



Date de convocation :

Le 21 novembre 2025

<b>Nombre conseillers :</b>
En exercice : 48
Présents : 29
Votants : 40 (dont 11 pouvoirs) ▪ Dont pour : 34 ▪ Dont contre : 2 (M. Jacques BANGOU Mme Sandra ENJARIC)
▪ Dont abstention : 4 (M. Ary CHALUS- M. Georges DAUBIN- M. Fred EUSTACHE- M. Michel MADO)

Secrétaire de séance :

M. Chazy CIRANY

Délibération n°2025.11.08/746

**Autorisation à signer  
la cession de la parcelle CZ 15  
au bénéfice de  
la société KEIZEN**

**Rapporteur**

M. Jacques BANGOU

Vice-président de la commission  
aménagement de  
l'espace communautaire

Acte rendu exécutoire

- après transmission en préfecture

le : **09 DEC. 2025**

- publication sur le site internet

ou notification, le : **09 DEC. 2025**

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS

<b>CONSEIL COMMUNAUTAIRE</b>	8 <sup>ème</sup> séance de l'année
<b>Séance du 28 novembre 2025</b>	

L'an deux-mille-vingt-cinq, le vendredi 28 novembre, le conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération CAP Excellence régulièrement convoqué à 10 heures 00 minutes, s'est réuni exclusivement en présentiel à la salle du conseil (siège- 18 boulevard LEGITIMUS 97 110 Pointe-à-Pitre) sous la présidence du président, Monsieur Éric JALTON.

**Etaient présents : 29 conseillers communautaires**

**Président** : M. Eric JALTON

**Vice-présidents** : M. Harry DURIMEL (2<sup>ème</sup> vice-président)- M. Jacques BANGOU (8<sup>ème</sup> vice-président)- Mme Francesca FAITHFUL (9<sup>ème</sup> vice-présidente)- M. Chazy CIRANY (10<sup>ème</sup> vice-président)- Mme Sylvie CHAMMOUGON-ANNO (11<sup>ème</sup> vice-présidente)- M. Teddy FOULE (14<sup>ème</sup> vice-président)

**Autres membres du bureau** : Mme Laisely PARAT-EDOM- M. Georges DAUBIN- Mme Lyliane PIQUION

**Autres conseillers communautaires** : Mme Claudine Danila BAZILE-CHALUS- Mme Marie-Claude BEAUZOR-ALEXIS- Mme Johane DAHOMAS- M. Fred EUSTACHE- Mme Jaqueline FAVORINUS- Mme Maddly GARGAR- M. Joseph LEE- M. Michel MADO- Mme Marie-Camille MOUNIEN- M. Alix NABAJOOTH- M. Alain SOREZE EUGENE- Mme Nadiyah SURVILLE-PERAFIDE- M. Dominique THEOPHILE- Mme Francine DOQUET-ROUSSAS- M. Come Philibert MOUEZA

**En cours de séance :**

**Autres membres du bureau** : M. Pierre THICOT- M. Jean-Luc CELIGNY

**Autres conseillers communautaires** : M. Justin DESSOUT- M. Fulbert HENRY

**Nombre de conseillers ayant donné pouvoir : 11**

**Vice-présidents** : M. Ary CHALUS (1<sup>er</sup> vice-président) à M. Georges DAUBIN  
M. Georges BREMENT (5<sup>ème</sup> vice-président) à M. Harry DURIMEL

Mme Eliane GUIOUGOU (6<sup>ème</sup> vice-présidente) pouvoir à M. Teddy FOULE

Mme Marie-Corine LACASCADE-CLOTILDE (12<sup>ème</sup> vice-présidente) pouvoir à  
Mme Nadiyah SURVILLE-PERAFIDE

Mme Marie-Gilberte COMPPER (13<sup>ème</sup> vice-présidente) à Mme Laisely PARAT-EDOM

**Autre membre du bureau** : Mme Corine PETRO à Mme Jaqueline FAVORINUS

**Autres conseillers communautaires** : Mme Sandra ENJARIC à M. Jacques BANGOU

Mme Magaly MARCIN à Mme Marie-Camille MOUNIEN

M. Rosan RAUZDUEL à M. Philibert MOUEZA

**En cours de séance :**

**Vice-président** : M. Dominique BIRAS (3<sup>ème</sup> vice-président) à Mme Francine DOQUET-ROUSSAS

**Autre membre du bureau** : M. Fabert MICHELY à M. Fulbert HENRY

**Nombre de conseillers absents excusés : 6**

**Vice-présidents** : Mme Hélène POLIFONTE-MOLIA (4<sup>ème</sup> vice-présidente)-  
Mme Murielle JABES (7<sup>ème</sup> vice-présidente)

**Autres conseillers communautaires** : Mme Marie-Andrée MANDIL- M. Olivier SERVA- Mme Nadège THEOPHILE

**En cours de séance :**

**Autre membre du bureau** : Mme Renée-George NABAJOOTH-DELOUMEAUX

**Nombre de conseillers absents non excusés : 2**

**Autres membres du bureau** : M. William SURDIN- Mme Tania GALVANI

## LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE ;

- VU le 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 ;
- 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<sup>er</sup> 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 du conseil communautaire n°2016.11/11/352 du 23 novembre 2016 portant modification et actualisation des statuts de la Communauté d'Agglomération CAP Excellence ;
- 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°2020.07.01/03 du conseil communautaire du 11 juillet 2020 fixant le nombre de vice-présidents et des autres membres du bureau ;
- VU la délibération n°2020.07.01/03 du conseil communautaire du 11 juillet 2020 portant élection des vice-présidents de la Communauté d'Agglomération CAP Excellence ;
- VU la délibération n°2020.07.01/05 du conseil communautaire du 11 juillet 2020 portant élection des autres membres du bureau de la Communauté d'Agglomération CAP Excellence ;
- VU la délibération n°2020.07.01/08 du conseil communautaire du 11 juillet 2020 portant délégation de certaines attributions du conseil au bureau communautaire ;
- VU la délibération n°2021.05.04/155 du conseil communautaire du 28 mai 2021 portant modification des délégations de certaines attributions du conseil au président de CAP Excellence ;
- VU la délibération n°2011.09.04/174 du conseil communautaire du 19 septembre 2011 portant sur l'acquisition de la parcelle CZ15 sur laquelle se trouve le bâtiment de l'ex-rfo ;

**Considérant** le rapport du président ;

La Communauté d'Agglomération CAP Excellence est devenue propriétaire de l'immeuble Ex- Rfo (délibération N°2011.09.04/174 du 19/09/2011).

Ce bâtiment situé au Morne Miquel, dans la commune des Abymes, est bâti sur la parcelle cadastrée CZ 15 d'une surface de 2 781 m<sup>2</sup>.

Le bâtiment déjà instable a été dégradé par des occupants illégaux. Le site est devenu dangereux, des études structurelles ont révélé que le bâtiment n'était plus structurellement viable et que la déconstruction devenait impérative.

**Afin de valoriser ce foncier, CAP Excellence a lancé un appel à manifestation d'intérêt dont l'objectif est de renforcer l'attractivité de la zone.**

CAP Excellence entend procéder à la vente de la parcelle CZ 15 lui appartenant et a donc décidé de lancer un appel à manifestation d'intérêt (AMI) et de mettre ainsi en concurrence les candidats et ce dans l'objectif que la vente se fasse au meilleur prix et de retenir le projet le plus satisfaisant pour l'intérêt communautaire.

Accusé certifié électronique ainsi la possibilité à un opérateur sous certaines conditions :

Réception par le préfet : 09/12/2025  
Publication : 09/12/2025

- D'acheter ou d'occuper ce foncier ;
- De l'autoriser à y édifier à ses frais un ensemble immobilier ;
- D'exploiter une activité commerciale ;
- D'entretenir le bâtiment construit.

A l'issue de la procédure d'AMI, l'opérateur économique la SCI KEIZEN a été sélectionné pour la qualité et la pertinence de son projet, en cohérence avec les objectifs fixés par CAP Excellence et la vocation économique de la zone.

Conformément à l'évaluation domaniale réalisée par les services de l'Etat fixant la valeur vénale du terrain à 250.290€ l'opérateur retenue a proposé un prix de cession au-delà de cette estimation à 695 250€.

Il s'agit donc, par le présent projet de délibération, de valider la cession de la parcelle à l'opérateur retenu et d'autoriser le président de CAP Excellence à signer tous les actes et pièces nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

Après en avoir délibéré ;

**DÉCIDE, À LA MAJORITÉ,**

**ARTICLE 1**– D'autoriser le président de CAP Excellence, à signer la promesse de vente au bénéfice de la SCI KEIZEN pour un montant de 695 250€ afin de réaliser son projet conformément à l'appel à manifestation d'intérêt (AMI) dont elle est lauréate.

Les éléments relatifs au rapport d'analyse des offres sur ce marché sont les suivants :

**⚡ Critère n°1 : Valeur technique de l'offre (40% de pondération)**

Critère n° 1	KAIZEN	SEMAG	SNC IP1R
Note attribuée	40/40	36/40	24/40

**⚡ Critère n°2 : Prix de cession du foncier (60% pondération)**

Candidat	Montant cession en €HT	Note sur 60
KAIZEN	695 250,00 €	60,00
SEMAG	347 625,00 €	30,00
SNC IP1R	441 000,00 €	38,06

**⚡ Classement des offres**

Candidat	Prix (60%)	Valeur Technique (40%)	Total (100%)	Classement
SCIKAIZEN	60,00	40,00	100,00	1
SEMAG	30,00	36,00	66,00	2
SNC IP1R	38,06	24,00	62,06	3

**ARTICLE 2** D'autoriser le président de CAP Excellence à signer toutes les conventions et partenariats nécessaires à la réalisation de ce projet.

**ARTICLE 3**- D'autoriser le président à signer tous documents, actes et pièces relatifs à l'exécution de la présente délibération.

**ARTICLE 4**- Le président, le directeur général des services de la Communauté d'Agglomération CAP Excellence et le comptable public du centre des finances publiques de l'Agglomération CAP Excellence, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution de la présente délibération.

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 société KAIZEN 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 09 NOV. 2025

Le président de séance

Le secrétaire de séance

Le président

Le 10<sup>ème</sup> vice-président

Eric JALTON



Chazy CIRANY

- Délibération transmise à Monsieur le représentant de l'Etat, le 09 DEC. 2025
- Délibération transmise à Monsieur le maire de la ville des Abymes, le 09 DEC. 2025
- Délibération transmise à Madame le maire de la ville de Baie-Mahault, le 09 DEC. 2025
- Délibération transmise à Monsieur le maire de la ville de Pointe-à-Pitre, le 09 DEC. 2025
- Délibération transmise à la société KAIZEN, le 09 DEC. 2025
- Délibération transmise à Monsieur le comptable public, le 09 DEC. 2025