BANQUE DE DEVELOPPEMENT DES ETATS DE L'AFRIQUE CENTRALE

TERMES DE REFERENCE POUR LE RECRUTEMENT DES PROFESSIONNELS EXPERTS AGREES CHARGES D'EVALUER LES SURETES MOBILIERES ET IMMOBILIERES CONSTITUEES AU PROFIT DE LA BDEAC EN COUVERTURE DES PRETS

Juin 2024

SOMMAIRE

I. CONTEXTE ET JUSTIFICATION DE LA MISSION 3

II. DESCRIPTION DE LA MISSION DU CABINET 4

II.1. Objectifs de la Mission 4

II.2. Etendue de la Mission 4

II.3. Résultats et Livrables attendus 5

III. QUALIFICATION ET PROFIL DU CABINET 6

IV. MODE ET CRITERES DE SELECTION DU CABINET 7

V. LANGUE DE LA SOUMISSION 9

VI. DUREE DE LA MISSION 9

VII. LIEU DE LA MISSION 9

VIII. CONDITIONS DE SOUMISSION 10

IX. DATE ET HEURE LIMITE DE DEPÔT DES OFFRES 10

I. CONTEXTE ET JUSTIFICATION DE LA MISSION

1.1 La Banque de Développement des Etats de l'Afrique Centrale (BDEAC) est l'institution de financement du développement de la Communauté Economique et Monétaire de l'Afrique Centrale (CEMAC), qui a pour vision d'être « une Institution moderne, socle du développement durable des économies de l'Afrique Centrale » à l'horizon 2030. Elle a pour mission :

a) concourir au développement économique et social, au développement durable et à la réalisation de l'intégration économique des Etats de l'Afrique Centrale, notamment par le financement des investissements nationaux, multinationaux et des projets d'intégration économique ;
b) apporter son concours aux Etats de l'Afrique Centrale, aux organisations sous régionales, aux institutions financières et aux opérateurs économiques, dans leurs efforts pour la mobilisation des ressources financières et le financement des projets notamment économiquement et financièrement viables ayant des impacts quantitatifs et qualitatifs sur les conditions de vie des populations et la préservation de l'environnement ;
c) appuyer les Etats de l'Afrique Centrale, les organisations sous régionales, et les opérateurs économiques dans le financement des études de faisabilité des programmes et projets.

1.2 Dans le cadre de la mise en œuvre de cette vision, la BDEAC s'est dotée du Plan Stratégique « Azobé » 2023-2027, construit autour de trois Orientations Stratégiques, dont l'Orientation Stratégique n°3 qui est de « transformer et moderniser la BDEAC » en vue d'obtenir une notation *Investment grade*, ainsi que la redynamisation de la gouvernance et l'organisation de la Banque pour accompagner les ambitions du Plan Stratégique. C'est dans l'optique de la mise en œuvre de cette Orientation Stratégique que la BDEAC a entrepris de procéder à l'évaluation des sûretés et garanties qui ont été constituées, en couverture de ses financements.

1.3 Le cycle de vie du projet et la politique de financement des projets de la Banque préconise, que lors de la phase d'instruction du projet, particulièrement lors de l'évaluation, des garanties soient identifiées en vue d'une éventuelle couverture de l'intervention de la Banque.

1.4 En effet, les garanties sont les moyens juridiques accordés au créancier par la loi, par une décision de justice, ou par la convention des parties aux fins de garantir l'exécution d'obligations préalables et de se prémunir contre le risque d'insolvabilité d'un emprunteur. L'importance des garanties est indéniable pour la Banque, puisque la constitution d'une garantie permet une réduction de la perte sur prêt en cas de défaillance d'un promoteur privé ou d'un établissement public. De ce fait, la garantie confère à la Banque un droit sur des actifs spécifiques.

1.5 Ainsi, la BDEAC accepte les sûretés tant mobilières qu'immobilières données par les emprunteurs en couverture de leurs engagements. Les conditions et procédures de décaissement de la Banque prévoient que le décaissement d'un prêt ne peut se faire que lorsque : « les sûretés/garanties agréées ont été constituées ». Ce même texte insiste en indiquant que : « Quelle que soit la méthode de décaissement adoptée, les conditions préalables doivent être intégralement remplies, à moins que les parties n'en conviennent autrement ».

1.6 Cependant, bien que constituées, les garanties et sûretés, doivent être suivies et leur valeur estimée. Le recours à l'évaluation des garanties permet à la Banque de s'assurer de recevoir une compensation suffisante en cas de défaut de paiement de la part d'un emprunteur.

1.7 Il apparaît donc nécessaire de déterminer la valeur marchande des biens affectés en garantie à dires d'Expert, conformément aux exigences légales, contractuelles et aux bonnes pratiques conduisant la Banque à sélectionner des Cabinets d'Expertises en évaluation de sûretés aux fins de certifier la valeur réelle des biens affectés en garantie des opérations qu'elle finance.

1.8 A ce titre, la BDEAC établit les présents Termes de Références (TDRs) pour le recrutement des Cabinets d'Expertises capables de mener à bien les missions d'évaluations mobilières et immobilières des garanties fournies à la BDEAC dans le cadre des prêts accordés aux promoteurs.

1.9 Les Cabinets seront recrutés dans les pays d'intervention de la BDEAC à savoir : le Cameroun ; la Centrafrique ; le Congo ; le Gabon ; la Guinée Equatoriale et le Tchad.

1.10 Il s'agira de recruter :

(i) Pour les sûretés mobilières, les cabinets d'expertises comptables agréés CEMAC ;

(ii) Pour les sûretés immobilières, les cabinets d'ingénieurs ou d'architectes inscrits au près des cours d'appel de l'Etat du lieu de situation des biens immobiliers.

II. DESCRIPTION DE LA MISSION DES CABINETS D'EXPERTISE

II.1. Objectifs de la Mission

L'objectif de la présente Mission est d'accompagner la BDEAC en matière d'évaluation des sûretés réelles mobilières et immobilières consenties en couverture des prêts accordés.

La Mission vise également à déterminer la valeur marchande de chaque garantie mobilière et immobilière affectée au profit de la Banque en couverture des prêts accordés.

II.2. Etendue de la Mission

II.2.1 Pour ce qui concerne les sûretés mobilières :

2.2.1.1 Sous la supervision directe de la Direction des Affaires Juridiques, du Contentieux et de la Conformité de la Banque, le cabinet d'expertise mobilière devra effectuer les tâches suivantes :

- procéder à l'évaluation mobilière des meubles ou biens mobiliers affectés en garantie des prêts accordés par la BDEAC ;
- déterminer de façon impartiale et objective la juste valeur du bien mobilier, objet de la garantie ;
- déterminer la juste valeur marchande de la propriété mobilière ;
- effectuer des analyses poussées en utilisant divers modes d'évaluation selon le type du meuble ;

- réaliser une évaluation minutieuse du meuble, conformément aux bonnes pratiques professionnelles du secteur ;
- déterminer la valeur du fonds de commerce (éléments corporels et incorporels) ;
- estimer la valeur locative des biens ;
- évaluer à date les valeurs mobilières (portefeuilles de titres, créances nanties ou cédées à la Banque) ;
- évaluer les stocks de matériels professionnels;

II.2.2 Pour ce qui concerne les sûretés immobilières :

2.2.1.1 Sous la supervision directe de la Direction des Affaires Juridiques, du Contentieux et de la Conformité de la Banque, le cabinet d'expertise immobilière devra effectuer les tâches suivantes :

- procéder à l'évaluation des immeubles ou biens immobiliers affectés en garantie des prêts accordés par la BDEAC ;
- déterminer de façon impartiale et objective la juste valeur du bien immobilier objet de la garantie ;
- déterminer la juste valeur marchande de la propriété immobilière ;
- faire une évaluation motivée, fiable et impartiale de la valeur de la propriété immobilière, tenant compte des normes reconnues au niveau international ;
- fournir un document complet évaluant en détail la valeur marchande de chaque bien immobilier affecté en garantie ;

Dans le cadre de leur mission, les cabinets d'experts retenus pourront, en plus de ces sûretés réelles mobilières et immobilières, être amenés à évaluer d'autre types de garanties notamment les sûretés personnelles. Ces dernières englobent, le Cautionnement et la Garantie Autonome ou contre Garantie Autonome.

Les cabinets retenus devront enfin, immédiatement informer la Banque en cas de conflit d'intérêts qui pourrait compromettre la partialité de leur jugement ou leur capacité à agir dans l'intérêt supérieur de la Banque.

II.3. Résultats et Livrables attendus

2.3.1 Les résultats attendus de la Mission des cabinets d'expertises sont de nature à déterminer au travers de rapports, la pertinence et l'utilité des garanties et sûretés que possède la Banque, notamment :

- un rapport d'évaluation des propriétés mobilières ou immobilières, suivant les cas, dans le respect du délai imparti par la Banque ;
- un rapport d'évaluation objectif et impartial ;
- un rapport traduisant une expertise de qualité, respectant les bonnes pratiques du secteur;
- un rapport d'évaluation exhaustif, concis, pouvant permettre à la Banque de faire des choix éclairés ;

- un rapport complet et de grande qualité, expliquant clairement son contenu ainsi que la méthode de calcul utilisée ;

2.3.2 Les cabinets retenus devront produire les livrables ci-dessous :

i) Un chronogramme détaillé des tâches à effectuer, ou une méthodologie décrivant la démarche d'évaluation ;

ii) Un compte-rendu des réunions d'échanges avec la BDEAC à chaque étape de la mission ;

iii) Un rapport d'exécution expliquant la situation du bien et adressé à Monsieur le Président de la Banque ;

iv) la conduite d'un atelier de restitution des conclusions de la Mission.

2.3.3 Le rapport définitif sera élaboré et fourni en trois (03) exemplaires originaux en copies dures et une (01) version électronique.

III. QUALIFICATION ET PROFIL DES CABINETS D'EXPERTISE

3.1 Les cabinets d'expertise soumissionnaires devront répondre aux exigences suivantes :

(i) Disposer d'un dossier juridique et administratif complet (statuts, RCCM, NIU, etc…) ;

(ii) Ne pas être sous le coup d'une suspension, d'une interdiction, d'une exclusion ou d'une procédure de liquidation des biens (fournir une attestation judicaire de non-liquidation des biens ainsi qu'une attestation de non-faillite datant de moins de six (6) mois) ;

(iii) Les dirigeants des cabinets soumissionnaires ne devront pas avoir fait l'objet d'une condamnation dans le cadre de l'exercice de leur activité ou autre ;

(iv) Être à jour vis-à-vis de l'Administration sociale (Exemple : la Caisse Nationale de Sécurité Sociale, CNSS) et fiscale (Attestations originales de Régularité Fiscale et de législation du travail datant de moins de trois (3) mois faisant foi) ;

(v) Produire son agrément CEMAC pour les cabinets d'expertise comptable et la preuve de l'inscription au niveau des cours d'appel du lieu d'exercice pour les cabinets d'ingénieurs ou d'architectes ;

(vi) Disposer de toutes les autorisations nécessaires pour effectuer leur activité ;

(vii) Disposer des ressources humaines en nombre suffisant et qualifiées pour la conduite de la Mission suivant les exigences des Termes de Références ;

(viii) Avoir des références solides dans la réalisation des missions similaires - joindre contrats et/ou attestation de bonne exécution ;

(ix) Utiliser le français comme langue de travail et être disponible pour effectuer les travaux dans les délais requis.

3.2 les Cabinets d'expertise qui souhaitent soumissionner devront également avoir le profil suivant :

- ✓ Etre spécialisé dans un domaine pertinent en rapport avec les missions à réaliser ;
- ✓ Avoir une expérience avérée d'au moins dix (10) ans dans le domaine de l'évaluation des actifs mobiliers et immobiliers ;
- ✓ Être disponible à travailler avec la Banque dans le cadre de son mandat ;
- ✓ Démontrer une capacité à rendre compte promptement et efficacement de la gestion de sa mission.

IV. MODE ET CRITERES DE SELECTION DES CABINETS

Mode de sélection

4.1 Les cabinets seront sélectionnés, par pays, selon la méthode de sélection basée sur le moindre coût pour des services comparables (SBMC).

Évaluation des offres techniques

4.2 Les offres recevables et conformes feront l'objet d'une analyse technique selon les critères suivants :

(i) Expérience spécifique et pertinente du Cabinet

Avoir une riche expérience dans la conduite de mission d'évaluation de suretés et garanties auprès des institutions internationales et des multinationales (moins de 03 missions = 0 pt ; 03 missions = 05 pts, plus de 03 missions= 1 pt par mission supplémentaire). 10 pts

Justifier d'une expérience de dix (10) ans minimum dans l'accompagnement d'institutions de même envergure et pour des missions similaires (moins de 10 ans = 0 pt; 10 ans =05 pts; plus de 10 ans = 1 point pour chaque année supplémentaire) 10 pts

Total des points Critères (i) : 20 points

(ii) Adéquation et qualité de la méthodologie proposée et du Programme de travail par rapport aux Termes de Référence (TdRs) :

Compréhension de la mission (adéquation des phases et étapes proposées en réponse au besoin exprimé) ; 10 pts
Approche Méthodologique et conformité aux Tdrs (qualité des outils et moyens proposés) ; 15 pts
Programme de travail pertinent et réaliste (chronogramme d'intervention et adéquation de la composition de l'équipe versus volume et durée de la mission) ; 5 pts

Total des points pour le critère (ii): 30 points

(iii)Qualifications et compétences du personnel clé pour la mission :

Position K-1 : Un (01) Expert-Certifié, Chef de Mission, (Certification à l'appui). Le Chef de mission devra justifier **d'au moins dix (10) ans** de pratique professionnelle et d'une expérience significative dans l'évaluation mobilière et immobilière des institutions financières et bancaires. ……20 pts

Position K-2 : un (01) Expert en Évaluation Mobilière, diplôme universitaire minimum Bac +5 en gestion financière ou tout autre domaine connexe. L'Expert devra avoir une pratique professionnelle **d'au moins sept (07) ans** et justifier d'une expérience significative dans l'évaluation mobilière et immobilière. De solides connaissances de l'environnement des banques de développement sont un plus appréciable, …….....15 pts

Position K-3 : Un (01) Expert en Évaluation Immobilière, Bac +5 en ingénierie génie civile ou tout autres domaines connexes, **avec sept (07) ans minimums** d'expérience et justifier d'une expérience significative dans l'évaluation mobilière et immobilière. De solides connaissances de l'environnement des banques de développement sont un plus appréciable……15 pts

Total des points pour le critère (iii) : ***60 points***

4.3 Le nombre de points attribués à chacun des critères (i) expérience spécifique et (ii) qualifications ci-dessus du personnel clé est déterminé en tenant compte des trois sous-critères suivants et des pourcentages de pondération pertinents :

1) Qualifications générales (Formation de base, agréments, années d'expérience) *30%*
2) Adéquation pour la mission (Formation pertinente, expérience dans les missions et thématiques similaires) *70 %*

Pondération totale : **100%**

Total des points pour les critères : 100 points

4.4 La note technique minimum (Nt) requise pour être admis est : ***70*** **Points**

4.5 Les soumissionnaires dont les offres n'auront pas obtenu la note minimale requise ou jugées non conformes aux documents de la demande de propositions, en seront avisés et leurs propositions financières leur seront retournées.

<u>Évaluation des offres financières</u>

4.6 Les soumissionnaires qui auront obtenu la note technique minimale en seront informés, de même que leur seront notifiées la date et l'heure d'ouverture des offres financières. Ces dernières seront constituées outre la lettre de soumission dûment remplie et signée de :

(i) Honoraires : cette rubrique comprend de façon forfaitaire, les honoraires des consultants ;

(ii) Frais de logistiques et divers : cette rubrique comprend de façon forfaitaire, les déplacements, les télécommunications, l'hébergement, la restauration, etc.

4.7 Dans l'optique du classement des offres financières, après vérification et correction

éventuelle des erreurs arithmétiques, la proposition financière la moins-disante (Fm) recevra une note financière (Nf) de cent (100) points, la formule suivante étant utilisée pour le calcul des autres notes financières : **Nf = 100 x Fm/F**

(F étant le prix de la proposition financière converti dans la monnaie unique).

4.8 La proposition financière comprend les documents ci-après :

- la lettre de soumission dûment remplie et signée ;
- l'état récapitulatif des coûts avec une précision sur les débours à prendre en charge ou non.
  Il est entendu que les propositions financières ne devront pas dépasser l'enveloppe budgétaire prévue par la Banque pour cette activité.

4.9 Pour le classement final, les propositions seront classées en fonction de leurs notes technique (Nt) et financière (Nf) combinées, avec application des pondérations indiquées dans les Données particulières (T = poids donné à la proposition technique ; F = poids donné à la proposition financière ; T + F =1), pour aboutir à une note globale (NG), soit :

NG = (Nt x T) + (Nf x F)

Classement final des offres

4.10 La note finale de chaque offre sera obtenue par application d'une pondération de 70% sur la note technique et 30% sur la note financière. Le classement sera établi en fonction de la note finale obtenue par chaque cabinet. Le soumissionnaire ayant obtenu la note combinée la plus élevée sera classé premier.

Attribution du contrat

4.11 Un contrat à rémunération forfaitaire sera signé avec le Cabinet ayant obtenu la note combinée la plus élevée.

V. LANGUE DE LA SOUMISSION

5.1 La langue de l'offre est le français. Tous les documents à présenter dans le cadre de cette procédure devront impérativement être rédigés dans cette langue.

VI. DUREE DE LA MISSION

6.1 La Mission aura une durée d'exécution de trente (30) jours calendaires.

VII. LIEU DE LA MISSION

7.1 La Mission se déroulera simultanément dans les six (6) Etats membres de la CEMAC (Cameroun, Centrafrique, Congo, Gabon, Guinée Équatoriale, Tchad).

7.2 La Liste des garanties à évaluer est consultable sur demande, à l'adresse visée au paragraphe IX ci-après.

VIII. CONDITION DE SOUMISSION

8.1 Les Cabinets invités à soumettre une proposition devront déposer une offre technique et une offre financière chacune sous pli fermé.

Contenu du Dossier de Demande de Propositions (DDP)

8.2 Le dossier à présenter par le soumissionnaire comprendra deux (02) propositions dans deux (02) enveloppes séparées, rédigées exclusivement en français:

- ✓ *une enveloppe comportant une proposition technique ;*
- ✓ *une enveloppe comportant une proposition financière.*

IX. DATE ET HEURE LIMITE DE DEPÔT DES OFFRES

9.1 La date limite de dépôt des offres est fixée au _____. Les propositions devront être déposées sous-pli fermée avec la mention :

A l'attention de
Monsieur le Président de la Banque de Développement
des Etats de l'Afrique Centrale (BDEAC)
« Offre pour le recrutement des professionnels experts agréés chargés d'évaluer les sûretés mobilières et immobilières constituées au profit de la BDEAC en couverture des prêts»

Boulevard Denis SASSOU N'GUESSO
BP 1177, Brazzaville, République du Congo
E-mail : bdeac@bdeac.org

9.2 La BDEAC pourra dans des circonstances exceptionnelles, proroger la date limite de dépôt des offres en publiant un rectificatif. Les droits et obligations régis par la date limite initialement arrêtés seront régis par la nouvelle date.

9.3 Pour tout renseignement complémentaire, les soumissionnaires pourront adresser leurs demandes par e-mail à l'adresse : bdeac@bdeac.org / passationdemarches@bdeac.org