



Original :anglais

UPAP/CAT/CS/01/2023 - Doc N°4

COMMISSION STRATEGIE (CS)

25 et 28 août 2023, Arusha, Tanzanie

RAPPORT SUR L'INVESTISSEMENT DE L'UPAP

1. Objet Rapport sur l'investissement de l'UPAP	Références/Alinéas Plan stratégique de l'UPAP 2022-2025 Plan d'action de l'UPAP 2022-2025
2. Décisions attendues <ul style="list-style-type: none">• Prendre note du rapport d'état d'avancement de la construction de la Tour de l'UPAP au 30 juillet 2023 ;• Examiner les perspectives/opportunités d'investissement dans la Tour de l'UPAP• Donner des orientations le cas échéant.	

1.0 INTRODUCTION/CONTEXTE

Le présent document qui est présenté à la Commission couvre les domaines suivants :

- Rapport d'état d'avancement de la construction de la Tour de l'UPAP au 30 juillet 2023 ;
- Perspectives/opportunités d'investissement dans la Tour de l'UPAP

2.0 ETAT D'AVANCEMENT DE LA CONSTRUCTION DE LA TOUR DE L'UPAP AU 30 JUILLET 2023

Ce rapport (**annexe 1**) comprend les domaines clés suivants :

- a) Introduction et Contexte ;
- b) Projet de Tour de l'UPAP ;
- c) Entrepreneurs ;
- d) Coût du projet ;
- e) Financement du projet ;
- f) Etat d'avancement de la construction ;
- g) Retards enregistrés ;

h) Inauguration de la Tour de l'UPAP.

3.0 PERSPECTIVES/OPPORTUNITES D'INVESTISSEMENT DANS LA TOUR DE L'UPAP

3.1 La réunion du groupe de travail sur les investissements et les projets, qui s'est tenue le 27 avril 2023, a mis en place une équipe de travail ad hoc dotée d'une expertise sur les investissements et les projets dont le mandat est d'identifier les perspectives/opportunités d'investissement et les revenus que la Tour de l'UPAP pourrait générer grâce aux locations d'espace. L'équipe de travail est composée de l'Egypte (nord), du Cameroun (centre), de la Tanzanie (est) et du Nigeria (ouest). Les termes de référence (TdR) de l'équipe de travail sont les suivants :

- a. Identifier les perspectives/opportunités d'investissement de l'UPAP à soumettre au Groupe de travail sur les investissements et projets ;
- b. Elaborer un cadre d'investissement ou des lignes directrices pouvant accorder la priorité et l'équilibre du portefeuille d'investissement ;
- c. Proposer toute autre forme d'investissement pertinent.

3.2 Une réunion en ligne de l'équipe de travail s'est tenue le 21 juillet 2023 pour dégager les pistes d'action. Au cours de la réunion, l'Egypte a été désignée pour en assurer la présidence et il a été convenu que les membres devraient réfléchir les formes d'investissement, notamment en proposant des véhicules d'investissement qui génèrent des rendements élevés avec moins de risques.

3.3 Cadre est en cours d'élaboration par l'équipe de travail

Il existe différentes approches d'investissement, et le but ultime est de générer d'excellents rendements positifs à l'avenir.

- i) **Investissement immobilier** : Cet investissement est réalisé dans des propriétés physiques telles que des terrains, des bâtiments et des magasins. Il s'agit d'acquérir la propriété et la gestion du bien immobilier. Location et paiements du loyer en devises fortes et structures de paiement indexées. Les revenus ne seront générés que si le bien est loué.
- ii) Investissements en actions cotées en bourse : il s'agit d'un investissement effectué dans les comptes souhaités d'une société cotée en bourse en achetant des actions et en prenant une propriété partielle de cette société spécifique. Marchés boursiers. Il existe des bourses en Afrique qui négocient en devises fortes qui peuvent être envisagées. Un marché libellé en devises fortes offrira à l'Union des options souhaitables pour gérer le risque de change.
- iii) Actions non cotées : il s'agit d'un investissement dans des sociétés ou des titres qui ne sont généralement pas cotés en bourse. L'objectif ultime est l'ajout de valeur en fournissant des capitaux pour aider l'entreprise à se développer et à restructurer les entreprises existantes présentant des inefficacités opérationnelles.

- iv) Dépôts à terme : un dépôt à terme est un instrument financier fourni par des banques ou des institutions financières non bancaires qui offre des intérêts plus élevés qu'un compte d'épargne ordinaire jusqu'à la date d'échéance donnée. Un intérêt fixe est offert sur le montant principal. Ce véhicule d'investissement offre des rendements fixes garantis et des échéances flexibles.
- v) Caisse publique de prévoyance : Il s'agit d'un plan d'épargne à long terme qui offre un taux d'intérêt et des retours sur investissement agréables. Un tel compte a une période d'échéance de 15 ans qui peut être prolongée davantage. Ledit compte présente des avantages fiscaux car les intérêts gagnés sont exonérés d'impôt.

4.0 DECISIONS ATTENDUES

La Commission est priée de :

- prendre note du rapport d'état d'avancement de la construction de la Tour de l'UPAP au 30 juillet 2023 ;
- prendre note du cadre de perspectives/opportunités d'investissement dans la Tour de l'UPAP en cours d'élaboration ;
- donner des orientations le cas échéant.



UPAP/CAT/CS/01/2023 - Doc N°4 Annexe 1

RAPPORT SUR LE PROJET DE CONSTRUCTION DE LA TOUR DE L'UPAP AU 30 JUILLET 2023

1.0 INTRODUCTION ET CONTEXTE

Le Conseil des ministres de l'ancienne Organisation de l'unité africaine (OUA), aujourd'hui Union africaine (UA), réuni lors de sa 29^{ème} session ordinaire tenue en juillet 1977 à Libreville (Gabon), a adopté la résolution CM/Res. 586 (XXIX) et a recommandé la création de l'Union panafricaine des postes pour servir d'organisme de tutelle pour toutes les administrations postales en Afrique. Cette résolution a été approuvée lors du 14^{ème} Sommet des Chefs d'Etat et de Gouvernement de l'OUA tenue à Libreville (Gabon) en juillet 1977.

Le gouvernement de la République-Unie de Tanzanie a offert d'abriter le siège de l'Union panafricaine des postes (UPAP) lors de sa création le 18 janvier 1980 à Arusha en tant qu'Institution spécialisée de l'Union africaine (UA) chargée de coordonner le développement des services postaux en Afrique.

Le 7 octobre 1984, l'Union panafricaine des postes et le Gouvernement de la République Unie de Tanzanie ont conclu un accord définissant les termes et conditions relatifs à l'établissement du siège de l'Union à Arusha, en Tanzanie. Cela faisait suite à l'instrument des pleins pouvoirs émis par Son Excellence, le Président Julius Kambarage Nyerere, le 24 septembre 1984, ouvrant ainsi la voie à l'établissement du siège de l'Union panafricaine des postes à Arusha.

2.0 PROJET DE CONSTRUCTION DE LA TOUR DE L'UPAP

2.1 La coentreprise

Le projet de construction de la Tour de l'UPAP est financé et mis en œuvre conjointement par l'UPAP et la République Unie de Tanzanie, pays hôte du siège de l'Union. Le pays hôte est représenté par l'Autorité de régulation des Communications de la Tanzanie (TCRA) dans la coentreprise. La TCRA, en tant que régulateur du secteur postal, est une partie prenante clé et agit au nom du gouvernement pour s'assurer que

toutes les exigences d'hébergement du siège soient remplies. En raison du statut diplomatique de l'UPAP, plusieurs tentatives pour obtenir d'autres partenaires, tels que la Caisse nationale de sécurité sociale et la Société nationale de gestion immobilière (NHC), pour financer la construction de la Tour de l'UPAP sous forme d'accord de construction, d'exploitation et de transfert (CET) ont échoué en raison de son Immunité diplomatique. La participation au projet est dans un rapport de 60% et 40% pour l'UPAP et la TCRA, respectivement.

La Tour de l'UPAP est un immeuble polyvalent de 17 étages, couvrant une superficie totale de 22 421 mètres carrés. Le bâtiment comprend un sous-sol, un rez-de-chaussée, du premier étage au seizième étage et une mezzanine au 16^{ème} étage (17^{ème} étage) avec un toit semi-accessible.

2.2 Utilisation du bâtiment

Le bâtiment accueillera les bureaux du siège social de l'UPAP, les bureaux de la zone nord de la TCRA et un bureau de poste, et les espaces restants seront loués en tant qu'investissement pour générer des revenus aux partenaires de la coentreprise.

2.3 Accessoires du projet

Le bâtiment comprend les installations annexes suivantes :

- ✓ 167 parkings voitures (37 en sous-sol et 130 à l'extérieur) ;
- ✓ 3 ensembles de groupes électrogènes de secours (800kVA, 400V, 50Hz);
- ✓ Réservoirs de stockage d'eau (Apparent de 7 200 litres et réservoir souterrain de 210 000 litres) et des
- ✓ Points de collecte d'ordures

3.0 CEREMONIE DE POSE DE LA PREMIERE PIERRE

Les ministres en charge de la poste de tous les Etats membres ont été invités à la cérémonie de pose de la première pierre qui a eu lieu le 18 janvier 2020 lors de la célébration du 40^{ème} anniversaire de la création de l'Union panafricaine des postes. L'honorable ministre des Travaux publics, des Transports et de la Communication de l'époque, Eng. Isack Kamwelwe, représentant et agissant au nom du Président de la République Unie de Tanzanie, a posé la première pierre sur le site du bâtiment de 17 étages situé sur le terrain 114, bloc Z, le long de l'autoroute Moshi-Namanga dans le quartier Sekei de la ville d'Arusha.

4.0 EQUIPE D'ENTREPRENEURS EN CHARGE DU PROJET

Le projet est exécuté par Beijing Construction Engineering Group (BCEG) en tant **qu'entrepreneur principal**, avec six autres sous-traitants pour les services suivants :

- Système de Climatisation et Ventilation Mécanique ;
- Système électrique et TIC ;
- Système d'installation de sécurité ;
- Plomberie et lutte contre les incendies ;
- Ascenseurs et escaliers mécaniques et ;
- Cloison vitre

Consultant du projet : BJ Amuli & PSM Architects

Jalons du projet :

Signature du contrat de projet	: 23 décembre 2019
Accès au site par l'entrepreneur	: 9 janvier 2020
Pose de la première pierre	: 18 janvier 2020
Début des travaux	: 22 janvier 2020
Contrat n°	: AE-020/HQ/2018-19/W/3
Temps initial alloué pour la construction	: 900 jours
Date d'achèvement prévue	: 8 août 2023
Temps supplémentaire alloué	: 373 jours.
Temps consommé	: 1270 jours.

Travaux en cours : 99,96 % achevés et 60 % pour les travaux d'aménagement de la salle des conférences.

5.0 COUT DU PROJET

Le coût total du projet approuvé à ce jour est de 53 248 534 873,08 TZS (TVA incluse) et la composante TVA du projet s'élève à 8 369 419 119 TZS. Les dépenses au 30 juillet 2023 sont les suivantes :

- i) Entreprise principale : TZS 30 517 675 154,62 TVA incluse
- ii) Sous-traitants : TZS 15 775 985 345,62 TTC
- iii) Les dépenses totales au 30/7/2023 sont de 49 439 959 410,73 TZS TVA incluse (la composante TVA est de 7 541 688 723,76), soit 90,411 % du coût du projet.
- iv) Autres coûts du projet : -

BJ Amuli Associates	: TZS 1 155 544 400,00
Commis aux travaux	: TZS 657 058 761,49
Sapeurs-Pompiers	: TZS 11,450,000.00
NEMC	: TZS 10 000 000,00
Permis de Construire	: TZS 33,762,350.00
Décoration d'intérieur	: TZS - 1 542 734 533,97

6.0 FINANCEMENT DU PROJET

Le projet de Tour de l'UPAP est financé conjointement par les partenaires de la coentreprise, à savoir l'UPAP et la TCRA.

6.1 Contribution de l'UPAP

L'UPAP contribue en espèces à hauteur de 4 000 000,00 \$EU (quatre millions de dollars américains) et une composante en nature combinée de 8 124 129 894,00 TZS. (huit milliards cent vingt-quatre millions cent vingt-neuf mille huit cent quatre-vingt-quatorze shillings tanzaniens) équivalant à 4 186 643,84 dollars américains (quatre millions cent huit six cent quarante-trois dollars américains et quatre-vingt-quatre centimes).

La contribution comprend :

- i) Le terrain n°112 évalué à 3 273 300 000,00 TZS (trois milliards deux cent soixante-treize millions trois cent mille shillings tanzaniens) équivalant à 2 020 917,32 dollars américains¹ (deux millions vingt mille neuf cent dix-sept dollars américains et trente-deux centimes) ;
- ii) L'ancien bâtiment abritant les bureaux de l'UPAP est évalué à 212 829 894,00 TZS (deux cent douze millions huit cent vingt-neuf mille huit cent quatre-vingt-quatorze shillings tanzaniens) équivalant à 131 400,00 USD (cent trente et un mille quatre cents dollars américains) ; et
- iii) La parcelle n°113/2 d'une valeur de 4 638 000 000,00 TZS (quatre milliards six cent trente-huit millions shillings tanzaniens uniquement) équivalant à 2 034 326,52 dollars américains² (deux millions trente-quatre mille trois cent vingt-six dollars américains et cinquante-deux centimes).

6.2 Contribution de la TCRA

La TCRA contribue en espèces à hauteur de 40 % de la contribution de l'UPAP (en espèces et en nature). Etant donné qu'une combinaison de financement par capitaux propres et par emprunt sera appliquée à ce projet ou autrement convenue, le reste du capital requis sera financé par la TCRA en tant que contribution

¹ BOT Exchange : un prix de vente de 1 USD était de 1 619,71 TZS au 6^{septembre} 2013

² BOT Exchange : un prix de vente de 1 USD était de 2 279,87 TZS au 24^{avril} 2020

supplémentaire au projet. Lors de la mise en service de la Tour de l'UPAP, la contribution supplémentaire de la TCRA au projet sera entièrement récupérée sur les charges locatives d'abord jusqu'au niveau où la structure de l'actionnariat s'élève à 60 % et 40 % pour l'UPAP et la TCRA respectivement.

7.0 ETAT D'AVANCEMENT DE LA CONSTRUCTION

7.1 Bâtiment principal

L'état d'avancement général du projet de construction au 30 juillet 2023 a atteint les 99,96 %, avec quelques problèmes qui seront corrigés avant qu'un certificat d'achèvement pratique puisse être délivré. Les constructions achevées comprennent les travaux structurels, les finitions et les installations de service détaillés comme suit :

- i) Fondations et charpente;
- ii) Autres travaux (Carrelage, plafond, peinture des portes, vitrage, bardage) ;
- iii) Aménagement paysager et travaux extérieurs (murs d'enceinte, guérites, pavage, jardinage) ;
- iv) Fourniture et installation d'ascenseurs, de monte-plats et d'escaliers mécaniques ;
- v) Fourniture et Installation de Systèmes de Climatisation et de Ventilation mécanique ;
- vi) Fourniture et installation de systèmes électriques et TIC (générateurs, centrales électriques propres, équipements de sous-station et colonnes montantes de barres omnibus) ;
- vii) Fourniture et installation de systèmes de sécurité ;
- viii) Fourniture et installation de systèmes de plomberie (articles et accessoires sanitaires, chauffe-eau solaires, chauffe-eau et construction de conduite d'égout);
- ix) Fourniture et installation de systèmes de lutte contre l'incendie (pompes d'arrosage, pompes à enrouleur de tuyau, produits chimiques secs pour centrales électriques propres, bouche d'incendie).

7.2 Salle de conférence

La Tour de l'UPAP abritera une salle de conférence ultramoderne pouvant accueillir jusqu'à 400 participants dans le hall principal. Cinq salles de réunion séparées pourront accueillir jusqu'à 30 participants dans chaque salle. Il y a aussi une salle VVIP et une salle VIP. La construction de ces installations de conférence est en phase finale et, au 30 juillet 2023, la construction était achevée à 60 % et les installations devraient être prêtes à être utilisées d'ici à la fin août 2023.

8.0 RETARDS ENREGISTRES DANS LA MISE EN ŒUVRE DU PROJET

Au cours de la mise en œuvre, le projet a rencontré des difficultés qui ont entraîné des retards inévitables causés par le/la :

- Mobilisation de ressources financières adéquates auprès des Etats membres ;
- Pénurie de matériaux de construction tels que le ciment au début ;
- Retard dans l'approvisionnement et la livraison des matériaux de construction nécessaires en raison du confinement dans certaines villes chinoises (Covid-19) ;
- Modification de l'envergure du projet, comme l'ajout d'un sous-sol complet au plan du bâtiment ;
- Travaux supplémentaires de test de la fondation sur pieux en raison des changements dans les conditions du sous-sol ;
- Changements dans les types de matériaux pour l'amélioration des bâtiments tels que le vitrage simple à double des murs-rideaux en verre, les panneaux composites en aluminium à l'aluminium pur pour faire face aux effets des changements de température, gérer l'entretien futur et également améliorer le confort et l'ambiance ainsi que la réduction du bruit ;
- Amélioration de la capacité de levage ;
- Augmentation de l'envergure des travaux extérieurs comme l'introduction de la route d'accès à l'arrière, des murs d'enceinte et de l'aménagement paysager pour deux parcelles au lieu d'une qui était prévue auparavant.

9.0 INAUGURATION DE LA TOUR PAPU

La Tour de l'UPAP devrait être inaugurée le 2 septembre 2023 par Son Excellence, Dr. Samia Suluhu Hassan, Présidente de la République Unie de Tanzanie.