

# Règlement d'appel à projets de cession amiable de l'Hôtel des Roches

## Avis d'appel à candidatures

### Cahier des charges

#### 1. INTRODUCTION

##### 1.1. Mode de la consultation

Cet avis d'appel à candidatures est constitué par le présent document contenant les conditions générales de l'avis d'appel à candidatures. L'ensemble des documents relatifs à l'hôtel seront disponibles en ligne sur un espace notarial (« **Data Room** »), via un lien qui sera communiqué ultérieurement aux candidats.

Le CNES se réserve la possibilité, si nécessaire, d'enrichir la documentation.

Le CNES est assisté dans les différentes phases de la procédure par l'étude notariale SELARL Sophie LALANNE-CAMMAN, Cécile DAVEZE, Catherine DESPEYROUX-JOLIVET et Laurent GIBAUT, sis 31 bis rue de Metz à Toulouse 31000.

##### 1.2. Désignation du bien objet de l'appel à candidatures

L'objet du présent appel à candidatures est la vente d'un complexe hôtelier situé avenue des Roches à 97310 Kourou en Guyane Française composé d'un fonds de commerce et des locaux dans lesquels il est exploité (ci-après l'« **Hôtel des Roches** »).

L'Hôtel des Roches a été construit et mis en service par le CNES en 1965.

Le CNES a confié l'exploitation du fonds de commerce de l'Hôtel des Roches (le « **Fonds de Commerce** ») dans le cadre d'un contrat de location-gérance, lequel prendra fin le 30 juin 2027.

L'immeuble de l'Hôtel des Roches, situé avenue des Roches 97310 Kourou – Guyane française est composé de :

- Bâtiment principal abritant :
  - o Accueil
  - o Espace boutique
  - o 99 chambres
    - RDC : 7 chambres
    - 1er étage : 1 suite et 44 chambres
    - 2e étage : 1 suite et 45 chambres
  - o Salles de réunion
  - o Salle de sport
  - o Le restaurant « Le Paradisier »
  - o Locaux administratifs,
  - o Locaux techniques pour l'entretien du complexe hôtelier
  - o Locaux techniques pour l'exploitation du complexe hôtelier
  - o Locaux pour l'hébergement du personnel,
  - o Locaux de stockage,
  - o Sanitaires,
- Carbet attenant abritant le restaurant « Le Créolia » ;
- La piscine, ses installations et locaux techniques (sanitaires, vestiaires) ;
- Un local buvette « Le Fun », un local snack « La Cage » ;
- Un ensemble de 14 bungalows (10 bungalows entièrement rénovés et 4 bungalows désamiantés en attente de rénovation ou de démolition) ;
- Matériel, mobilier commercial et outillage servant à l'exploitation du Fonds de Commerce,
- Local technique de production d'eau froide attenant au TSCK

Les parcelles concernées par l'appel à projet ayant fait l'objet d'un plan de division sont les suivantes :

- Parcelle AD 97 : d'une superficie de 10.862 m<sup>2</sup> : terrain d'assiette du bâtiment principal, du Créolia dans l'esprit « carbet », de l'espace piscine comprenant son local technique, les vestiaires, les sanitaires, la Cage et le Fun,
- Parcelle AD 96 d'une superficie de 9.593 m<sup>2</sup> : comportant 14 Bungalows (10 entièrement rénovés et 4 désamiantés en attente de rénovation ou de démolition),
- Parcelle AD 101 : parking d'une superficie de 2.189 m<sup>2</sup> appartenant au CNES, à usage de la clientèle de l'Hôtel des Roches et de l'Hôtel du Manguier, des usagers du complexe sportif attenant ainsi que du public. Le CNES envisage de procéder à la division de cette parcelle en deux entités distinctes afin de créer, d'une part, un parking privatif au bénéfice de l'Hôtel des Roches et, d'autre part, un parking ouvert au public associé aux activités du complexe sportif.

A la date des présentes, ce projet n'est pas encore clairement défini, de sorte que des précisions seront apportées dans la Data Room et, plus généralement, dans le cadre de la première phase d'audit des candidats intéressés.

Le Fonds de Commerce comprend notamment, outre les éléments corporels composant l'Hôtel des Roches tels que plus amplement décrits ci-après, les éléments incorporels suivants :

- la clientèle et l'achalandage y attachés ;
- le droit d'utiliser et d'exploiter l'enseigne et le nom commercial « Hôtel des Roches » ;
- la mise à disposition et le droit de jouissance des locaux dans lesquels le Fonds de Commerce est exploité, tels que décrits ci-après ;
- le nom de domaine ([www.hotel-des-roches.fr](http://www.hotel-des-roches.fr)) ainsi que le contrat d'hébergement y afférent ;
- les autorisations et permis administratifs nécessaires à l'exploitation du Fonds de Commerce et des locaux ;
- les licences d'exploitation du Fonds de Commerce, y compris celles attachées aux deux restaurants et au snack (notamment la licence IV de débit de boisson), étant précisé que les licences sont établies au nom du locataire-gérant actuel ;
- l'ensemble des contrats de travail des salariés attachés au Fonds de Commerce ;
- l'ensemble des contrats d'exploitation et de maintenance et de fourniture d'énergie, d'internet et de téléphone, nécessaires à l'exploitation du Fonds de Commerce.

Il est précisé que seront notamment consultables dans la **Data Room** (en phase 1 ou en phase 2 de la consultation) :

- les plans des bâtiments ;
- le tableau des surfaces ;
- le plan de la parcelle AD 101 ;
- les autorisations et permis administratifs ;
- les licences d'exploitation ;
- les contrats de travail attachés au Fonds de Commerce ;
- les contrats d'exploitation, de maintenance, de fourniture d'énergie, d'internet et de téléphone.

### 1.3. Urbanisme

Les documents relatifs à l'urbanisme seront consultables dans la **Data Room** (en phase 1 ou en phase 2 de la consultation).

Le CNES se réserve le droit de compléter ce dossier.

### 1.4. Dossier de diagnostic technique

Le dossier de diagnostic technique figure dans la Data Room.

Le CNES se réserve le droit de compléter le dossier de diagnostic technique.

### 1.5. Absence de garantie

La vente est faite sans autre garantie que celles résultant du projet d'acte de vente qui sera mis en ligne dans la Data Room, notamment au regard de la destination, de l'usage de l'ensemble immobilier,

Tout candidat s'engage, du fait même de son offre à n'élever, s'il devient attributaire, aucune réclamation relative à la nature, l'usage, la destination, la consistance et la qualité de l'Hôtel des Roches. Celui-ci sera maintenu dans sa configuration actuelle jusqu'à la vente.

## 2. CONTEXTE DE LA CESSION

L'Hôtel des Roches restera occupé par le locataire-gérant actuel, jusqu'au 30 juin 2027 au plus tard.

Afin de garantir un traitement homogène des candidats, les informations nécessaires à l'analyse du projet seront communiquées aux candidats dans des conditions équivalentes.

La vente de l'Hôtel des Roches et de son Fonds de Commerce se fera en l'état à la date de l'acquisition.

Par ailleurs, il n'y aura pas de condition suspensive portant sur le financement du projet du candidat acquéreur ni sur l'obtention d'autorisation administrative nécessaire à l'exploitation ou la réalisation de travaux sur l'Hôtel des Roches.

## 3. LES CANDIDATS

Les candidats doivent produire à l'occasion de la réponse, les éléments d'information suivants :

- Pour les personnes physiques :
  - o Identité complète (noms et prénoms, domicile, profession),
  - o Copie de leur carte nationale d'identité ou de tout autre document officiel en cours de validité,
  - o Domicile élu pour la suite à donner aux présentes,
- Pour les personnes morales :
  - o Nom des dirigeants et/ou des représentants légaux, si appartenance à un groupe, nom et organigramme du groupe et si société cotée, identification des actionnaires détenant au moins 5% du capital et copie de leur document d'identité en cours de validité,
  - o Statuts à jour certifiés conformes par le candidat acquéreur,
  - o Une copie certifiée conforme des pouvoirs de la personne représentant le candidat acquéreur et signataire de l'offre. Ces pouvoirs doivent permettre au signataire d'engager valablement le candidat acquéreur, notamment pour la signature de l'acte de vente,
  - o Savoir-faire et expérience professionnels,
  - o Extrait de moins d'un mois de l'inscription au registre du commerce et des sociétés ou au registre des métiers ou équivalent,
  - o Chiffre d'affaires global HT des trois dernières années.

## 4. ORGANISATION DE LA CONSULTATION

La présente démarche ne constitue pas un engagement de vente, le CNES se réservant la possibilité de ne pas donner suite à la procédure ou de poursuivre les discussions avec un ou plusieurs candidats.

Il est précisé que le CNES se réserve la possibilité de :

- solliciter des compléments d'information auprès des candidats si nécessaire ; et
- engager des échanges complémentaires afin de préciser les propositions d'acquisition reçues.

Le processus de vente et le projet associé devront par ailleurs faire l'objet d'une approbation du Conseil d'Administration du CNES.

### 4.1. Organisation des visites

Les visites de l'Hôtel des Roches sont organisées sur rendez-vous.

Les visites auront lieu exclusivement du 1er au 14 juillet 2026. Les visites seront organisées de façon à limiter autant que possible toute gêne pour l'exploitation du Fonds de Commerce par le locataire-gérant.

Les candidats souhaitant visiter l'Hôtel des Roches doivent en formuler la demande, au plus tard le 30 juin 2026, par courriel à l'adresse suivante :

- par mail à l'adresse mail suivante : [contact-patrimoine-csg@cnes.fr](mailto:contact-patrimoine-csg@cnes.fr)
- par écrit à l'adresse suivante :  
CNES  
CG/SDE/EP – Pôle patrimoine  
Route de l'Espace  
BP 726  
97387 Kourou Cedex

#### **4.2. Consultation du dossier**

Toute information complémentaire se rapportant à l'immeuble ou aux modalités de présentation des candidatures peut être demandée par courriel à l'adresse :

- par mail à l'adresse mail suivante : [contact-patrimoine-csg@cnes.fr](mailto:contact-patrimoine-csg@cnes.fr)
- par écrit à l'adresse suivante :  
CNES  
CG/SDE/EP – Pôle patrimoine  
Route de l'Espace  
BP 726  
97387 Kourou Cedex

Les candidats reconnaissent et acceptent qu'en soumettant une offre, ils ont obtenu les informations suffisantes pour faire cette offre sans réserve.

#### **4.3. Confidentialité**

Les candidats et leurs conseils s'engagent à ne communiquer à quiconque aucune information ou documentation sur la présente consultation.

### **5. PROCEDURE DE L'APPEL A CANDIDATURE**

Le processus de vente sera réalisé en deux phases distinctes, avec pour objectif une réitération de la vente au plus tard le 1<sup>er</sup> juillet 2027.

Il est précisé que les propositions d'acquisition des candidats pourront également inclure l'acquisition de l'Hôtel du Manguier, attenant à l'Hôtel des Roches, dont la cession fait également l'objet d'une publication. Le cas échéant, le candidat devra présenter deux propositions d'acquisition distinctes, chacune portant sur un établissement. Il est également précisé qu'un candidat ne peut, en tout état de cause, subordonner chacune de ses offres à l'acceptation simultanée de son autre offre.

#### **5.1. Première phase**

Les candidats intéressés devront, à l'issue des visites, réitérer leur intérêt (oralement ou par écrit, sans que cela ne constitue en aucun cas une offre) auprès du CNES pour l'acquisition de l'Hôtel des Roches, afin de se voir accorder l'accès à la Data Room et aux informations qui y sont mises à disposition.

Il est précisé que la Data Room ne sera pas exhaustive lors de la première phase de sélection ; elle sera complétée au cours de la deuxième phase.

Les candidats pourront, à la suite de leur due diligence et des échanges éventuels avec le CNES, soumettre une proposition d'acquisition accompagnée, le cas échéant, d'une courte présentation de leur projet (avec une précision quant au maintien des emplois).

Les candidats sont invités à manifester leur intérêt pour l'acquisition en soumettant électroniquement une offre non contraignante (l'« **Offre Indicative** »), au plus tard le 30 septembre 2026, à 23 heures (heure de Cayenne).

Les questions qu'appelle ce dossier devront être rédigées en français et déposées jusqu'au 20 septembre 2026 au plus tard sur la Data Room.

Les réponses seront faites au plus tard le 25 septembre 2026 et seront mises en ligne sur la Data Room.

L'Offre Indicative devra inclure les éléments suivants :

- le périmètre de l'offre indicative (Hôtel des Roches ou Hôtels des Roches et du Manguier) ;
- une description du candidat telle que visée à l'Article 3,
- la confirmation que le candidat souhaite acquérir le/les actif(s) en l'état, sans aucune garantie du CNES ;
- le prix proposé en euros pour chacun des actifs envisagés. La valorisation du/des actif(s) devra être présentée (i) hors taxes et droits et (ii) toutes taxes et droits inclus ;
- la méthode de financement de l'acquisition et l'état d'avancement des discussions avec les établissements financiers pressentis, si un tel financement est envisagé ;
- toute condition éventuelle qui devrait être remplie pour permettre au candidat de soumettre une offre ferme et irrévocable, sans aucune condition (notamment sans condition de financement), pour l'acquisition ;
- les noms et coordonnées des personnes en charge de l'acquisition au sein de la société du candidat, auxquelles les conseils pourront adresser toute question relative à l'Offre Indicative ;
- la liste et les coordonnées des conseils que vous avez désignés,
- le cas échéant, une courte présentation du projet envisagé par le candidat.

La version électronique et l'original de l'Offre Indicative devront être remis aux adresses suivantes :

- par mail à l'adresse mail suivante : [contact-patrimoine-csg@cnes.fr](mailto:contact-patrimoine-csg@cnes.fr)
- par écrit à l'adresse suivante :  
CNES  
CG/SDE/EP – Pôle patrimoine  
Route de l'Espace  
BP 726  
97387 Kourou Cedex

Au plus tard le 2 novembre 2026, le CNES arrêtera la liste des candidats admis à participer à la seconde phase de la consultation. Chaque candidat sera informé, par courrier ou par courriel, de sa sélection ou de son rejet pour cette seconde phase.

## 5.2. Deuxième phase

La seconde phase aura notamment pour objectif d'instaurer un dialogue entre le CNES et les candidats retenus à l'issue de la première phase.

Les candidats retenus et le CNES pourront solliciter des compléments d'information.

Les règles d'organisation et le calendrier de la seconde phase pourront être précisés et détaillés en même temps que la notification des résultats du premier tour.

Les critères de choix seront, pour la seconde phase, identiques à ceux de la première phase.

Les candidats présélectionnés au terme de la première phase auront accès à une data room plus complète comprenant notamment les projets de promesse de vente et d'acte de vente aux fins de réaliser leurs due diligence.

Les candidats sélectionnés aux termes de la première phase devront formuler une offre ferme définitive reprenant les éléments de l'Offre Indicative (l' « **Offre Ferme** »), complétée notamment par les commentaires sur les projets de promesse de vente et d'acte de vente qui seront versés en data room, et sans condition de financement avant le 15 décembre 2026.

Le CNES informera, au plus tard le 16 janvier 2027, le ou les candidats sélectionnés pour participer, après la remise de leur offre ferme et définitive, à une phase de négociation.

Ce calendrier objectif pourra être adapté par le CNES.

### 5.3. Calendrier prévisionnel :

- Première phase : du 1er juin au 31 octobre 2026 :
  - o 1<sup>er</sup> juillet au 14 juillet 2026 : visites de l'Hôtel des Roches
  - o 3 septembre 2026 : accès à la data room des candidats ayant manifesté leur intérêt. Période d'analyse de la data room et de l'Hôtel des Roches. Echanges de questions-réponses.
  - o **30 septembre 2026 : date limite de dépôt des Offres Indicatives par les candidats**
  - o 1<sup>er</sup> octobre 2026 au 1<sup>er</sup> novembre 2026 : analyse des Offres Indicatives par le CNES
  - o 2 novembre 2026 : annonce des candidats retenus au terme de la phase 1, pour participer à la phase 2
  
- Deuxième phase : 2 novembre 2026 au 1<sup>er</sup> juillet 2027
  - o 2 novembre 2026 au 15 décembre 2026 : échange entre les candidats retenus au terme de la phase 1 et le CNES. Ajout de documents complémentaires en data room (dont les projets de promesse de vente et d'acte de vente). Poursuite de leur audit par les candidats acquéreurs retenus pour participer à la phase 2. Echanges de questions-réponses additionnelles.
  - o 15 décembre 2026 : date limite de dépôt des Offres Fermes par les candidats,
  - o 15 décembre 2026 au 15 janvier 2027 : analyse des Offres Fermes par le CNES
  - o 16 janvier 2027 : annonce du candidat retenu pour l'acquisition de l'Hôtel des Roches (et, le cas échéant, du Manguier)
  - o 16 janvier 2027 à juin 2027 : négociation de la promesse de vente et de l'acte de vente
  - o 1<sup>er</sup> juillet 2027 au plus tard : réitération de l'acte de vente.

Ce calendrier prévisionnel pourra librement faire l'objet d'adaptations par le CNES.

### 5.4. Frais à payer en sus du prix

Le candidat retenu acquittera, au moment de la signature de l'acte de vente, toutes taxes, tous frais et contributions se rapportant à la vente de l'Hôtel des Roches (tant pour l'immeuble que pour le Fonds de Commerce).

Le candidat fait son affaire personnelle des émoluments tarifés des notaires.

Le candidat fait son affaire personnelle des honoraires de ses conseils.

## 6. CRITERES D'ANALYSE DES PROJETS

### 6.1. Choix du candidat

Le CNES choisit librement l'acquéreur en fonction des offres et des éléments d'information reçus.

Il se réserve le droit d'interrompre le processus de vente à tout moment ainsi que la possibilité de ne pas donner suite aux offres reçues, le tout sans que les candidats puissent demander en contrepartie une quelconque indemnisation au CNES. Le CNES n'aura pas à justifier cette décision.

Le critère prédominant de choix réside dans le prix proposé. La capacité des candidats à respecter leurs engagements est également évaluée.

Le CNES se réserve le droit de demander aux candidats de lui fournir tout complément d'information nécessaire à la compréhension de leur offre.

Les propositions seront examinées notamment au regard des critères suivants :

#### **6.2. Solidité de la proposition financière**

- Niveau du prix proposé ;
- Cohérence du prix proposé ;
- Crédibilité du montage financier ;
- Capacité du candidat à mener à bien l'opération.

#### **6.3. Qualité et cohérence du projet**

- Pertinence du projet hôtelier, de son positionnement et du projet de développement envisagé (notamment au regard du maintien de l'emploi) ;
- Expérience et références du candidat dans le secteur hôtelier, appui éventuel d'un groupe hôtelier de taille internationale ;
- Cohérence du projet avec l'environnement hôtelier existant à Kourou ;
- Cohérence du projet avec l'activité de la base spatiale (calendrier de lancement).