

DOSSIER D'APPEL D'OFFRES • PIÈCE N° 2

RÈGLEMENT DE LA CONSULTATION

Appel d'offres ouvert n° KACI-AO-2026-03 – Constructeurs

Travaux de construction de villas duplex R+1, types Domino, Rubi, Émeraude et Océan

Maître d'ouvrage : Groupe Kastor Africa SA

Calendrier de la consultation

Étape	Date
Publication et début du retrait des dossiers	Lundi 12 octobre 2026
Fin du retrait des dossiers	Samedi 24 octobre 2026, 15 h 00
Visite de site obligatoire (rendez-vous au siège)	Jeudi 29 octobre 2026, 10 h 00
Date limite des demandes d'éclaircissements	Vendredi 30 octobre 2026
Réponses aux demandes d'éclaircissements	Lundi 2 novembre 2026
Date limite de dépôt des offres	Jeudi 5 novembre 2026, 16 h 00
Ouverture des plis par la commission d'évaluation	Vendredi 6 novembre 2026
Notification des résultats	Lundi 9 novembre 2026

Article 1 – Objet de la consultation

Le Groupe Kastor Africa SA (ci-après « Kastor Africa ») lance, le lundi 12 octobre 2026, un appel d'offres ouvert pour la construction de **villas duplex R+1** des types Domino, Rubi, Émeraude et Océan, sur des terrains de ses programmes immobiliers situés dans le district d'Abidjan et ses environs.

- Le marché est passé à **prix unitaires**. Les travaux sont exécutés en **pose seule** : Kastor Africa fournit les matériaux et le gros matériel, l'entreprise apporte la main-d'œuvre, l'encadrement, le petit matériel et les sujétions de chantier (CCTP, article 1.3).
- Un prix en **fourniture et pose** est également demandé pour chaque ouvrage. Kastor Africa peut l'appliquer aux ouvrages qu'elle décide de confier en fourniture et pose.
- Le nombre de villas de chaque type et les sites sont fixés au marché, puis par ordres de service. Kastor Africa peut répartir les villas entre plusieurs titulaires selon leurs capacités.

Article 2 – Allotissement

Les travaux comprennent deux lots, décrits au CCTP et au bordereau des prix :

- **Lot gros œuvre** : installation, terrassements, fondations, béton armé, maçonnerie et enduits, étanchéité, charpente et couverture ;
- **Lot second œuvre** : revêtements, menuiseries, faux plafonds, peinture, plomberie et assainissement, électricité, climatisation, nettoyage et dossier des ouvrages exécutés.

Le candidat peut présenter une offre en **entreprise générale** (les deux lots) et/ou une offre pour un seul lot. Chaque offre fait l'objet d'un pli distinct et porte sur toutes les lignes du ou des lots concernés, pour les quatre types de villas.

Article 3 – Conditions de participation

La consultation est ouverte aux entreprises de bâtiment et de travaux publics régulièrement établies en Côte d'Ivoire, qui justifient :

- d'au moins **deux chantiers** de construction de logements ou de bâtiments comparables réalisés au cours des cinq (5) dernières années ;
- d'un **conducteur de travaux** (ingénieur ou technicien supérieur en génie civil) ayant au moins cinq (5) ans d'expérience et de **chefs de chantier** ayant au moins trois (3) ans d'expérience ;
- d'une assurance de **responsabilité civile** et d'une assurance **décennale** en cours de validité ;
- de leur participation à la **visite de site obligatoire** (article 6).

Les groupements d'entreprises sont admis. Le mandataire du groupement est solidaire de ses membres et joint l'accord de groupement à l'offre. Une entreprise ne peut figurer que dans une seule offre par catégorie (entreprise générale, lot gros œuvre, lot second œuvre), seule ou en groupement.

Article 4 – Composition et retrait du dossier

Le dossier d'appel d'offres comprend les pièces suivantes :

Pièce	Intitulé
1	Avis d'appel d'offres
2	Règlement de la consultation
3	Bordereau des prix unitaires et détail quantitatif estimatif (DQE) des quatre types de villas
4	Cahier des clauses techniques particulières (CCTP)
5	Plans des villas Domino, Rubi, Émeraude et Océan
6	Projet de marché de travaux et ses annexes
7	Formulaires de réponse n° 1 à 8

Le dossier est retiré du **lundi 12 octobre 2026 au samedi 24 octobre 2026, de 9 h à 15 h**, au siège de Kastor Africa, Riviera M'badon (Cocody), derrière l'ambassade de Chine, contre paiement de frais de dossier non remboursables de **200 000 FCFA**, en espèces et contre reçu. Chaque candidat signe le registre de retrait.

Article 5 – Demandes d'éclaircissements

Les questions sont adressées par écrit à Kastor Africa au plus tard le **vendredi 30 octobre 2026**. Les réponses sont communiquées par écrit à tous les candidats ayant retiré le dossier, au plus tard le **lundi 2 novembre 2026**. Aucune réponse orale n'engage Kastor Africa.

Article 6 – Visite de site obligatoire

La visite a lieu le **jeudi 29 octobre 2026 à 10 h 00** ; rendez-vous au siège de Kastor Africa. Le déplacement est aux frais des candidats. Chaque candidat, ou chaque membre d'un groupement, y est représenté par une personne munie d'un pouvoir. Une **attestation de visite** lui est remise à l'issue de la visite ; elle est jointe au dossier administratif. **L'offre d'un candidat absent de la visite est écartée.**

Article 7 – Présentation des offres

L'offre est rédigée en français et chiffrée en francs CFA. Elle est remise sous pli fermé portant la mention :

« KACI-AO-2026-03 – Travaux – [Entreprise générale / Lot n° ...] – À n'ouvrir qu'en séance de dépouillement »

Le pli contient trois enveloppes fermées :

Enveloppe A – Dossier administratif (éliminatoire)

- copie du reçu de paiement des frais de dossier et attestation de visite ;
- RCCM, déclaration fiscale d'existence (DFE), attestation de régularité fiscale et attestation de la CNPS, en cours de validité ;
- attestations d'assurance de responsabilité civile et décennale en cours de validité ;
- original de la **caution de soumission** (article 9, formulaire n° 4) ;
- déclaration sur l'honneur (formulaire n° 2) et fiche de renseignements (formulaire n° 3) ;
- le cas échéant, l'accord de groupement.

Enveloppe B – Offre technique

- mémoire technique, dont le contenu est précisé à l'annexe 3 du CCTP, et CCTP paraphé et signé ;
- encadrement proposé, avec les CV et diplômes (formulaire n° 5) ;
- moyens matériels de l'entreprise (formulaire n° 6) ;
- références de chantiers similaires, avec les attestations de bonne exécution ou procès-verbaux de réception (formulaire n° 7) ;
- planning et cadence d'exécution (formulaire n° 8) ;
- états financiers des trois derniers exercices et attestation de capacité financière délivrée par une banque.

Enveloppe C – Offre financière

- lettre de soumission (formulaire n° 1) ;
- bordereau des prix unitaires renseigné dans ses deux colonnes ;
- DQE des quatre types de villas et récapitulatif général renseignés (pièce n° 3).

Aucune indication de prix ne doit figurer dans les enveloppes A et B, à l'exception du montant de la caution de soumission. Les variantes ne sont pas admises. Une offre incomplète, non signée ou remise hors délai est rejetée.

Article 8 – Prix

- Les prix unitaires sont exprimés hors taxes, en francs CFA. Ils sont **fermes et non révisables** pendant toute la durée du marché.
- Le prix **pose seule** comprend toutes les prestations de l'article 1.3 du CCTP ; le prix **fourniture et pose** comprend en outre la fourniture des matériaux, leur transport, les pertes et les chutes.
- La TVA est indiquée séparément dans les récapitulatifs. Le candidat non assujetti le précise dans sa lettre de soumission.
- En cas de discordance entre le bordereau des prix et un DQE, le prix du bordereau fait foi ; les erreurs de calcul sont rectifiées.

Article 9 – Caution de soumission

Chaque offre est garantie par une caution de soumission d'un montant égal à **2 % du montant total hors taxes de l'offre en pose seule**, tel qu'il figure au récapitulatif général (somme des quatre types de villas). Elle est délivrée par une banque ou un établissement financier agréé en Côte d'Ivoire, selon le modèle du formulaire n° 4, et reste valable cent vingt (120) jours à compter de la date limite de dépôt.

- Elle est restituée aux candidats non retenus dans les dix (10) jours qui suivent la notification des résultats, et à l'attributaire après la signature du marché et la remise de la caution de bonne exécution. Le candidat invité à maintenir son offre (article 13.5) la récupère à la signature de son marché ou à l'expiration de son offre.
- Elle est acquise à Kastor Africa si le candidat retire son offre pendant sa durée de validité ou si l'attributaire refuse de signer le marché ou de fournir la caution de bonne exécution.

Article 10 – Durée de validité des offres

Les offres restent valables quatre-vingt-dix (90) jours à compter de la date limite de dépôt.

Article 11 – Dépôt des offres

Les plis sont déposés au plus tard le **jeudi 5 novembre 2026 à 16 h 00**, au siège de Kastor Africa. Un récépissé daté et numéroté est remis au candidat. Tout pli remis après cette heure est refusé et restitué sans être ouvert.

Article 12 – Commission d'évaluation

La commission d'évaluation compte trois (3) à cinq (5) membres désignés par la Direction Générale, issus des directions des projets, technique, financière et juridique. Elle siège le **vendredi 6 novembre 2026**. Avant l'ouverture des plis, chaque membre signe une déclaration d'absence de conflit d'intérêts.

Article 13 – Jugement des offres

Le jugement se fait en trois étapes, séparément pour les offres en entreprise générale et pour chaque lot.

13.1 Conformité administrative

La commission ouvre les enveloppes A. Une offre sans attestation de visite, sans caution de soumission valable ou dont le dossier est incomplet est éliminée ; ses enveloppes B et C ne sont pas ouvertes.

13.2 Évaluation technique sur 100 points

Critère technique	Points
Références de chantiers similaires réalisés au cours des cinq dernières années	25
Encadrement proposé : qualification et expérience du conducteur de travaux et des chefs de chantier	20
Méthodologie et mémoire technique, y compris la gestion des matériaux fournis par Kastor Africa	20
Planning : délai d'exécution d'une villa et cadence de production en série	15
Moyens matériels propres	10
Capacité financière : chiffre d'affaires et attestation bancaire	10
Total	100

Une offre qui obtient **moins de 70 points sur 100** est éliminée ; son enveloppe C n'est pas ouverte.

13.3 Évaluation financière sur 100 points

Le **montant de comparaison** est le montant hors taxes de l'offre **en pose seule** pour une villa de chaque type, soit la somme des totaux des quatre DQE, après rectification des erreurs. La note financière est : **$100 \times (\text{montant de comparaison le plus bas} \div \text{montant de comparaison de l'offre})$** . Les prix en fourniture et pose n'entrent pas dans le classement. À l'ouverture de l'enveloppe C, la commission vérifie que la caution de soumission atteint 2 % du montant HT de l'offre en pose seule ; une caution insuffisante entraîne le rejet de l'offre.

13.4 Note finale et classement

La note finale est : **$0,30 \times \text{note technique} + 0,70 \times \text{note financière}$** . Les offres sont classées par ordre décroissant de note finale.

13.5 Attribution

- Kastor Africa compare le montant de comparaison de l'offre en entreprise générale classée première avec la somme des montants des offres classées premières pour chaque lot, et retient la solution la moins chère.
- Si la capacité de l'attributaire ne permet pas de tenir les délais, Kastor Africa peut confier une partie des villas au candidat classé deuxième, aux prix de son offre.
- Kastor Africa peut demander des précisions à un candidat, sans que celles-ci modifient son offre, et rejeter une offre anormalement basse que le candidat ne justifie pas.

Article 14 – Résultats et signature du marché

Les résultats sont notifiés par écrit à tous les candidats le **lundi 9 novembre 2026**. Le marché est signé dans les quinze (15) jours qui suivent la notification. Les principales conditions du marché (pièce n° 6) sont les suivantes :

- **caution de bonne exécution** de 5 % du montant HT du marché, remise avant le démarrage des travaux ;
- **avance de démarrage** de 10 % sur demande du titulaire, contre une caution bancaire du même montant, remboursée par retenues sur les situations ;
- **retenue de garantie** de 5 % sur chaque situation, libérée à la réception définitive ou remplacée par une caution bancaire ;
- **pénalités de retard** de 1/1 000 du montant de la villa concernée par jour calendaire, plafonnées à 10 % de ce montant ;
- paiement mensuel sur situation, dans les trente (30) jours de son acceptation.

Kastor Africa peut déclarer tout ou partie de la consultation infructueuse, ou y renoncer, sans indemnité pour les candidats.

Article 15 – Éthique et confidentialité

Le candidat s'interdit d'offrir tout avantage, cadeau ou rémunération à un membre de la commission ou du personnel de Kastor Africa. Toute tentative entraîne l'exclusion de la consultation. Le contenu du dossier d'appel d'offres, notamment les plans, est confidentiel et ne peut être utilisé à d'autres fins.

Article 16 – Renseignements

Groupe Kastor Africa SA, siège de Riviera M'badon (Cocody) – tél. **07 01 21 21 21 / 07 02 14 14 14 / 27 24 31 06 05.**

Fait à Abidjan, le 12 octobre 2026

Le Directeur Général

Issouf Joseph ZAGRÉ

Signature et cachet