



**Sélection d'un Expert immobilier en vue de l'évaluation
de l'immeuble abritant le siège de la CECA, sis à
Kodjoviakopé à Lomé-Togo**

1. Présentation de la CECA

La CECA (Coopérative d'Épargne et de Crédit des Artisans) est une Institution mutualiste de Microfinance qui a démarré ses premières activités en 1990 grâce à la coopération bilatérale entre la République Fédérale d'Allemagne et la République du Togo à travers le Projet Germano-togolais Promotion de l'Artisanat (PPA).

Elle a été constituée le 30 mai 1990 et enregistrée officiellement en juillet de la même année par agrément N°044/MISE/CAB/ du Ministère de l'industrie, des Sociétés d'Etat et du Développement de la Zone Franche qui exerçait sa tutelle.

Depuis l'application de la loi n° 95-014 du 14 juillet 1995 et de son décret n° 96-038 du 10 avril 1996 portant organisation et fonctionnement des institutions mutualistes ou coopératives d'épargne et de crédit au Togo, la coopérative a obtenu son agrément de reconnaissance sous l'arrêté n°156/MEF/DE/CAS-IMEC avec pour numéro d'enregistrement T/I/GFLM/97/0003A, et de facto est membre de l'Association Professionnelle des Systèmes Financiers Décentralisés du TOGO (APSFD-TOGO).

La CECA, étant une institution de microfinance est régie par la loi n°2011-009 du 12 mai 2011 portant réglementation des Systèmes Financiers Décentralisés et le décret n°2013-081/PR du 03 décembre 2013 pris en application de la loi n°2011-009 du 12 mai 2011.

Au départ, le groupe cible est composé des artisans organisés en corps de métiers ; mais considérant l'évolution de l'environnement de la microfinance, l'institution s'est ouverte à d'autres membres tels que : commerçants, micro-entrepreneurs, particuliers et professionnels et autres...

Fruit de la coopération bilatérale, la CECA a bénéficié des appuis de la GTZ et du DED. Les assistances technique et financière de la GTZ et du DED ont pris fin respectivement en 2005. et en 2006.

Institution solidement implantée dans le milieu des artisans, la collaboration avec les Chambres de Métiers est un gage de garantie de pérennité pour la CECA. La mise en place des Chambres Régionales de Métiers et d'Union des Chambres Régionales des Métiers sont des opportunités qui s'offrent à la CECA.

Le local abritant le siège social, rue du Moyen Mono, Kodjoviakopé à Lomé au Togo, est la propriété

de CECA par acquisition en 2008.

Comme tous les corps de règles, le droit comptable possède un fondement moral ; en l'occurrence, celui de la fidélité. Les comptes annuels doivent être réguliers, sincères et donner une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la CECA. La fidélité des comptes n'est pas une fin en soi ; elle est nécessaire dans la mesure où la comptabilité n'est plus seulement un moyen de preuve entre partenaires ou une simple technique nécessaire au calcul de l'impôt, mais elle est aussi destinée à l'information financière des dirigeants et des tiers.

C'est dans cette optique que, dans le souci de présenter des comptes annuels réguliers, sincères et donner une image fidèle de son patrimoine et de sa situation financière, la CECA procède à la sélection d'un expert en immobilier en vue de l'évaluation de l'immeuble de son siège à Lomé.

2. Contexte de la mission

La récurrence des changements complexifie la gestion logistique, administrative et comptable des immeubles en bail notamment en ce qui concerne les contraintes liées à l'indisponibilité à temps voulu d'immeuble répondant aux exigences de sécurité et de commodité à la hauteur des attentes ; et surtout les menaces de rupture abusive des contrats de bail de la part de certains bailleurs ont amené la CECA à faire le choix de l'acquisition pure et simple de l'immeuble abritant son siège en 2008.

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 fin 2024.

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 ;
 - Le prix de construction de l'immeuble;
 - Le prix de construction à la fin 2024 ;
 - Le prix du mètre carré dans la zone à fin 2024 ;
 - 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 et de l'immeuble expertisés en F CFA.

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 dûment inscrit à l'ordre des architectes du Togo, ou un spécialiste en expertise immobilière. Seuls 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 CECA 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 de la Direction Générale de la CECA, rue du Moyen Mono, kadjoviakopé, BP 12874 Lomé-Togo Tel (+228) 22 22 64 93/ 90 72 29 73 site web: www.ecatogo.org

Email : cecalome@ecatogo.org/ecatogo@gmail.com au plus tard le 22 octobre 2024 à 17 heures TU.

Pour tout renseignement complémentaire, veuillez adresser un courriel à l'adresse cecalome@ecatogo.org/ecatogo@gmail.com ou prendre l'attache du Chef Services gestion de l'information et de l'innovation au numéro du standard de la CECA : le 22 22 64 93/ 90 72 29 73.

10. Durée de la mission

La durée prévisionnelle de la mission est de 15 jours ouvrables 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 octobre 2024, à partir de 9 heures 30 minutes**. Le rassemblement aura lieu devant l'entrée principale de la CECA, 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 25 Septembre 2024

Le Directeur Général,

Yombi ODANOU