



DEPARTEMENT DE LA REUNION

DIRECTION DU TOURISME ET DES ESPACES NATURELS

APPEL A CANDIDATURE POUR L'EXPLOITATION

DU RESTAURANT « Le Vieux Pressoir »

à MASCARIN-JARDIN BOTANIQUE DE LA REUNION

**A SAINT-LEU
(Ile de la Réunion)**



CAHIER DES CHARGES

I – CONTEXTE ET OBJET DE L'APPEL A CANDIDATURE

Situé au cœur du village des Colimaçons, à moins de 10 minutes de la route des Tamarins, Mascarin-Jardin Botanique de la Réunion offre aux visiteurs, près de 8 ha de collections botaniques et de ballades au cœur d'un domaine historique.

Avec plus de 40 000 visiteurs en moyenne sur les trois dernières années (hors crise sanitaire), le domaine est aujourd'hui un site touristique incontournable, ainsi qu'un lieu de sensibilisation et d'éducation pour de nombreux établissements scolaire et centres de loisirs.

Au-delà des visites guidées et ateliers pédagogiques mis en œuvre quotidiennement sur le site, le jardin développe régulièrement un certain nombre de manifestations qui génèrent une affluence accrue (Journées Européennes du Patrimoine, Week-end Natures, Semaine du Développement Durable, ...).

Au regard de cette fréquentation et de la qualité environnementale et architecturale du site, il est indispensable que les différents équipements et points de ventes du jardin, puissent répondre aux exigences d'un produit touristique majeur.

Dans ce cadre, et afin de permettre le développement et le fonctionnement d'un véritable espace de restauration de qualité, le Département de La Réunion a souhaité confier à un prestataire externe, la gestion et l'exploitation du « Restaurant » du site dès 2014.

L'exploitation de ce restaurant par les bénéficiaires actuels arrivant à terme à la date du 27 février 2022 le Département cherche à nouveau un occupant (bénéficiaire) pour :

- Occuper l'espace « restauration » (local et terrasses) situé au sein du Jardin Botanique de La Réunion, sur le Domaine Public de la collectivité ;
- Exploiter cet espace en proposant une restauration de qualité, incluant un débit de boissons ainsi qu'un service de restauration rapide.

L'occupation du local concerné sera concédée pour une période de six ans.

Le bien constituant une dépendance du domaine public, **l'occupation est consentie à titre onéreux, précaire et révocable.**

Le présent avis a pour objet la conclusion d'une convention d'occupation temporaire d'un espace de restauration au sein de Mascarin-Jardin Botanique de La Réunion.

Compte tenu de la qualité du site et des missions développées par Mascarin- Jardin Botanique de La Réunion, l'occupation sera soumise à des règles strictes exposées ci-dessous.

II - PRESENTATION SYNTHETIQUE DU BIEN

1) Description du local

Le bénéficiaire a droit à la jouissance des locaux affectés à l'exploitation du restaurant, dont la désignation est la suivante :

Le local, d'une superficie de 60 m² est composé (cf annexe 1) :

- d'une cuisine de 34 m²
- d'un dépôt de 9 m²
- d'une salle de restauration de 19 m²

Le local dispose, en outre, de deux terrasses couvertes de 51,70 m² et de deux espaces extérieurs non couverts de 128,90 m².

2) Equipements présents dans le local

- Un plan de travail en inox
- Une plonge inox comprenant cuve, égouttoir, siphon et mélangeur EC EF dimension 1 200 x 700 x 850 (L x P x H)
- Un plan de cuisson gaz avec hôte aspirante comprenant 2 feux
- Un ballon EC 100L (énergie électrique)
- Divers matériels de cuisine et mobilier

3) Durée de la convention d'occupation.

La convention d'occupation est accordée pour 6 ans à titre précaire et révocable. Elle échappe, par conséquent, aux règles du droit commun en matière de location et notamment au régime des baux commerciaux. La convention d'occupation ne confère aucun droit à la propriété commerciale, ni à indemnité d'éviction.

La convention d'occupation prendra fin à son échéance. Elle ne pourra faire l'effet d'aucune prolongation, prorogation, ni tacite reconduction.

Le bénéficiaire pourra résilier à tout moment la convention, avec un préavis de six mois, par lettre recommandée avec avis de réception ou par acte d'huissier.

La collectivité pourra résilier à tout moment la présente convention :

- pour motif d'intérêt général, avec un préavis de trois mois adressé par lettre recommandée avec accusé de réception ou délivré par acte d'huissier ;
- pour manquement de l'occupant à l'une de ses obligations. Dans ce dernier cas, la convention sera considérée comme résiliée un mois après mise en demeure adressée à l'occupant et restée sans effet.

En fin d'occupation, pour quelque cause que ce soit, l'occupant devra libérer les lieux.

4) Redevance

L'occupant devra verser au Département de La Réunion une redevance annuelle composée :

- D'une part fixe de 11 250 € HT (ONZE MILLE DEUX CENT CINQUANTE EUROS)
- D'une part variable, déterminée sur la fraction du chiffre d'affaire annuel supérieur à 90 000 €, déterminée selon les modalités ci-après :

Tranche de chiffre d'affaire annuel	Taux
Jusqu'à 90 000 €	Aucune part variable
De 90 001 € à 250 000 €	2 %
De 250 001 € à 450 000 €	4 %
De 450 001 € à 650 000 €	6 %
De 650 001 € et plus	8 %

La transmission des pièces comptables et de tout justificatif destiné au calcul de la redevance est une condition d'exécution de la convention. L'occupant devra donc s'engager à transmettre annuellement ses pièces comptables à la collectivité, dans le mois suivant l'établissement du bilan comptable.

En cas de fermeture exceptionnelle et prolongée (plus de 15 jours) de Mascarin-Jardin Botanique de La Réunion, le bénéficiaire sera exonéré du paiement de ses loyers pendant toute la période commençant du 1^{er} du mois de fermeture du site et se terminant au 1^{er} du mois suivant le mois de réouverture.

En cas de fermeture obligatoire du restaurant pour des raisons d'ordre public ou sanitaire, le département se réserve le droit d'exonérer le bénéficiaire de la redevance.

Dans l'hypothèse où, la première année le chiffre d'affaires serait inférieur à 90 000 €, le loyer minimum garanti serait diminué de 50 % pour la première année d'exercice.

5) Impôts et taxes

Le bénéficiaire acquitte directement les impôts et taxes de toute nature auxquels il peut être assujéti du fait de l'occupation et de l'exploitation des locaux concédés.

6) Assurances

Le bénéficiaire devra certifier avoir contracté auprès de compagnies d'assurances notoirement solvables, les contrats d'assurances responsabilité civile, multirisque et perte d'exploitation.

Les contrats d'assurance souscrits devront préciser que le Département ne pourra en aucun cas être tenu responsable vis à vis du bénéficiaire même pour vice de construction, défaut d'entretien ou de surveillance concernant les espaces concédés.

7) Etat des lieux d'entrée et de sortie

Le Département déterminera le cas échéant les travaux de remise en état à exécuter à la charge du bénéficiaire, compte tenu de l'état des lieux dressé contrairement à l'entrée dans les lieux et en tenant compte de l'usure normale provoquée par l'activité de l'exploitation.

III - CHARGES ET CONDITIONS

1) Caractère personnel de la convention

La convention d'occupation privative du domaine public a un caractère personnel et ne peut faire l'objet d'aucune transmission ou cession ni totale ni partielle, ni à titre gratuit ni à titre onéreux.

De la même manière, elle ne peut faire l'objet d'une sous-traitance.

2) Installation, aménagements et travaux

Le bénéficiaire ne pourra réaliser de travaux susceptibles de modifier la structure du bâtiment y compris terrasses, sans accord préalable du Département.

Le bénéficiaire pourra toutefois aménager et organiser les terrasses couvertes et non couvertes comme bon lui semble. Toutefois, l'aménagement devra être effectué dans le respect de la qualité et du caractère naturel du site. Le choix du mobilier sera soumis à l'accord préalable du Département.

L'exploitant fera installer à sa charge les compteurs de fluides qui lui seront nécessaires et réglera les frais liés à leur utilisation.

3) Entretien des locaux occupés et des équipements, réparations, améliorations.

Le bénéficiaire est tenu d'exécuter les réparations dites locatives et tous les travaux pour maintenir les locaux attribués en bon état d'entretien et d'usage. Il répond de toutes les détériorations survenues par suite d'abus de jouissance de son fait ou du fait de sa clientèle.

Le bénéficiaire se charge du nettoyage des locaux, y compris des abords des terrasses couvertes et des espaces non couverts.

En cas de défaillance, le Département se réserve le droit de faire exécuter tous les travaux, aux frais de l'occupant.

Le bénéficiaire accepte, sans pouvoir prétendre à indemnité à quelque titre que ce soit, tous travaux et modifications que le Département décide d'exécuter dans les espaces concédés. En accord avec le bénéficiaire, le Département s'efforcera de prévoir l'exécution des travaux en

fonction des jours de fermeture de l'espace de restauration. Toutefois, si la durée des travaux excède une semaine et perturbe de façon grave l'exploitation, le Département peut, à la demande du bénéficiaire, apporter des aménagements aux conditions financières de la convention d'occupation.

Le bénéficiaire devra veiller au bon entretien du mobilier et de tous éléments de décoration.

4) Fermeture du jardin

D'une manière générale, l'occupant ne pourra prétendre à aucune indemnité ni diminution de loyer en cas de fermeture du Jardin Botanique de La Réunion, pour quelque cause que ce soit.

Toutefois, en cas de fermetures exceptionnelle et prolongée (plus de 15 jours consécutifs) de Mascarin-Jardin Botanique de La Réunion, le bénéficiaire sera exonéré du paiement de ses loyers au prorata de la durée de fermeture du site.

Le Département pourra en outre fermer le Jardin, pour ses besoins propres, hors aléas climatiques, ces jours ne pouvant excéder 7 jours par an.

IV. CONDITIONS D'EXPLOITATION

1) Exclusivité de l'activité du restaurant au sein du Jardin Botanique de La Réunion

Le candidat est averti que le Département lui garantit le monopole de l'activité de restauration au sein de Mascarin-Jardin Botanique de La Réunion.

En outre, il est précisé que lors de la tenue de manifestations au sein du Jardin Botanique de La Réunion, le Département pourra autoriser la présence d'activités concurrentes, cette possibilité sera limitée à 5 évènements par an.

2) Licences, autorisations diverses, observation des lois, réglementations et mesures de police.

Il incombe au bénéficiaire de produire les documents attestant qu'il satisfait à toutes les autorisations administratives nécessaires à l'exploitation concédée et notamment celles concernant les licences.

La perte, à quelque moment ou pour quelque cause que ce soit, de la licence de débits de boissons ou de toute autre autorisation administrative ou autre sous-tendant l'exploitation du commerce, emportera résiliation de plein droit de la convention.

Le bénéficiaire sera tenu de se conformer à toute disposition législative ou réglementaire applicable à son activité, ainsi qu'à toutes les prescriptions relatives à l'exploitation du bâtiment, et qu'à toutes consignes, générales ou particulières, permanentes ou temporaires, qui seraient mises en vigueur par le Département.

En aucun cas, le bénéficiaire ne pourra réclamer au Département une indemnité ou une réduction de redevance pour le motif que son activité commerciale subirait une entrave quelconque du fait des lois, règlements ou consignes visés.

3) Ouverture des locaux

Le restaurant devra rester ouvert tout au long de l'année de manière continue sauf événement exceptionnel.

Conformément aux périodes et horaires d'ouverture de Mascarin-Jardin Botanique de La Réunion, le bénéficiaire s'engage à ouvrir le restaurant, du mardi au dimanche, en journée continue de 9h à 17h00. Avec l'accord du Département, le restaurant pourra rester ouvert après 17h.

Avec l'accord du Département, le restaurant pourra programmer une fermeture d'une semaine à la fin du mois de décembre.

Le bénéficiaire est responsable de l'ouverture et de la fermeture des locaux mis à sa disposition. Leur accessibilité doit toutefois rester permanente au Département pour des motifs de sécurité. Le Département disposera toujours d'un double des dispositifs d'accès au bien.

4) Charges en matière d'exploitation du local

Stockage des ordures ménagères :

Le bénéficiaire devra se charger du stockage des ordures ménagères dans des poubelles fermées, ne débordant pas et lavées régulièrement. Le bâtiment ne disposant pas de local pour les poubelles, le bénéficiaire veillera à l'évacuation quotidienne des ordures ménagères.

Le bénéficiaire devra déployer des actions en vue de limiter la production des ordures et tendre vers le zéro déchet.

Le bénéficiaire devra intégrer dans son fonctionnement une démarche de développement durable et recycler certains déchets par le compostage, le tri et ou le réemploi pour les animaux.

Hygiène :

Le bénéficiaire s'engage à se conformer strictement aux règles d'hygiène en vigueur, et ce, en toute matière.

A ce titre, le bénéficiaire prendra à sa charge les travaux et équipements nécessaires à la mise aux normes en matière d'hygiène.

Nuisances :

Le bénéficiaire s'engage à veiller à ce que la tranquillité et le silence ne soient pas troublés. Sauf accord préalable, le bénéficiaire ne pourra, entre autres, utiliser aucun matériel de sonorisation.

De même, toute activité de cuisine générant des odeurs trop importantes ou de la fumée sont interdites.

5) Qualité des prestations

- a- Le bénéficiaire devra veiller à respecter à tout moment le type et la gamme des prestations proposées dans son projet. La gamme de prix proposée devra s'adapter à tous les profils de visiteurs du jardin.
- b- Le bénéficiaire devra être cohérent avec les activités développées au sein du Jardin Botanique de La Réunion et répondre aux demandes du public visitant le jardin.
- c- Le bénéficiaire devra également veiller à la qualité et la fraîcheur des produits utilisés pour la préparation de ses plats. Devront être privilégiés les produits locaux « pays ». Le bénéficiaire devra intégrer dans sa cuisine les produits issus de l'agriculture biologique et privilégiera les circuits courts de vente pour l'approvisionnement. Enfin, le bénéficiaire devra intégrer dans sa carte un menu végétarien.

6) Contrôle de qualité

Le Département se réserve le droit de contrôler à tout moment la qualité des prestations offertes et la bonne exploitation commerciale des espaces concédés. Le bénéficiaire s'engage à respecter et à faire respecter par son personnel, notamment les règles d'hygiène et de sécurité.

7) Reprise du personnel

Le bénéficiaire s'engage à reprendre le personnel du restaurant actuellement en postes, soit 5 équivalents temps pleins.

8) Litiges.

Tout litige pouvant résulter de l'application du présent contrat de convention d'occupation sera de la compétence du Tribunal administratif de Saint-Denis.

V - DOSSIER DE CANDIDATURE ET REMISE DES OFFRES

1) Dossier de candidature

Le dossier de candidature qui vous est remis comprend :

- Le présent cahier des charges
- Un plan du restaurant et des terrasses concernées par l'appel à projet.

2) Contenu des offres :

- a. Une note de présentation détaillée sur le projet évoquant notamment :**

- La prise en compte de la thématique environnementale dans les modalités d'aménagement du lieu ainsi que dans les modalités de son exploitation, en lien avec les thématiques et les activités développées au sein du Jardin Botanique de La Réunion ;
- Le type de mobilier envisagé et le coût prévisionnel des aménagements envisagés;
- Le type de prestation et la gamme des prestations (menus, carte, formules notamment...).
- La gamme des prix.
- La date d'ouverture envisagée.

b. L'engagement à reprendre les salariés actuellement en poste (5 ETP)

c. Des renseignements permettant d'évaluer les capacités professionnelles, techniques et financières du candidat. Si le candidat est en redressement judiciaire, la copie du ou des jugements prononcés à cet effet doit être fournie.

d. Un compte d'exploitation prévisionnel sur les 3 premières années d'exploitation.

e. Des références dans une activité similaire.

f. Une déclaration sur l'honneur, dûment datée et signée par le candidat justifiant :

- qu'il a satisfait à ses obligations fiscales et sociales,
- qu'il n'a pas fait l'objet, au cours des cinq dernières années, d'une condamnation inscrite au casier n° 2 du casier judiciaire pour les infractions visées aux articles L. 324-9, L. 324-10, L. 341-6, L. 125-1, L. 125-3 du code du travail.

2) Date et modalités de remise des dossiers

Les candidats à l'occupation de ce lieu devront présenter leur dossier avant le xxxxxx au plus tard.

L'enveloppe portera l'adresse et les mentions suivantes :

**DEPARTEMENT DE LA REUNION
DIRECTION DU TOURISME ET DES ESPACES NATURELS
APPEL A CANDIDATURES POUR L'EXPLOITATION
DE L'ESPACE DE RESTAURATION DE MASCARIN- JARDIN BOTANIQUE DE LA
REUNION**

L'offre devra être remise contre récépissé à :

**DEPARTEMENT DE LA REUNION
DIRECTION DU TOURISME ET DES ESPACES NATURELS
APPEL A CANDIDATURES POUR L'EXPLOITATION
DE L'ESPACE DE RESTAURATION DE MASCARIN- JARDIN BOTANIQUE DE LA
REUNION**

**2, rue du père Georges 97436 Colimaçons Saint-Leu
(Le lundi au jeudi de 8h00 à 16h00 et le vendredi de 8 h00 à 15h00)**

VI - ATTRIBUTION

Le Département se déterminera pour choisir le bénéficiaire de la convention d'occupation au regard des critères ci-après :

- L'adéquation de la proposition aux contraintes de l'occupation sur le site de Mascarin-Jardin Botanique de La Réunion.
- La prise en compte de la thématique environnementale et des exigences de haute qualité aussi bien dans les aménagements que dans les prestations de restauration proposées (notamment la priorité donnée aux produits locaux « pays »).
- La cohérence du projet proposé avec les actions développées au sein de Mascarin- Jardin Botanique de La Réunion.
- Le rapport qualité prix des prestations.
- La qualité esthétique des aménagements et du mobilier proposé.
- La faisabilité économique du projet présenté.
- La date d'ouverture proposée.

**Les candidats seront informés de la décision le xxxxx
Date d'ouverture souhaitée 1^{er} mars 2022.**

IV – DOCUMENTS ANNEXES

Annexe 1 : Plans de la structure devant accueillir l'espace de restauration. Plan de masse

CONTACTS :

Questions administratives et techniques :

DEPARTEMENT – Direction du Tourisme et des Espaces Naturels – Mascarin-Jardin Botanique de La Réunion – Monsieur Daniel LUCAS et Monsieur Dominique VIRASSAMY-MACE au 02 62 24 92 27.