



Aéroports du Congo

AÉROPORT INTERNATIONAL de BRAZZAVILLE
MAYA-MAYA

APPEL A MANIFESTATION D'INTERET
RELATIF A LA MISE EN EXPLOITATION DES ESPACES
COMMERCIAUX

DATE LIMITE DE RECEPTION DES OFFRES :05/05/2023

CALENDRIER PREVISIONNEL

CALENDRIER DE LA PROCEDURE DE SELECTION :

- Lancement de l'appel à manifestation d'intérêt : 12/04/2023
- Visite : 13 au 28/04/2023
- Réception des offres au plus tard : 05/05/2023
- Réunion de négociations : semaine du 15 au 19/05/2023
- Choix et attribution : semaine du 08 au 12/05/2023

CALENDRIER ADMINISTRATIF :

- Prise d'effet de la convention : 01/08/2023

PUBLICATION

En plus de l'invitation à soumissionner, le présent Appel à Manifestation d'Intérêt est publié sur les sites officiels des Aéroports du Congo en sigle AERCO

www.brazzaville-aeroport.com

www.pointenoire-aeroport.com

INFORMATION

L'attribution de ce marché est coordonnée par le Directeur Général d'AERCO. Durant la procédure, tous les contacts entre le pouvoir adjudicateur et les soumissionnaires (éventuels) concernant le présent marché se font exclusivement via cette personne et il est interdit aux soumissionnaires (éventuels) d'entrer en contact avec le pouvoir adjudicateur d'une autre manière au sujet du présent marché, sauf disposition contraire dans le présent AMI.

Les questions durant la publication peuvent être posées à :

- Monsieur Martial SAUTHAT, Directeur des aéroports de Brazzaville et d'Ollombo, joignable au : (+242) 06 616 78 88 ; e-mail : martial.sauthat@aerco-cg.com,

VISITE DES SITES OBLIGATOIRES

Une visite de site est obligatoire pour les soumissionnaires intéressés par le présent marché. A l'issue de la visite, une attestation de visite signée sera délivrée à tous les soumissionnaires ayant effectué la visite de site. Le soumissionnaire se doit d'introduire l'attestation de visite de site dans les documents de sa soumission.

Important pour la visite :

Il vous est demandé de vous rapprocher au préalable pour confirmer votre visite de :

- M. Surprise, KITOUMA Assistant Domanial (Aéroport de BZV /Tél. 06 587 41 60 ; Mail : surprise.kitouma@aerco-cg.com).

- Mme Jaël DAMBA, Assistante commerciale
(Aéroport de BZV /Tél. 06 587 48 75 ; Mail : jael.damba@aerco-cg.com).

1. PREAMBULE ET TRAFIC

Après un appel d'offre international, l'Etat congolais a concédé à la société AERCO SA et par Décret Présidentiel N°2010-523 du 14 juillet 2010, la gestion des 3 aéroports internationaux de la République du Congo (Brazzaville, Pointe Noire et Ollombo).

AERCO est une SA de droit Congolais dans laquelle l'Etat Congolais est actionnaire à 15%, EGIS société française associé au Fonds d'investissement Sud-Africain AIIM 55 %, auquel s'ajoute 25 % à une société d'assistance en escale française CPTS et 5% à SOPTIMI société locale.

AERCO emploie 210 personnes auxquels s'ajoutent 155 salariés pour les sous-traitants directs.

A titre liminaire

En déléguant la gestion de ses aéroports à la société AERCO, l'Etat congolais démontre que l'idéologie des marchands ne pourrait prévaloir sur l'intérêt général. Par cette Convention, il a fait d'AERCO un gestionnaire du service public qui est traditionnellement défini comme une activité assurée ou assumée par une personne publique en vue d'un intérêt général et avec des prérogatives de puissance publique.

Sur l'année 2021 le gestionnaire AERCO (Aéroports du Congo), Concessionnaire des aéroports internationaux du Congo-Brazzaville a accueilli un total de 954 415 passagers dont 535 148 sur l'aéroport de Brazzaville et 413 242 passagers sur l'aéroport de Pointe-Noire.

Au cours de l'année 2022 les aéroports du Congo ont atteint 568 635 passagers nationaux et internationaux. La prévision de trafic sur l'année 2022 était estimée à 1 100 000 passagers.

La communauté aéroportuaire est constituée principalement des sociétés privées et des services de l'état qui exercent des activités régaliennes.

On estime plus de 1 000 personnes au cumul qui accomplissent des activités quotidiennes, sur l'aéroport de Brazzaville.

2. CONTEXTE ET OBJECTIS DE LA CONSULTATION

La présente consultation a pour objectif de solliciter des offres compétitives afin de sélectionner un ou plusieurs prestataires en vue de l'exploitation d'une ou (des) activité(s) commerciale(s) dans les halls publics (départ et arrivée) de l'aéroport de Brazzaville.

AERCO souhaite offrir à ses clients et passagers une offre commerciale visant à développer et à optimiser l'attractivité et la modernité de l'aéroport notamment par :

- La qualité des boutiques et de l'accueil
- La qualité de l'offre de marques et de produits, aussi bien internationaux que locaux
- La présentation, le positionnement et la mise en valeur des marques et des produits
- La politique de prix : celle-ci doit être élaborée par comparaison avec les prix pratiqués au centre-ville et sur d'autres aéroports de la sous-région. L'objectif est de proposer des produits accessibles à tous, notamment par la vente de produits phares à des prix abordables ou par des promotions régulières.

3. DESIGNATION DES CONDITIONS ET BIENS

- Point de vente :

AERCO mettra à la disposition du futur occupant les surfaces suivantes :

Lot n°1

- Hall public départ module 1 sur une surface de : 164 m².

Lot n°2

- Hall public des arrivées une surface de : 62 m²
- ***Ou tout autre lieu qui conviendra à l'exploitation***

Ces surfaces seront mises à disposition du futur occupant comme suit :

HALL PUBLIC DEPART :

- Hall de dégagement de 132m² carrelés,
- Une paroi latérale en vitre donnant vu sur le check-in (salle d'enregistrement),
- Une paroi latérale en vitre donnant vu sur l'entrée de la salle d'embarquement,
- Une pièce de 32m² avec sol carrelés,
- Quatre parois murales carrelées,
- Plafond en plâtre.

HALL DES ARRIVEES

- Sol carrelés de 62 m²,
- Une paroi latérale en alucobond.

Les plans d'aménagement (mobiliers et/ou immobiliers) et vue 3D sont à joindre dans le dossier d'offre du candidat.

Le futur occupant devra prendre en charge, à ses frais, l'aménagement des espaces mis à disposition, et ce, dans le respect des normes et réglementations lui incombant notamment les règles de sûreté régissant un établissement recevant du public.

Le futur occupant devra se munir à ses frais, des autorisations administratives nécessaires à l'exercice de son activité et, accomplir par lui-même toutes les formalités.

- **Produits :**

Le futur occupant devra présenter son projet en expliquant de façon détaillée l'intégralité de son offre de services et produits. Il devra mettre une note expliquant la politique commerciale qu'il souhaite pratiquer dans le cadre de son activité.

L'appréciation de la crédibilité de l'offre est un élément important de la présente consultation et sera un critère de sélection principal.

- **Période d'ouverture :**

Le futur occupant devra assurer une présence effective pour l'accueil des passagers, attendant et accompagnants et adapter ses horaires de service en fonction du programme des vols et de la saisonnalité.

- **Personnel**

Le futur occupant devra employer un personnel qualifié, en nombre suffisant, afin de répondre aux besoins de la clientèle et aux contraintes de rapidité spécifiques au milieu aéroportuaire et d'assurer un service de qualité constante et élevée pendant toute l'amplitude horaire d'ouverture.

- **Qualité de service :**

Le futur occupant devra fournir dans son offre ses engagements en matière de qualité de service notamment sur la qualité de l'accueil et de la qualité des produits proposés.

- **Prescriptions Développement durable :**

Le volet Développement durable doit être un axe important du concept du projet. Le candidat s'engage à mettre en place un système de tri de ses propres déchets conformément aux réglementations en vigueur.

4. CONTRACTUALISATION ENVISAGEE

Sous forme d'AOT (Autorisation d'Occupation temporaire du Domaine public) non consécutive de droits réels

4.1 Durée de l'occupation :

La durée de l'AOT proposée au candidat sera de cinq (05) ans voir sept (07) ans en fonction des investissements à réaliser.

4.2 Début de l'AOT :

L'AOT débutera le 01 août 2023

4.3 Maintenance :

L'exploitant supportera l'ensemble des charges locatives liées à l'occupation ou à l'usage des surfaces et des équipements mis à sa disposition.

Il entretiendra en parfait état de propreté et renouvellera autant que de besoin ses propres équipements.

AERCO se réserve la possibilité de procéder à des inspections afin de vérifier le respect par l'exploitant de ces conditions.

4.4 Notification :

Le candidat pressenti se verra notifier de l'attribution du marché par courrier avec accusé de réception. La convention sera établie en trois exemplaires originaux après réception de tous les documents administratifs qui lui seront demandés par AERCO.

5. CONDITIONS FINANCIERES

En contrepartie de l'autorisation d'occupation et d'exploitation qui lui sera accordée par AERCO, le futur occupant devra verser à AERCO :

- **Une redevance fixe annuelle** hors taxe et hors charges pour l'occupation des surfaces utilisées selon les tarifs en vigueur 195 700.XAF/m² pour les espaces situés en zone publique.
- **Une redevance commerciale variable** résultant de l'application d'un pourcentage sur le chiffre d'affaires hors taxes réalisé.

Le candidat proposera un taux de redevance sur chiffre d'affaires au vu de ses prévisions d'activité.

Le candidat pourra également proposer une majoration de ces taux par tranche de chiffre d'affaires, ainsi qu'un minimum garanti.

- **Un relevé d'activité :** Le candidat devra impérativement se doter d'une caisse enregistreuse. Il devra fournir à AERCO dans les quinze (15) jours suivant la fin de chaque mois :
 - Le nombre d'articles vendus par catégorie
 - Le chiffre d'affaires global, par article et par catégorie de produits vendus
 - Le nombre de clients par mois.

6. INVESTISSEMENT

Les candidats préciseront les investissements qu'ils proposent dans le cadre de cet AMI. Le plan financier d'investissement ainsi que l'échéancier des travaux seront présentés dans la réponse du candidat.

Les investissements à consentir doivent permettre :

- L'aménagement des espaces
- L'équipement en mobilier et matériel
- Les matériels professionnels divers nécessaires à l'activité commerciale autorisée.

Les investissements prévus par l'exploitant pour le réaménagement des espaces dédiés sont à la charge de l'exploitant et devront être réalisés conformément au plan proposé et dans le cadre des prescriptions d'AERCO sur les conditions de réalisation des travaux sur l'aéroport.

7. MESURE D'ACCOMPAGNEMENT

AERCO est disposé à examiner aux mieux l'ensemble des conditions de cette exploitation et étudier les meilleures propositions tarifaires afin d'accompagner et inciter à la mise en exploitation des espaces durant la première année.

Le candidat pourra proposer dans son offre le taux de réduction sur les redevances de la première année.

8. CADRE JURIDIQUE DE LA CONSULTATION

La présente consultation n'est pas régie par la procédure de passation des marchés publics. Il s'agit ici du choix d'un bénéficiaire d'autorisation d'exercice selon le régime général d'attribution des AOT du domaine public. La présente consultation constitue, pour les candidats, une simple invitation à présenter leurs propositions.

La société AERCO se réserve le droit, en toute hypothèse, de n'attribuer d'AOT à aucune des sociétés candidates et de ne pas donner suite à tout ou partie de la consultation.

9. STATUT JURIDIQUE DU CONTRAT D'OCCUPATION

Le contrat qui liera le candidat retenu et AERCO aura la forme juridique d'une Convention d'Autorisation d'Occupation Temporaire (AOT) non constitutive de droit réel. Une convention type est annexée au présent dossier.

L'AOT relève du droit administratif régissant l'occupation du domaine public. Les règles en matière de location ne sont pas applicables et notamment les législations relatives aux baux commerciaux, professionnels ou d'habitation.

Le candidat retenu aura à se conformer à l'ensemble de la réglementation sur l'Aéroports internationaux de Brazzaville notamment celles de sûreté et de sécurité.

10. DOCUMENT A PRODUIRE POUR LES ENTREPRISES CANDIDATES

Chaque entreprise candidate intéressée devra produire un dossier distinct pour chaque lot comprenant :

- Une lettre de candidature qui comportera :

Nom du soussigné,
Agissant au nom de,
Dénomination de la société,
Faisant élection à.

Déclare avoir reçu l'ensemble des points de la consultation et déclare se soumettre au présent cahier des charges ainsi qu'à ses propositions remises en date du.

Fait à, le,

Cachet commercial et signature manuscrite du mandat

- Les renseignements et références nécessaires pour permettre une appréciation des capacités financières à entreprendre et à gérer l'activité proposée : note de présentation de l'entreprise, de son gérant et de ses moyens, de son activité, de son expérience professionnelle.
- Les renseignements et références nécessaires pour permettre une appréciation des qualités techniques et professionnelles du candidat et du projet : les concepts innovants ou déjà pratiqués (nature des services proposés), susceptibles d'être exploités par le candidat et tout autre document permettant une meilleure compréhension du projet de l'entreprise. Un descriptif technique précis des installations devra être fourni ainsi que le type de services proposés.
- Le candidat devra préciser dans son offre le mode d'exploitation mis en place (marque propre, licence, filiale...) et présenter distinctement la politique tarifaire pour chacune. En cas d'exploitation sous licence, le candidat indiquera la durée d'exploitation.
- Le plan financier d'investissement ainsi que l'échéancier des travaux pour chaque lot.
- Un plan prévisionnel de l'activité sur une période de trois (03) ans.
- La déclaration/attestation sur l'honneur jointe au présent dossier complétée et signée par la personne habilitée juridiquement à engager l'entreprise intéressée.
- Un extrait du registre du commerce et des sociétés ou attestation d'inscription au répertoire des métiers de l'entreprise intéressée datant de moins de trois mois.
- Un extrait Kbis pour les sociétés évoluant hors du territoire congolais

11. CRITERES DE SELECTION

Le candidat est, en outre, tenu de démontrer à l'aide des documents demandés dans le « Dossier de sélection » qu'il est suffisamment capable, tant du point de vue économique et financier que du point de vue technique, de mener à bien le présent marché.

Le candidat devra démontrer sa capacité technique à réaliser le présent marché. Les hypothèses de chiffre d'affaires et autres données sont établies pour une année réputée de 12 mois.

Les propositions des entreprises candidates intéressées seront appréciées en fonction des critères ci-après (Les critères ne feront pas l'objet d'une hiérarchisation) :

→ **Critères liés à l'entreprise :**

- Expérience professionnelle et représentativité de la société dans l'activité proposée,
- Solidité juridique et financière.

→ **Critères liés à l'exploitation :**

- Qualité et efficacité de l'organisation mise en place pour assurer l'exploitation.

→ **Critères liés aux conditions financières :**

- Pourcentage de la redevance proposée.

A l'issue d'une première analyse des offres, le concessionnaire se réserve la possibilité de programmer une réunion de négociation avec un ou plusieurs candidats.

Il est recommandé aux entreprises candidates de fournir, dans leur offre, toutes les informations permettant à AERCO de procéder à l'examen le plus complet et pertinent de leur dossier.

AERCO jugera les candidats sur la base des réponses apportées dans leur offre et des engagements pris dans leur acte d'engagement. Le candidat retenu se trouvera donc engagé à mettre en œuvre ce qu'il a proposé dans son offre sous réserve que ces dispositions agréent telles quelles à AERCO.

Il appartient donc aux candidats de faire des propositions crédibles et réalistes. Le non-respect des niveaux d'investissements annoncés dans la réponse du candidat pourra être un motif de résiliation de l'AOT.

12. FORMALISATION DES CANDIDATURES

Chaque entreprise désirant remettre une offre doit adresser par lettre recommandée avec accusé de réception ou remettre en main propre contre récépissé sa proposition sous enveloppe cachetée.

Celle-ci doit impérativement comporter tous les éléments demandés ci-dessus, faute de quoi, la candidature de l'entreprise ne pourra pas être prise en considération et sera donc éliminée.

Les offres remises après la date limite de réception des dossiers ne seront pas examinées. Les plis devront être adressés ou remis à l'adresse suivante :

AERCO

BP 1851

Aéroport International de Maya-Maya Brazzaville :

Ouverture de nos bureaux administratifs : Du lundi au vendredi : de **8h00 à 12h30 et de 13h30 à 17h00.**

En annexes :

- Le Guide des Redevances et Tarifs en vigueur
- Les plans de localisation des surfaces.

***** FIN DU DOCUMENT *****

I. PLANS DE LOCALISATION (AEROPORT DE BRAZZAVILLE)

**FIGURE 1 : LOCALISATION DE LA SURFACE COMMERCIALE AU HALL PUBLIC
DEPART**



ARRIVEE

