



SHELTER AFRIQUE
Financing Affordable Housing for Africa



TERMES DE RÉFÉRENCE

SERVICES DE CONSEIL DE SHELTER AFRIQUE AU GOUVERNEMENT DE LA RPUBLIQUE DE GUINÉE

Juin 2024

1.0 Contexte

Shelter Afrique (SHELTER AFRIQUE) est une Institution Panafricaine de Financement du Développement créée par 44 gouvernements africains en partenariat avec la Banque Africaine de Développement et la Société Africaine de Réassurance. Son mandat est de mobiliser et de fournir des financements, des services de conseil et un soutien technique aux initiatives de développement du logement et des infrastructures urbaines dans les pays membres.

L'augmentation de la population urbaine a été plus rapide que le développement économique dans la plupart des régions du continent africain, ce qui a entraîné une forte demande de logements décentes et adéquats, à un prix abordable pour la population. Bien qu'un certain nombre d'initiatives aient été prises par plusieurs pays, la situation reste largement incertaine. En outre, le développement du logement, comme nous le savons, est assez dynamique et connaît des changements rapides qui influencent l'ensemble de la chaîne de valeur du secteur. Les principaux défis auxquels est confronté le logement en Afrique sont, entre autres, le manque de financement, les problèmes liés à la technologie du bâtiment, la gouvernance foncière et l'occupation des sols.

L'objectif primordial du Plan Stratégique d'Entreprise (PSE) 2023 - 2027 de SHELTER AFRIQUE est d'aligner l'offre de produits et de services de la Société sur les besoins de ses pays membres en matière de développement du logement.

Pour gérer de manière proactive la proposition de valeur de SHELTER AFRIQUE, qui constitue le point culminant de la stratégie commerciale de SHELTER AFRIQUE, le modèle VIRAL a été adopté comme cadre d'analyse du Système de Financement du Logement par le biais de sa chaîne de valeur. Le modèle se concentre sur cinq éléments clés : Vision, Institutions, Réglementations, Acteurs et Initiative locale.

Shelter Afrique, une Institution Panafricaine de Financement du Logement, et le gouvernement de la République de Guinée cherchent à établir un partenariat de collaboration afin d'augmenter l'offre de logements abordables et décentes pour la population guinéenne, en particulier pour les personnes à revenus faibles et moyens. Ce partenariat vise à tirer parti de l'expertise de SHELTER AFRIQUE en matière de services de conseil pour soutenir la République de Guinée dans divers aspects de la promotion et du développement du logement.

2.0 Objectifs

Les principaux objectifs du partenariat sont les suivants :

- i. Conseiller sur la mobilisation de fonds pour l'Etat et/ou les institutions semi-publiques dédiées à la promotion du logement afin de cofinancer les programmes immobiliers stratégiques identifiés par le gouvernement.

- ii. Faciliter la formation et le renforcement des capacités des institutions qui promeuvent le logement dans les aspects clés du secteur du logement et de l'environnement bâti.
- iii. Fournir des services de conseil pour aider le gouvernement à développer une évaluation approfondie de l'intégration du marché du logement par la mise en œuvre du modèle "VIRAL" de SHELTER AFRIQUE¹ afin d'intensifier le développement de programmes de logements abordables et décents dans tout le pays.
- iv. Fournir une assistance technique aux institutions publiques et autres institutions concernées qui se consacrent à la promotion de l'habitat.
- v. Soutenir le ministère du logement et les autres départements et agences concernés dans la mise à jour des documents politiques, tels que : les politiques de logement, les normes de construction, la durabilité et les bâtiments écologiques, les codes d'urbanisme et les plans nationaux de rénovation urbaine.

3.0 Champ d'application

Le projet de consultation comprendra les activités suivantes :

- i. Examiner les lois et réglementations existantes régissant les transactions PPP en République de Guinée.
- ii. Examiner les cadres de PPP existants et développer des modèles de transaction sur mesure pour les projets de logement en République de Guinée.
- iii. Réaliser des évaluations de l'organisation des institutions de logement en République de Guinée et recommander des améliorations de leur structure et de leur capacité.
- iv. Aider le gouvernement à structurer, concevoir et mettre en œuvre au moins un projet de Partenariat Public – Privé (PPP).
- v. Identifier les sources de financement potentielles et les mécanismes de cofinancement des programmes immobiliers stratégiques identifiés par le gouvernement.
- vi. Concevoir et organiser des ateliers de formation et des programmes de renforcement des capacités pour les institutions de logement dans les aspects clés du secteur du logement et de l'environnement bâti.
- vii. Mettre en œuvre le modèle "VIRAL" de Shelter Afrique afin d'évaluer l'intégration du marché du logement et d'élaborer des stratégies pour développer des programmes de logements abordables.
- viii. Fournir une assistance technique pour assurer une coordination et un suivi efficaces des projets de logement pendant la phase de mise en œuvre.
- ix. Évaluer les capacités, les ressources et les défis actuels des institutions publiques, privées et autres en matière de promotion de l'habitat et identifier les

¹ VIRAL - Vision, Institutions, Réglementations, Acteurs, Soutien aux Initiatives Locales

lacunes/domaines spécifiques nécessitant une assistance technique et un renforcement des capacités.

- x. Procéder à un examen complet des documents politiques existants relatifs à la fourniture de logements, aux normes de construction, à la durabilité, à la planification urbaine et à la rénovation urbaine nationale.

4.0 Résultats attendus

Le projet de consultance produira les résultats suivants :

- i. Développe un profil de logement et une stratégie de financement qui s'alignent sur la chaîne de valeur de l'industrie du logement et de l'environnement bâti.
- ii. Développer de Modèles de transactions PPP et adaptés aux projets de logement en en République de Guinée.
- iii. Structurer, concevoir et proposer de plan de mise en œuvre d'au moins un projet de PPP.
- iv. Proposer de stratégie d'amélioration de la structure organisationnelle des institutions de promotion immobilière en République de Guinée.
- v. Proposer de stratégies et mécanismes de mobilisation de fonds identifiés pour le cofinancement des programmes stratégiques de logement.
- vi. Concevoir le contenu et le plan des ateliers de formation et programmes de renforcement des capacités pour les institutions de logement.
- vii. Produire des rapports d'évaluation complets sous la forme de Stratégies Nationales de Partenariat pour le Logement et le Développement Urbain (SNPLDU) sur l'intégration du marché de logement en utilisant le modèle "VIRAL" de SHELTER AFRIQUE. Les SNPLDU identifieront les lacunes et proposeront des mesures correctives pertinentes à chaque niveau, notamment au niveau de la vision, des cadres institutionnels et réglementaires.
- viii. Proposer de stratégies de mise en place de mécanismes de suivi et de coordination pour l'exécution des projets de logement.

Durée du service de conseil : 8 mois.

5.0 Apports de ressources

L'apport de ressources doit comprendre une équipe diversifiée ayant une expertise dans des aspects clés en rapport avec les produits livrables du projet, cette expertise comprend, sans s'y limiter, les éléments suivants :

a) Spécialiste en financement de projets/PPP

Qualification et expérience : Expérience en matière de financement de projets, de financement d'infrastructures ou de Partenariats Public-Privé (PPP).

Contribution de l'expert : Expérience dans la structuration, le financement et la clôture de projets de logement et d'infrastructure à grande échelle, y compris les PPP, les prêts souverains, les financements concessionnels et les initiatives menées par le secteur public. Capacité à élaborer des modèles financiers, à évaluer les risques liés aux projets et à concevoir des mécanismes de financement adaptés à la fourniture de logements abordables et aux projets de développement urbain.

b) Facilitateur de renforcement des capacités

- **Qualification et expérience** : Expérience dans la mise en œuvre de programmes de formation et de renforcement des capacités dans les secteurs du logement et de la finance.
- **Contribution de l'expert** : Capacité à concevoir et à animer des ateliers de formation sur la structuration des projets de logements abordables, les PPP, les bâtiments écologiques et d'autres aspects connexes de la chaîne de valeur des logements abordables. Expérience dans l'encadrement d'équipes de projet et de parties prenantes impliquées dans le déploiement et la mise en œuvre de produits.

c) Conseiller en politique

- **Qualifications** : Expérience en matière de politique publique, de relations gouvernementales ou de développement international.
- **Contribution de l'expert** : Connaissance des cadres politiques et des initiatives gouvernementales liées au logement abordable et au développement urbain. Capacité à fournir des conseils stratégiques sur la défense des politiques, la réforme réglementaire et l'engagement du gouvernement pour soutenir la mise en œuvre de nouveaux produits et initiatives.

6.0 Compétences et expérience requises

Le profil du consultant/des cabinets de conseil doit répondre aux exigences suivantes :

- a) Expertise/expérience dans la mise en place/exploitation de cadres similaires (au moins deux) dans le domaine du logement et de l'environnement bâti et de projets de structuration dans un contexte spécifique à la région africaine.
- b) Expertise dans le domaine du financement du logement afin de s'assurer que les objectifs du projet et les résultats attendus s'alignent sur les défis spécifiques et la dynamique du secteur.
- c) Expérience en gestion de projet pour démontrer la facilité à coordonner les différentes activités et à assurer la bonne exécution des objectifs du projet.
- d) Connaissance des facteurs climatiques et environnementaux indispensables pour promouvoir des solutions de financement du logement durables et résilientes (stratégies intelligentes face au climat).

- e) Le consultant doit posséder au moins 15 à 20 ans d'expérience en rapport avec le projet.

7.0 Contenu de la proposition

La proposition doit comprendre, sans s'y limiter, les éléments suivants :

- a) Une compréhension des objectifs du projet, de l'étendue des travaux et des résultats attendus, tels qu'ils sont énumérés dans les sections 2, 3 et 4 ci-dessus.
- b) Méthodologie et plan de travail pour l'exécution de la mission.
- c) Plan d'exécution du projet
- d) Liste de références détaillée indiquant la portée et l'ampleur de missions similaires.
- e) Services pertinents fournis au cours des cinq (5) dernières années.
- f) Composition de l'équipe et rôles respectifs
- g) CV de l'équipe du projet

8.0 Critères d'évaluation

Les Soumissions des consultants seront évaluées sur la base des critères suivants :

8.1 Proposition technique

La soumission devra obtenir un total minimum de 50 points pour la Proposition Technique (PT) afin d'être éligible pour une évaluation ultérieure de la Proposition Financière.

S/N	Critères	Score maximum
1.	Profil de l'entreprise / antécédents	10
2.	Compréhension des besoins et de l'approche proposée	20
3.	Méthodologie	20
4.	Clientèle pour des missions similaires	10
5.	Profil de l'effectif en cours d'affectation	10
SCORE TOTAL		70

8.2 Proposition financière

Le contrat sera attribué au soumissionnaire dont l'offre représente la meilleure valeur pour SHELTER AFRIQUE, en tenant compte de la capacité professionnelle et technique, de la qualité de l'offre et du prix. La sélection finale sera basée sur 70% de critères techniques et 30% de critères financiers.

Shelter Afrique se réserve toutefois le droit de négocier avec l'entreprise sélectionnée la rémunération proposée.

La note technique minimale (nt) requise pour la présélection est de 50 points.

La formule pour déterminer les scores financiers (sf) est la suivante :

$Sf = 100 \times Fm / F$, où Sf est la note financière, Fm le prix le plus bas et F le prix de la proposition considérée. Note finale = $0,3 Sf + 0,7 St$.

9.0 Dates de réception des candidatures/soumissions du service de conseil

Les soumissions doivent être reçues au plus tard le **14 juin 2024**

Les propositions techniques et financières complètes, clairement marquées et jointes à des courriels séparés, doivent être adressées à l'adresse suivante :

Comité des Marchés Publics et des Cessions.

SHELTER AFRIQUE

Centre Shelter Afrique - 5th Floor, Longonot Road,

Upper Hill, Nairobi

P.O. Box 41479-00100, GPO Nairobi, Kenya

E-mail : procurement@shelterafrique.org