

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE



DIRECTION DE L'ENVIRONNEMENT

## **CAHIER DE CHARGES**

# **Gérance du snack du Parc zoologique et forestier Michel Corbasson**

## **ARTICLE 1 – OBJET DE LA CONSULTATION – CONTENU DE L’OFFRE - CRITERES DE SELECTION**

### **1 - Objet de la consultation**

La présente consultation a pour objet la mise à disposition et la gérance du snack situé dans l’enceinte du Parc zoologique et forestier de la province Sud.

La consultation vise à sélectionner un gérant du snack. Celui-ci devant délivrer une prestation de fourniture de repas et de boissons, à consommer sur place ou à emporter, à toutes personnes, visiteurs ou non, du parc zoologique et forestier.

Il est attendu que cette prestation privilégie une offre diversifiée, le recours à des produits locaux et intègre les notions de recyclage et valorisation des produits.

La prise en compte et l’anticipation sur le projet de loi sur l’usage des plastiques à usage unique est particulièrement attendues.

### **2 – Contenu de l’offre**

Le candidat devra remettre une offre présentant la nature de la prestation proposée pour la gestion et tenue du snack avec un descriptif et un détail nécessaire à l’analyse de l’offre et notamment

- Le personnel mobilisé ;
- Les horaires de la prestation de repas et boissons proposés ;
- La gamme et nature de restauration proposée(s) ;
- Les approvisionnements privilégiés ;
- Les références et expériences en lien avec l’activité à exercer ;
- La gamme de tarification proposée ;
- Les dispositions prévues pour la prise en compte de la dimension de recyclage et valorisation des déchets

### **3 – Critères de sélection**

Les critères de sélection sont :

- Les références, les capacités techniques et humaines mobilisées, l’expérience du candidat dans le domaine de la restauration (40%) ;
- La diversité, la rotation des plats et produits proposés à la vente ainsi que le type de prestations (20%) ;
- La valorisation des circuits de production locale, l’utilisation de produits frais et les mesures en faveur de l’agriculture et du développement durable (20%) ;
- Les tarifs proposés en fonction des prestations (20%).

## **ARTICLE 2 – DESCRIPTION DU BATIMENT MIS A DISPOSITION**

Le bâtiment mis à disposition a une surface d’environ 70 m<sup>2</sup> et se situe à l’entrée du parc, à proximité du guichet d’accueil. Il comprend :

- une salle de vente,
- une pièce de préparations froides,
- une pièce de préparations chaudes,
- une réserve sèche,
- un local de rangement de la vaisselle,
- un local de plonge,
- deux terrasses,
- deux sanitaires (un public, l’autre réservé au personnel du snack).

Le bâtiment mis à disposition est nu à l’exception de l’équipement fixe suivant : une pompe à chaleur, une hotte d’extraction et un système de climatisation.

Il appartient à l'exploitant d'y apporter le matériel et le mobilier nécessaires à l'exercice de son activité.

Un plan du bâtiment ainsi qu'un plan de masse sont annexés au présent cahier des charges.

### **ARTICLE 3 – CARACTERE DE L'AUTORISATION D'OCCUPATION**

L'autorisation d'occupation est consentie par la province Sud à titre précaire et révocable. A ce titre, les locaux sont exclus du régime du statut des baux commerciaux.

Elle est strictement personnelle et ne peut être transférée à aucune autre personne. La sous-location est interdite.

Ce bâtiment est destiné à accueillir un établissement de restauration. Tout changement d'affectation est subordonné à l'accord préalable de la province Sud.

### **ARTICLE 4 – DUREE**

L'autorisation est accordée à titre précaire et révocable et prend effet à compter de la signature de la convention d'occupation du domaine public pour une durée initiale de 3 ans.

La convention peut être reconduite par période d'un an par avenant signé du président de l'assemblée de la province Sud.

Pour bénéficier de la reconduction, l'occupant doit en faire la demande écrite au moins quatre mois avant le terme de la convention ou de la reconduction.

Avec le même préavis, la province Sud pourra prendre l'initiative de lancer un appel à concurrence pour la mise à disposition et l'exploitation commerciale du snack.

La province Sud a la faculté de consentir cette prolongation ou ce renouvellement, soit aux mêmes conditions, soit à d'autres conditions, ou de la refuser sans avoir à justifier son refus et sans que le bénéficiaire puisse prétendre par suite de ce refus, à une indemnité quelconque.

### **ARTICLE 5 – REDEVANCE**

« Le montant du loyer mensuel est de quatre-vingt-cinq mille (85 000) francs CFP, payable d'avance auprès de la Trésorerie de la province Sud.

Il est exigible sans variation pour la première année.

Ce montant peut être actualisé par la province Sud selon la méthode de calcul de révision suivante :

$$Lr = Lo \times \frac{Ind\ BT\ 21}{Ind\ BT\ 21Lo}$$

dans laquelle :

- Lr = loyer révisé
- Lo = loyer initial ou loyer précédent en cas de révisions ultérieures
- Ind BT 21 = indice de révision de l'année considérée
- Ind BT 21Lo = indice de base pour la première indexation puis indice utilisé pour l'indexation précédente

L'indice BT21 de référence est le dernier publié à la date d'entrée en vigueur de la convention d'occupation temporaire au Journal Officiel de la Nouvelle-Calédonie. L'indice servant au calcul de la révision est l'indice du mois d'entrée en vigueur de la convention d'occupation temporaire de l'année en cours.

La révision de loyer devra être notifiée par la province Sud un mois avant la date de prise d'effet de chaque majoration. A défaut, la majoration ne s'appliquera qu'à compter du 1er du mois qui suivra la date de notification. »

Toute somme non payée dans un délai de 8 jours à compter de la date de réception de la mise en demeure de payer la redevance ou les charges prévues à l'article suivant, entraîne la résiliation de plein droit de la présente convention, si bon semble à la province Sud, deux mois après une simple mise en demeure effectuée par lettre recommandée après avis de réception.

## **ARTICLE 6 – FRAIS ET CHARGES**

L'exploitant rembourse à la province Sud sa propre consommation d'eau dont le montant est fixé forfaitairement à 15 000 francs CFP par mois.

Il appartient à l'exploitant, s'il le souhaite, de souscrire un abonnement téléphonique et de régler les communications correspondantes.

Aucune charge, quelle qu'elle soit, relative au bâtiment mis à disposition ou à l'exploitation de l'établissement de restauration ne peut être imputée à la province Sud. A cet égard, l'exploitant s'acquitte notamment des impôts, taxes ou redevances incombant réglementairement à un locataire (notamment le ramassage de déchets).

## **ARTICLE 7 – ASSURANCES - SECURITE**

L'exploitant doit souscrire les assurances garantissant toutes les responsabilités lui incombant en raison de son activité et du bâtiment mis à sa disposition, qu'il peut encourir de son propre fait ou de celui de toute personne intervenant à quelque titre que ce soit pour son propre compte.

A la demande de la province Sud, il doit communiquer les polices et attestations d'assurances justifiant des primes afférentes.

Il appartient à l'exploitant, s'il le souhaite, d'installer à ses frais un système de sécurité (détection intrusion, vidéo surveillance, etc.).

## **ARTICLE 8 – DEPOT DE GARANTIE**

L'exploitant a l'obligation de verser à la province Sud, en garanties des clauses et conditions de la convention précitée, à titre de dépôt de garantie non productif d'intérêts, une somme équivalente à deux mois de redevance d'occupation.

Le dépôt de garantie est remboursé à la fin de la convention après restitution des clés et justification du paiement de toutes sommes dues par lui à la province Sud.

## **ARTICLE 9 – OBLIGATIONS LIEES A L'ACTIVITE**

**9.1** – L'exploitant propose à toute personne, visiteurs ou non, du parc zoologique et forestier des boissons et des préparations culinaires, à consommer sur place ou à emporter.

**9.2** – De façon générale, l'exploitant s'engage à veiller à ce que son activité ne perturbe pas le bon fonctionnement du Parc Zoologique et Forestier.

**9.3** - L'établissement de restauration ouvre durant les jours et heures d'ouverture du Parc Zoologique et Forestier.

Sauf exception, les horaires actuels d'ouverture du Parc sont les suivants :

- de 10h15 à 17h00 du 1<sup>er</sup> mai au 30 août
- de 10h15 à 17h45 du 1<sup>er</sup> septembre au 30 avril.

En cas de changement permanent des horaires du Parc Zoologique et Forestier, la province Sud en informe l'exploitant qui s'engage à s'y conformer dans un délai de huit jours.

L'exploitant s'engage à respecter les horaires d'ouverture du Parc Zoologique et Forestier et, notamment, à ne pas accepter de clients en dehors de ces horaires et à les congédier à la fermeture du parc.

A titre exceptionnel, il pourra, après avoir expressément été autorisé par la direction du parc, ouvrir ou fermer l'établissement en dehors des horaires d'ouvertures du parc.

L'exploitant informe en amont, dans un délai minimum de 2 j, sauf cas d'impossibilité majeure, la direction du parc de toute fermeture du snack, quelles qu'en soient les raisons et la durée. L'exploitant doit en parallèle procéder à la mise en place d'une affiche sur la devanture du snack pour en informer le public.

De la même façon, la Direction du PZF informe le gérant du snack, avec au moins deux semaines d'anticipation.

- du calendrier des événements et manifestations prévus au sein de l'enceinte du parc avec communication des horaires et modalités d'organisation
- du calendrier des travaux et ou, intervention techniques pouvant avoir lieu dans l'enceinte du parc (ou à proximité immédiate en cas d'impacts potentiels sur l'activité du snack et libre circulation des véhicules de livraison ou autre...)

**9.4** – L'exploitant s'engage à ce que ses fournisseurs effectuent leurs livraisons par la voie d'accès de service désignée à cet effet et dans la mesure du possible avant l'ouverture du parc.

**9.5** – L'exploitant choisit son personnel et l'emploie conformément à la réglementation du droit du travail applicable en Nouvelle-Calédonie. Il veille à ce que celui-ci se conforme au règlement ainsi qu'aux prescriptions applicables à l'intérieur du Parc zoologique et forestier. L'ensemble de ces obligations vaut également pour l'exploitant.

**9.6** – L'exploitant s'engage à respecter scrupuleusement les règles applicables en matière de salubrité et d'hygiène alimentaire et à tenir compte des possibilités d'exploitation du local. A ce titre, l'exploitant est tenu d'agencer le local de manière à ce que le comptoir ou les vitrines de présentation constituent une barrière physique entre la zone de vente et le public.

**9.7** – Tous les prix doivent être affichés.

**9.8** – Sous réserve d'avoir été autorisé à exploiter un débit de boissons de quatrième catégorie dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur, l'exploitant peut vendre dans son établissement des boissons alcoolisées, entre 11h et 14h, aux seuls clients consommant sur place.

Les boissons alcoolisées visées sont, à l'exclusion de toute autre :

- la bière titrant au maximum 6° alc. vol., présentée en boîte ou en bouteille de 33 cl. au maximum ;
- le vin titrant au maximum 12,5° alc. vol., présenté en bouteille de 75 cl. au maximum.

La vente de boissons alcoolisées aux mineurs ainsi qu'aux personnes manifestement ivres est strictement interdite.

Les boissons alcoolisées ne peuvent en aucun cas être proposées au personnel du parc pendant le service. Par ailleurs, l'exploitant s'engage à mettre gracieusement à la disposition de ses clients des carafes d'eau potable.

**9.9** – L'exploitant s'engage à installer, aux abords du bâtiment mis à sa disposition, des tables, des chaises et des parasols à l'intérieur du périmètre défini sur le plan annexé.

**9.10** – L'exploitant organise, à ses frais, l'enlèvement des déchets commerciaux, notamment les caisses vides, les papiers, les bouteilles et les boîtes.

Il place des poubelles publiques en tant que de besoin dans et aux abords du bâtiment mis à sa disposition. La valorisation des déchets, par le biais de leur recyclage notamment, est vivement encouragée lorsque cela est possible.

L'exploitant du snack est très vivement invité à la mise en œuvre, par anticipation, des pratiques de commercialisation qui lui permette une conformité avec le projet de loi sur les plastiques à usage unique qui va être proposé au niveau de la Nouvelle-Calédonie

L'exploitant est tenu de prendre à sa charge la mise à disposition de bacs à ordures ainsi que leur collecte. En aucun cas il ne doit utiliser les bacs du Parc zoologique et forestier pour le stockage des ordures ménagères résultant de l'activité du snack.

**9.11** – Aucun panneau publicitaire sur le portail n'est autorisé.

**9.12** – L'exploitant s'engage à tenir le bâtiment mis à sa disposition en parfait état de propreté. Les locaux sont rangés, nettoyés et désinfectés très régulièrement, conformément à la législation en vigueur. Il est également chargé de l'arrosage des jardinières situées sur la terrasse arrière bâtiment, de façon à rendre les lieux attrayants.

**9.13** – Les sanitaires sont destinés à l'usage de tous les visiteurs du Parc zoologique et forestier et doivent être librement accessibles durant les heures d'ouverture du parc.

L'exploitant veille à ce qu'ils soient tenus en parfait état de propreté et assure la disponibilité constante des fournitures consommables (papier hygiénique, savon, essuie-mains).

En cas d'utilisation des sanitaires pendant la fermeture du snack, le Parc zoologique et forestier s'engage à les restituer dans le même état de propreté et à réapprovisionner les consommables utilisés, à la réouverture du snack.

**9.14** – La province Sud peut demander la communication des documents comptables utiles.

## **ARTICLE 10 – AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES**

L'autorisation d'occupation n'est qu'une autorisation d'occuper le domaine public et ne vaut pas autorisation au titre d'autres polices administratives. L'exploitant fait son affaire de l'obtention des autorisations administratives requises pour exploiter l'établissement.

## **ARTICLE 11 – ENTRETIEN ET TRAVAUX**

L'exploitant s'engage à occuper le bâtiment mis à sa disposition en bon père de famille et à le garder en bon état pendant toute la durée de la convention.

Il prend à sa charge toutes les réparations et tous les travaux d'entretien des locaux et des installations (à l'exception des grosses réparations prévues à l'article 606 du Code civil), notamment la révision des équipements fournis, le nettoyage des gouttières, toitures, dalles et du bac à graisse, l'entretien des rideaux métalliques.

Un état des lieux est établi contradictoirement entre les parties en début et fin d'occupation. La remise et la restitution des clés interviennent à la suite de cet état des lieux.

L'exploitant doit soumettre à l'accord préalable de la province Sud tous projets d'aménagement, tant à l'intérieur comme aux abords mis à sa disposition.

Toute dégradation doit faire l'objet d'une réparation ou d'une remise en état immédiate.

En fin d'occupation, les lieux doivent être remis en leur état antérieur.

Toutes les réparations rendues nécessaires sont à la charge de l'exploitant.

## **ARTICLE 12 – VISITE DES LIEUX**

L'exploitant s'engage à permettre l'accès de l'ensemble du bâtiment mis à sa disposition, à tout moment, à tout représentant de la province Sud qui en fait la demande, ainsi qu'aux inspecteurs des services compétents en matière d'hygiène alimentaire.

Des visites mensuelles des locaux peuvent être programmées avec le Parc zoologique et forestier.

### **ARTICLE 13 – DENONCIATION**

La convention d'occupation peut être dénoncée, à tout moment avant son terme, quel qu'en soit le motif, par l'une des parties.

La dénonciation est notifiée à l'autre partie par lettre recommandée avec accusé réception et prend effet quatre mois après sa date de réception.

Elle peut également être dénoncée, à tout moment avant son terme, par la province Sud si l'exploitant n'a pas rempli l'une des obligations fixées par la convention ou par la réglementation en vigueur.

Cette dénonciation, effectuée dans les mêmes conditions que précédemment, prend effet quinze jours après sa date de réception et ne donne pas droit à indemnisation de l'occupant.

A la fin de la convention, les constructions et les installations réalisées par l'exploitant ainsi que les améliorations qu'il y aurait apportées, profitent au domaine public de la province Sud sans répétition possible, pour l'exploitant.

### **ARTICLE 14 – CAS DE FORCE MAJEURE - LITIGE**

Si, par cas fortuit ou de force majeure, le Parc Zoologique et Forestier devait être momentanément fermé au public, l'exploitant ne pourrait, de ce fait, réclamer aucune indemnité à la province Sud. En revanche, une suspension des versements de loyer pourrait être envisagée.

Les différends qui viendraient à s'élever entre les parties relativement à l'interprétation et à l'application de la présente convention seront, en cas d'impossibilité pour les parties de parvenir à un règlement à l'amiable, soumis au tribunal administratif de Nouvelle-Calédonie.

### **ARTICLE 15 – POSSIBILITE OFFERTE EN MATIERE D'ACQUISITION DE MATERIEL**

Le gérant actuel titulaire du bail souhaite pouvoir proposer une reprise des équipements présents au sein du Snack, dont il est propriétaire.

Aussi, les candidats sont informés de cette possibilité offerte. La liste des équipements présents est présentée en annexe. Les candidats peuvent donc se mettre directement en relation avec la gérante actuelle afin de pouvoir voir le matériel et discuter avec cette dernière des conditions de reprise.

Il est toutefois précisé que l'acquisition de matériel et le bail relatif à l'occupation temporaire des locaux propriété de la province au sein de l'enceinte du parc zoologique forestier sont deux actions dissociées. Néanmoins, le candidat est invité à mentionner dans son offre s'il a souhaité mettre en œuvre cette possibilité offerte dans le cadre de la présente consultation.

### **ARTICLE 16 – ENREGISTREMENT-TIMBRE**

La formalité de l'enregistrement et du timbre est à la charge de l'exploitant.

A Nouméa, le .....

L'exploitant

**Annexe**  
**Matériel recensé par la gérante actuelle**

- 2 Meubles comptoir
- Caisse enregistreuse
- Bipeurs client chargeur + station émettrice
- 4 Congélateurs
- 4 Réfrigérateurs positifs et négatifs
- Friteuse double professionnelle
- Friteuse simple
- Salamandre
- Appareil à paninis professionnel
- Four professionnel
- 2 Meubles inox cuisine
- Cuisinière professionnelle (piano)
- Plancha à gaz
- Micro-ondes
- Divers ensemble vaisselle (Assiettes, plateaux, couverts, verres, tasses à café, etc...)
- Divers ustensiles de cuisine
- Divers appareillages de cuisine (marmite à riz grand format, robot pâtisserie, etc.)
- Vitrine froide
- Appareil à milk shake professionnel
- Appareil à pop corn professionnel
- Machine à café en grain
- Bouilloire et coffre à thé
- Rayonnages réserves sèches + cuisine
- Contenants et Emballages divers
- 10 Tables et bancs en bois
- Sérigraphies fixes et mobiles
- Parasol, tonnelle
- Casiers pour personnel (vestiaire)
- Uniformes pour personnel « cagouland snack »
- Divers aménagements extérieur (mise en forme plateforme + caillasse + barrière)
- Système de sécurité implanté sur le bâtiment (alarme)
- Grille de protection fixée à l'arrière du bâtiment
- Kit chasse au trésor pour anniversaire enfant
- Nécessaire de nettoyage