

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
DÉPARTEMENT-RÉGION
DE LA GUADELOUPE



Date de convocation :

Le 12 décembre 2025

Le 17 décembre 2025 (changement d'heure)

Réception par le préfet : 14/01/2026
Publication : 14/01/2026

CONSEIL COMMUNAUTAIRE

10^{ème} séance de l'année

Séance du 19 décembre 2025

L'an deux-mille-vingt-cinq, le vendredi 19 décembre, le conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération CAP Excellence initialement convoqué à 11 heures 00 minutes par convocation en date du 12 décembre 2025, s'est réuni à 09 heures 30 minutes conformément à la lettre de convocation datée du 17 décembre 2025, à la fois en présentiel à la salle du conseil (siège- 18 boulevard LEGITIMUS 97 110 Pointe-à-Pitre) et par visioconférence sous la présidence du président, Monsieur Éric JALTON.

Nombre conseillers :

En exercice : 48

Présents : 27 (dont 15 en visioconférence*)

Votants : 30 (dont 3 pouvoirs)

▪ Dont pour : 30

▪ Dont contre : 0

▪ Dont abstention : 0

Secrétaire de séance :

M. Côme Philibert MOUEZA

Etaient présents : 27 conseillers communautaires

Président : M. Eric JALTON

Vice-présidents : M. Harry DURIMEL* (2^{ème} vice-président)- M. Dominique BIRAS (3^{ème} vice-président)- M. Georges BREMENT* (5^{ème} vice-président)- Mme Francesca FAITHFUL* (9^{ème} vice-présidente)- M. Chazy CIRANY* (10^{ème} vice-président)- Mme Sylvie CHAMMOUGON-ANNO (11^{ème} vice-présidente)- Mme Marie-Gilberte COMPPER (13^{ème} vice-présidente)- M. Teddy FOULE (14^{ème} vice-président)

Autres membres du bureau : M. Pierre THICOT*- Mme Renée-George NABAJOH DELOUMEAUX- Mme Laisely PARAT-EDOM*- M. William SURDIN*- M. Jean-Luc CELIGNY- Mme Lyliane PIQUION*

Autres conseillers communautaires : Mme Claudine Danila BAZILE-CHALUS*- Mme Marie-Claude BEAUZOR-ALEXIS*- Mme Sandra ENJARIC*- Mme Maddly GARGAR- M. Joseph LEE*- Mme Marie-Andrée MANDIL*- Mme Magaly MARCIN*- M. Alix NABAJOH- M. Rosan RAUZDUEL*- M. Côme Philibert MOUEZA

En cours de séance :

Vice-présidente : Mme Marie-Corine LACASCADE-CLOTILDE (12^{ème} vice-présidente)

Autre conseiller communautaire : M. Fred EUSTACHE

Nombre de conseillers ayant donné pouvoir : 3

Vice-présidente : Mme Eliane GUIOUGOU (6^{ème} vice-présidente) à M. Côme Philibert MOUEZA

Autres conseillers communautaires : M. Fulbert HENRY à M. William SURDIN
Mme Nadiyah SURVILLE-PERAFIDE à Mme Renée-George NABAJOH DELOUMEAUX

Nombre de conseillers absents excusés : 11

Vice-présidents : M. Ary CHALUS (1^{er} vice-président)- Mme Hélène POLIFONTE-MOLIA (4^{ème} vice-présidente)- Mme Murielle JABES (7^{ème} vice-présidente)- M. Jacques BANGOU (8^{ème} vice-président)

Autre membre du bureau : M. Fabert MICHELY

En cours de séance :

Autres membres du bureau : Mme Corine PETRO- M. Georges DAUBIN

Autres conseillers communautaires : Mme Jaqueline FAVORINUS- Mme Marie-Camille MOUNIEN (pouvoir à Mme Francine DOQUET-ROUSSAS)- M. Alain SOREZE EUGENE- Mme Francine DOQUET-ROUSSAS

Nombre de conseillers absents non excusés : 7

Autre membre du bureau : Mme Tania GALVANI

Autres conseillers communautaires : Mme Johane DAHOMAS- M. Justin DESSOUT- M. Michel MADO- M. Olivier SERVA- M. Dominique THEOPHILE- Mme Nadège THEOPHILE

Délibération n°2025.12.10/763

Acquisition d'un bien immobilier appartenant aux propriétaires HIPPOMÈNE et approbation du montant de l'indemnité due au locataire, situé dans le quartier de l'Hôtel de Ville, dans le cadre de la RUCAP

Rapporteur

M. Teddy FOULE

Vice-président de la commission politique de la ville et habitat

Acte rendu exécutoire

- après transmission en préfecture

le : 14 JAN. 2026

- publication sur le site internet ou notification, le :

14 JAN. 2026

LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE ;

- VU les dispositions du Code général des collectivités territoriales ;
- VU l'arrêté préfectoral n°2008/2042/AD/II/2 du 30 décembre 2008 portant création de la Communauté d'Agglomération CAP Excellence et approuvant les statuts de ladite communauté d'agglomération ;
- VU l'arrêté préfectoral n°2012-1322/SG/DiCTAJ/BRA en date du 29 novembre 2012 portant extension de périmètre de CAP Excellence à la ville de Baie-Mahault au 1^{er} janvier 2013 ;
- VU l'arrêté préfectoral n°971-2017-03-08-001/SG/DiCTAJ/BRA daté du 8 mars 2017 portant modification et actualisation des statuts de la Communauté d'Agglomération CAP Excellence ;
- VU la délibération n°10.12.09/118 du conseil communautaire du 14 décembre 2010 relative à la définition de l'intérêt communautaire des compétences transférées ;
- VU la délibération n°2016.11/11/352 du conseil communautaire du 23 novembre 2016 portant modification et actualisation des statuts de la Communauté d'Agglomération CAP Excellence ;
- VU la délibération n°2019.06.05/669 du conseil communautaire de CAP Excellence en date du 28 juin 2019 relative à la modification de l'intérêt communautaire du bloc de compétence « politique de la ville » libellé à l'article L5216-5-I-4° du Code général des collectivités territoriales ;
- VU la délibération n°2019.12.10/737 du conseil communautaire de CAP Excellence en date du 21 décembre 2019 relative à la validation des orientations du projet d'aménagement du nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU)- la RUCAP ;
- VU la délibération n°2020.07.01/02 du conseil communautaire du 11 juillet 2020 portant élection du président du conseil de la Communauté d'Agglomération CAP Excellence ;
- VU la délibération n°2025.09.06/703 du conseil communautaire du 12 septembre 2025 portant approbation de la Déclaration d'Utilité Publique (DUP), quartier Hôtel de Ville ;
- VU la délibération n°2025.10.07/717 du conseil communautaire du 24 octobre 2025 portant approbation des évolutions de la programmation des plans de secteurs et mode opératoires, conformément au dossier soumis à l'examen du comité d'engagement de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU) ;
- VU le contrat de ville signé le 15 juillet 2009 associant l'État, la Communauté d'Agglomération CAP Excellence et les trois communes membres;
- VU l'avis favorable du Comité d'engagement de l'ANRU du 17 mai 2021 ;
- VU l'avis favorable du Comité d'engagement de l'ANRU du 05 décembre 2022 ;
- VU l'avis favorable du Comité d'engagement de l'ANRU du 07 juillet 2025 ;
- VU l'estimation du domaine sur la valeur vénale du bien du 20 décembre 2024 ;
- VU la lettre d'acceptation de la société SYNERGIBIO en date du 27 octobre 2025 confirmant son accord pour une indemnisation amiable d'un montant de **1 627 000 €** ;
- VU le courrier de la SCI HIPPOMÈNE en date du 30 octobre 2025 confirmant la vente du local professionnel sis Les Faubourg, rue Paul LACAVÉ, Pointe-à-Pitre (parcelle AE306) pour un montant de **794 000 € net vendeur** ;

Considérant le rapport du président ;

Dans le cadre du projet **RUCAP** inscrit dans le **nouveau programme national de rénovation urbaine (NPNRU)**, CAP Excellence conduit le projet de réaménagement du périmètre dit « **Hôtel de Ville – Les Lauriers** » à Pointe-à-Pitre. Ce projet vise à restructurer un secteur stratégique en améliorant l'offre d'équipements publics, la qualité urbaine et la mixité fonctionnelle.

La réussite de cette opération repose sur la **maîtrise foncière complète du périmètre**, condition indispensable pour engager les démolitions programmées et permettre la réalisation des nouvelles infrastructures.

Parmi les emprises à intégrer figure un bâtiment situé **rue Paul Lacavé (parcelle n°306)**, actuellement occupé par le laboratoire **SYNERGIBIO**, lié par un bail commercial avec la **SCI HIPPOMÈNE**.

Afin de libérer ce site, deux actions sont nécessaires :

- **L'acquisition du bien immobilier** auprès de la SCI HIPPOMÈNE pour un montant convenu de **794 000 €** net vendeur, montant inférieur à l'estimation des domaines ;
- **L'indemnisation du laboratoire SYNERGIBIO** pour le transfert de son activité et la résiliation anticipée de son bail, conformément à l'avis des domaines, pour un montant global et forfaitaire de **1 627 000 €**.

Etant entendu que ces montants sont inférieurs à l'épure budgétaire prévisionnelle validée. Cette transaction est le résultat d'une démarche amiable, garantissant la continuité de l'activité économique et la sécurisation du calendrier opérationnel.

Ces mesures s'inscrivent dans une démarche amiable, garantissant la continuité de l'activité économique et la sécurisation du calendrier opérationnel du projet RUCAP (NPNRU).

Ci-dessous le périmètre du projet et la situation du laboratoire **SYNERGIBIO**:



Aménagements et équipements projetés :

- Un parc paysager urbain
- De nouvelles voiries et reprise des réseaux (VRD)
- Un groupe scolaire de 18 classes
- Une crèche municipale
- Des logements (sociaux, intermédiaires et libres) ainsi que des commerces.

Il donc proposé que CAP Excellence d'approuvé l'acquisition du bien immobilier (794 000 €) et l'indemnisation du laboratoire SYNERGIBIO (1 627 000 €).

Considérant les ambitions de CAP Excellence de réaliser le projet RUCAP du nouveau programme national de rénovation urbaine (NPNRU) et notamment le projet au sein du périmètre dit de « L'Hôtel de Ville » ;

Considérant la nécessité pour CAP Excellence de maîtriser l'ensemble du foncier nécessaire au projet ;

Considérant l'occupation actuelle, du bâtiment concerné, par le laboratoire SYNERGIBIO, lié par un bail commercial ;

Considérant la résiliation du bail et le transfert de l'activité nécessitent une indemnisation forfaitaire et définitive, conformément au projet de protocole ;

Après en avoir délibéré ;

DÉCIDE, À L'UNANIMITÉ,

ARTICLE 1– D'autoriser le président à signer l'acte notarié d'acquisition du bien immobilier cadastrée AE306 à Pointe-à-Pitre, appartenant à la SCI HIPPOMÈNE, pour un montant de 794 000 € net vendeur, selon les modalités prévues dans l'acte authentique à établir par l'office notarial compétent.

ARTICLE 2– D'approuver le montant de l'indemnisation attribuée à la société SYNERGIBIO, locataire des locaux, et d'autoriser le président à signer le projet de protocole d'accord annexé, pour un montant global et forfaitaire de 1 627 000 €, couvrant l'ensemble des frais liés au transfert d'activité et à la résiliation du bail commercial, conformément aux modalités définies dans le projet de protocole ci-annexé.

ARTICLE 3– D'autoriser le président à inscrire au budget 2026 les sommes correspondant à l'acquisition de la parcelle ainsi qu'à l'indemnisation du locataire.

ARTICLE 4– D'autoriser le président à accomplir et signer l'ensemble des actes, documents, conventions et démarches nécessaires à la mise en œuvre de la présente délibération, y compris, sans que cette liste soit limitative : le projet de protocole d'accord avec la société SYNERGIBIO, l'acte authentique d'acquisition du bien auprès de la SCI HIPPOMÈNE, les conventions d'occupation temporaire, les actes liés à la résiliation du bail commercial, ainsi que toute formalité administrative, financière ou juridique permettant l'acquisition effective du bâtiment libre d'occupation jusqu'à son terme.

La présente délibération sera notifiée à Monsieur le représentant de l'Etat, à Monsieur le maire de la ville des Abymes, à Madame le maire de la ville de Baie-Mahault, à Monsieur le maire de la ville de Pointe-à-Pitre, à la SCI HIPPOMÈNE, à la société SYNERGIBIO ainsi qu'à Monsieur le comptable public du centre des finances publiques de l'Agglomération CAP Excellence et de Marie-Galante.

Elle peut faire l'objet dans le délai de deux (2) mois à compter de sa réception par le représentant de l'Etat, de sa publication ou de sa notification, soit d'un recours gracieux auprès du président de la Communauté d'Agglomération CAP Excellence (18 boulevard LEGITIMUS 97 110 Pointe-à-Pitre) soit, conformément aux dispositions des articles R.421-1 à R.421-5 du code de justice administrative, d'un recours contentieux auprès du tribunal administratif de la Guadeloupe (34, chemin des Bougainvilliers- Cité Guillard 97 100 Basse-Terre ou greffe.ta-basse-terre@juradm.fr).

Pour extrait certifié conforme

Pointe-à-Pitre, le 14 JAN. 2026

Le président de séance

Le président

Eric JALTON



Le secrétaire de séance

Le conseiller communautaire

Côme Philibert MOUEZA

- Délibération transmise à Monsieur le représentant de l'Etat, le 14 JAN. 2026
- Délibération transmise à Monsieur le maire de la ville des Abymes, le 14 JAN. 2026
- Délibération transmise à Madame le maire de la ville de Baie-Mahault, le 14 JAN. 2026
- Délibération transmise à Monsieur le maire de la ville de Pointe-à-Pitre, le 14 JAN. 2026
- Délibération transmise à la SCI HIPPOMÈNE, le 14 JAN. 2026
- Délibération transmise à la société SYNERGIBIO, le 14 JAN. 2026
- Délibération transmise à Monsieur le comptable public, le 14 JAN. 2026