



SOS VILLAGES D'ENFANTS EN GUINÉE

Conakry · Kankan · N'Zérékoré, 4 sites répartis sur 3 localités

APPEL D'OFFRES OUVERT AVEC QUALIFICATION INTEGREE Sélection d'un Cabinet d'Évaluation Immobilière Certifié

Évaluation externe des actifs immobiliers de SOS Villages d'Enfants en Guinée

Champ	Information
Référence	AMI/ÉVAL-IMMO/GN/2026/001
Maître d'ouvrage	SOS Villages d'Enfants en Guinée (SOS VEG)
Sites concernés	Bureau National (Conakry) · VESOS Conakry · VESOS Kankan · VESOS Nzérékoré
Type de prestation	Évaluation immobilière externe et indépendante — terrains et bâtiments

1. CONTEXTE ET JUSTIFICATION

SOS Villages d'Enfants est une organisation internationale de développement social dont la mission est d'améliorer la situation des enfants qui ont perdu la prise en charge parentale ou qui courent le risque de la perdre. Fondée en 1949 en Autriche, l'organisation est aujourd'hui présente dans plus de 134 pays à travers le monde, dont la Guinée.

SOS Villages d'Enfants en Guinée (SOS VEG) est implantée dans le pays depuis 1989 et opère à travers quatre (4) sites : le Bureau National à Conakry, le Village d'Enfants SOS de Conakry (VESOS Conakry), le Village d'Enfants SOS de Kankan (VESOS Kankan) et le Village d'Enfants SOS de Nzérékoré (VESOS Nzérékoré). Ces sites accueillent des enfants vulnérables et déploient des programmes de protection de l'enfance, de renforcement familial, d'éducation et de santé au profit des populations les plus fragiles de Guinée.

Conformément aux orientations stratégiques du Siège International de SOS Villages d'Enfants et aux exigences de l'audit externe annuel, SOS VEG lance une démarche de valorisation indépendante et certifiée de l'ensemble de ses actifs immobiliers — terrains et bâtiments — sur l'ensemble de ses quatre sites, incluant les bâtiments appartenant à SOS érigés sur des terrains appartenant à l'État guinéen.

L'objectif principal est de disposer de valeurs certifiées, opposables et recevables en audit externe, conformément aux normes comptables et immobilières internationales applicables. Ces évaluations permettront également d'améliorer la fiabilité et la transparence de l'information financière de l'organisation et de renforcer la confiance des donateurs, partenaires et autorités de tutelle. Les valeurs produites sont établies à



la date du 31 décembre 2026, quelle que soit la date des visites de terrain, afin d'être directement rattachables aux états financiers de l'exercice clos et opposables à l'auditeur externe.

2. OBJET DE LA CONSULTATION

La présente consultation a pour objet, en une seule étape, la sélection d'un cabinet spécialisé en évaluation immobilière, légalement constitué en Guinée et disposant des qualifications professionnelles requises, en vue de la réalisation de l'évaluation externe et indépendante des actifs immobiliers de SOS VEG.

Chaque candidat soumet, dans un dépôt unique, trois volets distincts et séparément scellés : (i) le dossier administratif et de qualification, (ii) l'offre technique et (iii) l'offre financière. La procédure se déroule en trois phases successives : la conformité administrative conditionne la recevabilité ; seules les offres techniques des candidats recevables sont notées ; **seules les offres financières des candidats ayant atteint le seuil technique éliminatoire de 65/100 sont ouvertes et notées.** Le marché est attribué au candidat obtenant la meilleure note combinée. Aucune consultation restreinte ultérieure n'est prévue.

3. PORTÉE DES PRESTATIONS

Le cabinet retenu sera chargé de réaliser l'évaluation immobilière externe et indépendante des actifs des quatre sites suivants de SOS VEG :

Site	Localisation	Actifs à évaluer
Bureau National (BN)	Conakry , Sonfonia, Yattaya T6 à préciser	Terrains et bâtiments administratifs appartenant à SOS VEG
VESOS Conakry	Conakry, Tombolia, Entag Nord	Terrains, maisons familiales SOS, bâtiments administratifs et équipements collectifs
VESOS Kankan	Kankan, Région de Haute Guinée	Terrains, maisons familiales SOS, bâtiments administratifs et équipements collectifs
VESOS Nzérékoré	Nzérékoré, Région de Guinée Forestière	Terrains, maisons familiales SOS, bâtiments administratifs et équipements collectifs

Les prestations attendues couvrent notamment :

- L'évaluation indépendante des terrains et bâtiments appartenant à SOS VEG sur chacun des quatre sites ;





- L'évaluation des bâtiments et infrastructures SOS érigés sur des terrains appartenant à l'État guinéen (cas des sites bénéficiant d'une mise à disposition ou d'une concession foncière étatique) ;
- L'évaluation des équipements et installations techniques fixes des sites : forages et leurs équipements, groupes électrogènes, installations solaires, réseaux d'eau et d'électricité ;
- L'application de méthodes d'évaluation conformes aux normes IVS (International Valuation Standards) ou à leur équivalent reconnu en Guinée ;
- La production de rapports d'évaluation certifiés, signés par un évaluateur agréé, prêts à l'audit externe et comprenant l'ensemble des annexes justificatives (photos, plans, sources de données comparatives, hypothèses retenues).

3 BIS. ÉLÉMENTS TECHNIQUES DE L'ÉVALUATION

Les prestations décrites ci-dessus s'appuient sur les éléments techniques suivants, qui constituent le socle méthodologique attendu de tout cabinet candidat. Ces éléments constituent les termes de référence de la mission et doivent être traités de manière détaillée dans l'offre technique remise par le candidat.

a) Méthodes d'évaluation attendues

- Deux valeurs sont attendues pour chaque ouvrage et sur chacun des quatre sites : (i) le coût de remplacement déprécié (CRD) de l'ouvrage dans l'état où il se trouve à la date de l'évaluation et (ii) la valeur de marché de l'ouvrage, terrains inclus lorsque leur évaluation n'est pas juridiquement interdite.
- Méthode principale, Coût de remplacement déprécié (CRD) : approche de référence pour les actifs spécialisés (maisons familiales SOS, écoles, centres médico-sociaux, bâtiments administratifs) pour lesquels les comparables de marché sont limités. Le calcul comprend le coût de remplacement brut (CRB) établi à partir des prix de construction locaux et du coût actuel des matériaux, puis l'application d'un abattement pour dépréciation.
- Méthode d'amortissement : dépréciation systématique fondée sur l'état physique constaté, l'obsolescence fonctionnelle et la durée d'utilité économique résiduelle (indicativement 20 à 50 ans selon le type de construction).
- Méthode secondaire : Valeur de marché : avis motivé sur la valeur de marché des bâtiments et aménagements, par méthode résiduelle ou par comparaison lorsque des données comparables existent, en distinguant explicitement la valeur du terrain de celle des constructions. Pour les terrains dont l'évaluation n'est pas juridiquement interdite, la valeur retenue est la valeur de cession officielle définie par l'État guinéen, à l'exclusion de toute valeur spéculative de marché.
- Aménagements extérieurs : un état distinct des valeurs doit être produit pour l'ensemble des aménagements de site (voiries et routes revêtues, allées piétonnes, caniveaux et ouvrages d'assainissement, installations sportives, murs d'enceinte, clôtures, forages et réseaux), évalués selon la méthode du CRD.



- Équipements et installations techniques : les forages et leurs équipements (pompes, châteaux d'eau, réseaux de distribution), les groupes électrogènes, les installations solaires (panneaux, onduleurs, batteries) et tout autre équipement fixe des sites sont recensés et évalués selon la méthode du CRD, avec valeurs présentées séparément.
- Référentiels applicables : normes IVS (International Valuation Standards) ou RICS, ou tout équivalent reconnu en Guinée, avec mention explicite du référentiel retenu et des hypothèses de valorisation.

b) Relevé de l'état physique et durée d'utilité

- Recensement exhaustif et documentation, site par site et par entité (Village d'Enfants SOS, école primaire, jardin d'enfants, infirmerie, etc.), de l'ensemble des bâtiments, structures et aménagements extérieurs, avec leurs spécifications et caractéristiques principales.
- Relevé systématique de l'état de chaque composante d'actif à l'aide d'une grille normalisée (par exemple de 1 = mauvais à 5 = excellent), photographies et plans à l'appui.
- Appréciation de la fonctionnalité et du taux d'utilisation de chaque bâtiment, et estimation de la durée d'utilité résiduelle qui sous-tend le calcul du CRD.

c) Analyse documentaire et foncière

- Examen du registre interne des actifs de SOS VEG et de la documentation existante pour les quatre sites.
- Prise en compte de la nomenclature interne : SOS VEG communique à l'évaluateur retenu les noms usuels attribués à ses bâtiments (maison familiale, maison des hôtes, maison du coordinateur, etc.), qui doivent être repris dans l'inventaire et dans l'ensemble des rapports.
- Examen des titres, actes de mise à disposition, concessions, permis d'occupation et protocoles d'accord conclus avec les autorités foncières, afin de préciser le périmètre de l'évaluation et le statut juridique des constructions.
- Collecte et analyse des données locales de coûts de construction, des exigences des codes de la construction et des références de prix applicables à Conakry, Kankan et Nzérékoré.

d) Questions clés auxquelles l'évaluation devra répondre

- Quel est l'inventaire complet, par site, des terrains, bâtiments et aménagements de SOS VEG ?
- Quel est le coût de remplacement déprécié (CRD) total et par site ? Ce chiffre constitue le résultat principal de la mission.
- Quelle est la valeur de marché estimée des actifs, en distinguant terrains et constructions, compte tenu du contexte foncier ?
- Quel est l'état physique de chaque actif et sa durée d'utilité résiduelle estimée ?



- Quelle part de la valeur totale est exposée à un risque foncier (non-renouvellement, réaffectation, contestation) et quelle est l'exposition financière associée ?

e) Exigences relatives aux livrables techniques

- Canevas de synthèse « Asset Valuation Summary » : le fichier Excel fourni par SOS VEG est renseigné intégralement par l'évaluateur et transmis dès l'achèvement de la collecte des données et la détermination des valeurs, préalablement aux rapports provisoire et final.
- Rapport d'évaluation certifié et signé par un évaluateur agréé, présentant les conclusions actif par actif et par entité (maison familiale, école primaire, jardin d'enfants, infirmerie, bâtiments administratifs, etc.), les tableaux de valorisation (CRB, dépréciation, CRD, valeur de marché) et les synthèses d'état par site.
- Annexes justificatives complètes : photographies datées, plans, relevés de mesures, sources des données comparatives, barèmes de coûts et hypothèses retenues.
- État distinct des aménagements de site et matrice simplifiée des risques (probabilité x impact) contextualisant les valeurs retenues.
- Rapports recevables en audit externe, conformes aux normes comptables et immobilières internationales applicables, et présentés lors d'une séance de restitution à la direction de SOS VEG.

4. CRITÈRES D'ÉLIGIBILITÉ ET PROFIL REQUIS

Pour être éligible à la présente consultation, le cabinet soumissionnaire doit remplir l'ensemble des conditions suivantes :

Critère	Exigence	Justificatif à fournir
Enregistrement légal	Cabinet légalement constitué et enregistré en Guinée	RCCM
Situation fiscale	En règle avec les obligations fiscales et administratives en vigueur	Attestation de régularité fiscale récente (< 2 mois)
Certification professionnelle	Évaluateurs certifiés et/ou agréés par une autorité professionnelle reconnue	Copies des certificats/agréments des évaluateurs clés
Expérience sectorielle	Références récentes (< 5 ans) en évaluation immobilière institutionnelle ou organisationnelle	Au moins 3 références similaires documentées



Critère	Exigence	Justificatif à fournir
Capacité opérationnelle	Aptitude à couvrir plusieurs sites en Guinée (Conakry, Kankan, Nzérékoré)	Note organisationnelle précisant les ressources humaines et logistiques mobilisables
Normes professionnelles	Maîtrise des normes IVS ou équivalent applicable en Guinée	Note méthodologique
Engagements éthiques	Absence de conflit d'intérêts avec SOS VEG ; respect de la confidentialité des données	Déclaration sur l'honneur signée
Compétence technique CRD	Maîtrise de la méthode du coût de remplacement déprécié (CRD) appliquée aux bâtiments spécialisés ou opérationnels, et de la valorisation des aménagements extérieurs	Note méthodologique + CV des évaluateurs faisant état de missions comparables
Expérience sectorielle	Les références réalisées dans l'espace CEDEAO/UEMOA sont recevables	

5. COMPOSITION DU DOSSIER DE CANDIDATURE

Le dossier de candidature doit être complet et comprendre obligatoirement les pièces suivantes, numérotées dans l'ordre indiqué. Il comporte trois volets : le dossier administratif et de qualification (pièces 1 à 6), l'offre technique (pièce 7) et l'offre financière (pièce 8).

N°	Pièce requise	Détail / Format
1	Lettre de soumission	Lettre officielle signée par le représentant légal, sur papier à en-tête, mentionnant expressément l'engagement du candidat à maintenir son offre valable pendant 90 jours calendaires à compter de la date limite de dépôt
2	Pièces légales et administratives	RCCM, NIF, attestation de régularité fiscale (< 2 mois), présentation générale du cabinet (historique, structure, domaines d'expertise)
3	CV et certifications des experts clés	CV détaillés de l'évaluateur principal et de l'équipe proposée, avec copies des diplômes, certifications professionnelles et agréments en cours de validité



N°	Pièce requise	Détail / Format
4	Trois (3) références similaires	Fiches de référence pour 3 missions d'évaluation immobilière similaires réalisées au cours des 5 dernières années (client, objet, montant si possible, contact de référence)
5	Note méthodologique synthétique	Présentation succincte de l'approche méthodologique proposée : méthodes retenues (CRD et valeur de marché), référentiel appliqué (IVS/RICS ou équivalent), traitement des bâtiments érigés sur terrains de l'État, grille de notation de l'état physique, traitement des aménagements extérieurs, outils utilisés et calendrier prévisionnel d'exécution (voir Section 3 bis)
6	Déclaration sur l'honneur	Déclaration d'absence de conflit d'intérêts avec SOS VEG et d'engagement à respecter la confidentialité des informations et données auxquelles le cabinet aura accès
7	Offre technique	Note méthodologique détaillée traitant l'ensemble des éléments de la Section 3 bis : méthodes (CRD, CRB, amortissement, valeur de marché), référentiel appliqué, traitement des bâtiments érigés sur terrains de l'État, grille de notation de l'état physique, aménagements extérieurs, organisation de l'équipe, plan de travail et calendrier d'exécution, dispositif d'assurance qualité
8	Offre financière	Offre financière tout compris (honoraires, déplacements, hébergement, et autres), présentée dans une enveloppe séparée et scellée, avec ventilation détaillée par poste et par site, ainsi que les modalités de facturation proposées

Le dossier est rédigé en **français**. Le dépôt physique comprend **un (1) original et deux (2) copies** de chaque volet. En cas de divergence, l'original fait foi.

Important : Tout dossier incomplet ou ne comportant pas l'ensemble des pièces requises sera déclaré irrecevable et ne sera pas évalué. SOS VEG se réserve le droit de demander des clarifications ou des pièces complémentaires.



6. SOUMISSION ET DÉLAIS

6.1 Modalités de soumission

Les dossiers de candidature doivent être soumis par deux voies :

Voie de soumission	Adresse / Contact	Mention obligatoire
Dépôt physique (pli fermé)	SOS Villages d'Enfants en Guinée, Bureau National — Guinée, sis à Yattayah, T6, Commune de Sonfonia, Conakry, République de Guinée	« AMI/AO – Évaluation Immobilière – AMI/ÉVAL-IMMO/GN/2026/001 » — Trois enveloppes séparées et scellées (dossier administratif et de qualification / offre technique / offre financière) réunies dans un pli extérieur unique — Ne pas ouvrir avant la date limite
Envoi par email	Adresse email : Procurement.Committee@sosguinea.org	« AMI/AO – Évaluation Immobilière – GN/2026/001 » — Trois fichiers PDF distincts : 1) dossier administratif et de qualification, 2) offre technique, 3) offre financière

6.2 Contacts pour informations complémentaires

Fonction	Nom	Contact
Assistant Logistique, Achats et Voyages	BALDÉ Boubacar Siddigh	boubacarsiddigh.balde@sosguinea.org 613 00 18 80/ 628 29 03 15
Manager RHDO	CONDE Idrissa	Idrissa.conde@sosguinea.org 613 00 18 62



6.3 Calendrier indicatif

Étape	Date indicative
Publication de l'avis	18 Août 2026
Date limite de dépôt des dossiers (administratif + offre technique + offre financière)	11 Sept 2026
Ouverture des plis et évaluation des offres — séance unique : vérification de la conformité administrative, évaluation de l'offre technique et de l'offre financière	Dans les 7 jours ouvrables après la date limite
Visites de sites individuelles (avant remise des offres)	À planifier sur demande écrite de chaque candidat, sur un créneau distinct et confidentiel
Attribution et notification du marché	Dans les 15 jours ouvrables après l'évaluation financière
Mise au point et signature du contrat	Dans les 10 jours ouvrables après notification
Démarrage des prestations	Dès signature du contrat

6.4 Visites de sites

Les visites de sites se déroulent avant la remise des offres et sont organisées de manière strictement individuelle. Chaque candidat adresse une demande écrite à SOS VEG, qui lui attribue un créneau propre. Aucune visite groupée n'est organisée et l'identité des autres candidats n'est communiquée à aucun stade de la procédure. Un accusé de visite est remis à chaque candidat ; il ne constitue ni une présélection ni un engagement de SOS VEG.

7. PROCESSUS D'ÉVALUATION ET D'ATTRIBUTION

Les dossiers reçus dans les délais seront évalués par un comité interne de SOS VEG en trois temps : vérification de la conformité administrative et de la qualification (phase éliminatoire), notation de l'offre technique, puis notation de l'offre financière, selon la grille suivante :



Critère d'évaluation	Pondération	Éléments évalués
Conformité administrative et éligibilité	Éliminatoire	Présence de toutes les pièces requises, validité des documents légaux et fiscaux, respect des critères d'éligibilité de la Section 4. Tout dossier non conforme est écarté sans notation.
Offre technique, Qualifications et certifications des évaluateurs	30 %	Niveau de certification, agréments professionnels, composition et adéquation des profils de l'équipe proposée
Offre technique, Expérience et références similaires	30 %	Qualité et pertinence des 3 références (missions similaires, envergure, clients), expérience du secteur institutionnel ou associatif
Offre technique, Méthodologie et conformité aux normes	30 %	Clarté et pertinence de l'approche, conformité IVS/RICS, traitement complet des éléments techniques de la Section 3 bis (CRD, CRB, amortissement, valeur de marché, état physique, aménagements extérieurs, terrains de l'État)
Offre technique, Organisation, plan de travail et calendrier	10 %	Réalisme du calendrier, ressources humaines et logistiques mobilisées pour couvrir les 4 sites (Conakry, Kankan, Nzérékoré), dispositif d'assurance qualité
Total offre technique	70 %	Seuil technique éliminatoire : 65/100 sur la note technique
Offre financière	30 %	Note financière calculée sur la base de l'offre conforme la moins élevée (note = 30 x offre la moins élevée / offre évaluée), cohérence de la ventilation des coûts
Note finale	100 %	Note combinée = note technique pondérée à 70 % + note financière pondérée à 30 %



Seuils et attribution : tout dossier administratif incomplet ou ne satisfaisant pas aux critères d'éligibilité de la Section 4 est éliminé sans notation. Une note technique minimale de 65/100 est requise pour que l'offre financière soit ouverte et notée. Le marché est attribué au cabinet obtenant la meilleure note combinée (technique 70 % / financière 30 %). SOS VEG se réserve le droit de demander des clarifications écrites avant attribution.

8. SUITE DE LA PROCÉDURE

La procédure est conduite en une seule étape : aucune consultation restreinte ultérieure n'aura lieu. À l'issue de l'évaluation, SOS VEG notifie l'attributaire et informe les candidats non retenus.

Le contrat conclu avec l'attributaire précisera notamment les modalités contractuelles (type de contrat, calendrier d'exécution, conditions de paiement, obligations de confidentialité et de protection de l'enfance). SOS VEG peut conduire, avant signature, une brève séance de mise au point technique et financière avec l'attributaire. Avant la signature du contrat, SOS VEG réunit et met à la disposition de l'attributaire la documentation technique disponible sur les ouvrages (plans, métrés, registre des actifs, titres, actes de mise à disposition et concessions).

Phase	Objet	Participants
Phase 1 — Recevabilité et qualification	Vérification des pièces administratives et des critères d'éligibilité (éliminatoire)	Tous les cabinets ayant déposé un dossier
Phase 2 — Évaluation technique	Notation de l'offre technique sur 100, seuil éliminatoire de 65/100	Cabinets déclarés recevables et qualifiés
Phase 3 — Évaluation financière et attribution	Ouverture et notation des offres financières, calcul de la note combinée (70 % / 30 %), attribution	Cabinets ayant atteint le seuil technique

Clause de réserve : SOS Villages d'Enfants en Guinée se réserve le droit de ne pas donner suite au présent avis, de modifier le calendrier ou d'annuler la procédure à tout moment, sans obligation de motiver sa décision ni d'indemniser les candidats.

Ce que nous représentons

SOS Villages d'Enfants s'engage à créer et à maintenir un environnement protecteur qui promeut ses valeurs fondamentales et empêche l'abus et l'exploitation des enfants. Nous condamnons fortement toute forme de violence et d'exploitation des enfants, tant à l'intérieur qu'à l'extérieur de notre organisation, et répondons de manière appropriée à tout abus prouvé ou présumé et à toute tentative d'abus. Nous développons des



mécanismes pour sensibiliser, prévenir, encourager le signalement et faciliter la réaction. Nos actions peuvent aller des mesures de développement du personnel comme la formation et le conseil jusqu'à des mesures comme la suspension, le licenciement ou la poursuite en justice.

L'organisation ne perçoit pas de frais à quelque stade que ce soit du processus !!!

Fait à Conakry, le 21 Aout 2026

SOS Villages d'Enfants en Guinée — Bureau National — Conakry, République de Guinée

Réf. AMI/ÉVAL-IMMO/GN/2026/001 — Avis d'appel public à la concurrence, diffusion libre. Les annexes techniques et les données communiquées aux candidats demeurent confidentielles.

