



ORGANISATION MONDIALE DE LA SANTÉ

TERMES DE RÉFÉRENCE

**LOCATION D'UN ENTREPOT DESTINE AU STOCKAGE DES MEDICAMENTS ET
PRODUITS DE SANTE A KINSHASA**

REPUBLIQUE DEMOCRATIQUE DU CONGO

OCTOBRE 2026

TABLE DES MATIERES

I.	Contexte.....	3
II.	Objet des Termes de Référence.....	3
III.	Localisation et accessibilité de l'entrepôt	3
IV.	Durée de disponibilité de l'entrepôt	4
V.	Caractéristiques minimales de l'entrepôt	4
VI.	Profil du prestataire	5
VII.	Exigences particulières	5
VIII.	Visite des sites	6
IX.	Proposition de prix	7
X.	Proposition financière	7
XI.	Offre technique	7
XII.	Critères d'évaluation technique.....	8

I. Contexte

Dans le cadre du renforcement de la chaîne d'approvisionnement des produits de médicaux et pharmaceutiques, Le Bureau de Représentation de l'Organisation mondiale de la Santé (OMS) en République Démocratique du Congo souhaite louer un entrepôt moderne destiné au stockage des médicaments, consommables médicaux, équipements médicaux et autres intrants stratégiques.

L'objectif est de disposer d'une infrastructure répondant aux exigences des Bonnes Pratiques de Stockage (Good Storage Practices – GSP) et des Bonnes Pratiques de Distribution (Good Distribution Practices – GDP), permettant de garantir la qualité, la sécurité et l'intégrité des produits pharmaceutiques tout au long de leur période de stockage.

L'entrepôt sera également utilisé comme plateforme nationale de prépositionnement des intrants destinés aux interventions sanitaires d'urgence et aux programmes de santé.

II. Objet des Termes de Référence

Les présents Termes de Référence (TdR) ont pour objet de définir les caractéristiques, les spécifications techniques et les exigences minimales auxquelles doit répondre un entrepôt destiné au stockage des équipements, matériels et fournitures de l'Organisation mondiale de la Santé (OMS).

La présente consultation vise à sélectionner un bailleur ou une société disposant d'un entrepôt répondant aux besoins opérationnels de l'OMS, notamment en matière de capacité de stockage, d'accessibilité, de sécurité et de conformité aux normes techniques applicables, en vue de sa location.

III. Localisation et accessibilité de l'entrepôt

L'entrepôt proposé doit être situé dans la ville de Kinshasa, à proximité de l'aéroport international de N'Djili, et répondre aux exigences suivantes :

Localisation : Être implanté à proximité de l'aéroport international et des principaux axes routiers afin de faciliter les opérations logistiques.

Sécurité : Être situé dans une zone sécurisée, présentant un faible niveau de risques pour les personnes, les équipements et les marchandises stockées.

Risques d'inondation : Être implanté hors des zones inondables et des secteurs exposés aux risques de stagnation des eaux.

Accessibilité : Disposer d'un accès routier praticable en toute saison, permettant la circulation, les manœuvres et les opérations de chargement et de déchargement des camions gros porteurs.

IV. Durée de disponibilité de l'entrepôt

L'entrepôt proposé doit être disponible pour une durée minimale de trois (03) ans, renouvelable en fonction des besoins opérationnels de l'OMS, de la performance du prestataire et du respect des obligations contractuelles.

V. Caractéristiques minimales de l'entrepôt

L'entrepôt proposé par le soumissionnaire doit répondre aux exigences minimales suivantes :

1. Superficie et configuration

- Superficie totale comprise entre **2 000 et 3 000 m²** ;
- Espace intérieur dégagé permettant l'aménagement de deux zones de stockage : une zone à température contrôlée (+5 °C à +25 °C) et une zone à température ambiante ;
- Configuration adaptée à l'installation de racks à palettes et à la circulation des équipements de manutention.

2. Caractéristiques structurelles

- Toiture en bon état et parfaitement étanche ;
- Dallage en béton armé d'une capacité portante minimale de 2 tonnes/m² ;
- Sol recouvert d'une peinture époxy industrielle ;
- Hauteur libre minimale de 6 mètres, permettant l'installation de racks à palettes ;
- Structure du bâtiment en bon état, sans dégradations majeures.

3. Accès et espaces extérieurs

- Au moins deux (02) accès distincts, dont un pouvant servir d'issue de secours ;
- Portes logistiques d'une hauteur libre minimale de 4 mètres ;
- Cour extérieure sécurisée permettant le stationnement et les manœuvres des camions gros porteurs ;
- Accès adaptés aux opérations de chargement et de déchargement.

4. Installations électriques et ventilation

- Raccordement au réseau électrique avec tableau de protection et mise à la terre ;
- Éclairage intérieur et extérieur fonctionnel ;
- Ventilation naturelle ou mécanique suffisante ;
- Possibilité d'installer des équipements de climatisation et de régulation thermique.

5. Sécurité incendie et sûreté

- Extincteurs adaptés et issues de secours signalées ;
- Possibilité d'installer un système de détection et d'alarme incendie ;
- Site clôturé et sécurisé, avec portail de contrôle des accès ;
- Possibilité d'installer un système de vidéosurveillance et de contrôle d'accès.

6. Installations sanitaires

- Vestiaires et toilettes fonctionnels pour le personnel ;
- Disponibilité d'eau et d'un système d'assainissement fonctionnel.

7. État général et possibilités d'aménagement

- Bâtiment propre, sec, en bon état et exempt d'infiltrations ;
- Possibilité pour l'OMS de réaliser les aménagements nécessaires aux activités de stockage, notamment l'installation de racks, de systèmes de régulation thermique et d'équipements de sécurité.

VI. Profil du prestataire

Le soumissionnaire devra être une société ou une entreprise légalement constituée et être propriétaire d'au moins un entrepôt répondant aux caractéristiques techniques minimales définies dans les présents Termes de Référence (TdR) et fournir les documents de propriété.

Il devra également justifier d'une expérience avérée dans la location d'entrepôts et fournir des références pertinentes, accompagnées de pièces justificatives (contrats de location, attestations de bonne exécution ou tout autre document équivalent).

VII. Exigences particulières

Le soumissionnaire devra satisfaire aux exigences particulières suivantes :

1. Propriété de l'entrepôt

- Être propriétaire d'un entrepôt répondant aux caractéristiques techniques minimales définies dans les présents Termes de Référence (TdR) ;
- Fournir un titre de propriété ou tout autre document officiel attestant de la propriété de l'entrepôt proposé.

2. Disponibilité et durée de location

- Garantir la disponibilité immédiate de l'entrepôt ;
- S'engager à mettre l'entrepôt à la disposition de l'OMS pour une **durée minimale de trois (03) ans**, renouvelable selon les besoins opérationnels de l'Organisation.

3. Autorisation d'aménagement

Le soumissionnaire devra autoriser l'OMS à réaliser les aménagements nécessaires pour adapter l'entrepôt à ses besoins opérationnels et aux normes applicables au stockage des produits médicaux et pharmaceutiques.

Ces aménagements comprennent notamment :

- L'installation de racks à palettes ;
- L'aménagement d'une zone de stockage à température contrôlée (+5 °C à +25 °C), équipée d'un système de climatisation adapté ;
- L'installation d'un système de surveillance et d'enregistrement en continu de la température et de l'humidité ;
- L'installation d'un système de vidéosurveillance (CCTV) ;
- Tout autre aménagement technique nécessaire à la sécurité et au bon fonctionnement de l'entrepôt.

Le soumissionnaire devra fournir une autorisation écrite permettant à l'OMS de réaliser ces aménagements pendant la durée du contrat de location.

VIII. Visite des sites

Avant toute attribution du marché, l'OMS se réserve le droit d'effectuer une visite technique des entrepôts présélectionnés afin de vérifier sur place leur conformité aux caractéristiques techniques minimales et aux exigences définies dans le cahier des charges.

IX. Proposition de prix

Le soumissionnaire doit indiquer si les prestations suivantes sont comprises dans le loyer ou facturées séparément :

- Gardiennage et sécurité du site ;
- Nettoyage et entretien des locaux ;
- Maintenance préventive et corrective du bâtiment et de ses installations ;
- Fourniture d'électricité ;
- Alimentation en eau;
- Disponibilité d'une source alternative d'énergie (groupe électrogène ou autre) ;
- Mise à disposition d'espaces de bureaux pour la gestion des stocks.

Tout service ou charge non inclus dans le loyer devra être clairement identifié et faire l'objet d'une tarification distincte.

X. Proposition financière

Le soumissionnaire devra présenter son offre financière en dollars américains (USD), conformément au tableau ci-dessous :

N°	Désignation	Unité	Montant / Information
1	Superficie totale de l'entrepôt	m ²	
2	Coût unitaire mensuel de location	USD/m ² /mois	
3	Coût total mensuel de location	USD/mois	
4	Coût total annuel de location	USD/an	
5	Durée proposée du bail (minimum 3 ans)	Années	
6	Conditions et modalités de paiement	À préciser	
7	Services et charges inclus dans le loyer	À préciser	
8	Services et charges non inclus dans le loyer	À préciser	

XI. Offre technique

Le soumissionnaire devra présenter une offre technique comprenant au minimum les documents et informations suivants :

1. Justificatif de propriété : Titre de propriété ou mandat de gestion valide autorisant la mise en location de l'entrepôt ;
2. Plan de l'entrepôt : Plan indiquant les dimensions, la superficie et la configuration des espaces ;

3. Photographies : Photos récentes présentant les vues intérieures et extérieures de l'entrepôt ;
4. Localisation : Adresse exacte de l'entrepôt, accompagnée de ses coordonnées GPS ;
5. Description technique : Présentation détaillée des caractéristiques de l'entrepôt, notamment sa superficie, sa hauteur, sa structure, ses accès, ses installations et ses dispositifs de sécurité ;
6. Disponibilité : Confirmation écrite de la disponibilité immédiate de l'entrepôt et de la durée de location proposée ;
7. Références similaires : Liste des expériences pertinentes en matière de location d'entrepôts, accompagnée de justificatifs ;
8. Autorisation d'aménagement : Engagement écrit autorisant l'OMS à réaliser les aménagements nécessaires à ses activités de stockage.

XII. Critères d'évaluation technique

Un système de notation de 100-point a été établi afin d'évaluer chacune des offres de manière à faciliter et à assurer une évaluation équitable. Les offres qui atteignent un score minimal de 70 points (70%) seront recommandées pour l'évaluation financière. Une proposition dont les scores sont en dessous de 70 points doit être considérée techniquement non conforme et ne sera pas considérée pour l'évaluation financière. Les critères d'évaluation technique sont définis dans les tableaux ci-dessous :

Critère	Note maximale
Conformité technique aux caractéristiques minimales de l'entrepôt	40
Localisation	20
Sécurité	15
Flexibilité pour les aménagements OMS	15
Expérience du bailleur	10
TOTAL MAXIMUM DE POINTS	100

TOTAL MINIMUM DE POINTS 70

NOTE DE PASSAGE OBLIGATOIRE 70%

