œuvre dans lesquelles le PNUD n'utilise pas ou ne contrôle généralement pas les actifs, tels que des projets NIM complets, l’actif de l'installation sera comptabilisé en charges et non capitalisé.

# Éléments de coûts

1. Le coût des installations, propriétés ou bâtiments comprend leur prix d'achat et tous les coûts directement attribuables à l'apport de ces actifs à l'emplacement et aux conditions de travail nécessaires à l'utilisation prévue. Exemples de coûts directement attribuables :
   1. le coût de la préparation du site ;
   2. les coûts de construction, y compris les matériaux et la main-d'œuvre ;
   3. coûts d'installation ; et
   4. honoraires professionnels, comme les architectes et les ingénieurs.
2. Les frais administratifs et les autres frais généraux liés au maintien de l'actif ne sont pas des éléments de coûts et doivent être comptabilisés en charges.
3. Le droit de timbre pour la transaction est un élément unique du coût d’un terrain ou d’un bâtiment. Le coût du droit de timbre (si le paiement de ce droit est applicable) doit également être capitalisé, c'est-à-dire comptabilisé dans le module des actifs du système Quantum.

# Coûts subséquents

1. Les coûts ultérieurs doivent être ajoutés à la valeur comptable de l'actif lorsqu'il est probable que des avantages économiques futurs seront ajoutés à l'actif. Ces frais sont normalement traités comme des coûts supplémentaires qui doivent être capitalisés avec le coût initial du bien. Ils ne peuvent pas être traités comme des améliorations locatives car il s'agit d'installations et de biens appartenant au PNUD. La demande sera initiée par le bureau de pays ou le coordonnateur de l'entité du siège dans UNall .La demande sera ensuite approuvée par le directeur des opérations du bureau de pays ou de l’entité du siège avant d'être traitée dans Quantum par le GSSC. Les copies de la documentation de la transaction (par exemple des copies des factures originales des coûts ajustés) devront être jointes dans UNall et les originaux archivés dans les bureaux concernés. Les coûts liés aux réparations ou à l'entretien de routine ne doivent pas être capitalisés et doivent être comptabilisés en charges.

# Enregistrement des coûts de construction

# Enregistrement des installations, terrains et bâtiments

1. Le PNUD est responsable de toutes les installations, terrains et bâtiments dont il a l’usage, la propriété et le contrôle. Pour les locaux communs, se reporter à la politique relative aux locaux communs.
2. Pour comptabiliser l'achat de terrains et de bâtiments, sélectionnez la catégorie appropriée dans le catalogue. Une fois la demande d’achat et le bon de commande traités et l'article reçu, le bordereau de réception (GRN) doit être préparé, et la fonction de réception effectuée dans Quantum. Cela garantira que les pièces comptables des comptes créditeurs peuvent être traitées. Le prix d'achat sera comptabilisé en tant que coût du terrain ou du bâtiment dans le module des actifs du système Quantum une fois que le bordereau du compte créditeur aura été traité. Tous les détails du coût, etc., de l'actif seront enregistrés et l'actif sera capitalisé. Le module des actifs (AM) mettra ensuite à jour le compte du grand livre approprié.
3. Si le terrain ou le bâtiment est donné gratuitement et que les titres de propriété sont transférés au PNUD, la juste valeur marchande devra être déterminée (par exemple, en utilisant des experts en évaluation) et le terrain ou le bâtiment devra ensuite être enregistré dans Quantum par ajout de base par le GSSC. La demande sera initiée par le coordonnateur chargé des actifs du bureau de pays ou de l’entité du siège dans UNall où la demande sera ensuite approuvée par le directeur des opérations du bureau de pays ou de l’entité du siège avant d'être traitée dans Quantum par le GSSC. Des copies de la documentation de la transaction (par exemple, les honoraires d'experts indépendants pour les évaluations) devront être jointes dans UNall et les originaux archivés dans les bureaux concernés.

# Étiquetage des installations, terrains et bâtiments

1. Le numéro de la parcelle, le numéro d'enregistrement du terrain, ou le nom du bâtiment ou l'adresse physique seront utilisés comme référence TAG dans AM.

# Maintenance des dossiers

1. Les enregistrements de la gestion des actifs dans Quantum pour les installations, les terrains et les bâtiments doivent être mis à jour **en temps opportun** afin de s'assurer que le module des actifs du système Quantum et les comptes du grand livre soient à jour pour toutes les acquisitions nécessitant un ajout manuel, des ajustements, des transferts et des cessions.

Pour les transferts et les éliminations, veuillez suivre les procédures de la section mobilier et matériel des POPP.

**Ajustements, réévaluations et dépréciations**

1. Des ajustements aux registres des installations, des terrains et du bâtiment peuvent être nécessaires comme suit :

# Dépréciation

1. La dépréciation est un exemple d'ajustement à la baisse. La **dépréciation** est une perte des avantages économiques futurs ou du potentiel de service d'un actif, au-delà de la reconnaissance systématique de la perte des avantages économiques futurs ou du potentiel de service de l'actif au moyen de l'amortissement. Un exemple de dépréciation est l'ajustement de la valeur d'une installation après une panne majeure de l'une de ses machines, ce qui réduit sa capacité à remplir ses fonctions. Les ajustements de dépréciation doivent être effectués en temps opportun et seront traités de manière centralisée par le GSSC à la demande du bureau de pays ou de l'entité du siège concerné. La demande sera initiée par le bureau de pays ou le coordonnateur chargé des actifs de l'entité du siège dans UNall, où la demande sera ensuite approuvée par le chef des opérations du bureau de pays ou de l'entité du siège avant d'être traitée dans Quantum par le GSSC. Des copies de la documentation de la transaction (par exemple, une évaluation par un expert de la dépréciation de l’actif ou une évaluation d'assurance) devront être jointes dans UNall et les originaux archivés dans les bureaux concernés.

# Protection et contrôle

1. Le PNUD est responsable de toutes les installations, tous les terrains et tous les bâtiments qu'il utilise et contrôle. En plus des procédures mentionnées dans les chapitres précédents, voici une liste des contrôles obligatoires sur la gestion des propriétés, des terrains et des bâtiments.
2. Un inventaire physique des installations, des terrains et des bâtiments est effectué deux fois par an par l'équipe du directeur des opérations pour chaque bureau de pays et entité du siège et leurs projets. Les résultats sont rapprochés avec les enregistrements des propriétés dans AM par le groupe des finances et des comptes de chaque bureau de pays et entité du siège.
3. Le chef de bureau, par l'intermédiaire du directeur des opérations et des chefs de projets, est chargé de certifier les résultats de l’inventaire physique semestriel de toutes les installations, terrains et bâtiments dans leurs bureaux et zones de programme, et de soumettre ces résultats au service des opérations générales et au bureau des services de gestion dans les délais impartis.
4. Aucune installation, terrain ou bâtiment ne peut être acquis par le PNUD, que ce soit acheté, donné ou prêté, sans l'approbation préalable de l’administrateur de projets ou du chef de bureau désigné où le projet est exécuté (conformément au tableau d'autorité approuvé pour le PNUD) et les comités d’approvisionnement concernés, conformément aux seuils d'approbation prescrits.
5. Les installations, terrains et bâtiments du PNUD doivent être utilisés uniquement à des fins officielles. Pour toute autre utilisation, l’approbation des chefs de bureaux régionaux est nécessaire.
6. La protection physique des installations, terrains et bâtiments est la responsabilité du chef de projet (pour les projets de développement d'installations, terrains et bâtiments) et du directeur des opérations (pour la gestion des installations, terrains et bâtiments). Ils doivent s'assurer que des contrôles physiques appropriés, par exemple des barrières et des clôtures, un équipement de sécurité incendie, etc. sont en place pour protéger l'usine, le terrain et les bâtiments contre les dommages.
7. Les installations, terrains et bâtiments du PNUD doivent être convenablement assurés afin de minimiser l'impact de la perte totale ou partielle en cas d'incendie, de perte ou d'autres risques assurables. Ces coûts assurables doivent être inclus dans le budget du projet au stade de la planification. Se référer à la police d'assurance pour plus de détails sur les exigences en matière d'assurance du PNUD.

**Rôles et responsabilités**

# Autorisation d’acquérir des installations et des biens immobiliers

1. L'Administrateur assistant, chef de la section des achats (CPO) du bureau des services de gestion (BMS) est responsable de toutes les propriétés, toutes les immobilisations corporelles (PP&E) acquises, contrôlées et gérées par le PNUD. Le CPO délègue le pouvoir d'acquérir, de contrôler et de gérer les immobilisations corporelles à chaque représentant résident, à chaque chef d'entité du siège détachée et au chef des opérations générales, bureau des services de gestion. Service des opérations générales, bureau des services de gestion.

# Responsabilité des unités administratives (entités du siège, entités du siège décentralisées, et bureaux de pays)

1. Acquisition par demande de fourniture de biens et de service électronique, bon de commande, reçu, ou bordereau de comptes créditeurs, en utilisant le catalogue approprié.
2. Mise à jour du numéro d'étiquette dans le module AM.
3. Vérification de l'installation, du terrain et des bâtiments en fonction de l'emplacement physique et comparaison avec les rapports Quantum.
4. Demander au GSSC de réajuster l'installation, le terrain et les bâtiments (coût et quantité).
5. Demander au GSSC de reclasser les installations, les terrains et les bâtiments.
6. Modifier l'état à la date de mise en service de l'installation, du terrain et des bâtiments si nécessaire.
7. Demander au GSSC de déprécier les installations, les terrains et les bâtiments.
8. Demander au GSSC de transférer l'installation, le terrain et les bâtiments (entrée et sortie de l'unité administrative).
9. Demander au GSSC de modifier le plan comptable et les écritures subséquentes d’ajustement du grand livre.
10. Demander au GSSC d’ajouter les immobilisations corporelles manuellement.
11. Prendre des mesures pour corriger les erreurs et les irrégularités identifiées par le GSSC.
12. Consulter le service des opérations générales, bureau des services de gestion sur toute question nécessitant une clarification ou des changements à la politique.
13. Le gestionnaire des actifs approuve, dans UNall, toutes les transactions d'installations, de terrains et de bâtiments provenant du coordonnateur chargé des actifs.

***Avertissement:****Ce document a été traduit de l'anglais vers le français. En cas de divergence entre cette traduction et le document anglais original, le document anglais original prévaudra.*