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

DEPARTEMENT DE L'ADMINISTRATION ET DES SERVICES GENERAUX
DIVISION DES SERVICES GENERAUX ET DU PATRIMOINE

PROCES-VERBAL DE VISITE DE SITE

Appel d'offres ouvert assorti d'un apport financier partiel

pour la construction de la Résidence officielle du Président de la BIDC

OCTOBRE 2025

1. INTRODUCTION

L'an deux mil-vingt-cinq, et le mercredi huit octobre à partir de 10 heures, s'est déroulée à Lomé II - Tokoin Atchanté, sur le terrain prévu pour la construction de la résidence Officielle du Président, la visite de site relative à l'appel d'offres cité en objet.

Etaient présents :

1.1. Du côté de la BIDC :

- Dr CHABI MOUGNAN Issifou, Chef Division des Services Généraux et du Patrimoine ;
- Mr ATTITCHO Yao Edem, Assistant Services Généraux ;

1.2. Du côté du Maître d'Œuvre :

- Mr FOUSSENI Sani Traoré, représentant du Groupement Sara-Consult Somwey;
- Mme BAKO Sabrine, représentante du Groupement Sara-Consult Somwey;
- Mr IDRISSOU Chabane, représentant du Groupement Sara-Consult Somwey ;

1.3. Du côté du Bureau de Contrôle Technique :

- Mr KOUSSAWO Follyvi, représentant du Bureau VERITAS ;

1.4. Du côté des soumissionnaires :

- Mr MEIHEL Elie, représentant de l'entreprise PORTEO BTP ;
- Mr RODRIGEZ Manuel, représentant de l'entreprise PORTEO BTP ;
- Mr KODIANE Mathieu, représentant de l'entreprise PORTEO BTP ;
- Mr ALAYE Pawoubabi, représentant de l'entreprise ETOM BTP ;
- Mr SIBABI Abdousalami, représentant de l'entreprise SOCCIMAF.

À l'entame de ses propos, Dr CHABI MOUGNAN, a au nom du Directeur de l'Administration et des Services Généraux, souhaité la bienvenue à Toutes les Parties prenantes présentes, en les remerciant également pour leur intérêt pour ce projet éminemment structurant pour la Banque. Poursuivant ses propos, il a rappelé le contexte général du projet en mettant en relief l'ambition stratégique de la BIDC de réaliser un ouvrage de haut standing répondant aux exigences de pointe en matière de commodités et de confort institutionnels.

Il a ensuite présenté le montage financier de l'appel d'offres, articulé sur le modèle Partenariat Public Privé avec apport financier du contractant décliné comme suit :

- Préfinancement des investissements d'amorçage par l'adjudicataire jusqu'à l'achèvement des gros œuvres ;
- 50 % de décompte après l'acceptation des gros œuvres par le maître d'ouvrage, sur avis du MOE et du BCT ;
- 45 % après la réception provisoire des travaux, non assortie de réserves ;

- 5 % de retenue de garantie après la signature du procès-verbal de réception définitive.

Par ailleurs, Dr CHABI a souligné que la Banque recherche une entreprise dotée de capacités technique et financière adaptées à la complexité des travaux, notamment en termes de surface financière, d'actifs organisationnels, d'aptitudes logistiques et de qualifications professionnelles des équipes.

Il conclut son intervention liminaire en insistant sur l'importance d'un environnement d'exécution sécurisé et sans nuisance, rappelant que le site se situe dans une zone stratégique, à proximité de la CENI, de la CICA RE ainsi que de l'Ambassade des États-Unis d'Amérique. Cette situation impose à la Banque de s'assurer que l'entreprise retenue dispose d'une organisation dynamique et respectera scrupuleusement les clauses du permis de construire.

2. INTERVENTION DU MAITRE D'ŒUVRE

Pour sa part, Monsieur Sani FOUSSENI, chef du Groupement Sara-Consult/Somwey Projects, officiant en qualité de maître d'œuvre du projet a ensuite fait une présentation synoptique de la conception architecturale ainsi que le contenu du dossier d'appel d'offres, en détaillant les principales composantes du projet du terrain qui se présente comme suit :

- Surface totale du terrain : 3 053 m² (soit environ 5 lots dans le contexte local) ;
- Forme du terrain : parallélépipédique ;
- Surface bâtie : 1 600 m², dont 1 000 m² au sol ;
- Composition : un bâtiment principal en forme de L et une dépendance.

En outre, il a précisé que toutes les études thématiques nécessaires (études de sol, d'impact environnemental, etc.) ont été menées pour garantir la qualité et la conformité du projet aux normes en vigueur.

En ce qui concerne l'organisation du chantier, il a indiqué qu'un chemin de chantier (plan d'accès et de circulation) sera établi en concertation avec l'entreprise retenue, afin d'éviter toute perturbation du voisinage.

Aux termes de son allocution, Il a indiqué que dans le cadre du plan de gestion environnementale, les arbres existants seront retirés, puis compensés après les travaux par la mise en place de jardins et d'autres aménagements paysagers.

3. INTERVENTION DU BUREAU VERITAS

Le représentant du Bureau Véritas a rappelé la nécessité du respect strict des normes dans l'élaboration des offres.

Il a précisé que les soumissionnaires doivent démontrer, dans le montage de leurs offres, leurs capacités techniques à réaliser une auto-réception, en disposant des équipements nécessaires aux mesures de contrôle.

Il a rappelé que les normes applicables sont clairement mentionnées dans le Cahier des Clauses Techniques Particulières (CCTP) du dossier d'appel d'offres.

En définitive, les questions formulées ainsi que les réponses apportées par l'équipe de la BIDC sont retracées dans le tableau ci-après :

N°	Question(s) posée(s)	Réponse(s) apportée(s)
1	Y a-t-il un délai pour poser des questions, et à qui doivent-elles être adressées ?	L'adresse électronique à laquelle les demandes d'informations doivent être transmises est précisée dans le dossier d'appel d'offres. Nous vous encourageons à lire soigneusement le dossier d'appel d'offres.
2	Quelle est l'attente de la BIDC en ce qui concerne le schéma financier en mode PPP ? Les 50 % doivent-ils être apportés par l'adjudicataire ?	Le modèle PPP constitue une forme de préfinancement. Les estimations de la Banque montrent qu'à hauteur de 50 % du montant du marché, il est possible d'achever les gros œuvres. Lorsque l'entreprise retenue aura financé et exécuté les travaux à 50 %, elle pourra soumettre à la Banque, pour règlement, sa facture dûment validée par le MOE et le BCT.
3	Quel est le délai de règlement des factures ?	Une facture régulière accompagnée de toutes les justifications requises est réglée dans un délai maximal de trente (30) jours calendaires.
4	Les travaux seront-ils exécutés sur la base de prix unitaires ou d'un prix forfaitaire ?	Les documents techniques de l'appel d'offres correspondent à un Avant-Projet Définitif (APD). L'entreprise retenue réalisera les études d'exécution, dont les quantitatifs issus feront l'objet d'une analyse contradictoire avec le MOE et le BCT. Les quantités arrêtées à l'issue de cette analyse seront intégrées au marché et serviront de base de référence pour l'exécution des travaux. Des avenants pourront être envisagés en cas de réajustement du projet.
5	L'évaluation financière du marché sera-t-elle effectuée sur la base des surfaces ou selon un prix forfaitaire ?	L'évaluation prendra en compte une combinaison des deux.

N°	Question(s) posée(s)	Réponse(s) apportée(s)
6	Quels sont les critères d'évaluation des soumissions ?	Les critères d'évaluation sont précisés dans les données particulières du dossier d'appel d'offres. À titre d'exemple : - La capacité financière constitue un critère essentiel, compte tenu du mode de financement du projet en PPP. Chaque entreprise doit justifier d'une capacité financière au moins égale à deux fois le montant de son offre, afin de démontrer sa capacité à mobiliser les ressources nécessaires aucune avance de démarrage n'étant prévue. - La côte de variation retenue pour l'évaluation des délais d'exécution est fixée à 3 %, le projet devant être réalisé en 11 mois. - Sur le plan technique, le cahier des charges définit avec précision les profils des intervenants ainsi que la qualité des matériaux à utiliser. En résumé, l'évaluation des offres s'appuiera sur une analyse qualitative globale, prenant en compte la solidité financière, la compétence technique et la capacité de réalisation des soumissionnaires.
7	Peut-on présenter une offre de base et une offre variante ?	Oui, les offres variantes argumentées sont autorisées dans le cadre de ce projet. A cet effet, les potentiels soumissionnaires sont invités à proposer une offre alternative pour la réhabilitation de la route médiane entre le site et l'Ambassade des Etats Unis d'Amérique.
8	Est-il possible de travailler de jour comme de nuit, et faudra-t-il une autorisation d'accès au chantier en raison des mesures de sécurité ?	Ces aspects seront abordés lors des négociations. La BIDC prendra toutes les dispositions administratives nécessaires pour faciliter la bonne exécution des travaux.
9	Les compteurs d'eau et d'électricité sont-ils déjà disponibles sur le site ?	Non. Dans le cadre de l'installation du chantier, l'entreprise devra adresser une demande d'installation provisoire de compteur d'eau auprès de la TDE et de compteur d'électricité auprès de la CEET.

En clôturant la séance de questions-réponses, Dr CHABI MOUGNAN a attiré l'attention des soumissionnaires sur les points ci-après :

- Tenir compte de l'état de la voie d'accès au site et proposer une offre variante pour sa réhabilitation ;
- Intégrer dans l'offre la réalisation de la clôture mitoyenne entre la CENI et le site ;
- Prendre en compte la dimension genre dans la composition des équipes de réalisation ;
- Disposer de capacités organisationnelles qui permettront de travailler sous pression y compris les nuits en veillant au respect des exigences de sécurité ainsi que la pollution sonore.

La visite s'est achevée à 10 h 50, sur une note de satisfaction partagée.

Lomé, le 08 octobre 2025

La Personne Responsable des Marchés Publics,