



**CRRAE-UMOA**

Caisse de Retraite par Répartition Avec Épargne  
de l'Union Monétaire Ouest Africaine

**CAHIER DES CHARGES POUR LA PRODUCTION D'UNE ANALYSE  
PROSPECTIVE SUR LES PERSPECTIVES D'EVOLUTION DU SECTEUR DE  
L'IMMOBILIER, LA REALISATION D'ETUDES DE MISE EN VALEUR DES  
PARCELLES DE TERRAIN ET L'EVALUATION DES BATIMENTS DES  
COMPLEXES IMMOBILIERS DE LA CRRAE-UMOA EN COTE D'IVOIRE**



**Date limite de réception des offres : LUNDI 31 JUILLET 2023 A 12H00MN**

## SOMMAIRE

<b>I. OBJET .....</b>	<b>3</b>
<b>II. PRESENTATION DE LA CRRAE-UMOA .....</b>	<b>3</b>
<b>III. SERVICES ATTENDUS .....</b>	<b>3</b>
<b>IV. LIVRABLES .....</b>	<b>4</b>
<b>V. CONSIDERATIONS GENERALES .....</b>	<b>4</b>
<b>VI. CONDITIONS DE PARTICIPATION.....</b>	<b>4</b>
6.1 Allotissement.....	4
6.2 Régime des prix.....	6
6.3 Conditions et modalités de paiement.....	6
6.4 Connaissance des conditions de travail.....	6
6.5 Présentation des offres.....	7
6.6 Contenu des offres.....	7
6.7 Critères d'évaluation des offres.....	9
6.8 Dépôt des offres.....	9
6.9 Compléments d'informations.....	9
6.10 Publication des résultats et notification provisoire du marché.....	9
6.11 Confidentialité.....	9
6.12 Litiges et contestations.....	10
<b>ANNEXES .....</b>	<b>II</b>



## I. OBJET

Le présent cahier des charges a pour objet la sélection d'un cabinet d'investissement spécialisé ou un consortium de cabinets réunissant une expertise en génie civil et en ingénierie financière dans le domaine de l'immobilier en vue :

- de procéder à une analyse prospective sur les perspectives d'évolution du secteur de l'immobilier et de déterminer les principes fondamentaux pour l'élaboration d'une politique d'investissement de la Caisse dans ledit domaine ;
- de réaliser une première étude de mise en valeur des parcelles de terrain constituant le patrimoine foncier et une seconde relative à l'évaluation des immeubles de rapport des complexes de l'Institution en Côte d'Ivoire.

## II. PRESENTATION DE LA CRRAE-UMOA

La CRRAE-UMOA est un Organisme Public International de prévoyance retraite doté de la personnalité juridique. La Caisse gère deux (2) régimes de retraite par répartition, à savoir le Régime de Retraite par Répartition du Personnel Cadre (RRPC) et le Régime de Retraite Complémentaire du Personnel Non Cadre (RCPNC), ainsi qu'un (1) Régime de Retraite Volontaire par Capitalisation (RVC). Elle gère également au profit des retraités cadres, un Fonds Autonome d'Assurance Maladie (FAAM).

Outre ses deux (02) Adhérents Fondateurs que sont la Banque Centrale des Etats de l'Afrique de l'Ouest (BCEAO) et la Banque Ouest Africaine de Développement (BOAD), la Caisse est ouverte aux banques, établissements financiers et sociétés d'assurance de l'UEMOA, ainsi qu'aux institutions financières multinationales africaines dont le siège est situé dans l'un des Etats membres de l'Union.

## III. SERVICES ATTENDUS

La CRRAE-UMOA invite les soumissionnaires à proposer leurs meilleures offres pour la réalisation des prestations décrites dans le présent cahier des charges.

Par ailleurs, la politique d'investissement des régimes de retraite de la CRRAE-UMOA prévoit, entre autres, en ce qui concerne les investissements immobiliers, que « la Caisse est autorisée à effectuer des placements directs (immeubles, terrains, etc.) et indirects (co-investissements, titres de créances, etc.). Le Cabinet retenu devra s'appuyer sur cette disposition pour déterminer les axes et principes fondamentaux qui devront guider à l'élaboration d'un document de politique d'investissement dans le domaine du foncier et de l'immobilier.

A cet égard, les prestations attendues consistent essentiellement à :

- établir un rapport sur les perspectives d'évolution du secteur de l'immobilier ;
- présenter un bilan relatif aux axes et principes fondamentaux destinés à la rédaction d'une politique d'investissement dans le foncier et l'immobilier ;
- déterminer la valeur vénale individuelle des parcelles de terrain ;
- évaluer les divers bâtiments des complexes immobiliers appartenant à la CRRAE-UMOA.

Le détail des prestations susvisées est décrit au paragraphe 6.1 du présent cahier des charges.



#### IV. LIVRABLES

Dans le cadre des prestations attendues, le Cabinet sélectionné devra soumettre à la CRRAE-UMOA, le(s) livrable(s) relatifs (s) à chaque lot concerné dans une version :

- provisoire, en cinq (05) exemplaires, dans un délai de six (06) semaines après la signature du contrat ;
- finale, en cinq (05) exemplaires, prenant en compte les observations de la Caisse, une (01) semaine après la réception desdites observations.

Les documents provisoires et finaux devront être accompagnés d'une clé USB contenant les fichiers des documents susvisés.

#### V. CONSIDERATIONS GENERALES

Toute offre ne répondant pas explicitement aux exigences du présent document cadre, sera rejetée pour non-conformité.

Aucune réclamation ne pourra être faite à la CRRAE-UMOA, quant à la justification de ses choix à l'issue de l'adjudication du marché.

#### VI. CONDITIONS DE PARTICIPATION

Les prestataires admis à concourir devront satisfaire aux conditions suivantes :

- être en activité depuis au moins cinq (5) ans, à la date de soumission ;
- avoir une expérience dans la réalisation de travaux similaires dans le secteur de l'immobilier ;
- disposer d'un compte bancaire, dans un établissement financier de l'espace UEMOA ;
- user du français comme langue pour toutes communications entre le Cabinet, le Maître d'Ouvrage et toutes autres personnes intervenantes ou leurs représentants ;
- supporter tous les frais afférents à la présentation de sa proposition.

La monnaie utilisée est le Franc CFA. Toutefois, l'Euro est accepté pour les structures établies hors de l'UEMOA.

La validité des propositions devra être d'au moins six (06) mois, à compter de la date de dépôt. Le Cabinet restera engagé par son offre durant toute cette période.

##### 6.1 Allotissement

Le présent appel d'offres est constitué des deux (02) lots indépendants suivants dont les prestations attendues sont indiquées ci-après :

✓ **Lot 1 : Analyse prospective sur les perspectives d'évolution du secteur de l'immobilier et détermination des principes pour l'élaboration d'une politique d'investissement dans le domaine du foncier et de l'immobilier**

- élaborer un état de l'art (ou état de la question) en déclinant notamment, les principales problématiques liées aux investissements immobiliers et les dynamiques



actuelles dans le cadre de la mise en valeur de patrimoine foncier au sein de l'UEMOA ;

- dresser un état général de la réglementation dans les secteurs du foncier et de l'urbanisme, en faisant ressortir les similitudes et les différences des textes normatifs appliqués au sein des pays de l'UEMOA ;
  - définir les principes qui gouvernent un bon investissement immobilier ;
  - présenter les lignes directrices dans le cadre de l'élaboration de stratégies d'investissement dans le foncier et l'immobilier ;
  - déterminer les indicateurs de mesure de la performance d'un investissement immobilier, ainsi que leurs méthodes de calcul ;
  - exposer les risques associés à un investissement immobilier, ainsi que les mesures de mitigation de ces derniers ;
  - proposer des outils de reporting relatifs à un suivi-évaluation d'un investissement immobilier ;
  - proposer les principes fondamentaux et directeurs pour l'élaboration d'une politique d'investissement dans le foncier et l'immobilier, au regard des évolutions du secteur.
- ✓ **Lot 2 : Réalisation d'une étude sur la mise en valeur des parcelles de terrain et évaluation des immeubles de la Caisse**
- déterminer la valeur vénale des parcelles de terrain de Grand-Bassam, Bingerville et Yamoussoukro ;
  - proposer à la Caisse les meilleures options de mise en valeur pour chacune des parcelles détenues. Les différentes options devront être assorties d'une estimation du coût, de la durée de réalisation, ainsi que du rendement espéré ;
  - évaluer individuellement la valeur des différents immeubles de rapport qui composent les deux (2) complexes de la CRRAE-UMOA situés, respectivement au Plateau et à la Riviera-Bonoumin, à Abidjan.

Le patrimoine foncier de la Caisse comprend :

- un terrain de dix-neuf (19) hectares dans la Commune de Bingerville ;
- un ensemble de six (06) lots d'une superficie totale de huit (8) hectares dans la ville de Yamoussoukro ;
- deux (02) parcelles de terrain d'une superficie totale de quatre (4) hectares, acquises dans la commune de Grand-Bassam.

Au titre du patrimoine immobilier, la CRRAE-UMOA détient :

- un complexe immobilier au Plateau d'une surface totale de 4 282 m<sup>2</sup> qui comprend un immeuble administratif R+7 avec deux (2) sous-sols et un immeuble d'habitation R+8 avec un (1) sous-sol pour les parkings ;
- un complexe à la Riviera-Bonoumin, bâti sur une superficie totale de 16 106 m<sup>2</sup> et composé des quatre (4) ensembles suivants : un bloc administratif R+6 avec un sous-sol, deux immeubles R+6 dont l'un comporte un sous-sol pour parkings et un bâtiment R+1.



## 6.2 Régime des prix

En vertu des dispositions de l'article 10 de l'Accord de Siège conclu le 8 mai 2008 entre le Gouvernement de la République de Côte d'Ivoire et la CRRAE-UMOA, le présent marché bénéficie du régime de l'exonération de tous les impôts, droits, taxes et prélèvements d'effet équivalent, en vigueur en Côte d'Ivoire.

En conséquence, les prix et modalités financières prévus dans le présent appel d'offres s'entendent hors taxes et hors frais de douane.

## 6.3 Conditions et modalités de paiement

En cas d'attribution, la Caisse se libèrera des sommes dues au titre du présent marché, comme ci-après détaillé, par virement ou par chèque, sur la base d'une facture correspondant au montant exigible, accompagnée de tout document attestant de l'exécution et de la validation des prestations effectuées :

- une avance de 20% à la signature du contrat contre la fourniture d'une lettre de garantie à la première demande délivrée par un établissement bancaire de premier ordre reconnu par la CRRAE-UMOA. La mainlevée de cette garantie est effectuée par la CRRAE-UMOA, à la remise des rapports provisoires ;
- un acompte de 50% du coût des prestations, après leur réalisation effective sur le terrain et dès réception des rapports provisoires signés par un responsable habilité, attestant de la visite ;
- le reliquat de 30% du montant du marché global après approbation par la CRRAE-UMOA du rapport définitif établi par le Cabinet.

A chaque échéance, tel que spécifié ci-dessus, le Cabinet adresse à la CRRAE-UMOA une facture correspondant au montant exigible de ses prestations. Le règlement de cette facture intervient dans un délai maximum de 30 jours, à compter de la date de réception.

## 6.4 Connaissance des conditions de travail

En faisant acte de candidature, le soumissionnaire reconnaît :

- avoir pris connaissance de la nature du marché, des prestations qui en découlent, ainsi que des contraintes y afférentes, sur la base desquelles il a fixé le prix global forfaitaire et non révisable ;
- être inscrit au Registre du Commerce et du Crédit Mobilier (RCCM) et en règle vis-à-vis de la législation sociale, administrative et fiscale qui lui est applicable ;
- engager sa responsabilité en cas de carence, d'erreur ou d'omission portant sur les informations données à la Caisse dans le cadre de sa soumission au marché.





## 6.5 Présentation des offres

Les offres seront présentées en trois (03) exemplaires rangés dans une enveloppe fermée et scellée, sur laquelle il devra être écrit, sous peine de nullité :

Au coin supérieur gauche :

**" APPEL D'OFFRES POUR LA PRODUCTION D'UNE ANALYSE PROSPECTIVE SUR LES PERSPECTIVES D'EVOLUTION DU SECTEUR DE L'IMMOBILIER, LA REALISATION D'ETUDES DE MISE EN VALEUR DES PARCELLES DE TERRAIN ET L'EVALUATION DES BATIMENTS DES COMPLEXES IMMOBILIERS DE LA CRRAE-UMOA "**  
*(A n'ouvrir qu'en commission de dépouillement)*

Au centre :

**Monsieur le Directeur Général de la CRRAE-UMOA  
Angle Boulevard BOTREAU ROUSSEL – Rue Privée CRRAE-UMOA  
01 BP 2056 Abidjan 01  
CÔTE D'IVOIRE**

L'offre devra répondre à toutes les préoccupations exprimées dans les conditions de participation et dans les spécifications techniques du présent cahier des charges.

## 6.6 Contenu des offres

### a) Présentation de la proposition

Les propositions présentées par les soumissionnaires comprendront :

- une lettre de soumission ;
- un dossier administratif ;
- une proposition technique ;
- une proposition financière.

### b) Composition du dossier administratif

Le dossier administratif devra comporter les pièces suivantes :

- les renseignements complets concernant la société ;
- l'attestation datant de moins de trois (03) mois délivrée par le tribunal et indiquant que le soumissionnaire n'est pas en faillite et qu'aucune procédure collective d'apurement du passif n'est ouverte à son encontre ;
- l'attestation d'usage délivrée par le Service de la Sécurité Sociale indiquant que le soumissionnaire est en règle vis-à-vis de cet organisme ;
- l'attestation d'assurance pour la responsabilité civile ;
- l'attestation d'immatriculation au Registre du Commerce et du Crédit Mobilier du lieu de résidence ;
- l'agrément de l'Expert immobilier délivré par le tribunal de l'un des pays de l'UEMOA.



c) La proposition technique

L'offre technique devra obligatoirement inclure tous les renseignements nécessaires à sa bonne évaluation, notamment :

- la présentation générale du prestataire ;
- la lettre de soumission technique datée et signée conformément à l'annexe 1 ;
- la liste des missions similaires déjà réalisées (indiquer l'année, la nature, l'adresse complète du client ainsi que le montant, et fournir les attestations de bonne exécution délivrées par les clients) ;
- la méthodologie d'évaluation envisagée ;
- le planning des prestations avec indication des délais de dépôt des rapports provisoires et définitif ;
- la liste du personnel qui sera chargé de la mission (indiquer les profils : formations, expériences professionnelles). Le soumissionnaire devra préciser l'ensemble des ressources humaines qui seront déployées pour la conduite des travaux, en indiquant de façon détaillée les profils et expériences professionnelles de chaque membre de l'équipe, ainsi leurs principales missions.

L'ensemble des offres techniques sera relié en un bloc et reproduit en trois (03) exemplaires (1 original + 2 copies) portant la mention suivante : Proposition technique.

d) La proposition financière

La proposition financière devra comprendre les documents suivants :

- la lettre de soumission financière datée et signée conformément à l'annexe 2 ;
- le devis estimatif : les prix prévus au marché comprennent l'ensemble des dépenses, charges et aléas résultant de la mission à quelque titre que ce soit, y compris toutes les sujétions particulières découlant de la nature des prestations, des lieux et des circonstances locales telles que :
  - les honoraires ;
  - les frais de déplacement, de séjour et d'hébergement du personnel du Cabinet, le cas échéant ;
  - les frais de reproduction des rapports et de fonctionnement ;
  - tous autres frais nécessaires, non explicitement cités.

L'ensemble de la proposition financière sera relié en un bloc et reproduit en trois (03) exemplaires (1 original + 2 copies) portant la mention suivante : Proposition financière.

Le soumissionnaire accepte tacitement le principe de réajuster certains éléments de sa proposition de sorte à adapter le projet retenu aux ressources, au contexte et à l'environnement souhaités par la CRRAE-UMOA.





## 6.7 Critères d'évaluation des offres

Les offres techniques et financières des soumissionnaires seront analysées selon les critères suivants :

- la pertinence et la clarté de la méthodologie adoptée ;
- la qualité des outils utilisés (logiciels, moyens matériels, etc.) ;
- l'exhaustivité et la justification des références fournies ;
- la pertinence des offres technique et financière qui doivent être déclinées par lot ;
- la pertinence des suggestions proposées par le soumissionnaire, en indiquant notamment les besoins implicites que susciterait l'exploitation du présent cahier des charges.

## 6.8 Dépôt des offres

Les offres doivent être déposées au **Secrétariat de la Direction de l'Administration et des Ressources Humaines (DARH) situé au 4<sup>ème</sup> Etage B de l'Immeuble CRRAE-UMOA à Abidjan - Plateau.**

## 6.9 Compléments d'informations

Pour obtenir des renseignements destinés à une meilleure appréciation du dossier d'appel d'offres, les soumissionnaires peuvent adresser leur requête par :

- **télécopie au numéro 00 225 27 20 25 95 25 ;**
- messagerie électronique à l'adresse «[nsanogo@crrae.org](mailto:nsanogo@crrae.org)».

Les demandes de complément d'informations devront être formulées par écrit, cinq (05) jours calendaires au plus tard, après la date de lancement de l'appel d'offres.

Les réponses y apportées, le cas échéant, seront communiquées par la Caisse à l'ensemble des entreprises consultées et postées sur le site internet de l'institution.

Par ailleurs, la CRRAE-UMOA se réserve le droit de communiquer des informations complémentaires au dossier d'appel d'offres, au plus tard, huit (08) jours calendaires avant la date de clôture du dépôt des offres.

## 6.10 Publication des résultats et notification provisoire du marché

La publication des résultats sera disponible sur le site internet de la CRRAE-UMOA après notification par courriel aux différents soumissionnaires.

## 6.11 Confidentialité

Dans le cadre de la présente mission, le soumissionnaire s'engage à préserver le caractère confidentiel de toute information communiquée comme telle. Ainsi, le cabinet est tenu notamment de :

- garder confidentiels tous les documents et informations de quelque nature qu'ils soient, qui lui sont communiqués par la CRRAE-UMOA ou dont il a eu connaissance, quels qu'en soient la forme, le support et le contenu, dans le cadre de l'exécution de ses prestations ;



- n'utiliser ces documents et informations qu'aux seules fins d'exécuter le marché qui lui est attribué. En conséquence, même après la cessation du contrat, l'entreprise adjudicataire ne peut les communiquer à des tiers ou les exploiter dans ses relations avec ceux-ci, sans avoir obtenu au préalable, l'autorisation de la CRRAE-UMOA ;
- prendre les dispositions nécessaires, notamment auprès des membres de son personnel appelés à prendre connaissance de ces documents ou à connaître ces informations, et dont le prestataire répond entièrement en la matière, pour prévenir et éviter leur divulgation à des tiers, de quelque manière que ce soit ;
- restituer sans délai à la demande de la CRRAE-UMOA, au terme de l'exécution de la présente mission ou à la date de sa prise d'effet, les documents, rapports, données et autres informations qu'elle juge confidentiels.

A toutes fins utiles, il importe de préciser à tous les soumissionnaires que la CRRAE-UMOA communiquera les données topographiques de ses parcelles de terrain et les informations détaillées relatives aux immeubles de rapport, uniquement à (aux) l'entreprise(s) adjudicataire(s) du (des) lot(s) du présent appel d'offres.

#### 6.12 Litiges et contestations

Le présent cahier des charges est soumis au droit ivoirien.

Tous les litiges auxquels pourraient donner lieu l'interprétation et l'exécution du présent cahier des charges, seront réglés à l'amiable et, à défaut, par le tribunal ivoirien compétent.

Conformément aux dispositions de l'Accord de Siège conclu le 08 mai 2008 entre la CRRAE-UMOA et le Gouvernement Ivoirien, la Caisse bénéficie en République de Côte d'Ivoire de privilèges, d'exemptions et d'immunités de juridiction et d'exécution.

A cet égard, aucune stipulation du présent cahier des charges ne doit être interprétée ou considérée comme une renonciation aux privilèges, immunités et exemptions accordés à la Caisse en vertu de l'Accord de Siège susvisé.



# ANNEXES



## **ANNEXE I : FORMULAIRE DE SOUMISSION TECHNIQUE**

(Indiquer le lieu et la date)

A l'attention de :

### **MONSIEUR LE DIRECTEUR GENERAL DE LA CRRAE-UMOA**

**Objet :** Sélection d'une structure chargée de la production d'une analyse prospective sur les perspectives d'évolution du secteur de l'immobilier, la réalisation d'études de mise en valeur des parcelles de terrain et l'évaluation des bâtiments des complexes immobiliers de CRRAE-UMOA

Je soussigné (Nom prénoms et fonction),

Agissant au nom et pour le compte du cabinet propose de fournir les services pour la sélection d'une structure chargée de la production d'une analyse prospective sur les perspectives d'évolution du secteur de l'immobilier, la réalisation d'études de mise en valeur des parcelles de terrain et l'évaluation des bâtiments des complexes immobiliers de CRRAE-UMOA.

Je déclare par la présente que toutes informations et affirmations faites dans cette proposition sont authentiques et accepte que toute déclaration erronée puisse conduire à ma disqualification.

Ma proposition engage ma responsabilité et, sous réserve des modifications résultant des négociations du marché, je m'engage, si ma proposition est retenue, à effectuer les prestations dans les délais indiqués.

Signature



## **ANNEXE 2 : FORMULAIRE DE SOUMISSION FINANCIERE**

(Indiquer le lieu et la date)

**A l'attention de**

**MONSIEUR LE DIRECTEUR GENERAL DE LA CRRAE-UMOA**

**Objet :** Sélection d'une structure chargée de la production d'une analyse prospective sur les perspectives d'évolution du secteur de l'immobilier, la réalisation d'études de mise en valeur des parcelles de terrain et l'évaluation des bâtiments des complexes immobiliers de CRRAE-UMOA

Je soussigné (Nom prénoms et fonction)

Agissant au nom et pour le compte du cabinet .....propose de fournir les services pour la sélection d'une structure chargée de la production d'une analyse prospective sur les perspectives d'évolution du secteur de l'immobilier, la réalisation d'études de mise en valeur des parcelles de terrain et l'évaluation des bâtiments des complexes immobiliers de CRRAE-UMOA pour un montant de ..... FCFA ou.... Euros.

Ma proposition engage ma responsabilité et, sous réserve des modifications résultant des négociations du marché, je m'engage, si ma proposition est retenue, à effectuer les prestations dans les délais indiqués.



Signature