



GROUPE DE TRAVAIL RECOUVREMENT DES ARRIÉRÉS DE CONTRIBUTION

UPAP/CAT/CFA/RAC/01/2025 - doc n°03

05 MAI 2025

Rapport sur les apports en numéraire au projet « Tour UPAP »

1. Objet	Références/paragraphes
<ul style="list-style-type: none">Situation de l'apport en numéraire de l'UPAP au projet PAPU House	<ul style="list-style-type: none">Résolution de la 10ème Conférence des plénipotentiaires n°02/UPAP/CP/X/2021
2. Décisions attendues <ul style="list-style-type: none">Prendre note de la situation de l'apport en numéraire de l'UPAP au projet « Tour UPAP » ;Faciliter la mobilisation du complément de l'apport en numéraire au projet « Tour UPAP » ;Constater l'endettement de l'Union à l'égard du pays hôte pour l'avance de fonds excédentaires destinée à permettre l'achèvement des travaux de construction ;Constater les difficultés de financement qui entravent la bonne exécution des travaux en cours et à venir ;Formuler des recommandations sur la voie à suivre.	

1.0 Introduction

Les travaux de construction de la Tour UPAP ont été parachevés et livrés à l'UPAP et à la TCRA le 23 août 2023. L'immeuble a été officiellement inauguré la même année et est maintenant fonctionnel, actuellement occupé par les deux partenaires ainsi que par des locataires. Il y a des travaux en cours et en attente qui sont très pertinents pour la sécurité et la sûreté de l'immeuble.

Le taux d'occupation de l'immeuble est actuellement d'environ 66 % en raison d'une sélection diligente et d'un examen minutieux des locataires potentiels, conformément au statut diplomatique de l'immeuble, avant toute installation dans les locaux.

2.0 Financement du projet

Selon la structure d'actionnariat de la coentreprise, les participations de l'UPAP et de la TCRA sont de 60% et de 40% respectivement. Selon le montage financier du projet, l'apport de l'UPAP est constitué du terrain et du bâtiment actuel dont la valeur est arrêtée à 4.186.643,84

\$EU et un apport en numéraire de 4.000.000 \$EU. L'apport total minimal de l'UPAP s'élève à 8 186 643,84 \$EU.

A ce jour, l'Union a apporté des liquidités et des terrains d'une valeur de 8 270 469,59 \$EU, tandis que le partenaire TCRA a apporté des liquidités d'un montant de 17 173 956,92 \$EU*. L'accord de coentreprise oblige la TCRA à récupérer l'intégralité de sa contribution en espèces supplémentaire au projet avant que les partenaires puissent commencer à partager les revenus de l'investissement immobilier conformément à la structure d'actionnariat.

2.1 Coût total du projet

Au 31 mars 2025, le coût total du projet (TTC) s'élevait à **23 578 912,65 \$EU***. Sur ce montant, l'UPAP doit participer à hauteur de 14 147 347,59 \$EU tandis que la TCRA contribue à hauteur de 9 431 565,06 \$EU, conformément à la structure de propriété. Le coût total ci-dessus ne comprend pas les travaux en cours, les travaux en attente et les retenues de garantie dues aux entrepreneurs.

2.2 Apport excédentaire en numéraire de la TCRA

Comme précisé au point 2.1 ci-dessus, le partenaire de l'UPAP, la TCRA, a apporté un excédent de trésorerie d'un montant de 8 783 089,99 \$EU*, à recouvrer avant de procéder à des éventuels versements de retours sur investissements entre l'UPAP et la TCRA.

A ce jour, la TCRA a récupéré **271 731,84 \$EU**** sur le revenu brut généré par l'immeuble de placement, qui s'élève à **647 421,11 \$EU****. L'excédent de trésorerie récupéré jusqu'à présent (3,1 %) indique la longue période qu'il faudra à l'Union pour percevoir ses premiers revenus de l'investissement.

2.3 Financement des travaux en cours/en instance

Dans une correspondance récente, la TCRA, partenaire de l'UPAP dans le cadre du projet, a exprimé son incapacité à continuer à financer les travaux en cours ainsi que les travaux en instance au titre d'apport en numéraire supplémentaires à la coentreprise. A cet effet, la TCRA recommande que les travaux en cours soient financés au moyen des recettes générés par l'investissement. Bien qu'il s'agisse d'une alternative viable, il existe des risques associés compte tenu des faibles revenus générés par la propriété depuis septembre 2023 et du taux d'occupation d'environ soixante-six pour cent (66 %) de l'immeuble après 18 mois de mise en service.

Le montant estimatif des travaux en cours au 31 mars 2025 s'élève à un million trois cent dix mille quatre cent seize dollars américains et trente cents (1 310 416,30 \$EU). En l'absence de versement supplémentaire de fonds excédentaires à l'Union par la TCRA, les Etats membres sont invités à indiquer au Secrétariat général la conduite à tenir.

3.0 Situation de l'apport en numéraire au projet PAPU House

L'appel à contribution pour mobiliser l'apport en numéraire au projet Tour UPAP a été lancé pour la première fois en 2021, suivi de plusieurs relances entre 2022 et 2025. Cet appel est actuellement repris parallèlement à la demande de règlement des contributions annuelles et obligatoires en souffrance, comme indiqué dans l'état des comptes fourni aux États membres. Les contributions se répartissent en deux catégories : la contribution obligatoire résultant de la résolution de la 10e Conférence plénipotentiaire ordinaire et la contribution volontaire basée sur les promesses de dons faites par les États membres lors du lancement du fonds d'appel pour le projet à Arusha, en Tanzanie, et aux chutes Victoria, au Zimbabwe, respectivement en janvier 2020 et en juin 2021.

3.1 Contributions statutaires

A ce jour, seuls vingt-et-un (28) États membres se sont acquittés de la contribution statutaire spéciale au titre de l'apport en numéraire de l'Union au projet, soit un montant de **591.380,46 \$EU (73%)** sur l'enveloppe attendue de la part des États membres, soit la somme de **810.000,00 \$EU**.

La ventilation des contributions statutaires versées par les États membres au titre dudit apport en numéraire se résume ci-après.

N° d'ordre	État membre	Règlement en \$EU
1.	Algérie	44 789,05
2.	Angola	17 492,05
3.	Botswana	17 127,55
4.	Bénin	12 632,05
5.	Burkina Faso	12 632,05
6.	Burundi	10 526,05
7.	Cote d'Ivoire	23 972,05
8.	Égypte	44 677,05
9.	Eswatini	12 622,05
10.	Éthiopie	16 115,05
11.	Ghana	16 317,55
12.	Kenya	22 554,55
13.	Lesotho	12 632,05
14.	Madagascar	13 685,05
15.	Malawi	12 632,00
16.	Mali	12 592,05
17.	Maroc	36 922,05
18.	Mozambique	13 442,05
19.	Namibie	14 778,55

20.	Niger	12 632,05
21.	Nigeria	44 789,05
22.	Sénégal	15 506,21
23.	Afrique du Sud	44 789,05
24.	Tanzanie	19 274,05
25.	Tunisie	37 539,55
26.	Ouganda	17 411,00
27.	Zambie	13 280,05
28.	Zimbabwe	18 018,55
TOTAL		591 380,46

Il est demandé au groupe de travail de féliciter les États membres visés ci-dessus pour leur concours à l'achèvement des travaux et à l'inauguration de ce projet emblématique.

3.2 Contributions volontaires

Ainsi qu'il a été précisé plus haut, deux appels à contribution ont été lancés en janvier 2020 (à Arusha en Tanzanie) et en juin 2021 (à Victoria Falls au Zimbabwe). Ces opérations avaient pour objet de mobiliser le solde d'un million de dollars permettant à l'UPAP de constituer et de verser au compte de la coentreprise l'intégralité de son apport en numéraire à ce projet conjoint.

À cette occasion, des contributions volontaires ont été annoncées par certains États membres et par la Commission de l'Union africaine. A ce jour, le Mali, le Burkina Faso et le Zimbabwe ont honoré leurs engagements pour un montant total de **50 000,00 \$EU**.

Des annonces de contributions volontaires ont été prononcées par certains États membres et la Commission de l'Union africaine dans le cadre des deux appels organisés pour mobiliser le financement pour le projet. Aucune de ces annonces n'a acquittée à ce jour. Les contributions attendues, soit un montant de 140 000 \$EU, sont attendues du Cameroun, du Niger et de la Commission de l'Union africaine.

Le détail des contributions volontaires et l'état des règlements se présente comme suit :

i.	Burkina Faso	-	20 000,00	-	perçu
ii.	République du Mali	-	10 000,00	-	perçu
iii.	République du Zimbabwe	-	20 000,00	-	perçu
iv.	République du Cameroun	-	10 000,00	-	impayé
v.	République du Niger	-	30 000,00	-	impayé
vi.	Commission de l'Union africaine	-	100 000,00	-	impayé
Total			190 000,00		

3.3. Totalité des contributions encaissées

Le montant total des contributions statutaires et volontaires s'élève à **641 380,46 \$EU**. Ce montant, soit l'équivalent de 64,14 % de l'objectif d'un million de dollars d'apport en numéraire, est inférieur au montant total nécessaire à l'exécution des travaux en cours et à venir.

3.4. États membres débiteurs d'arriérés

Le montant total des contributions financières obligatoires restant dues, soit **218 405,65 \$EU** au 22 avril 2025, est dû par treize (13) États membres, à savoir : Cameroun, Tchad, Congo, République démocratique du Congo, Guinée équatoriale, Érythrée, Gabon, Gambie, Guinée, Liberia, Libye, Sierra Leone et Soudan. La ventilation est présentée ci-après.

États membres débiteurs d'arriérés au projet « Tour UPAP »

	État membre	Impayés en \$EU
1	Cameroun	21 501,55
2	Tchad	12 632,05
3	République du Congo	12 632,05
4	République démocratique du Congo	19 922,05
5	Guinée équatoriale	12 632,05
6	Érythrée	10 526,05
7	Gabon	15 710,05
8	Gambie	10 526,05
9	Guinée	13 806,55
10	Liberia	10 526,05
11	Libye	44 789,05
12	Sierra Leone	10 526,05
13	Soudan	22 676,05
	TOTAL	218 405,65

4.0 Travaux en cours et en attente à la Tour UPAP

Nonobstant l'achèvement et l'occupation du bâtiment, des travaux en cours et en attente doivent être exécutés pour garantir un environnement propice et sûr aux habitants et aux visiteurs de l'immeuble. Les travaux critiques en instance sont les suivants :

4.1 Travaux en cours

- i) Fourniture et installation de scanners de sécurité (2 scanners à bagages et 1 scanner à passage)

- ii) Fourniture et installation d'un enregistreur vidéo en réseau et de caméras supplémentaires, contrôle d'accès au sous-sol (lecteurs de cartes pour barrières levantes).
- iii) Installation d'un auvent entièrement vitré à l'entrée de l'immeuble ;
- iv) Couverture de la partie supérieure du revêtement du podium.

4.2 Travaux en instance

- i) Installation de projecteurs d'éclairage sur la façade
- ii) Lampadaires solaires supplémentaires pour l'immeuble
- iii) Installation de gabions en pierre sur les berges du fleuve
- iv) Capitalisation des actifs de la Tour UPAP
- v) Fourniture et installation d'extincteurs automatiques pour les salles des machines des ascenseurs et les salles techniques TIC
- vi) Installation de systèmes TIC et de sonorisation au 4e étage (salles de réunions annexes)

5.0 Recommandations

Le présent rapport est accompagné de recommandations adressées au groupe de travail, à savoir :

- i) Inviter les États membres ayant des arriérés au titre de l'apport en numéraire à les régler d'urgence afin de permettre aux travaux de construction en cours de se poursuivre sans entrave.
- ii) Exhorter ces États débiteurs à se conformer à la Résolution n° 02/UPAP/CP/X/2021 de la 10ème session ordinaire de la Conférence des plénipotentiaires **(Annexe A)**.
- iii) Inviter les membres du groupe de travail de donner des orientations sur la possibilité de financer les travaux en cours/en instance de la Tour UPAP au moyen de contributions statutaires.

**Taux de change moyen : 2 475 TZS/\$EU*

*** Taux de change actuel : 2 685 TZS/\$EU*

Résolution n°02/UPAP/CP/X/2021

**relative à la mobilisation du complément de l'apport en numéraire au projet de
construction de l'immeuble siège de l'UPAP**

La Conférence des plénipotentiaires de l'Union panafricaine des postes (UPAP), réuni en sa 10ème session ordinaire du 24 au 25 juin 2020 à Victoria Falls au Zimbabwe ;

Vu la résolution n°11/UPAP/CA/XXXVII/2018 de la 37ème session ordinaire du Conseil d'administration donnant l'accord pour la mise à disposition de la somme de 4 000 000,00 \$EU à titre d'apport en numéraire de l'Union au projet de construction de son immeuble siège ;

Conscient du fait que sur le déficit à combler de 1 000 000,00 \$EU, l'appel à financement lancé à l'occasion de la célébration du 40ème anniversaire de l'Union a permis de mobiliser la somme de 140 000,00 \$EU, ce qui est loin de l'objectif fixé ;

Soucieux de respecter la structure idéale du montage financier qui fixe l'apport en numéraire des actionnaires à 56% et les concours bancaires à 44% remboursables en 15 ans avec un taux d'intérêt avoisinant les 13% ;

Tenant compte des immenses potentialités du projet et notamment des éventuelles retombées pécuniaires qui permettraient d'améliorer l'assise financière de l'Union ;

DÉCIDE :

- 1) Autorise le Secrétaire général à solliciter des contributions volontaires auprès des États membres, des Membres associés, des partenaires, des pays amis, des organismes donateurs et d'en rendre compte au Conseil d'administration lors de sa prochaine session ordinaire ;
- 2) Autorise le Secrétaire général à procéder, après la date du 30 septembre 2021, à une répartition de l'éventuel déficit à combler entre l'ensemble des États membres, et ce selon le barème des contributions en vigueur.

Fait à Victoria Falls, Zimbabwe, le 25 juin 2021