



COMMISSION STRATEGIE POSTALE (CS)
UPAP/CS/GIP/01/2026 - Doc. N°3

GROUPE DE TRAVAIL SUR LES INVESTISSEMENTS ET PROJETS
29 janvier 2026 (MODE VIRTUEL) 09h00 TU

RAPPORT DU GROUPE DE TRAVAIL SUR LES INVESTISSEMENTS ET LES PROJETS POUR LE
CYCLE 2021/2022-2025/2026

1. Objet : Rapport sur la Tour de l'UPAP Rapport du Groupe de travail sur les investissements et les projets pour le cycle 2021/2022-2025/2026	Références/Alinéas <ul style="list-style-type: none">• Résolution N°03/UPAP/CA/XLIII/2023• Résolution N°05/UPAP/CA/XLIII/2025
2. Décisions attendues <ul style="list-style-type: none">• Prendre note du Rapport sur la Tour de l'UPAP et fournir des orientations supplémentaires.• Soumettre ledit rapport à la Commission Stratégie	

1.0 INTRODUCTION

L'une des principales activités prévues pour la période de juin 2025 à mars 2026 consiste à établir un rapport sur la Tour de l'UPAP, notamment sur ses performances financières, son marketing et les contributions des Etats membres. En outre, l'Union doit chercher à diversifier ses choix d'investissement afin de répartir les risques.

2.0 PRESENTATION DU RAPPORT SUR LA TOUR DE L'UPAP DE JUIN 2025 A CE JOUR

La Tour de l'UPAP dispose d'une surface locative totale de 9 563,35 m² qui comprend les bureaux de l'UPAP, de l'Autorité de régulation des communications de Tanzanie (TCRA), de la Poste de Tanzanie, des bureaux de gestion immobilière, des espaces commerciaux et des espaces de bureaux à louer.

Afin d'améliorer le taux d'occupation, notamment pour la location du rez-de-chaussée (614,10 m²) et du premier étage (943,80 m²), une commercialisation efficace des espaces est primordiale. L'objectif principal est en effet de trouver un locataire principal qui occupera les espaces vacants sur les deux étages. Cela

nécessite un marketing dynamique et une publicité adaptée, en utilisant les supports de communication disponibles et appropriés.

2.1 Performance financière

Conformément aux informations déjà disponibles, le rapport d'audit des états financiers de l'UPAP pour l'exercice clos au 31 mai 2025 indique que les locataires ont commencé à louer des espaces de bureaux immédiatement après l'inauguration de la Tour de l'UPAP. Les performances financières pour les exercices 2024 et 2025 sont présentées dans le tableau ci-dessous :

INVESTISSEMENT DANS LA COENTREPRISE TOUR DE L'UPAP	2025	2024
Résultats financiers provisoires de la coentreprise TCRA-UPAP	\$EU	\$EU
Revenus		
Revenus locatifs	515 301	108 359
Frais d'exploitation	122 194	21 814
Revenu net	<u>393 107</u>	<u>86 545</u>

CONTRIBUTION DES ÉTATS MEMBRES EN SOUFFRANCE		
Contributions recevables	5 481 581	5 419 061
Moins : provision pour dépréciation	3 582 882	3 444 697
Créances nettes de contributions	1 898 700	1 974 364

2.2 Financement des travaux en cours/en attente

Dans une communication récente, la TCRA a fait part de son incapacité à financer les travaux en cours et à venir avec ses propres fonds, et a demandé des liquidités supplémentaires à la coentreprise. La TCRA a recommandé que les travaux en cours soient financés par les revenus générés par l'investissement. Bien qu'il s'agisse d'une alternative viable, elle comporte des risques compte tenu des faibles revenus générés par la propriété depuis septembre 2023 et du taux d'occupation d'environ 66 % du bâtiment après 18 mois de fonctionnement.

2.3 Activités de marketing

Les partenaires et le gestionnaire immobilier mettent en œuvre diverses initiatives pour commercialiser l'espace restant, notamment :

- i) L'utilisation du site web de l'UPAP pour renforcer les efforts de marketing de la Tour de l'UPAP.
- ii) Diffusion de publicités pour la Tour de l'UPAP dans le bulletin d'information de l'a newsletter UPAP.
- iii) Utilisation du site web de la TCRA et d'autres moyens de communication pour faire connaître la Tour de l'UPAP

La tour dispose d'une surface locative totale de 9 563,35 m². La surface louée est de 5 374,75 m², dont 3 560,85 m² sont occupés, soit un taux d'occupation de 66,25 %. Ce taux est en hausse par rapport à l'exercice précédent, où il s'élevait à 62,32 %.

Voici les principaux faits saillants de la période considérée :

- En novembre 2025, de nouveaux locataires ont occupé un espace au rez-de-chaussée totalisant 66,25 m².

2.4 Contribution des Etats membres

2.4.1 Apports obligatoires en numéraire

A ce jour, vingt-huit (28) Etats membres ont versé leurs contributions obligatoires en fonds propres au projet de Tour de l'UPAP, s'élevant à **591 380,46 \$EU**, ce qui représente 73 % du total des contributions obligatoires de **810 000,00 \$EU** attendues des Etats membres.

Les Etats membres qui ont contribué sont **l'Afrique du Sud, l'Algérie, l'Angola, le Bénin, le Botswana, le Burkina Faso, le Burundi, la Côte d'Ivoire, l'Egypte, l'Eswatini, l'Ethiopie, le Ghana, le Kenya, le Lesotho, Madagascar, le Malawi, le Mali, le Maroc, le Mozambique, la Namibie, le Niger, le Nigeria, l'Ouganda, le Sénégal, la Tanzanie, la Tunisie, la Zambie et le Zimbabwe**, comme détaillé à l'annexe 1.

2.4.2 Etats membres ayant des arriérés de contributions en espèces en souffrance

Au 31 janvier 2026, le montant total des contributions financières statutaires impayées s'élève à **218 405,65 dollars américains** et est dû par treize (13) Etats membres, à savoir **le Cameroun, la République du Congo, la République démocratique du Congo, l'Erythrée, le Gabon, la Gambie, la Guinée, la Guinée équatoriale, le Liberia, la Libye, la Sierra Leone, le Soudan et le Tchad**.

Les détails sont présentés dans le tableau ci-dessous.

Etats membres ayant des contributions en souffrance au titre de la Tour de l'UPAP

	ETAT MEMBRE	MONTANT IMPAYE (\$EU)
1	Cameroun	21 501,55
2	Chad	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	Erythrée	10 526,05
7	Gabon	15 710,05
8	Gambie	10 526,05

9	Guinée	13 806,55
10	Libéria	10 526,05
11	Libye	44 789,05
12	Sierra Leone	10 526,05
13	Soudan	22 676,05
	TOTAL	218 405,65

2.5 Etat du recouvrement des loyers

Juin 2024 à novembre 2025	Montant réel
Revenus locatifs	621 030,53 \$EU (TVA incluse)
Frais de service	221 216,25 \$EU (TVA incluse)
Recettes et services totaux perçus de juin 2024 à novembre 2025	842 246,78 \$EU TVA incluse
Recettes et services totaux perçus de septembre 2023 à novembre 2025	1 004 649,13 \$EU TVA incluse.

Les revenus locatifs et les charges de service devraient continuer d'augmenter à mesure que les locataires occupent davantage d'espace locatif.

La gestion des installations de conférence a été confiée à la société **ONE INTER TRAVEL LIMITED** pour un montant mensuel de 100 078 941,60 TZS TTC, payable d'avance par trimestre. Le gestionnaire a bénéficié d'une période de grâce de deux (2) mois, du 1^{er} août au 30 septembre 2025, pour le paiement du loyer. Or, aucun paiement n'a été effectué par le gestionnaire à l'UPAP ni à la TCRA depuis le début du contrat, prévu en octobre 2025.

Le service juridique de l'UPAP travaille avec les parties concernées afin de trouver une solution définitive à la situation. Une réunion est prévue le 30 janvier 2026.

En outre, les revenus provenant de la location des salles de conférence de la PAPU Tower se sont élevés à **215 956,24 \$EU** pour la période du 1^{er} juin 2024 au 31 mai 2025, hors paiements courants. Cependant, cette somme n'a pas été versée sur le compte JVA. Entre-temps, une réunion a été prévue le 30 janvier afin d'examiner la question conformément à l'article 10, « Défaut, négligence ou refus de payer le loyer et les charges », du contrat de location.

Ce projet vise à générer des avantages opérationnels et financiers pour l'Union grâce aux revenus locatifs, à la location de salles de conférence et à la plus-value, conformément aux objectifs stratégiques à long terme de l'UPAP. Toutes les transactions entre l'Union et la coentreprise sont réalisées en toute indépendance et l'immeuble d'investissement est une entité indépendante qui opère conformément à la réglementation commerciale en vigueur en Tanzanie, en vertu de la licence BRELA obtenue à cet effet.¹

¹ Union panafricaine des postes Rapport du Secrétariat général pour l'exercice clos au 31 mai 2025

2.6 Travaux supplémentaires à la Tour de l'UPAP

Le bâtiment comprend un sous-sol complet, un rez-de-chaussée, du premier au seizième étage, et une mezzanine au seizième étage (dont le dix-septième étage) avec un toit-terrasse semi-accessible. La surface totale est de 22 421 m².

Le tableau ci-dessous présente le détail des travaux supplémentaires effectués à la Tour de l'UPAP :

Travaux supplémentaires à la Tour de l'UPAP

N° d'ordre	DESCRIPTION	ETAT	COMMENTAIRES	MONTANT EN \$EU
1.	Installation de la signalétique dans le bâtiment	Non achevé	Le constructeur doit rectifier <ul style="list-style-type: none"> • quelques problèmes, notamment la signalisation des entrées et sorties à l'entrée ; • Logo UPAP à l'entrée et • signalétique du sous-sol 	82 682,60
2.	Fourniture et installation de scanners de sécurité	Non achevé	Des améliorations doivent être apportées, notamment <ul style="list-style-type: none"> • installer les tables aux scanners à bagages pour que les visiteurs puissent y déposer leurs bagages lors de l'inspection, • local de rangement/étagère pour entreposer les objets dont l'entrée dans le bâtiment est interdite, • scanners portables et 	34 618,34
3.	Installation d'un enregistreur vidéo réseau et de caméras supplémentaires, et contrôle d'accès aux barrières levantes pour le stationnement en sous-sol	Non achevé	Les barrières du sous-sol nécessitent une activation par carte, opération que l'entrepreneur est en train d'effectuer.	106 606,42
4.	Installation d'une verrière entièrement vitrée en façade du bâtiment ;	Achevé	Les travaux sont achevés et en attente de remise.	56 040,92
5.	Installation de gabions sur la rive du fleuve ;	Achevé	Les travaux sont achevés et en attente de remise.	23 519,67
6.	Installation d'extincteurs dans la salle des machines de l'ascenseur et les salles informatiques ;	Achevé	Les travaux sont achevés et en attente de remise.	32 568,00

7.	Installation de portails coulissants à l'entrée et à la sortie des locaux	Achevé	Les travaux sont achevés et couverts par la garantie contre les défauts.	
8.	Installation de grilles en fer pour protéger les réservoirs d'eau sur le toit.	Pas achevé	La fabrication des grilles en fer destinées à protéger les réservoirs d'eau n'a pas encore commencé et se trouve actuellement en phase d'approvisionnement.	A déterminer
9.	Abri du groupe électrogène et du réservoir de carburant	Pas achevé	La construction de l'abri pour protéger les groupes électrogène et le réservoir de carburant n'a pas encore commencé.	
10.	Installation de gaz	Non achevé	Améliorations visant à protéger le réservoir de gaz installé à l'arrière du bâtiment, notamment la construction d'un mur en béton pour des raisons de sécurité.	
11.	Projecteurs	Achevé	Les travaux sont achevés et en attente de remise.	

2.1 Processus de constitution d'une équipe d'experts en investissement

Conformément à la **résolution N°05/UPAP/CA/XLIII/2025**, il a été décidé de constituer une équipe d'experts en financement et en gestion de projets immobiliers afin de renforcer et d'orienter les décisions d'investissement. Ce processus est en cours et devrait être achevé d'ici le deuxième trimestre 2026. Le projet de mandat a été élaboré et est en cours d'approbation.

3.0 DECISIONS ATTENDUES

Le groupe de travail sur les investissements et projets est prié de :

- Prendre note du rapport sur la Tour de l'UPAP et fournir les directives nécessaires.
- Soumettre le rapport à la Commission Stratégie.

ANNEXE 1

ETAT DE PAIEMENT DES CONTRIBUTIONS EN ESPÈCES OBLIGATOIRES DES ETATS MEMBRES A LA TOUR DE L'UPAP AU 31/01/2026			
	ETAT MEMBRE	PAYE	DATE DE PAIEMENT
1	Algérie	44 789,05	26.11.2022
2	Angola	17 492,05	23.09.2022
3	Bénin	12 632,05	17.01.2025
4	Botswana	17 127,55	07.09.2022
5	Burkina Faso	12 632,05	30.08.2022
6	Burundi	10 526,05	19.01.2024
7	Côte d'Ivoire	23 972,05	13.06.2023
8	Egypte	44 677,05	28.03.2022
9	Eswatini	12 622,05	08.04.2022
10	Ethiopie	16 115,05	29.07.2022
11	Ghana	16 317,55	11.01.2024
12	Kenya	22 554,55	30.01.2023
13	Lesotho	12 632,05	14.02.2023
14	Madagascar	13 685,05	20.01.2023
15	Malawi	12 632,00	06.07.2022
16	Mali	12 592,05	27.04.2022
17	Maroc	36 922,05	19.07.2022
18	Mozambique	13 442,05	26.10.2022
19	Namibie	14 778,55	31.07.2023
20	Niger	12 632,05	14.12.2022
21	Nigeria	44 789,05	19.09.2024
22	Sénégal	15 506,21	27.04.2022
23	Afrique du Sud	44 789,05	31.03.2023
24	Tanzanie	19 274,05	28.03.2022
25	Tunisie	37 539,55	04.04.2022
26	Ouganda	17 411,00	13.05.2022
27	Zambie	13 280,05	15.11.2023
28	Zimbabwe	18 018,55	18.12.2021
	TOTAL	591 380,46	

TAUX D'OCCUPATION DES BÂTIMENTS

NIVEAU	OCCUPATION	REMARQUES
Sous-sol	<ul style="list-style-type: none"> Le parking de l'UPAP et de la TCRA est pleinement opérationnel. Réservoirs d'eau Transformateur électrique 	
Rez-de-chaussée	<ul style="list-style-type: none"> Bureau de poste de la Poste de Tanzanie Virtual Pay Succursale de la KCB Commercial Bank Intrepid Travel Africa The Only Safari CFA Logistics Trinidad International 	614,10 m ² d'espace vacant 42 % occupé
1^{er} étage	Premier et rez-de-chaussée, étages commerciaux : centre commercial <ul style="list-style-type: none"> Atlaxus Logistics Scandinavia Microfinance 	943,80 m ² d'espace vacant 10 % occupé
2^{ème} étage	Restaurant et cuisine à disposition des délégués de la conférence	Pas encore fonctionnel
3^{ème} étage	<ul style="list-style-type: none"> 5 salles de réunion modulables et pliables, pouvant être combinées pour former une seule grande salle de réunion. Ces salles peuvent être des pièces ou, dans le même esprit, deux, trois, quatre ou cinq salles de réunion, salon VIP salle de réunion VVIP salle de premiers secours Salle de conférence principale de 400 places 	100 % occupé
4^{ème} étage	<ul style="list-style-type: none"> 6 salles de réunion indépendantes, Salle multimédia Salle d'allaitement Salle de secrétariat ; 	100% occupé
5^{ème} étage	<ul style="list-style-type: none"> Crown Lapidary Ltd East African Local Government Authority Prolaty Property Manager Trademark Africa 	100% occupé (Le restaurant sur podium n'est pas fonctionnel)
6^{ème} étage	<ul style="list-style-type: none"> African Finance and Management Thinkers Institute Compassion International 	100% occupé
7^{ème} étage	<ul style="list-style-type: none"> Compassion International 	100% occupé
8^{ème} étage	<ul style="list-style-type: none"> Gap Management Institute 	100%
9^{ème} étage	<ul style="list-style-type: none"> African Court Coalition Universal Communication Services Access Fund (UCSAF) 	256 m ² d'espace vacant 45 % occupé
10^{ème} étage	<ul style="list-style-type: none"> Price Waterhouse Coopers (PWC) Occupational Safety and Health Authority (OSHA) 	100%
11^{ème} étage	TCRA Northern Zonal office (Vodacom)	100%
12^{ème} étage	TCRA Northern Zonal office	100%

13^{ème} étage	Siège de l'UPAP	<ul style="list-style-type: none"> • SG et autres bureaux de l'UPAP. • 100% occupé
14^{ème} étage	Siège de l'UPAP	<ul style="list-style-type: none"> • ASG et autres bureaux du UPAP • Bureau régional de l'UPU pour l'Afrique de l'Est • 100% occupé
15^{ème} étage	Siège de l'UPAP	<ul style="list-style-type: none"> • Centre de renforcement des capacités TIC de l'UPAP • 100% occupé
16^{ème} étage	Restaurant VIP exploité par Clouds Entertainment Company Limited	100%
17^{ème} étage	Restaurant VIP exploité par Clouds Entertainment Company Limited	100%