**MAISON COMMUNE DES NATIONS UNIES**

**TERMES DE REFERENCE POUR LA RECHERCHE D’UN BAIL**

1. **Contexte et Justification**

Le Système des Nations Unies en République de Guinée s’est engagé depuis septembre 2015 à mettre en œuvre les recommandations de l’Assemblée Générale du Conseil Economique et Social des Nations Unies relatives à l’harmonisation des opérations de mise en œuvre des programmes et projets entre les agences du système des Nations Unies en vue de la réduction des coûts de transactions et éviter la duplication de l’appui opérationnel à l’exécution des programmes.

Dans ce cadre les agences des Nations Unies basées à Conakry œuvrent pour une mutualisation potentielle des locaux.

Elles ont résolu chercher un bail commercial comme solution.

1. **Objectif et But**

L’objectif principal est de trouver des bureaux communs qui offrent un meilleur cadre de travail viable en toute sécurité dans le périmètre de sécurité tel que circonscrit par le système de sécurité du SNU en République de Guinée.

Le but c’est signé un contrat initial de 5 ans au maximum entre les agences suscitées représentée par le UNDP, avec un bailleur ayant un statut juridique en République de Guinée.

1. **Identification des besoins**

Cet appel à expression d’intérêt a pour but d’examiner la disponibilité de locaux qui peuvent abriter le personnel des Nations Unies.Les bâtiments doivent offrir un cadre qui puisse accommoder 233 employés, pour un besoin minimal total en bureaux de 1 538 m2, des espaces communs de 968.94 m2 et un parking ayant une superficie d’au moins 950 m2 .

Comme détaillé dans le tableau ci-dessous.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  |  | Maison commune uniquement | |
|  | m2 | Maison Commune Coleah | Area |
| Director | 18 | 2 | 36 |
| P5 | 14 | 7 | 98 |
| P | 9 | 10 | 90 |
| Autres contrats internationaux | 6 | 22 | 132 |
| NO | 9 | 10 | 90 |
| GS | 6 | 182 | 1092 |
| Cars | 25 | 38 | 950 |
|  |  | 271 | 2488 |
| *Ss total Espace communs (couloirs, toilettes, escaliers, etc.) : 30%* |  |  | 461.4 |
| *Ss total Salle de conférence, d'archives, machines, etc. : 17%* |  |  | 261.46 |
| *Ss total Espace de circulation interne : 13%* |  |  | 199.94 |
| *Ss total Autres espaces morts : 3%* |  |  | 46.14 |
| *Superficie intérieure* |  |  | 2506.94 |
| *Superficie extérieure* |  |  | 3456.94 |

Les bâtiments à loués doivent non seulement satisfaire les besoins ci-dessus mais aussi, remplir les caractéristiques architecturales et les exigences administratives tels que détaillés dans les termes de référence ci-dessous.

1. **Termes de référence**

Les bâtiments à louer doivent remplir les exigences suivantes :

* **Bâtiments déjà construits**
* **Bâtiments en cours de construction (Prière de fournir les détails sur les dates d’achèvement des travaux)**
* **Bâtiments en projet de construction (Prière de fournir les détails sur les dates d’achèvement des travaux)**

**IV.1. Caractéristiques architecturales**

Les bâtiments recherchés doivent obéir à certaines caractéristiques architecturales qui permettent d’assurer les conditions de confort et de sécurité. Ainsi, bien que non exhaustives, les bâtiments doivent avoir :

* Les bâtiments doivent avoir les documents suivants
  + Permis de construire (pour les bâtiments déjà construits ou en cours de constructions)
  + Plan du site
  + Plans des niveaux
  + Plans et dessins technique de construction
  + Plan de câblage électrique
  + Certificat de conformité délivré par le bureau de contrôle technique (Pour les bâtiments déjà construits)
  + Certificat parasismique
* Une apparence viable (de préférence des bâtiments de moins de 8 ans) et des bureaux ayant un maximum de confort ;
* Une fondation qui obéît aux exigences architecturales (en rapport avec le volume –longueur/largeur/hauteur - du bâtiment) ;
* Un mur de clôture d’une hauteur d’au moins quatre (4) mètres avec barbelés ;
* Des issues de secours (escaliers internes et externes) en cas d’évacuation d’urgence ;
* Un système d’alimentation en électricité avec un câblage viable qui garantisse un maximum de sécurité (prise terre en bon état de fonctionnement) et un Groupe électrogène d’une capacité d’au moins 500 KVA pour option 1 et 3 groupes électrogènes de la même capacite pour l’option 3 avec mécanisme d’inverseur automatique ;
* Un système d’alimentation en eau courante et eau chaude avec une réserve (forage) pouvant desservir les employés durant 12 heures ;
* Un système viable d’évacuation des eaux usées avec une tuyauterie étanche (encastrée ou en apparence) qui garantisse l’absence de fuite d’eau usées ;
* Un système de climatisation en bon état de fonctionnement avec des appareils ayant moins de deux (2) ans de fonctionnement ;
* Des ascenseurs en bon état de fonctionnement et des escaliers de secours.
* Une description de l’accessibilité des personnes vivants avec handicap est à soumettre également.

**IV.2. Disposition Administratives**

Le SNU s’assurera que le bailleur qui est propriétaire des bâtiments à louer remplit les conditions légales d’acquisition foncière et que les autorisations de construire sont disponibles, y compris les plans de masse et de construction, les schémas techniques de câblage électrique, d’alimentation en eaux, d’évacuation des eaux usées, de câblage internet, les rapports de sondage de sol, etc.

Le SNU s’assurera que le bailleur (agent immobilier ou une société immobilière) dispose de toutes les autorisations nécessaires qui relève de la corporation et remplit les exigences fiscales (domaines et timbres) et possède une assurance contre les incendies, dégât des eaux, catastrophes naturelles, etc.

Le SNU s’assurera que le bailleur dispose librement de son bien sans aucun obstacle social (conflit de succession) ni administratif (expropriation dûment notifiée, retour aux domaines, hypothèque, etc.).

**IV.3. Autres dispositions contractuelles**

1. Le SNU pourra, conformément à ses exigences sécuritaires, négociera avec le bailleur, des clauses spéciales qui seront incluses dans le contrat. Elles seront constituées des compromis qui seront retenues à l’issue d’une entente entre le SNU et le bailleur. Il s’agit notamment, des modalités d’amortissement des travaux qui auront un caractère fixe, convenu d’avance entre les deux parties, financés par le SNU et qui resteront au bénéfice du bailleur après jouissance. Ces investissements seront principalement ceux liés à la sécurité du bâtiment (renforcement de l’éclairage, installation d’un espace de sécurité entre le bâtiment et les voies qui abordent les bâtiments, construction d’un poste/loge de sécurité et d’une registry, construction d’un sas d’inspection de véhicules à l’entrée automobile, renforcement des portes d’entrées, installation d’un système de vidéo-surveillance, etc.).
2. En sus, des clauses sur les services suivants, sous la responsabilité du bailleur seront incluses dans le contrat de bail. Il s’agit des services d’entretien électrique, y compris le générateur, des ascenseurs, de la plomberie et des climatiseurs.