



République du Bénin

## TERMES DE REFERENCES

### PROGRAMME DE CONSTRUCTION DE 20 000 LOGEMENTS

**SELECTION D'UN CABINET POUR L'AUDIT TECHNIQUE  
ET FINANCIER DU PROJET DE VIABILISATION  
SECONDAIRE ET TERTIAIRE ET DE CONSTRUCTION DE  
3035 LOGEMENTS SOCIAUX ET ECONOMIQUES A OUEDO  
DANS LA COMMUNE D'ABOMEY-CALAVI**

**Autorité contractante : Société Immobilière et  
d'Aménagement Urbain (SImAU)**



**Source de financement : BOAD**

(Accords de Prêts : N° 2017043/PR BN 2017 26 00 du 12 Septembre 2017 (1300 logements),  
N°2018026/PR BN 2018 28 00 du 15 Novembre 2018 (944 logements) et  
N° n° 2020012/PR BN 2020 06 00 du 15 Avril 2020 (791 logements))

Octobre 2020

## **SOMMAIRE**

- 1. CONTEXTE ET JUSTIFICATION**
  - 1.1. Contexte général**
  - 1.2. Cadre de l'intervention**
  - 1.3. Justification**
- 2. OBJECTIF DE L'AUDIT TECHNIQUE ET FINANCIER**
- 3. DESCRIPTION DES ACTIVITES DU PROJET**
- 4. CONTENU DE L'AUDIT TECHNIQUE ET FINANCIER**
- 5. ETENDUE DE LA MISSION**
- 6. NORMES**
- 7. DOCUMENTS DE BASE DE L'AUDIT**
- 8. PRÉSENTATION DES RAPPORTS DE L'AUDITEUR**
- 9. ORGANISATION DE LA MISSION**
  - 9.1. Moyens mis en place**
  - 9.2. Qualification du personnel**
  - 9.3. Durée de la mission**

## **1. CONTEXTE ET JUSTIFICATION**

### **1.1. CONTEXTE GENERAL**

Dans le secteur de l'habitat, plusieurs projets de promotion immobilière ont été entrepris. En 2005, le Gouvernement a adopté la Déclaration de la Politique Nationale de l'Habitat qui s'adresse à tous les acteurs et vise leur mobilisation massive. L'ambition est de faciliter l'accès du plus grand nombre à un logement décent et à moindre coût, et par conséquent contribuer à la réduction de la pauvreté.

Il s'en est suivi une multitude d'actions telles que : la mise à disposition des terrains, les exonérations, l'assistance technique aux promoteurs immobiliers et autres opérateurs économiques, le partenariat avec la Banque de l'Habitat et d'autres Banques pour le financement des opérations immobilières. Mais cela n'a pas suffi pour impulser le changement désiré ; le marché du logement reste caractérisé par (i) une offre publique insuffisante de logement, (ii) des spéculations et l'insécurité foncière, (iii) des coûts de construction élevés alors que le niveau des revenus de la majorité des ménages est faible, (iv) la dégradation progressive des conditions de logement en milieu urbain, (v) une défaillance de l'encadrement du foncier et de l'immobilier par l'Etat.

En 2017, le taux moyen d'urbanisation est d'environ 3,67% l'an et la population urbaine représente aujourd'hui plus de 45% de la population totale. Cette forte croissance urbaine ne s'est pas accompagnée d'un développement équivalent de l'offre en logements adaptés au revenu des populations. Selon les projections, la demande en logements sur la période 2008-2025 est estimée à 1 296 506 logements, soit une moyenne annuelle de 70 028 logements, largement supérieure à l'offre estimée à moins de 10 000 logements/an.

Face à cette situation, le Gouvernement du Bénin, dans son Programme d'Actions « Bénin Révélé », a conçu le projet phare intitulé « Programme de construction de 20.000 logements sociaux et économiques ».

### **1.2. CADRE DE L'INTERVENTION**

Dans le cadre de la mise en œuvre du programme 20 000 logements, plusieurs acteurs interviennent et sont principalement :

- Ministère du Cadre de Vie et du Développement Durable, Représentant la République du Bénin, Maître d'Ouvrage
- Agence du Cadre de Vie pour le Développement du Territoire (Agence CV-DT)
- Société Immobilière et d'Aménagement Urbain (SIImAU), Maître d'Ouvrage Délégué
- Direction Générale de l'Habitat et de la Construction
- Institut Géographique National (IGN)
- Agence Béninoise pour l'Environnement (ABE)
- Banques et sociétés d'assurances actionnaires

- Commune d'Abomey-Calavi
- Commune de Parakou
- Commune de Porto-Novo

Le programme est financé par l'Etat Béninois, la Banque Ouest-Africaine de Développement (BOAD), la Banque Islamique de Développement (BID), la Caisse Nationale de Sécurité Sociale (CNSS) du Bénin, et d'autres partenaires.

Dans le cadre de la signature de convention de financement avec ces partenaires, il est prévu les mécanismes de reddition de comptes et de suivi et d'évaluation des projets appuyés par lesdits partenaires.

### **1.3. JUSTIFICATION**

Le Bénin, dans le cadre de la mise en œuvre des chantiers prioritaires du Gouvernement a bénéficié d'importants financements de la BOAD pour le programme de construction de 20 000 logements dont le financement des travaux de viabilisation primaire du site de construction de 10 849 logements à Ouèdo dans la commune d'Abomey-Calavi.

L'objectif global est de contribuer à l'amélioration du cadre de vie des populations et à la réduction de la pauvreté dans le pays. De façon spécifique, il s'agira de fournir des logements sur un site viable aux populations et de promouvoir de nouveaux modes d'accès à des logements par la population.

Les travaux de viabilisation et de construction des 3035 logements à Ouèdo répartis en quatre lots concernent d'une part les travaux de viabilisation secondaire et tertiaire des ilots 3, 4, 7 et 8 et d'autre part la conception technique et l'exécution en entreprise générale des travaux de construction de logements répartis en trois lots.

Pour s'assurer d'un suivi efficace des résultats de développement du projet, il est prévu le recrutement d'un cabinet pour l'audit technique et financier du projet. Les présents termes de référence définissent et précisent la mission, les prestations attendues et les modalités d'intervention du Cabinet d'audit technique et financier ci-dessous nommé « Consultant ».

### **2. OBJECTIF DE L'AUDIT TECHNIQUE ET FINANCIER**

L'objectif de l'Audit est de permettre au Gouvernement de la République du Bénin, représenté par le Ministère du Cadre de Vie et du Développement Durable, et au bailleur de fonds de se former une opinion de l'efficacité, de l'économie et de la transparence des investissements dont la gestion est confiée à la SImAU dans le cadre du projet.

Cet audit couvre toutes les composantes du projet, gérées par la SImAU. L'étendue des activités qui font l'objet de cet audit est décrite ci-après.

### **3. DESCRIPTION DES ACTIVITES DU PROJET**

#### **Etudes**

- Etudes de faisabilité ;
- Etudes techniques et architecturales des logements ;

- Etudes de viabilisation des sites ; et
- Etudes d'impact environnemental et social.

### **Travaux de viabilisation du site et de construction de logements**

Construction de 3035 logements, travaux de voirie et d'assainissement de rues, de réseaux de distribution de courant fort, du courant fort, d'adduction d'eau potable

Ces travaux sont répartis en quatre (04) lots ci-après :

- Lot n°1 : Conception technique et construction de 1300 logements sur les ilots 3, 4 et 8 ;
- Lot n°2 : Conception technique et construction de 791 logements (ilot 3) ;
- Lot n°3 : Conception technique et construction de 944 logements (ilot 7) ;
- Lot n°4 : viabilisation secondaire et tertiaire des ilots 3, 4, 7 et 8.

### **Contrôle, surveillance et supervision des travaux**

- L'assistance à la SIImAU pour le recrutement des entreprises chargées de l'exécution des travaux ;
- le suivi technique, financier et administratif de l'exécution des travaux ;
- le contrôle de la qualité et des quantités de matériaux mises en œuvre conformément au programme ;
- le contrôle de la qualité des travaux ; et
- v) la production des rapports d'avancement du projet et du rapport final.

### **Mesures environnementales et sociales**

Mise en œuvre de toutes les mesures préconisées dans le PGES et qui portent notamment sur : i) l'aménagement d'espaces verts sur le site du projet et la restauration des zones d'emprunt ; ii) la sensibilisation des ouvriers et des populations riveraines sur les IST/SIDA pendant la phase de réalisation des travaux ; et iii) le programme d'Information, Education et de Communication (IEC) des parties prenantes.

### **Audit technique et financier**

Les prestations consisteront en la réalisation en une mission par un Consultant qui vérifiera : i) le processus d'attribution des marchés ; ii) l'exécution des travaux, selon les normes préétablies par le cahier des prescriptions techniques ; iii) les décomptes iv) le contrôle des pièces comptables et (v) le processus de sélection des bénéficiaires et le mécanisme de remboursement des prêts et de bonification mis en place par l'Etat.

Les prestations consisteront en la réalisation de deux (02) missions par un Consultant, une première mission se tiendra lorsque le taux d'exécution aura atteint au moins 50% et la deuxième mission interviendra à la réception provisoire des travaux.

## **Gestion du projet**

### Renforcement des capacités

- Acquisition de deux (02) véhicules pick-up double cabines ainsi que deux (02) configurations informatiques pour la (DGHC)
- Acquisition d'un véhicule station wagon pour le projet
- Recrutement d'un expert environnementaliste également responsable du suivi évaluation du projet.

### Suivi-évaluation des résultats de développement au cours de la mise en œuvre

- (i) la collecte annuelle des valeurs des indicateurs,
  - (ii) L'évaluation d'impacts socio-économiques
  - (iii) l'analyse de l'état d'exécution et des résultats de développement (EERD)
- évaluation des résultats de développement à la fin du projet
- Renseignement des indicateurs clés d'effets à court et moyen termes, figurant dans les cadres logiques de chaque accord de prêt. (Au total trois accords de prêts ont été signés entre l'Etat Béninois et la BOAD)

## **4. CONTENU DE L'AUDIT TECHNIQUE ET FINANCIER**

L'audit technique et financier doit se baser sur tous les marchés, et doit procéder à l'analyse de tout le processus de réalisation des travaux, examiner la qualité des études, des travaux, des fournitures et autres services de consultants, au respect des règles de l'art et s'assurer de la conformité des prestations aux critères décrits dans les cahiers de charges et de la performance financière globale du Projet.

L'auditeur devra notamment :

### ***Au niveau de l'organisation générale :***

- ✚ Vérifier que tous les investissements ont été mis en place conformément aux dispositions de l'accord de prêt ;
- ✚ Evaluer le système de gestion des contrats en place ; la fiabilité des informations fournies par le système, les possibilités de recoupement, sur le plan financier les informations comptables ;
- ✚ Examiner le système d'archivage et de gestion de la documentation mis en place ; en particulier la gestion des documents contractuels et comptables,

### ***Au niveau de la passation des marchés :***

- ✚ Passer en revue le déroulement de tout le processus de passation des marchés, du lancement et l'avis d'appel d'offres (ou de la demande de proposition dans le cas des services de consultants) à l'attribution tant pour les études que pour les travaux (petits, moyens et grands), les fournitures, le suivi et le contrôle. Préparer un tableau de synthèse de cette revue selon le degré de conformité avec les règles de base de la passation des marchés ; à savoir : économie, efficacité, accès adéquat à la concurrence, et transparence (niveau des critères : « bon », « acceptable », « médiocre », « inacceptable »). Cette évaluation est notamment pertinente pour l'évaluation des offres, l'adjudication et la conclusion des marchés ;

- ✚ S'assurer de la conformité des procédures utilisées avec les dispositions de l'accord de prêt (notamment l'application du mode de passation des marchés convenu) ; évaluer l'efficacité de la SIMAU en matière de délais des différentes étapes de la procédure de passation des marchés ;
- ✚ Examiner le contenu des rapports de passation de marché, procès-verbaux d'ouverture des plis, rapports d'évaluation et d'attribution des offres et leur conformité par rapport à la méthode d'évaluation prévue dans les dossiers d'appel d'offres pour les travaux et les fournitures ou dans la lettre d'invitation pour les services de consultant. Identifier les cas de non-conformité et spécifier les raisons de non-conformité ;
- ✚ Vérifier également le processus de notification et de signature des contrats, la conformité des contrats signés avec le contrat-type contenu dans le dossier de l'appel d'offre, ainsi que l'étendue et la période d'exécution prévues dans le projet avec l'offre du soumissionnaire retenu adjudicataire du marché ;
- ✚ Faire une analyse comparative sommaire du mode et du cadre institutionnel de passation des marchés publics au sein de la SIMAU par rapport au code des marchés publics de services en vigueur.

***Au niveau des études techniques et des services de consultants :***

- ✚ Vérifier la qualité des études techniques, s'assurer que le processus de supervision par la SIMAU permet de garantir la qualité des études confiées aux bureaux d'études ; évaluer la qualité des bureaux retenus et les bases de leur sélection ;
- ✚ Vérifier la consistance des études techniques et apprécier la pertinence technique et économique des solutions préconisées par les cabinets d'architecture et les bureaux d'Ingénieurs Conseils ;
- ✚ Vérifier la conformité et la qualité des dossiers d'études à savoir, l'Avant-projet Sommaire (APS), l'Avant-projet Détaillé (APD), les dossiers d'exécution et les Dossiers d'Appel d'Offres (DAO) ; vérifier pour les DAO que le dossier proposé est complet, conforme aux dossiers types et que les critères d'évaluation des offres (dans les Instructions aux soumissionnaires) sont pertinents et clairs ;

***Au niveau de l'exécution des travaux***

- ✚ Les prestations du consultant devront prendre en compte tous les ouvrages et tous les lots de travaux et de fournitures ayant fait l'objet d'un contrat ;
- ✚ Donner une description quantifiée simple des infrastructures auditées ;
- ✚ Vérifier la conformité des travaux et de leurs coûts avec les programmes prévus dans les conventions/documents du projet et du respect de leur coût objectif fixé dans la convention ;
- ✚ S'assurer de la qualité des travaux, de leur conformité avec les plans d'exécution objectifs du projet, du respect des termes des contrats à tous les niveaux ; les aspects de qualité d'achèvement des lots devront être déterminés sur la base d'observations visuelles ;

- ✚ Procéder à la vérification des principaux prix unitaires des marchés en s'appuyant sur les prix unitaires des matériaux les plus usuels et de la main-d'œuvre ;
- ✚ Vérifier les prix unitaires des décomptes par rapport aux marchés, ainsi que le montant des travaux réellement exécutés ;

### ***Au niveau de l'exécution financière du projet***

L'auditeur s'assurera que

- ✚ La performance financière globale du Projet est satisfaisante.
- ✚ Toutes les ressources du projet ont été employées conformément aux dispositions de l'accord de financement applicables, dans un souci d'économie et d'efficacité, et uniquement aux fins pour lesquelles elles ont été fournies.
- ✚ Toutes les transactions liées au Projet, tous les décomptes et les pièces comptables sont conformes aux principes de Comptabilité généralement admis ;
- ✚ Les fonds de contrepartie ont été fournis et utilisés en conformité avec les accords de financement applicables et exclusivement aux fins pour lesquelles ils ont été fournis ;

**Au niveau de chacun de ces points d'audit, l'auditeur ne se contentera pas uniquement de vérifier ou de constater l'existence ou la non-existence de problèmes, mais il aura à faire des recommandations qui permettront à la SIMAU d'améliorer ses procédures pour leur garantir plus de performances.**

## **5. ETENDUE DE LA MISSION**

La mission s'étend sur toutes les activités ci-dessus citées contenues dans les trois accords de prêt signés entre la République du Bénin et la BOAD dans le cadre du projet de viabilisation partielle et de construction de 3035 logements à OUEDO, dans la commune d'Abomey-Calavi. Le calendrier prévisionnel ainsi défini pourra varier dépendamment du niveau d'exécution des activités du projet.

## **6. NORMES**

L'audit sera réalisé conformément aux normes des missions d'ingénieurs-conseils et donnera lieu à toutes les vérifications et contrôles que l'auditeur pourra juger nécessaires en la circonstance.

## **7. DOCUMENTS DE BASE DE L'AUDIT**

La SIMAU mettra à la disposition de l'auditeur tous les documents liés à l'exécution du projet, notamment :

- ✚ Accords de prêt,
- ✚ Convention de MOD avec l'Etat Béninois,
- ✚ Tous les documents de passation des marchés (DAO, DP, rapports d'analyse des offres) et de gestion des contrats,
- ✚ Tous les rapports et documents élaborés dans le cadre de l'exécution du projet



- ✚ Rapport d'Audits précédents (le cas échéant).

La SImAU aidera également à prendre contact avec toutes les structures : administration, institutions ou prestataires de services concernés par l'audit technique.

## 8. PRÉSENTATION DES RAPPORTS DE L'AUDITEUR

**Deux semaines** au plus tard après la fin de la phase de terrain de l'audit, l'auditeur soumettra un ‘ **Rapport Technique et financier provisoire**’ faisant état de ses observations et recommandations de l'audit, rappelant les recommandations issues de l'audit précédent (le cas échéant) et procédant à l'analyse des dispositions prises par la SImAU pour mettre en œuvre lesdites recommandations. Les principales conclusions de ce rapport seront au préalable discutées avec la SImAU et les acteurs concernés. Les commentaires de la SImAU et de l'Administration, ceux du bailleur de fonds (le cas échéant) seront transmis au plus tard **deux semaines** après la date de remise du rapport provisoire. L'auditeur transmettra le rapport final à l'Administration, **une semaine** après la réception de ces commentaires.

Chacun de ces rapports sera transmis en dix (10) exemplaires.

Le rapport d'audit technique comprendra entre autres :

- Un résumé des principaux résultats de l'audit (observations et recommandations)
- Les commentaires et observations sur les systèmes de gestion des travaux et leur entretien, et les procédures de contrôle qualitatif et quantitatif examinées au cours de l'audit, le respect des procédures de passation des marchés et de gestion des contrats et les éventuelles insuffisances relevées ;
- Les faiblesses principales décelées au cours de l'audit, leurs origines et les mesures proposées pour y remédier et un plan d'action pour le suivi de leurs mises en œuvre ;
- Tout facteur exogène qui a pu avoir une influence quelconque sur la gestion des opérations par l'Agence (environnement local, en particulier le niveau de qualification des consultants et entreprises locales, procédures du bailleur de fonds, manque de fonds de contrepartie, etc...)

### *Structure du rapport*

L'auditeur présentera les rapports (provisoire et définitif) sous la forme suivante :

- Résumé du rapport présentant les conclusions générales et spécifiques de l'audit,
- Un chapitre décrivant la méthodologie employée par l'auditeur,
- Un chapitre spécifique comprenant les résultats les résultats détaillés d'audit (méthode d'audit, échantillonnage, résultats obtenus par domaine, recommandations spécifiques et modalités de leur mise en œuvre, etc...)

## 9. ORGANISATION DE LA MISSION

### 9.1. MOYENS MIS EN PLACE

Le Consultant qui se verra confier la mission d'audit technique et financier telle que précédemment définie devra mettre en place tous les moyens qu'il juge nécessaire à l'accomplissement de mission.

Il devra notamment prévoir pour les durées indiquées ci-après le personnel minimum suivant :

- ✚ **Un (01) Ingénieur génie civil Chef de mission**, chargé de diriger la mission d'audit objet de la présente consultation. Il sera l'interlocuteur privilégié de la SIMAU pour la réalisation de toutes les prestations du consultant ;

*Durée d'intervention = deux semaines par mission soit 4 semaines au total.*

- ✚ **Un (01) Ingénieur génie civil**, assistant du chef de mission, chargé de superviser les opérations de mesures éventuelles et de relever des caractéristiques des ouvrages réalisés.

*Durée d'intervention = deux semaines par mission soit 4 semaines au total.*

- ✚ **Un spécialiste en passation des Marchés Publics**, chargé de vérifier la conformité des procédures avec les règles de base de la passation des marchés

*Durée d'intervention = deux semaines par mission soit 4 semaines au total.*

- ✚ **Un auditeur ou comptable ayant un diplôme de master en audit et gestion, ou un diplôme de comptable ou équivalent**, chargé d'exprimer une opinion professionnelle concernant l'exécution financière du Projet.

*Durée d'intervention = deux semaines par mission soit 4 semaines au total.*

*Il est loisible au consultant de prévoir l'équipe qu'il jugera nécessaire pour l'accomplissement de sa mission d'audit, et d'en tenir compte dans son offre.*

### 9.2. QUALIFICATION DU PERSONNEL

Le personnel devra avoir les qualifications et compétences minimales suivants :

**Un (01) Ingénieur génie civil chef de mission**, chargé de diriger la mission d'audit objet de la présente consultation. Il sera l'interlocuteur privilégié de chacune des agences pour la réalisation de toutes les prestations du consultant ;

- ✚ Expérience professionnelle d'une durée minimum de quinze (15) années dont cinq (05) en audit technique et financier et/ou opérationnel dans le domaine du génie civil ;
- ✚ 05 projets similaires en matière d'études, de direction ou de contrôle de travaux de construction d'infrastructure de voirie et d'assainissement

**Un (01) Ingénieur génie civil, Assistant chef de mission**, chargé d'assister le chef de mission dans la mission d'audit objet de la présente consultation.

- ✚ Expérience professionnelle d'une durée minimum de dix (10) années dans le domaine de génie civil ;
- ✚ 03 projets similaires en matière d'études, de direction ou de contrôle de travaux de construction d'infrastructures de voirie et d'assainissement

**Un Spécialiste (01) en Passation des Marchés Publics (BAC + 5), chargé de vérifier et d'approuver la conformité des opérations de passation des marchés effectuées avec les normes internationalement reconnues ;**

- ✚ Expérience professionnelle d'une durée minimum de dix (10) années dans le domaine de passation des marchés publics ;
- ✚ 03 projets similaires en qualité de spécialiste en passation des marchés

***Un auditeur ou comptable ayant un diplôme de master en audit et contrôle de gestion, ou un diplôme de comptable ou équivalent***, chargée d'exprimer une opinion professionnelle concernant l'exécution financière du Projet .

- ✚ Expérience professionnelle d'une durée minimum de dix (10) années dans le domaine d'audit financier ;
- ✚ 03 projets similaires en qualité d'auditeur ou comptable

Les membres de l'équipe d'audit doivent être indépendants vis-à-vis de la SimAU, du maître de l'Ouvrage et de la BOAD.

Toute personne se trouvant en situation de conflit d'intérêts ne peut participer à cette mission. Ainsi, toute personne ayant pris part à l'exécution du contrat de travaux sur le projet de construction de logements sociaux à Ouèdo, des études ou la supervision de travaux, ne pourrait prétendre être candidat pour participer à cette équipe d'audit.

### **9.3. DUREE DE LA MISSION**

Le nombre de jours/mois de travail du personnel clé nécessaire à la mission est estimé à titre indicatif à : **4 Homme.Mois (HM)**.

Le consultant fera sa proposition sur la base du nombre de jours qu'il estime nécessaires pour mener à bien cette mission.

Les délais d'approbation des rapports provisoires ne sont pas comptabilisés dans la durée de la mission du consultant.