

|                              |   |
|------------------------------|---|
| <b>CONSEIL COMMUNAUTAIRE</b> | Réception par le préfet : 15/06/2026<br>Publication : 15/06/2026<br><b>Cinquième séance de l'année<br/>du nouveau conseil communautaire</b> |
| <b>Séance du 5 juin 2026</b> |   |

|  |
|--|
| <b>Nombre conseillers :</b>                  |
| En exercice : 42                             |
| Présents : 32 (dont 11 par visioconférence*) |
| Votants : 36 (dont 4 pouvoirs)               |
| ▪ Pour : 36                                  |
| ▪ Dont contre : 0                            |
| ▪ Dont abstention : 0                        |

L'an deux-mille-vingt-six, le vendredi 5 juin, le conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération CAP Excellence régulièrement convoqué à 10 heures 00 minutes par convocation en date du 29 mai 2026, s'est réuni à la fois en présentiel à la salle du conseil (siège de l'EPCI - 18 boulevard LEGITIMUS 97 110 Pointe-à-Pitre) et par visioconférence sous la présidence du président, Monsieur Eric JALTON.

*Secrétaire de séance : Monsieur Francis LUDGER*

|  |   |
|--|---|
| <u>Délibération n°2026.06.05/79</u>  | <u>Rapporteur :</u><br>M. Teddy FOULE<br>Le 9 <sup>ème</sup> vice-président |
| <b>Acquisition d'un bien immobilier appartenant à la SCI HIPPOMÈNE et modalités d'indemnisation du locataire SYNERGIBIO, situé dans le quartier de l'Hôtel de Ville, dans le cadre de la RUCAP (Annulation et remplacement de la délibération n° 2025.12.10/763 votée le 19 décembre 2025)</b> |   |

|  |
|--|
| <b><u>Etaient présents : 32</u></b>  |
| <b><u>Le président :</u></b> Monsieur Eric JALTON<br><b><u>Vice-présidents :</u></b> M. Pierre Lucien THICOT* (2 <sup>ème</sup> vice-président)- M. Michel MADO (3 <sup>ème</sup> vice-président)- Mme Eliane GUIOUGOU (5 <sup>ème</sup> vice-présidente)- Mme Chantal LERUS (6 <sup>ème</sup> vice-présidente)- Mme Tania GALVANI* (7 <sup>ème</sup> vice-présidente)- Mme Marie-Corine LACASCADE (8 <sup>ème</sup> vice-présidente)- M. Teddy FOULE (9 <sup>ème</sup> vice-président)- Mme Marie-Hélène SALOMON (11 <sup>ème</sup> vice-présidente)- Mme Claude Lise AZEDE (12 <sup>ème</sup> vice-présidente)<br><b><u>Autres membres du bureau communautaire :</u></b> Mme Murielle Narcisse ANDREOPA- Mme Chantal BRELLE- M. Eric Bernard CELINAIN- M. Francis LUDGER- M. Fabert MICHELY*- Mme Laisely EDMOND-PARAT- M. Jean-Luc PLUMASSEAU- M. William SURDIN*- M. Mathis VERDOL<br><b><u>Autres conseillers communautaires :</u></b> M. Fabrice Séverin BEAUZOR*- M. Teddy BERNADOTTE- Mme Aurélie BITUFWILA YERBE- M. Yann CERANTON*- Mme Karine DESSOUT- Mme Karine DUMESNIL*- Mme Lydia DUPONT*- Mme Océane GOVINDIN- M. Sébastien GREDOIRE- Mme Milène LATOR-BELLON*- Mme Magaly Daisy MARCIN*- M. Frédéric THEOBALD- M. Pierre VENUTOLO* |

|  |
|--|
| <b><u>Nombre de conseiller ayant donné pouvoir : 4</u></b>   |
| <b><u>Vice-présidente :</u></b> M. Jean-Luc Jacques CELIGNY (10 <sup>ème</sup> vice-président) à Mme Murielle Narcisse ANDREOPA<br><b><u>Autres conseillers communautaires :</u></b> M. Bertrand Joël MANNE à Mme Océane GOVINDIN- Mme Marie-Camille MOUNIEN à Mme Marie-Corine LACASCADE (8 <sup>ème</sup> vice-présidente)- Mme Murielle ROCH-JABES à M. Michel MADO |

|  |
|--|
| <b><u>Nombre de conseiller absent excusé : 0</u></b> |
|--|

|  |
|--|
| <b><u>Nombre de conseiller absent non excusé : 6</u></b>   |
| <b><u>Vice-présidents :</u></b> M. Harry DURIMEL (1 <sup>er</sup> vice-président)- M. Georges BREDENT (4 <sup>ème</sup> vice-président)<br><b><u>Autres membres du bureau communautaire :</u></b> Mme Kimberley Samira Theophile FRAGNEAU- M. Rosan Vincent RAUZDUEL<br><b><u>Autres conseillers communautaires :</u></b> M. Olivier SERVA- M. Simon VAINQUEUR |

Acte rendu exécutoire :

- Après transmission en préfecture, le : **15 JUIN 2026**
- Publication sur le site internet ou notification, le : **15 JUIN 2026**

**LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE ;**

- VU les dispositions du code général des collectivités territoriales ;
- VU l'arrêté préfectoral n°2008/2042/ADII/2 en date 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 la Communauté d'Agglomération 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 du conseil communautaire de CAP Excellence en date 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 CAP Excellence ;
- VU la délibération 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 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°2025.09.06/703 du conseil communautaire du 12 septembre 2025 portant approbation de l'acquisition du bien immobilier HIPPOMENE et du montant de l'indemnité due au locataire ;
- VU la délibération n°2025.12.10/763 du conseil communautaire adoptée en séance du 19 décembre 2025 portant approbation de la Déclaration d'Utilité Publique (DUP), quartier Hôtel de Ville ;
- VU la délibération n°2026.04.01/01 du conseil communautaire du 15 avril 2026 prenant acte de l'installation du nouveau conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération CAP Excellence à l'issue du renouvellement général des conseils municipaux en mars 2026 ;
- VU la délibération n°2026.04.01/03 du conseil communautaire du 15 avril 2026 relative à l'élection du président de la Communauté d'Agglomération CAP Excellence ;
- 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 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 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 auquel sera ajouté 5 590€ de frais de diagnostic amiante ;

**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 AE306), actuellement occupé par le laboratoire SYNERGIBIO, lié par un bail commercial avec la SCI HIPPOMÈNE.

Afin de permettre la libération complète du site et la poursuite de l'opération RUCAP, il est proposé de procéder à l'acquisition du bien immobilier appartenant à la SCI HIPPOMÈNE, pour un montant global et forfaitaire de 2 426 590 €, correspondant à 794 000 € au titre de l'acquisition du bien immobilier, 1 627 000 € au titre de l'indemnité d'éviction du locataire SYNERGIBIO, 5 590 € correspondant au diagnostic amiante obligatoire, conformément aux modalités prévues à l'acte authentique.

La présente délibération a pour objet de modifier la délibération n°2025.12.10/763 du 19 décembre 2025, dans un souci d'optimisation budgétaire et d'adaptation du montage financier de l'opération.

Cette évolution vise notamment à permettre un fléchage intégral des dépenses en section d'investissement, tout en allégeant l'impact de l'opération sur le budget de fonctionnement de la collectivité, conformément aux exigences des partenaires financiers du NPNRU.

En complément des montants précédemment approuvés, il est également nécessaire d'intégrer le coût des études préalables obligatoires, et notamment le diagnostic amiante, pour un montant de 5 590 €, inclus dans le montant global de l'opération, indispensable à la sécurisation des interventions futures sur le bâti.

A cela viendront s'ajouter les frais notariés correspondants estimés à environ 30 500,00 euros.

**Etant entendu que ces montants sont inférieurs à l'épure budgétaire prévisionnelle validée.**

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-dessus le périmètre du projet et la situation du laboratoire SINERGIBIO (état actuel):

- Ci-dessous le projet dans son périmètre (état futur):



#### 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.

#### **ADAPTATION DU MONTAGE FINANCIER – EXIGENCE DE FLÉCHAGE EN INVESTISSEMENT**

Depuis l'adoption de la délibération du 19 décembre 2025, les échanges menés avec les partenaires du financement ont confirmé que le montage initial (acquisition du bâti par CAP Excellence puis versement direct d'une indemnité au locataire) ne permet pas de flécher l'intégralité de l'opération en section d'investissement, exigence impérative au regard des règles de financement du NPNRU.

Afin de satisfaire cette exigence, il est proposé que l'intégralité de l'opération (acquisition du bien libre de toute occupation et indemnisation du locataire sous condition essentielle de libération) soit réglée en une seule fois au propriétaire, via un compte séquestre notarial approprié, le propriétaire procédant ensuite directement à l'indemnisation du locataire conformément aux clauses de l'acte authentique conditionné par une adaptation de la convention initiale en convention tripartite.

Ce dispositif permet ainsi de rationaliser la gestion financière de l'opération et de limiter le recours au budget de fonctionnement, contribuant à une meilleure optimisation des ressources de la collectivité.

### **MODALITES D'INDEMNISATION DU LOCATAIRE**

Dans le cadre du nouveau montage financier, l'acquisition du bien immobilier HIPPOMENE, évaluée à 799 590 € (intégrant le diagnostic amiante obligatoire de 5 590 €), ainsi que l'indemnité due au locataire SYNERGIBIO, évaluée à 1 627 000 € sera intégrée dans le versement global effectué au bénéfice de la SCI HIPPOMÈNE. La SCI HIPPOMÈNE procédera ensuite directement au versement de l'indemnité au locataire, sous condition essentielle de résolution du bail commercial et de libération.

### **MISE EN PLACE D'UN SEQUESTRE OU AUTRE DISPOSITIF APPROPRIE**

La mise en place d'un compte séquestre notarial ou de tout mécanisme juridique permettrait la consignation du montant global et son dénouement, afin d'assurer le versement ultérieur de l'indemnité au locataire par le propriétaire, sur la base de l'adaptation de la convention initiale en convention tripartite.

**Il donc proposé que CAP Excellence d'approuvé l'acquisition du bien immobilier HIPPOMENE (2 426 590€) comprenant l'indemnisation du laboratoire SYNERGIBIO.**

Il convient de :

- **Annuler et remplacer** intégralement la délibération n°2025.12.10/763 adoptée en séance du 19 décembre 2025 ;
- **Approuver l'acquisition** du bien immobilier libre de toute occupation situé sur la parcelle cadastrée AE306 à Pointe-à-Pitre, appartenant à la SCI HIPPOMÈNE, pour un montant global et forfaitaire de 2 426 590€, selon les modalités prévues dans l'acte authentique à établir par l'office notarial compétent. Cette somme comprenant le montant de l'indemnisation à la société SYNERGIBIO, représentée par M. Nicolas HUC, 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 ;
- **Autoriser le président** à valider la mise en place d'un compte séquestre notarial ou de tout mécanisme juridique permettant la consignation du montant global et son dénouement, afin d'assurer le versement de l'indemnité au locataire par le propriétaire ;
- **Autoriser le président** à inscrire au budget 2026 les sommes correspondant à l'acquisition du bien immobilier comprenant l'indemnisation du locataire, ainsi qu'aux études préalables nécessaires à l'opération incluant notamment le diagnostic amiante pour un montant de 5 590 €.
- **Autoriser le président** à signer tous actes, documents et conventions nécessaires à la mise en œuvre de la présente délibération, y compris l'acte d'acquisition et les conventions annexes.

**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 ;

**Considérant** la nécessité d'optimiser le montage financier de l'opération afin de réduire l'impact sur le budget de fonctionnement de la collectivité ;

**Considérant** la nécessité d'intégrer les coûts des études réglementaires préalables, notamment le diagnostic amiante ;

Après en avoir délibéré ;

### **DÉCIDE, À L'UNANIMITÉ :**

**ARTICLE 1**– D'annuler et remplacer intégralement la délibération n°2025.12.10/763 adoptée en séance du 19 décembre 2025.

**ARTICLE 2**– D'autoriser le président à mandater un office notarial compétent afin de mener jusqu'à son terme la transaction faisant l'objet de la présente délibération.

**ARTICLE 3**– D'autoriser le président à signer l'acte notarié d'acquisition du bien immobilier libre de toute occupation, cadastrée AE306 à Pointe-à-Pitre, appartenant à la SCI HIPPOMÈNE, pour un montant global et forfaitaire de 2 426 590€, selon les modalités prévues dans l'acte authentique à établir par l'office notarial compétent.

**ARTICLE 4**– 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 5**– Autoriser le président à accomplir et signer l'ensemble des actes, documents, conventions et démarches nécessaires à l'exécution de la présente délibération, et notamment, sans que cette énumération soit limitative : l'acte authentique d'acquisition du bien immobilier auprès de la SCI HIPPOMÈNE, les actes et conventions relatifs à l'indemnisation du locataire SYNERGIBIO, la mise en place éventuelle d'un compte séquestre notarial ou de tout mécanisme juridique permettant la consignation du montant global et son dénouement, afin d'assurer le versement ultérieur de l'indemnité au locataire par le propriétaire, ainsi que toute formalité administrative, financière ou juridique requise pour mener à son terme l'acquisition du bien immobilier libre de toute occupation.

**ARTICLE 6**– Le président, le directeur général de la Communauté d'Agglomération CAP Excellence et le comptable public du centre des finances publiques de l'Agglomération CAP Excellence et de Marie-Galante, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution de la présente délibération.

971-200018653-20260605-2026060579-DE  
 Accusé certifié exécutoire  
 Réception par le préfet : 15/06/2026  
 Direction des finances publiques de la Guadeloupe

La présente délibération sera notifiée à Monsieur le représentant de l'Etat, à Monsieur le maire de la ville des Abymes, à Monsieur le maire de la ville de Baie-Mahault, à Monsieur le maire de la ville de Pointe-à-Pitre ainsi qu'à Monsieur le comptable public du centre de 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

15 JUN 2026

Le président de séance

Le secrétaire de séance

Le président

Le 5<sup>ème</sup> autre membre du Bureau



*(Handwritten signature of Francis Ludger)*

Eric JALTON

Francis LUDGER

- Délibération transmise à Monsieur le représentant de l'Etat, le 15 JUN 2026
- Délibération transmise à Monsieur le maire de la ville des Abymes, le 15 JUN 2026
- Délibération transmise à Monsieur le maire de la ville de Baie-Mahault, le 15 JUN 2026
- Délibération transmise à Monsieur le maire de la ville de Pointe-à-Pitre, le 15 JUN 2026
- Délibération transmise à Monsieur le comptable public, le 15 JUN 2026
- Délibération transmise à la SCI HIPPOMÈNE, le 15 JUN 2026
- Délibération transmise à SYNERGIBIO, le 15 JUN 2026

