



SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE DU CAMEROUN CAMEROON REAL ESTATE CORPORATION

SOCIÉTÉ ANONYME AU CAPITAL DE 1.000.000.000 F.CFA -
SIÈGE SOCIAL : 510, Avenue de l'Indépendance, Hippodrome -BP : 387 Yaoundé
REPUBLIQUE DU CAMEROUN
Site web : www.sic.cm - courriel : info@sic.cm

AVIS D'APPEL PUBLIC INTERNATIONAL A MANIFESTATION D'INTÉRÊT N°_01_/APIMI/SIC DU 29 MARS 2018 POUR LE FINANCEMENT, LA CONSTRUCTION, L'EQUIPEMENT, L'EXPLOITATION ET LA MAINTENANCE DE L'IMMEUBLE « RESIDENCE BONADOUNBE » POUR LE COMPTE DE LA SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE DU CAMEROUN (SIC)

Le Directeur Général de la Société Immobilière du Cameroun (SIC) lance un Appel Public International à Manifestation d'Intérêt en vue de la réalisation du projet de financement, construction, équipement, exploitation et maintenance de l'immeuble « Résidence Bonadoubmé » à Douala.

La SIC préconise une approche de PPP pour ledit Projet afin de mettre à profit l'expertise du secteur privé. Il compte sur une participation importante du secteur privé en ce qui a trait au partage des responsabilités et des risques ainsi qu'au financement du projet. La Société Immobilière du Cameroun veut également accélérer la réalisation du Projet grâce à l'apport technologique et à la gestion du secteur privé.

1 Objectif de l'Appel Public International à Manifestation d'Intérêt

Le présent APIMI vise à identifier et à sélectionner les partenaires potentiels de la Société Immobilière du Cameroun pour le Partenariat. Comme il s'agit d'un projet d'importance, la Société Immobilière du Cameroun désire confier sa réalisation à un partenaire qui aura démontré à la fois son intérêt, son expérience, son expertise, ses ressources et son potentiel, ainsi que toutes les autres qualités requises pour mener à bien le Partenariat.

2 Contexte socio-économique

Le projet de construction de la Résidence Le BONADOUNBE s'inscrit dans un contexte général d'insuffisance voire de rareté de l'offre de logements de standing face à une demande de plus en plus forte d'une classe aisée constituée par les expatriés et des nationaux dont les revenus sont très importants et leurs ouvrent des facilités en termes de crédits bancaires. Cette problématique des logements de standing se coule évidemment dans le moule du déficit général de logements au Cameroun qui s'élève à plus d'un million d'unités, avec une progression de 10% de demande par an et un besoin annuel estimé à au moins 25 000 logements dont 10% de haut-standing.

C'est fort de ce constat que conformément à son Plan Stratégique 2017-2021, validé par le Conseil d'Administration, qui prévoit la construction de 3000 logements de moyen et de haut standing, que la SIC envisage apporter une première réponse au déficit en logement de standing.

3 Description du projet

Le projet consiste en :

- la démolition du bâtiment existant qui abrite les services de la Direction Regionale de la SIC pour le Littoral;
- la construction d'une tour de 17 niveaux comportant :
 - o deux (02) sous-sols pour environ 90 places de parkings;
 - o un (01) rez-de-chaussée et étage 1 pour des espaces commerciaux d'une superficie d'environ 2000 m²;
 - o étages 2 à 4 pour des espaces de bureaux de 2400 m²;
 - o étages 5 à 14 pour les habitations des type T4 (30) et T5 (10);
- la mise à disposition d'équipements connexes :
 - o des locaux techniques,
 - o des ascenseurs,
 - o un groupe électrogène,
 - o une bache à eau et suppresseur,
 - o des espaces verts et de détente,
 - o des espaces extérieurs pour parking,
 - o des plaques photovoltaïques afin de contribuer à l'utilisation d'énergie renouvelables telles que l'énergie solaire en toiture terrasse pour alimenter certaines parties de l'immeuble en énergie de secours;
- la vente des logements, la location et la maintenance des bureaux et espaces commerciaux;

Le dossier architectural de la tour à construire existe et sera remis à l'étape d'appel d'offres restreint aux candidats retenus, avec la possibilité pour ces derniers de proposer des pistes d'amélioration et d'optimisation.

4 Responsabilités confiées au Partenaire Privé

Pour atteindre les résultats recherchés, la Société Immobilière du Cameroun qui sera désignée dans le Contrat de Partenariat comme « Partenaire Public », entend confier les responsabilités qui suivent au Partenaire privé :

- **Permis et autorisations** - Le Partenaire privé devra obtenir tous les permis et les autorisations nécessaires pour la réalisation de ses travaux dans le cadre du Partenariat;
- **Financement** - Le Partenaire privé aura la charge d'élaborer le montage financier du Partenariat et de le mettre en place sous son entière responsabilité;
- **Construction** - Le Partenaire privé devra réaliser les travaux prévus au Partenariat. Il devra s'assurer de respecter en tout temps l'ensemble des exigences, y compris les exigences environnementales, et d'atteindre l'ensemble des résultats recherchés par le Projet;
- **Exploitation et maintenance** - Le Partenaire privé assumera l'exploitation, l'entretien régulier et le gros entretien visé par le Partenariat pour la durée du Contrat de partenariat. Cette responsabilité comprend l'exploitation et l'entretien des ouvrages réalisés par le Partenaire Privé et ceux qui lui seront confiés par le Partenaire Public ainsi

que la perception des revenus éventuels découlant de cette exploitation.

- **Conditions de remise des biens** - A la fin du Partenariat, l'Infrastructure (en dehors des unités immobilières vendues) sera remise à la Société Immobilière du Cameroun dans des conditions qui seront définies dans le contrat de Partenariat. L'Infrastructure sera sujette à un mécanisme d'inspection et de correction afin de s'assurer que sa remise sera effectuée selon les conditions contractuelles préétablies.

5 Description du processus de sélection

Conformément au cadre réglementaire des contrats de partenariat en vigueur dont les éléments pertinents peuvent être obtenus auprès du CARPA ou par le lien <http://www.ppp-cameroun.cm/uploads/Telechargements/cadre-juridique-des-PPP-recueil-des-textes-fr.pdf>, la procédure de sélection du partenaire privé comporte les étapes suivantes :

- l'APIMI;
- l'AOR;
- le dialogue de pré qualification;
- la soumission de l'Offre finale;
- l'adjudication;
- la notification des résultats de l'adjudication;
- la négociation des termes du contrat;
- la signature du contrat.

6 Evaluation des candidatures

Les Candidatures doivent être préparées et soumises selon le schéma de présentation de l'annexe 1 de l'APIMI. Les candidats intéressés par le projet devront se rapprocher du Représentant de la SIC pour retirer une copie complète de l'Appel Public International à Manifestation d'Intérêt munie de l'ensemble de ses annexes et notamment le schéma de présentation des candidatures.

6.1 Commission Spéciale des contrats de Partenariat

Les Candidatures reçues seront analysées et évaluées par une Commission Spéciale de Contrat de Partenariat (CSCP) ad hoc, créée par arrêté du Premier Ministre, Chef du Gouvernement. Ladite Commission élaborera un rapport de pré sélection qu'elle adressera à l'autorité compétente.

La CSCP sera composée de représentants de la SIC, d'Experts du CARPA et d'un certain nombre de représentants d'administrations sectorielles, d'experts provenant de disciplines appropriées et d'un secrétaire. Elle étudiera les Candidatures jugées recevables selon les exigences et pièces requises de l'APIMI.

6.2 Evaluation des candidatures

L'évaluation des Candidatures se déroulera en deux phases. La première consistera à s'assurer que toutes les conditions de recevabilité sont respectées. La deuxième phase consistera à apprécier les Candidatures sur les plans de la capacité technique (gestion de projet, protection de l'environnement, construction, exploitation, entretien de l'Infrastructure) et de la capacité financière et compétence en matière de financement.

6.3 Conditions de recevabilité

Toute Candidature ne satisfaisant pas à l'une ou l'autre des conditions de recevabilité décrites ci-après sera jugée non recevable et sera automatiquement rejetée :

- la Candidature doit être remise à l'endroit indiqué dans le présent document et dans le délai prescrit;
- le représentant autorisé du Candidat doit remplir une lettre de manifestation d'Intérêt et une déclaration sur l'honneur rédigée en français ou en anglais, dans la forme et la teneur de celle indiquée à l'annexe 3 de l'APIMI, sans altération ni changement et la signer;
- la résolution autorisant le représentant du Candidat et de chaque Membre du Candidat à signer doit accompagner la déclaration sur l'honneur indiquée à l'annexe 3 de l'APIMI.

Toute autre erreur ou omission en regard de la Candidature n'entraînera pas le rejet de cette candidature, à moins que le Candidat la corrige à la satisfaction de la CSCP dans un délai maximum de 72 heures à compter de la demande de la CSCP.

6.4 Critères d'appréciation

La CSCP procède à l'évaluation de toutes les Candidatures jugées recevables à partir des critères d'appréciation présentes ci-après :

Critères d'appréciation	Note maximale
Capacité financière et compétence en matière de financement	25
Compétence en matière de gestion de projet	15
Compétence en matière de gestion de l'environnement	10
Compétence en matière de construction	25
Compétence en matière d'exploitation et de maintenance	25
Total	100

Puisque les responsabilités du Partenaire privé exigent une expérience, une expertise et des capacités variées, la SIC reconnaît la difficulté pour une seule firme de répondre à tous les critères d'appréciation et est, en conséquence, disposée à recevoir des Candidatures de Consortiums ou de Groupements formés pour les besoins du Partenariat.

L'objectif de l'évaluation est de mesurer la capacité et l'expérience à financer, construire, exploiter et maintenir des projets comparables au Partenariat. La CSCP choisit les Candidats qu'il considère comme étant les plus aptes à réaliser ces activités. Les Candidatures seront évaluées autant d'un point de vue technique que financier en utilisant les critères à la grille d'évaluation.

La Candidature doit préciser lesquels Membres, Participants et Personnes clés du Candidat détiennent l'expertise, l'expérience et la capacité requises pour chaque critère d'appréciation.

La pondération totale de la grille d'évaluation est de 100 et la pondération attribuée à chaque critère est établie en fonction de son importance relative. La CSCP attribue à chaque Candidat et pour chaque critère une note variant de zéro jusqu'à la note maximale établie à la grille d'évaluation présentée.

A la demande écrite de la CSCP, un Candidat peut fournir de l'information additionnelle afin de préciser sa Candidature. De telles informations additionnelles doivent être fournies dans un délai d'au plus trois jours ouvrables suivant la date de la demande écrite. Les informations additionnelles fournies deviendront partie intégrante de la Candidature.

Sauf à sa demande, la CSCP n'acceptera aucune information complémentaire ou de clarification. La CSCP n'examiera dans quelle mesure chaque Candidature répond aux exigences du présent APIMI et évalue celle-ci à partir des seuls renseignements qu'elle contient ainsi que des informations additionnelles reçues suite aux demandes de précisions.

6.5 Choix des candidats qualifiés

Les cinq premiers candidats ayant obtenu une note minimale de 60 seront inscrits dans la liste des candidats qualifiés. En cas d'égalité des notes, le candidat présentant les meilleures capacités techniques sera privilégié.

6.6 Transmission des résultats de l'évaluation des candidats

Une fois l'évaluation terminée, chacun des Candidats, à sa demande, reçoit l'information suivante :

- le nombre de Candidatures recevables et le nombre de Candidatures non recevables;
- sa propre note si sa Candidature est recevable ou, le cas échéant, les raisons de la non-recevabilité de sa Candidature,
- le nom des Candidats présélectionnés.

7 Directives aux candidats

7.1 Date et endroit de remise

Les candidatures devront être déposées contre décharge auprès de la Société Immobilière du Cameroun, sis au siège de l'entité publique, S110, Avenue de l'Indépendance, Hippodrome Yaoundé, face Immeuble T BELLA, après publication du présent avis et au plus tard le 07 Mai 2018 à 15H00. Celles-ci doivent être contenues dans un pli fermé portant la mention :

Appel Public International à Manifestation d'Intérêt

N° 01 / APIMI/SIC DU 29 MARS 2018

Pour le financement, la construction, l'équipement, l'exploitation et la maintenance de l'immeuble « Résidence Bonadoumbé » A N'OUVRIR QU'EN SÉANCE DE DEVOUILLÈMENT

Toutes les candidatures déposées après le délai fixé seront retournées à l'expéditeur à ses frais. Il est de la responsabilité du Candidat de s'assurer que sa Candidature est déposée à l'heure et à l'endroit indiqués ci-dessus.

La SIC établira et tiendra à jour la liste des candidats avec les coordonnées de contact qu'ils auront déclarées lors du retrait du dossier d'APIMI.

Les candidatures acheminées par voie électronique ou par télécopieur ne seront pas acceptées.

7.2 Représentant de la Société Immobilière du Cameroun

Aux fins d'assurer une uniformité d'interprétation des documents d'APIMI et de faciliter les échanges d'informations, la Société Immobilière du Cameroun désigne la personne suivante pour le représenter :

Représentant de la Société Immobilière du Cameroun

Nom et titre du Représentant : **ASOMBE FASSOU**, Directeur Financier et Comptable à la Société Immobilière du Cameroun

Adresse du Représentant : BP 387 Yaoundé

Ville du représentant : Yaoundé

Courriel du Représentant : asombefas@yahoo.fr

Télécopieur du Représentant : 222 22 51 19

Toutes les demandes de renseignements devront être formulées par écrit. Le représentant de la SIC est la seule personne avec qui les candidats potentiels peuvent communiquer en ce qui a trait à cet APIMI.

Tout renseignement fourni par une personne autre que le représentant de la Société Immobilière du Cameroun ne lie pas celle-ci et le Candidat ne doit pas se fonder sur une telle information.

7.3 Examen des documents

Le Candidat doit s'assurer que toutes les sections de l'APIMI et ses annexes énumérées à la table des matières sont à sa disposition. Sauf avis contraire de sa part adressé au représentant de la Société Immobilière du Cameroun avant l'ouverture des Candidatures, il sera présumé que tous ces documents sont à sa disposition.

Le Candidat doit examiner attentivement les documents de l'APIMI et il est de sa responsabilité de se renseigner sur l'objet et les exigences du présent APIMI. S'il considère qu'il y a des ambiguïtés, des oublis, des contradictions dans les documents ou s'il a des doutes quant à leur signification, il doit en aviser le Représentant de la SIC dans les délais indiqués dans le présent APIMI.

7.4 Questions et réponses aux questions

Tous les Candidats qui ont des questions concernant le présent APIMI doivent les soumettre par écrit au représentant de la Société Immobilière du Cameroun à partir du **12 avril 2018 à 09 heures**. La date limite pour la réception des questions est le **12 avril 2018 à 15 heures, heure de Yaoundé**.

Si une question ou une réponse entraîne une modification au présent APIMI, un addendum sera publié. Seuls les renseignements que le représentant de la SIC fournira par écrit sous forme d'addendum seront utilisés pour modifier les exigences de l'APIMI.

La SIC se réserve le droit de ne pas répondre à certaines questions jugées non pertinentes. Tout addendum complètera ou remplacera les renseignements et les exigences contenus dans le présent APIMI, le cas échéant.

7.5 Elaboration et présentation d'une candidature

L'évaluation des Candidatures est sous la responsabilité d'une Commission Spéciale de Contrat de Partenariat qui procède à l'évaluation selon les critères et la pondération ci-dessus. Il est donc essentiel que le Candidat fournisse, de façon précise et ordonnée, les éléments de réponse aux critères fixés en démontrant à l'égard de chacun d'eux ce qui le rend apte à réaliser le Partenariat.

Les règles de présentation des candidatures sont les suivantes :

- la candidature et les éléments y afférents doivent être présentés en français ou en anglais;
- le schéma de présentation des candidatures tel qu'indiqué à l'annexe 1 de l'APIMI, doit être respecté.

La SIC souhaite par ailleurs que les documents de candidature comportent les éléments suivants :

- la candidature doit être produite sur un papier de format A4;
- la description de chacun des projets ne peut excéder cinq pages;
- les caractères utilisés doivent être de grosseur 12 points à simple interligne;
- le Candidat doit présenter sa candidature en 10 exemplaires signés, y compris un original clairement identifié, le tout sous emballage scellé.

7.6 Retrait d'une candidature

Le candidat peut retirer sa candidature moyennant un avis écrit et transmis au représentant de la SIC en tout temps avant l'heure et la date limites fixées pour la réception des Candidatures, sans pour autant aliéner son droit d'en présenter une nouvelle dans le délai prescrit.

8 Conditions générales

8.1 Admissibilité

En raison de leur implication dans le Projet, les entreprises ayant participé aux phases de développement antérieures du projet et notamment à la préparation des études de faisabilité, de même que les personnes contractuellement liées ou sociétés affiliées à ces entreprises ne sont pas admissibles pour participer, à titre de Membre, de Participant ou de Personne clé de l'équipe d'un Candidat ou pour tout autre rôle auprès du Candidat.

8.2 Communication

Sous peine du rejet de leur Candidature, les Candidats doivent s'abstenir d'entrer en communication relativement à cet APIMI et le Projet avec le personnel de la SIC et celui du CARPA, ou avec toute personne associée au Projet d'une manière quelconque, sauf le Représentant de la SIC désigné ci-dessus.

8.3 Conflits d'intérêts

Le Candidat accepte d'éviter toute situation qui mettrait en conflit son intérêt personnel et l'intérêt de la SIC ou de l'Etat du Cameroun. Si une telle situation se présente, le Candidat doit immédiatement en informer le représentant de la SIC qui pourra, à sa discrétion, émettre une directive indiquant au Candidat comment remédier à ce conflit d'intérêts ou disqualifier le Candidat. Les Membres, Participants et Personnes clés d'un Candidat (ainsi que les personnes liées et les Sociétés liées à ces Membres, Participants ou Personnes clés) ne peuvent être parties d'un autre Candidat qui dépose une Candidature en réponse au présent APIMI.

8.4 Collusion

Chaque Candidat doit présenter sa Candidature sans qu'il y ait eu concertation, échange ou comparaison de renseignements ni accord avec tout autre Candidat (ou tout autre employé, représentant ou Membre ou Participant d'un Candidat). Il revient à chaque Candidat de s'assurer qu'il participe au processus du présent APIMI par des moyens honnêtes et sans collusion ou fraude. Si une situation de collusion se présente, la Société Immobilière du Cameroun pourra notamment disqualifier le Candidat.

8.5 Coûts et dépenses du candidat

Dans le cadre du présent APIMI, la SIC ne remboursera aucun coût ni aucune dépense assumé par les Candidats.

8.6 Modification de la composition d'un candidat

Le Candidat ne pourra effectuer aucun ajout, suppression ou remplacement d'un Membre, d'un Participant ou d'une Personne clé d'un Candidat ni aucun changement dans la participation de tout Membre, Participant ou Personne clé, après le dépôt de sa Candidature, et ce jusqu'à l'annonce des Candidats qualifiés dans le cadre du présent APIMI.

Si un Candidat qualifié désire procéder à l'ajout, la suppression ou le remplacement d'un Membre, d'un Participant ou d'une Personne clé ou procéder à un changement dans la participation de tout Membre, Participant ou Personne clé, le Candidat qualifié doit soumettre ces changements au représentant de la SIC, par écrit, en expliquant la nature et les raisons motivant ce changement afin de permettre à la SIC d'évaluer la demande.

Tout changement proposé est sujet à l'étude et à l'approbation de la SIC, à sa seule discrétion. Tout changement effectué en contravention aux dispositions de la présente section peut entraîner la disqualification du Candidat qualifié.

8.7 Droits de la Société Immobilière du Cameroun

La SIC se réserve le droit d'effectuer une vérification indépendante concernant les renseignements relatifs à un Candidat.

La SIC se réserve le droit de modifier les dates, les échéances, les limites et l'envergure du Projet ou du Partenariat, de rejeter n'importe quelle ou la totalité des Candidatures, d'annuler le présent APIMI ou le Partenariat, de lancer un nouvel APIMI pour le Partenariat, de modifier le processus de sélection, sans engager sa responsabilité relativement aux coûts et aux dommages subis par n'importe quel Candidat.

La SIC se réserve le droit d'exclure ou de permettre la correction de toute irrégularité qu'il juge mineure ou évidente relevée dans une Candidature et de demander des clarifications ou des renseignements supplémentaires concernant n'importe quelle Candidature.

La SIC se réserve le droit de disqualifier toute Candidature qui, à son avis, contiendrait des renseignements faux ou trompeurs.

8.8 Responsabilité de la Société Immobilière du Cameroun relativement à l'exactitude des informations

La SIC décline toute responsabilité et ne garantit en rien l'exactitude, la pertinence ou l'intégralité des informations transmises, provenant d'une tierce personne, à un Candidat du présent APIMI.

8.9 Sort des Candidatures après analyse

Les Candidatures soumises par les Candidats non présélectionnés, et tous les documents qui y sont joints, leurs sont retournés à leur demande et à leurs frais, dans un délai de 05 jours ouvrables, à compter de la publication des résultats du présent APIMI. Passé ce délai, lesdites Candidatures seront détruites.

8.10 Langues officielles du document d'APIMI

Le présent APIMI est produit en français et en anglais. En cas de contradiction, le document de première rédaction de l'APIMI, qui est écrit en langue française, sera la version de référence.

9 Retrait du dossier d'Appel Public International à Manifestation d'Intérêt

A compter de la date de publication de l'Appel Public International à Manifestation d'Intérêt, tout candidat intéressé pourra procéder au retrait du dossier de manifestation d'intérêt sans frais, auprès du Représentant de la SIC. Celui-ci établira et tiendra à jour la liste des candidats avec les coordonnées de contact qu'ils auront déclarées lors du retrait du dossier d'appel à manifestation d'intérêt.

Le Directeur Général
de la Société Immobilière du Cameroun,
GABRIEL BENGONO