



BANQUE D'INVESTISSEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DE LA CEDEAO
ECOWAS BANK FOR INVESTMENT AND DEVELOPMENT
BANCO DE INVESTIMENTO E DE DESENVOLVIMENTO DA CEDEAO

AVIS A MANIFESTATION D'INTERET

Sélection d'un Expert immobilier en vue de l'évaluation d'une villa meublée de la BIDC, sis à Baguida à Lomé-Togo

1. Présentation de la BIDC

La Banque d'Investissement et de Développement de la CEDEAO (BIDC) est une institution financière internationale commune aux quinze (15) états membres de la CEDEAO que sont le Bénin, le Burkina-Faso, le Cap-Vert, la Côte d'Ivoire, la Gambie, le Ghana, la Guinée, la Guinée-Bissau, le Libéria, le Mali, le Niger, le Nigeria, le Sénégal, la Sierra Léone et le Togo. Elle est issue de la transformation du Fonds de coopération, de compensation et de développement (Fonds de la CEDEAO) en une société holding régionale dénommée BIDC avec deux (2) filiales, décidée lors de la vingt-deuxième Session de la Conférence des chefs d'État et de gouvernement tenu en décembre 1999.

Par décision A/DEC.3/06/06 en date du 14 juin 2006, les chefs d'État et de gouvernement de la CEDEAO ont réorganisé la holding en une entité unique avec absorption des deux filiales que sont la BRIC et le FRDC. La nouvelle entité comporte deux guichets opérationnels dont un guichet dédié au secteur privé et un guichet au secteur public.

La vision de la BIDC est d'être la première institution régionale de financement de l'investissement et du développement en Afrique de l'Ouest et un instrument efficace de lutte contre la pauvreté, de création de richesse et de promotion de l'emploi en vue du bien-être des populations de la région.

Elle s'est assignée pour mission d'aider à la création des conditions permettant l'éclosion d'une Afrique de l'ouest économiquement forte, industrialisée, prospère, et parfaitement intégrée tant au plan interne que par rapport au système économique mondial, afin de profiter des opportunités et des perspectives offertes par la mondialisation.

2. Contexte de la mission

Conformément à ses textes fondamentaux, la haute direction de la BIDC est composée d'un Président et des Vice-présidents, tous éligibles à des résidences de fonction.

Sur cette base, la BIDC souscrit périodiquement à des contrats de bail en vue du logement des membres de l'exécutif susmentionné pendant la durée correspondante à leur(s) mandat(s).

Cependant, la récurrence des changements, en raison de la fluctuation des mandats, complexifie la gestion logistique, administrative et comptable des résidences notamment en ce qui concerne les contraintes ci-après :

- Indisponibilité à temps voulu des appartements répondant aux exigences de sécurité et de commodité à la hauteur de nos attentes ;
- Déséquilibre entre les coûts de loyer en vigueur sur le marché immobilier en vigueur à Lomé et le montant de la dotation statutaire allouée aux bénéficiaires ;
- Rupture abusive des contrats de bail de la part de certains bailleurs ;
- Coûts d'aménagement parfois élevés de certaines résidences, etc.

Afin d'optimiser les coûts de gestion dédiés au logement des membres de l'exécutif, la BIDC envisage d'acquérir un immeuble bâti à intégrer dans son patrimoine.

Ainsi, à l'issue des recherches préliminaires, une villa meublée sise à la cité OUA à Lomé a été identifiée pour une éventuelle transaction au profit de la BIDC.

Le présent avis à manifestation d'intérêt vise ainsi à sélectionner un expert immobilier pour évaluer les coûts de possession de cet immeuble y compris tous les articles mobiliers associés.

3. Objectif de la mission

L'objectif principal de cet avis à manifestation d'intérêt est de sélectionner un expert immobilier en vue d'évaluer tous les coûts des variables de possession de l'immeuble à la date de signature du contrat.

4. Prestations attendues de l'Expert immobilier

Les missions spécifiques attendues de l'Expert retenu à l'issue du processus de sélection se présentent comme suit :

- Analyser la situation juridique de l'immeuble à travers la vérification de l'état de la documentation existante afin de détecter les pièces manquantes ;
- Etablir la situation urbanistique et administrative de l'immeuble ;
- Décrire la situation géographique de l'immeuble en spécifiant les dimensions, la forme géométrique ainsi que ses coordonnées GPS ;
- Vérifier les périodes d'acquisition, de construction de l'immeuble ainsi que l'état des biens mobiliers qui le composent pendant le déroulement de la mission ;
- Analyser l'état de robustesse, de commodité de l'immeuble, ses dépendances ainsi que les biens mobiliers assujettis afin de détecter les éventuelles dégradations et fragilités ;
- Analyser l'accessibilité et l'environnement sécuritaire de la zone ;
- Evaluer la valeur vénale possessive de l'immeuble à partir des variables ci-après :
 - Le prix du mètre carré à l'achat du terrain, comparé à celui proposé pour la vente à la période ainsi que la zone considérées ;
 - Le prix de construction de l'immeuble tel qu'effectuée par le vendeur ;
 - Le prix de construction à la date de la signature du contrat pour la BIDC ;
 - Le prix du mètre carré dans la zone à la date de signature du contrat
 - Le prix des mobiliers à la date d'acquisition par le vendeur ;
 - Le prix de cession des effets mobiliers composant la villa ;
 - L'état du marché immobilier ;
 - Le taux d'inflation ;
 - L'environnement technique et juridique (statut urbaniste et cadastral) ;
- Déterminer tous les paramètres qui pourront avoir un impact sur la valeur du bien ;
- Spécifier la procédure d'évaluation adoptée ainsi que la fiabilité et la source des prix ;
- Rédiger un rapport d'expertise contenant les conclusions de l'évaluation et définir la valeur du terrain expertisé en FCFA.

5. **Eligibilité**

Tout candidat souhaitant manifester son intérêt à participer à cette présélection doit satisfaire au minimum les critères ci-après :

- Être un expert géomètre agréé près les juridictions compétentes du Togo, un architecte dument inscrit à l'ordre des architectes du Togo, ou un spécialiste en expertise immobilière. Seules les experts « intuitu personae » sont autorisés à soumissionner, les candidatures émanant des cabinets « es qualité » ne sont pas recevables.
- Avoir au moins cinq ans d'expériences générales dans la conception, les études techniques, l'exécution ou le contrôle des travaux d'assainissement ou de génie civil.

- Avoir au moins deux références spécifiques dans la réalisation des missions d'audit ou d'expertise immobilière ces sept (7) dernières années. Chaque candidat présentera ses principales références, en précisant la nature des prestations analogues réalisées, les lieux, les zones géographiques, les délais, les dates de réalisation, les commanditaires, ainsi que les budgets associés. Il indiquera également les coordonnées détaillées des représentants des clients bénéficiaires.

6. Critères d'évaluation

Les dossiers à manifestation d'intérêt seront évalués sur la base des trois (3) principaux critères notés sur 50 points déclinés comme suit :

1. Qualifications professionnelles et académiques (15 points) ;
2. Capacités organisationnelles et expériences générales (15 points) ;
3. Expériences spécifiques pour la mission (20 points).

7. Liste restreinte

A l'issue de l'analyse des dossiers à manifestation d'intérêt reçus, une liste restreinte d'au moins 3 experts sera présélectionnée.

8. Méthode de sélection

Aux termes du processus de passation de marchés, la BIDC procédera à des négociations avec les trois (3) candidats présélectionnés en vue de retenir définitivement le prestataire offrant le meilleur rapport qualité/prix.

9. Dépôt des dossiers

Les expressions d'intérêt doivent être déposées sous plis fermés au Secrétariat du Directeur de l'Administration et des Services Généraux, sis au bureau 505 D, 5ème étage Aile droite de l'immeuble de la BIDC Lomé Togo BP 2704, au plus tard le 17 janvier 2023 à 10 heures TU.

Pour tout renseignement complémentaire, veuillez adresser un courriel à l'adresse secretariat@bidc-ebid.org ou prendre l'attache du Chef Division Services Généraux au numéro du standard de la BIDC : le 22 21 68 64.

10. Durée de la mission

La durée prévisionnelle de la mission est de 5 jours ouvrable à compter de la Date de signature du contrat.

11. Visite de site

Préalablement au dépôt des dossiers à manifestation d'intérêt, une visite du site aura lieu à l'intention des candidats potentiels le 10 janvier 2023, à partir de 9 heures 30 minutes. Le rassemblement aura lieu devant l'entrée principale de la BIDC, le même jour à partir de 9 heures.

12. Constitution des dossiers à manifestation d'intérêt

Les dossiers à manifestation seront constitués des pièces ci-après :

- Une lettre d'intention dûment signée par le candidat, manifestant son intérêt à participer au processus de sélection ;
- Un curriculum vitae résumé, deux pages au maximum ;
- Un tableau récapitulatif des références similaires ces sept dernières années.

Fait à Lomé, le 13 décembre 2022

Dr Francis EZIN

Directeur de l'Administration et des Services

Généraux