



**DECISION N°131/2025/ARCOP/CRD/DEF DU 10 SEPTEMBRE 2025
DE LA CHAMBRE DES MARCHES PUBLICS DU COMITE DE REGLEMENT
DES DIFFERENDS STATUANT SUR LA DEMANDE DE LA SOCIETE SNHLM,
APRÈS L'AVIS DEFAVORABLE DE LA DIRECTION CENTRALE DES
MARCHES PUBLICS (DCMP) CONCERNANT L'AVENANT N°1 DU MARCHE
N°T2148/23 RELATIF A LA DELOCALISATION DES TRAVAUX DE
CONSTRUCTION DE LOGEMENTS A KEUR NDIAYE LO SUR LE SITE DE
BAMBILOR 3.**

**LA CHAMBRE DES MARCHES PUBLICS DU COMITE DE REGLEMENT DES
DIFFERENDS STATUANT EN COMMISSION LITIGES,**

VU la loi no 2022-07 du 19 avril 2022 modifiant la loi n°65-51 du 19 juillet 1965 portant Code des Obligations de l'Administration modifiée ;

VU le décret n° 2022-2295 du 28 décembre 2022 portant Code des marchés publics ;

VU le décret n°2023-832 du 05 avril 2023 fixant les règles d'organisation et de fonctionnement de l'Autorité de Régulation de la Commande Publique (ARCOP) notamment en ses articles 20 et 21 ;

VU le décret n°2023-833 du 05 avril 2023 portant nomination des membres du Conseil de Régulation de l'ARCOP ;

Vu le décret n° 2024- 2223 du 02 octobre 2024 portant nomination du Directeur général de l'ARCOP ;

VU la décision n° 0005/ARMP/CRMP du 20 mai 2008 portant règlement intérieur du Conseil de Régulation des marchés publics ;

VU la résolution n°00002 du 27 avril 2023 portant élection des membres de la Chambre des marchés publics du Comité de Règlement des Différends (CRD) de l'ARCOP ;

VU la saisine de la société SNHLM reçue le 25 août 2025 ;

Monsieur El Hadj DIAGNE, entendu en son rapport ;

En présence de Monsieur Mamadou DIA, Président, de Messieurs Moundiaye CISSE, Mbareck DIOP et Alioune Ndiaye, membres de la Chambre des marchés publics du Comité de Règlement des Différends (CRD) de l'ARCOP ;

De Monsieur Moustapha DJITTE, Directeur général de l'Autorité de Régulation de la Commande publique (ARCOP), rapporteur du Comité de Règlement des Différends (CRD,) assisté de ses collaborateurs :



Après en avoir délibéré conformément à la loi et aux principes généraux de la régulation ;

Adopte la présente décision:

ACTE DE SAISINE

Par lettre reçue le 25 août 2025 à l'ARCOP sous le numéro 2976, la SNHLM a saisi la chambre des marchés du Comité de Règlement des Différends (CRD) pour contester l'avis défavorable de la Direction Centrale des Marchés Publics (DCMP) concernant l'avenant n°1 du marché n°T2148/23 relatif à la délocalisation des travaux de construction de logements à Keur Ndiaye LO sur le site de Bambilor 3.

SUR LA RECEVABILITE DE LA SAISINE

Considérant qu'il résulte des dispositions de l'article 21 du décret n°2023-832 du 05 avril 2023 fixant les règles d'organisation et de fonctionnement de l'Autorité de Régulation de la Commande Publique (ARCOP) que la Commission Litiges du Comité de Règlement des Différends (CRD) est compétente pour statuer sur les saisines relatives aux litiges qui opposent les organes de l'Administration intervenant dans le cadre de la procédure de passation ou d'exécution des marchés publics et des contrats de partenariat public privé ;

Considérant que la saisine du CRD par la SNHLM, fait suite à la réponse de la DCMP contenue dans la lettre n° 04152/MFB/DCMP/53 du 22 août 2025 ;

Considérant que le Code des Marchés publics ne fixe pas, dans ce cas de figure, un délai de saisine du CRD ;

Qu'il y a lieu, en conséquence, de déclarer la saisine de la SNHLM, recevable.

LES FAITS

La SN HLM et la société CONSTRUCSEN ont initialement conclu un marché de travaux d'un montant de six milliards deux cent deux millions quatre cent trois mille six cent cinq (6 202 403 605) FCFA TTC, portant sur la construction de 150 logements de type MS5 (4ch + Salon) sur le titre foncier n°1107/R, situé à Keur Ndiaye Lo, avec une durée d'exécution de vingt-quatre (24) mois.

La SNHLM déclare que l'exécution des travaux à Keur Ndiaye Lo a été compromise par des occupations irrégulières et des difficultés d'accès. Ainsi, pour assurer la continuité du projet et du service public, elle a proposé de délocaliser les travaux sur un site viabilisé à Bambilor, préservant ainsi l'objet et l'économie du marché initial tout en sécurisant l'opération.



A cet effet un projet d'avenant a été initié conformément aux dispositions de l'article 23 du CMP, pour délocaliser les travaux de Keur Ndiaye LO sur un site situé à Bambilor 3.

Par courrier du 19 août 2025, l'autorité contractante a soumis à la DCMP, pour avis, l'avenant n°1 dudit contrat.

Par lettre du 22 août 2025, la DCMP a émis un avis défavorable à la demande d'avenant. C'est ainsi que la SNHLM a saisi le CRD pour pouvoir continuer la procédure.

LES MOYENS A L'APPUI DE LA DEMANDE DE LA SN HLM

La SN HLM soutient que le marché conclu avec la société CONSTRUCCSEN prévoyait la construction de 150 logements de type MS5 (4 chambres + salon) à Keur Ndiaye Lo nécessitant une façade parcellaire minimale de 12,5 m. Elle déclare que le transfert à Bambilor a révélé que les parcelles, limitées à 10 mètres de façade, ne permettaient pas de reproduire intégralement le prototype MS5.

Face aux contraintes dimensionnelles des parcelles à Bambilor, une adaptation des types de logements a été mise en œuvre. Ainsi, quinze (15) parcelles ont pu accueillir des logements de type MS4, et cent quarante (140) parcelles des logements de type F3. Cette adaptation a permis une exploitation optimale du plan de masse, le maintien de la qualité technique des constructions, une augmentation du nombre total de logements construits, et ce, sans engendrer de surcoût mais procurant une moins value de neuf mille quatre quatre (- 9044) FCFA.

Elle informe que des études géotechniques confirment la faisabilité technique du projet sur le nouveau site, assurant des conditions constructives équivalentes à celles du site initial. De plus, le titulaire du marché a accepté la proposition de l'avenant qui a été faite en cours d'exécution du marché, garantissant le respect des principes de transparence et d'égalité.

Elle considère que l'avis défavorable de la DCMP repose sur une interprétation restrictive de l'article 23 du CMP, assimilant à tort la délocalisation et l'ajustement des prototypes à un « changement fondamental de l'objet » du marché.

D'une part, elle explique que la délocalisation du projet n'est pas une substitution du marché initial, mais une solution pragmatique, légale et proportionnée, qui préserve l'objet et l'économie du marché, tout en garantissant la continuité du service public et la bonne exécution du marché.

D'autre part, l'ajustement des prototypes de logements est une adaptation technique rendue indispensable par la configuration des parcelles disponibles, sans incidence négative sur la qualité des ouvrages.



C'est pourquoi, l'avenant ne saurait être qualifié de modification substantielle, car il constitue en l'espèce, conformément à l'article 23 du Code des marchés publics, une adaptation nécessaire à la bonne exécution du marché.

En conclusion, elle sollicite du CRD l'autorisation de poursuivre la conclusion de l'avenant conclu avec la société CONSTRUCSEN.

LES MOTIFS DE LA DIRECTION CENTRALE DES MARCHES PUBLICS

La DCMP a motivé son avis défavorable en indiquant que le réexamen du dossier montre que les éclaircissements fournis sur l'observation préalablement formulée n'ont pas permis de lever les objections initiales.

Elle souligne que, conformément à l'article 23 du CMP, un avenant ne peut porter que sur des modifications limitées. Or, l'avenant en question porte sur un « changement fondamental de l'objet » du marché, en raison du changement des prototypes de logement à exécuter et de la délocalisation du site de Keur Ndiaye Lo à Bambilor 3 ».

A cet effet, elle estime que ces modifications pourraient bouleverser l'économie du marché et ne peuvent donc pas être prises en compte dans le cadre d'un avenant, conformément à l'article 23 du CPM.

OBJET DE LA DEMANDE

Il ressort des faits et moyens exposés que la SN HLM souhaite obtenir du CRD, l'autorisation de poursuivre l'avenant n°1 du marché n°T2148/23 relatif à la délocalisation des travaux de construction et du changement de prototypes de logements de Keur Ndiaye LO au site de Bambilor 3, suite à l'avis défavorable de la DCMP.

EXAMEN DE LA DEMANDE

Considérant qu'il résulte des dispositions de l'article 23 du Code des Marchés publics qu'en cas de modifications des conditions initiales d'un contrat après son approbation, un avenant doit être signé par les représentants habilités de l'autorité contractante et du titulaire;

Que parmi les situations pouvant permettre la signature d'un avenant, figurent celles qui suivent :



- a) la modification de clauses du marché initial n'ayant aucune incidence sur son montant ni sur le volume des fournitures, services ou travaux mais nécessaires à son exécution, y compris les changements affectant l'autorité contractante ou ceux affectant la forme ou la structure juridique du titulaire, sans remettre en cause les éléments du choix initial ni l'économie du marché, ni le titulaire du marché ;
- b) l'augmentation ou la réduction de la masse des fournitures, services ou travaux excédant les variations maximales prévues par le dossier d'appel à la concurrence ;
- c) la réalisation de fournitures, services ou travaux non prévus au marché mais nécessaires à l'exécution de son objet, du fait de la survenance de sujétions imprévues ;
- d) la prolongation ou la réduction du délai d'exécution du marché initial. »

Considérant que l'avenant en cours a pour objet la délocalisation des travaux de construction de 150 logements de type MS5 (4 chambres + salon) à Keur Ndiaye Lo sur un site viabilisé à Bambilor 3 avec comme conséquence la modification des prototypes initialement retenus ;

Considérant que cette délocalisation s'explique par des sujétions imprévues notamment des occupations irrégulières générant des contentieux et des difficultés d'accès rendant impossible l'installation du chantier voire l'exécution des travaux sur le site initial ;

Considérant que cependant, du fait que les parcelles de Bambilor ont une façade de 10 mètres tandis que les logements de types MS5 ont besoin d'une façade parcellaire minimale de 12,5 mètres, il est apparu nécessaire d'adapter les prototypes en MS4 et F3 ;

Considérant, que la DCMP qualifie la délocalisation et le changement des prototypes des logements comme un changement fondamental de l'objet du marché ;

Que sous ce rapport, elle a réservé son avis de non-objection sur le projet d'avenant ;

Considérant que toutefois, il ressort de l'instruction que le choix du nouveau site de Bambilor 3 en lieu et place de celui de Keur Ndiaye Lo est intervenu à la suite de l'indisponibilité de l'assiette foncière objet du titre foncier n°1107/R initialement destinée au projet ;

Que cette situation découle d'une circonstance indépendante de la volonté de la SNHLM et ne change pas fondamentalement l'objet du marché qui porte toujours sur la construction de logements même si le modèle de prototype a évolué ;



Considérant que du reste, cette délocalisation n'aura aucun impact sur les conditions constructives des ouvrages suivant les rapports des études géotechniques réalisées sur les deux sites versés dans le dossier ;

Qu'en sus, du fait de l'ajustement des prototypes, le nombre total de logements à construire a augmenté avec une moins-value sur le prix du marché de 9 044 FCFA, soit six milliards deux cent deux millions trois cents quatre vingt quatorze mille cinq cent soixante et un (6 202 394 561) FCFA TTC ;

Qu'ainsi, l'avenant ne modifie ni les conditions économiques du marché de base et ni les objectifs visés à travers la construction des 150 logements de type MS5 au regard des documents fournis par la SN HLM

Considérant que sous ce rapport, rejeter l'avenant revient à faire reprendre toute la procédure de passation des marchés ce qui entraînera forcément un retard dans la livraison des villas aux ayant-droit qui se sont inscrits au programme de logements sociaux et dans la prise en charge de cette demande sociale particulière dans les délais compromettant ainsi le nécessaire respect des objectifs assignés à la SNHLM;

Considérant qu'en outre, les marchés publics doivent constituer un outil de développement économique devant permettre d'accompagner l'Administration à satisfaire les besoins des populations dans le respect des principes d'efficacité, de transparence et d'économie ;

Que sous ce rapport, les procédures de passation ne doivent pas constituer un frein à l'atteinte des objectifs définis pour satisfaire les besoins des usagers ;

Qu'au regard de ce qui précède, il y a lieu d'autoriser, la poursuite de la signature de l'avenant avec une baisse de 9044 sur le montant du marché n°T2148/23 avec la société CONSTRUCCSEN, afin de permettre la mise en œuvre du changement de localité décidé par la SN HLM afin d'atteindre les objectifs qui lui sont assignés.

PAR CES MOTIFS :

- 1) Constate que la SN HLM sollicite l'autorisation de conclure un avenant au marché n°T2148/23, en invoquant le besoin de délocaliser les travaux de construction de 150 logements de type MS5 (4 chambres + salon) à Keur Ndiaye Lo sur un site viabilisé à Bambilor 3;
- 2) Dit que la DCMP a justifié son refus de donner un avis favorable au projet d'avenant au motif d'un changement fondamental de l'objet du marché contraire aux dispositions de l'article 23 du CMP ;



- 3) Constate que le choix de Bambilor 3 en lieu et place de Keur Ndiaye Lo n'entache pas la qualité technique des constructions, permet une augmentation du nombre total de logements construits, et ce, sans engendrer de surcoût;
- 4) Dit que l'avenant permet de répondre à une demande de sociale de logements dans des délais raisonnables ;
- 5) Dit que les procédures de passation des marchés ne doivent pas constituer un frein à l'atteinte des objectifs des autorités contractantes ;
- 6) Dit que les marchés publics doivent constituer un outil de développement économique devant permettre d'accompagner l'Administration à satisfaire les besoins des populations dans le respect des principes d'efficacité, de transparence et d'économie ;
- 7) Autorise, par conséquent, la poursuite de la signature de l'avenant au marché n°T2148/23, sans incidence financière, entre la SN HLM et la société CONSTRUCSEN ;
- 8) Dit que le Directeur général de l'Autorité de Régulation des Marchés publics est chargé de notifier à la SN HLM et à la Direction centrale des Marchés publics, la présente décision qui sera publiée sur le site officiel des marchés publics.

Le Président

Mamadou DIA

Les membres du CRD

**Le Directeur Général,
Rapporteur**

