

DÉPARTEMENT-RÉGION  
DE LA GUADELOUPE

Date de convocation :

Le 19 février 2026

**Nombre conseillers :**

En exercice : 48

Présents : 33 (dont 26 en visioconférence\*)

Votants : 35 (dont 2 pouvoirs)

▪ Dont pour : 35

▪ Dont contre : 0

▪ Dont abstention : 0

**Secrétaire de séance :**

Mme Maddly GARGAR

Délibération n°2026.02.02/809

**Signature du  
marché de partenariat  
relatif à la réalisation du  
nouveau Pôle technique  
de CAP Excellence**

**Rapporteuse**

*Mme Renée-George  
NABAJOTH-DELOUMEAUX*  
Vice-présidente de la commission  
affaires financières

Acte rendu exécutoire

- après transmission en préfecture

le : **05 MARS 2026**- publication sur le site internet  
ou notification, le : **06 MARS 2026****EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS**

<b>CONSEIL COMMUNAUTAIRE</b>	<b>2<sup>ème</sup> séance de l'année</b>
<b><u>Séance du 27 février 2026</u></b>	

L'an deux-mille-vingt-six, le vendredi 27 février, le conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération CAP Excellence initialement convoqué à 10 heures 00 minutes par convocation en date du 19 février 2026, s'est réuni à la fois en présentiel à la salle du conseil (siège- 18 boulevard LEGITIMUS 97 110 Pointe-à-Pitre) et par visioconférence sous la co-présidence du président, Monsieur Éric JALTON, et, en salle, du 8<sup>ème</sup> vice-président, Monsieur Jacques BANGOU, en vertu de l'ordre du tableau.

**Etaient présents : 33 conseillers communautaires****Président** : M. Eric JALTON\*

**Vice-présidents** : M. Dominique BIRAS\* (3<sup>ème</sup> vice-président)- M. Georges BREDDENT\* (5<sup>ème</sup> vice-président)- Mme Eliane GUIOUGOU\* (6<sup>ème</sup> vice-présidente)- M. Jacques BANGOU (8<sup>ème</sup> vice-président)- Mme Francesca FAITHFUL\* (9<sup>ème</sup> vice-présidente)- Mme Marie-Corine LACASCADE-CLOTILDE\* (12<sup>ème</sup> vice-présidente)- Mme Marie-Gilberte COMPPER\* (13<sup>ème</sup> vice-présidente)- M. Teddy FOULE\* (14<sup>ème</sup> vice-président)

**Autres membres du bureau** : Mme Corine PETRO\*- M. Pierre THICOT\*- Mme Renée-George NABAJOTH DELOUMEAUX- Mme Laisely PARAT-EDOM- M. Georges DAUBIN\*- M. William SURDIN\*- M. Jean-Luc CELIGNY\*- Mme Tania GALVANI\*

**Autres conseillers communautaires** : Mme Claudine Danila BAZILE-CHALUS\*- Mme Marie-Claude BEAUZOR-ALEXIS\*- M. Fred EUSTACHE- Mme Jaqueline FAVORINUS\*- Mme Maddly GARGAR- M. Fulbert HENRY- M. Joseph LEE\*- Mme Magaly MARCIN\*- M. Rosan RAUZDUEL\* - M. Alain SOREZE EUGENE\*- Mme Nadiah SURVILLE-PERAFIDE\*- Mme Francine DOQUET-ROUSSAS- M. Côte Philibert MOUEZA\*

En cours de séance :

**Autre membre du bureau** : M. Fabert MICHELY\***Autres conseillers communautaires** : M. Michel MADO\*- M. Olivier SERVA\***Nombre de conseillers ayant donné pouvoir : 2**

**Vice-présidente** : Mme Sylvie CHAMMOUGON-ANNO (11<sup>ème</sup> vice-présidente) à Mme Marie-Claude BEAUZOR-ALEXIS

**Autre conseillère communautaire** : Mme Marie-Camille MOUNIEN à Mme Francine DOQUET-ROUSSAS

**Nombre de conseillers absents excusés : 6**

**Vice-présidents** : M. Ary CHALUS (1<sup>er</sup> vice-président)- M. Harry DURIMEL (2<sup>ème</sup> vice-président)- Mme Hélène POLIFONTE-MOLIA (4<sup>ème</sup> vice-présidente)

**Autre membre du bureau** : Mme Lyliane PIQUION**Autre conseillère communautaire** : Mme Marie-Andrée MANDIL

En cours de séance :

**Autre conseiller communautaire** : M. Dominique THEOPHILE**Nombre de conseillers absents non excusés : 7**

**Vice-présidents** : Mme Murielle JABES (7<sup>ème</sup> vice-présidente)- M. Chazy CIRANY (10<sup>ème</sup> vice-président)

**Autres conseillers communautaires** : Mme Johane DAHOMAS- M. Justin DESSOUT- Mme Sandra ENJARIC- M. Alix NABAJOTH- Mme Nadège THEOPHILE

## LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE ;

- VU l'article L. 1531-1 du Code général des collectivités territoriales, notamment l'article L.1414-1 et suivants relatifs aux marchés publics ;
- VU le Code de la commande publique, notamment les articles L. 1112-1 et L. 2200-1 et suivants relatifs aux marchés de partenariat ;
- 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 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 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°2017.06.04/446 du conseil communautaire du 21 juin 2017 approuvant la mise en œuvre du projet DEMOS (dispositif d'éducation musicale et orchestrale à vocation sociale) Guadeloupe par la Communauté d'Agglomération CAP Excellence pour la période 2017-2020 ;
- 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°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°2023.10.05/450 du Conseil communautaire du 25 octobre 2023 approuvant le principe du recours à un marché de partenariat en vue de la réalisation du nouveau Pôle Technique de CAP Excellence et autorisant le président de CAP Excellence à mener l'ensemble de la procédure d'attribution préalable, notamment à lancer la procédure de dialogue compétitif ;
- VU le projet de marché de partenariat relatif à la conception, la construction, l'entretien-maintenance et le gros entretien et renouvellement (GER) ainsi que le financement du nouveau Pôle Technique de CAP Excellence, y compris ses espaces extérieurs, et ses annexes, joints à la présente délibération ;
- VU le projet d'acte d'acceptation de la cession de créances d'une partie des loyers financiers (Redevance financière dénommée R1.1) et indemnités de fin anticipée dus au titre du marché de partenariat ;

**Considérant** le rapport du président ;

La Communauté d'Agglomération CAP Excellence créée en 2008 rassemble les communes des Aymes, Baie-Mahault et Pointe-à-Pitre.

La mise en place de la décentralisation et du fait des transferts de compétences ont participé à la montée en puissance des services de l'administration de CAP Excellence. Aujourd'hui, ses services sont déployés sur l'ensemble du territoire de l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) afin de gérer localement les problématiques rencontrées par les administrés.

Dans un objectif d'amélioration de la qualité de travail de ses collaborateurs et d'accueil des publics pris en charge, l'EPCI souhaite réaliser un nouveau bâtiment tertiaire, adapté aux nouveaux modes de travail, qui permettra de regrouper les agents de la direction générale adjointe des ressources et moyens, de la direction générale adjointe renouvellement urbain et de la direction générale des ressources techniques (entre 100 et 120 personnes) au sein d'une unique structure physique sur le site de l'ancienne aérogare du Raizet.

En effet, en 2022, au moment où CAP Excellence réfléchissait à ce projet, un appel à manifestation d'intérêt (AMI) pour la délivrance d'une autorisation d'occupation temporaire a été lancé par la société aéroportuaire guadeloupéenne Pôle Caraïbes pour la construction et l'exploitation de projets immobiliers et commerciaux sur le site de l'ancienne aérogare de Raizet. Le projet du nouveau Pôle technique de CAP Excellence a été retenu à l'issue de cet AMI. Ainsi, CAP Excellence s'est vu délivrer une autorisation d'occupation temporaire sur le site de l'ancienne aérogare du Raizet.

### **Présentation du futur Pôle technique**

Le projet prévoit la réalisation d'un pôle technique d'une surface totale de 2 739,68 m<sup>2</sup> SHOB, en RDC et RDC +1. L'organisation spatiale générale se structure autour :

- d'un parvis public ouvert sur la ville,
- d'une rue intérieure reliant les différents volumes,
- d'un patio central paysager, créant un cœur lumineux distribuant les principaux espaces.

Deux accès différenciés sont prévus pour le public sur le parvis et pour le personnel via le parking au cours de l'îlot. Une zone de stationnement comprenant 109 places, dont 4 PMR, sera organisée à l'entrée nord de la parcelle sur 2 800 m<sup>2</sup>.

Le projet accueillera 102 postes de travail répartis entre les trois directions générales, avec des différentes typologies de bureaux. Chaque direction disposera en complément :

- de bureaux de passage,
- d'espaces partagés (reprographie, tisanerie, sanitaires),
- d'une marge d'évolution permettant d'anticiper les effectifs sur 5 ans.

Enfin, des espaces mutualisés sont prévus et seront situés principalement en façade et à proximité de l'entrée publique (accueil ; amphithéâtre ; salles de réunion modulables ; cafétéria ; sanitaires publics et agents) et proche des zones de stationnements pour les véhicules agents (locaux techniques, stockage, logistique ; vestiaires agents).

La structure du bâtiment et la disposition des façades permettra une évolutivité de l'ouvrage et une modularité des espaces intérieurs.

### **Choix du recours à un marché de partenariat**

Conformément aux articles L. 2212-1 et suivants du Code de la commande publique (CCP), une évaluation préalable du mode de réalisation du projet a été menée, ainsi qu'une étude de soutenabilité budgétaire.

Ces études ont été transmises pour avis à FIN INFRA, s'agissant de l'évaluation préalable du mode de réalisation, et à la Direction générale des finances publiques, s'agissant de l'étude de soutenabilité budgétaire.

Ces institutions ont rendu leur avis respectivement en dates du 31 août 2023 et du 21 septembre 2023 concluant à un avis favorable pour le recours au marché de partenariat.

Par délibération du 25 octobre 2023, le conseil communautaire a ainsi approuvé le principe du recours à un marché de partenariat en vue de la réalisation du nouveau Pôle technique de CAP Excellence et autorisé le lancement d'une procédure de dialogue compétitif.

### Critères d'attribution du marché définis préalablement par CAP Excellence

Conformément à l'article R. 2152-7 du CCP, CAP Excellence a fixé préalablement au lancement de la procédure de dialogue compétitif, les critères d'attribution et leur pondération afin de déterminer l'offre économiquement la plus avantageuse. Ils ont été portés à la connaissance des candidats à l'article 6 du règlement de la consultation.

Ces critères et leur pondération sont les suivants :

N°	Critères d'attribution	Pondération
1	Coût global de l'offre	30 %
2	Qualité globale des ouvrages	20 %
3	Propositions en termes de partage des risques	10 %
4	Robustesse financière de l'offre	10 %
5	Performances énergétiques et environnementales (en phase de construction et en phase d'entretien-maintenance)	20 %
6	Part d'exécution du contrat confiée à des petites et moyennes entreprises ou à des artisans (au-delà du minimum légal de 10 % conformément aux termes de l'article R. 2213-5 du CCP)	5 %
7	Performances en matière d'insertion par l'activité économique (au-delà des exigences minimales fixées par CAP Excellence)	5 %

### Déroulement de la procédure de dialogue compétitif

#### ➤ Les principales étapes du dialogue compétitif

La procédure de dialogue compétitif est décrite à l'article L. 2124-4 du CCP et encadrée par les articles R. 2124-5 et suivants du même code. Conformément à ces dispositions, la procédure a comporté les étapes suivantes :

- (v) Une étape de sélection des candidatures ;
- (vi) Une étape de remise des offres initiales par les candidats admis à poursuivre la procédure (après classement le cas échéant). A la suite de la remise par le candidat de son offre initiale et d'une analyse par CAP Excellence de la complétude et de la régularité de l'offre reçue, la phase de dialogue s'est ouverte.

- (vii) Une étape de dialogue à proprement dit au cours de laquelle CAP Excellence a échangé avec chacun des soumissionnaires sélectionnés en vue d'identifier et de définir les moyens propres à satisfaire au mieux ses besoins. Cette étape comprenait plusieurs séances de dialogue organisées en présentiel ou en distanciel selon les modalités définies par CAP Excellence, sur des thématiques spécifiques (aspects techniques, aspects financiers et juridiques, etc.), à l'oral et/ou par des échanges écrits.
- (viii) Une étape de remise des offres finales, sur la base de la ou des solutions présenté(e)s et/ou spécifié(e)s par les candidats au cours du dialogue et précisé(e)s par CAP Excellence lors de l'envoi du DCE offre finale, et à l'issue de laquelle le marché de partenariat a été attribué.

## ➤ Le déroulement de la procédure de dialogue compétitif préalable à l'attribution du marché

### Phase de candidature

CAP Excellence a publié un avis d'appel public à concurrence au BOAMP le 5 décembre 2024 et au JOUE le 9 décembre 2024 et soumis un dossier de consultation des entreprises (DCE) sur sa plateforme acheteur le 1<sup>er</sup> consultation (phase candidature) : du 20/12/24 au 7/03/25.

La date et l'heure limites de remise des candidatures étaient fixées au vendredi 7 mars 2025 à 12 heures.

A cette date, une candidature a été déposée par la SAS GJG FONCIERE, société holding du Groupe Jacques GADDARKHAN. Ce candidat s'est présenté seul mais en s'appuyant sur les capacités d'autres opérateurs économiques appelés à intervenir dans les prestations objets du marché de partenariat, comme cela est autorisé par l'article R. 2143-12 du CCP.

Sur la base des documents dont la transmission était exigée conformément à l'article 5.1.1 du règlement de la consultation aux fins de vérifier les capacités et aptitudes des candidats (et des éventuels autres opérateurs économiques présentés), la candidature de la SAS GJG FONCIERE a été analysée.

A la suite de deux demandes de communication d'éléments complémentaires / de précisions adressées par CAP Excellence au candidat conformément aux dispositions des articles R. 2144-2 et R. 2144-6 du CCP, il est apparu que :

- Le candidat était habilité à exercer l'activité professionnelle.
- Le candidat démontrait, avec le soutien des opérateurs économiques présentés, des capacités économiques et financières suffisantes.
- Le candidat démontrait, avec le soutien des opérateurs économiques présentés, des capacités techniques et professionnelles satisfaisantes.

Ainsi, la candidature de la société GJG FONCIERE a été jugée recevable. Le 8 octobre 2025 (publication du 1/08/25 au 8/10/25), CAP Excellence a invité le candidat à présenter une offre initiale sur la base du DCE relatif aux offres initiales publié sur son profil acheteur.

### Phase d'offre initiale

Le 8 octobre 2025 (publication du 1/08/25 au 8/10/25), CAP Excellence a publié le DCE relatif aux offres initiales. Conformément à l'article 5.2.1 du règlement de la consultation et du dialogue, la date et l'heure limites de remise des candidatures, fixées initialement au 1<sup>er</sup> octobre 2025 à 12 heures, ont été reportées au mercredi 8 octobre 2025 à 12 heures.

A cette date, une offre initiale a été remise par la SAS GJG FONCIERE.

Après examen de la complétude et de la régularité de l'offre reçue, le 27/10/25, CAP Excellence a invité par courrier le soumissionnaire à participer au dialogue compétitif.

### Phase de dialogue compétitif

Sur la base de l'offre initiale remise par la SAS GJG FONCIERE, CAP Excellence a invité le soumissionnaire à plusieurs séances de dialogue dans le but de mieux identifier et de définir précisément les moyens propres à satisfaire au mieux ses besoins.

Afin de préparer ces séances de dialogue, des questions ont été préalablement adressées au candidat par CAP Excellence sur son offre. Le candidat était prié d'y apporter ses réponses lors du dialogue.

Les séances de dialogue se sont tenues en présence des représentants de CAP Excellence et de ses assistances à maîtrise d'ouvrage, et des équipes du soumissionnaires, en présentiel et en distanciel, les:

- Mercredi 29 octobre de 9h à 12h (Pointe-à-Pitre) / de 14h à 17h (Paris) concernant les aspects juridiques et financiers de l'offre du soumissionnaire ;
- Vendredi 31 octobre de 9h à 12h (Pointe-à-Pitre) / de 14h à 17h (Paris) concernant les aspects techniques de l'offre du soumissionnaire.

Sur la base de ces échanges et de la solution présentée au cours du dialogue, CAP Excellence a rédigé et publié le DCE relatif à l'offre finale.

### Phase d'offre finale

Le 10 novembre 2025 (publication du 10/11 au 16/12/25), CAP Excellence a publié le DCE relatif aux offres finales. Conformément à l'article 5.2.1 du règlement de la consultation et du dialogue (phase offre finale), la date et l'heure limites de remise des candidatures, fixées initialement au 11 décembre à 12 heures, ont été reportées au mardi 16 décembre 2025 à 12 heures.

A cette date, une offre finale, complète, a été remise par la SAS GJG FONCIERE.

Au cours des mois de décembre 2025 et janvier 2026, plusieurs demandes de précisions et de compléments ont été adressées au candidat afin de permettre une analyse approfondie de son offre.

L'offre finale a fait l'objet d'une analyse détaillée, formalisée au sein d'un rapport d'analyse des offres (RAO). Ce rapport a été transmis aux membres de la Commission d'Appel d'Offres (CAO) lors de leur convocation.

La CAO s'est réunie le 4 février 2026 et a décidé de retenir l'offre présentée par la SAS GJG FONCIERE en vue de l'attribution du marché.

### Présentation du soumissionnaire

Le tableau suivant présente de manière synthétique le soumissionnaire ayant remis l'offre. Il précise la structure juridique et contractuelle que se propose de mettre en place le soumissionnaire.

Soumissionnaire	<i>GJG FONCIERE</i>
Candidat seul ou groupement ?	Candidat seul
Présentation du soumissionnaire	Soumissionnaire : GJG FONCIERE Il s'agit de la holding du Groupe Jacques GADDARKHAN, dont le Président est M. Jacques GADDARKHAN
Structuration juridique et contractuelle proposée	GJG FONCIERE se propose de créer une <b>société ad hoc dédiée au Marché</b> , qui sera une filiale à 100 % de la société GJG FONCIERE.
	<p>Forme sociale : SASU, immatriculée en France préalablement à la signature du Marché Capital social : capital initial de 10 000 €. Dénomination sociale : GJG POLETECH</p> <p>Les projets de statuts de cette société sont produits par le soumissionnaire.</p> <p>La société dédiée sera le partenaire central et l'interlocuteur unique de CAP Excellence.</p> <p>Elle conclura avec les principaux intervenants au projet les plusieurs sous-contrats :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ <b>Au stade de la conception et de la construction du Pôle Technique</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Avec un architecte : ANONYM'ART</li> <li>○ Avec trois bureaux d'études techniques : SECO INGENIERIE, TECSOL Antilles, V2C</li> <li>○ Avec un bureau de contrôle : aucun nom donné à ce stade</li> <li>○ Avec un coordinateur SPS : aucun nom donné à ce stade</li> <li>○ Avec un constructeur : SOTRADOM</li> </ul> </li> <li>➤ <b>Au stade de l'exploitation et de la maintenance du Pôle technique</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Avec un mainteneur multi technique : IDEX</li> <li>○ Avec un opérateur en charge des travaux de maintenance, petites et grosses réparations et GER : SOTRADOM</li> </ul> </li> </ul> <p>Un contrat d'interface multipartite sera conclu entre la société de projet et les titulaires des sous-contrats au stade de la construction et au stade de l'entretien maintenance pour gérer les interfaces.</p>

### Présentation des modalités d'entrée en vigueur du marché

Le bouclage du financement s'effectuant dans un délai incompatible avec la date de signature du marché, il sera procédé à une entrée en vigueur du marché **en deux temps** conformément aux termes du marché :

- A la date de notification du marché au titulaire, seules les clauses relatives au bouclage du financement (dont l'article 23.5 du marché) entrent en vigueur ;

À la date à laquelle CAP Excellence constatera le closing financier et signera l'acte d'acceptation de cession de créances (c'est-à-dire à la date à laquelle (i) d'une part le candidat a mis en place le bouclage du financement et (ii) d'autre part CAP Excellence a pu vérifier qu'il est conforme à ses attentes et ne comprend notamment aucune modification substantielle par rapport aux conditions de financement de référence), l'ensemble des clauses du marché entre en vigueur.

A défaut pour le titulaire de mettre en place le bouclage du financement prévu dans un délai de cinq (5) mois à compter de la date de notification telle que définie au marché, il est prévu que le contrat devient caduc de plein droit sans indemnité de part et d'autre.

Ce mécanisme préserve les intérêts de CAP Excellence en lui permettant de ne plus être liée par le contrat si le titulaire n'est pas en mesure d'effectuer le bouclage du financement dans les conditions prévues.

### Evaluation de l'offre au regard des critères d'attribution

Le tableau suivant présente, pour chaque critère d'attribution fixés préalablement, l'analyse portée sur l'offre de la SAS GJG FONCIERE et la note qu'il lui a été attribuée.

N°	Critères d'attribution et analyse	Note obtenue
1	<p><b>Coût global de l'offre</b></p> <p>En résumé :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'offre du candidat présente un coût global, bien que lisible et crédibilisé par une architecture financière réaliste, qui se situe sensiblement au-dessus du montant de référence de l'évaluation préalable (environ +20 %), avec une redevance fortement dominée par la composante financière (R1), limitant les marges d'optimisation.</li> <li>- Ainsi, si l'offre apparaît techniquement finançable et méthodologiquement solide, elle présente un niveau de coût élevé et un profil financier peu tolérant aux aléas, appelant une vigilance particulière sur les mécanismes contractuels de protection de la personne publique.</li> </ul>	24,98 / 30 points
2	<p><b>Qualité globale des ouvrages</b></p> <p>En résumé :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le candidat fait preuve d'une solide maîtrise des principes constructifs fondamentaux (étanchéité, structure béton, fondations, gestion des eaux pluviales) et démontre sa connaissance des points singuliers sensibles, proposant des dispositifs techniques cohérents avec l'usage intensif attendu et s'engageant sur des contrôles qualité rigoureux.</li> <li>- Les bases techniques sont donc satisfaisantes, bien que certaines adaptations spécifiques au climat tropical mériteraient d'être renforcées : des justifications hydrauliques plus détaillées permettraient de sécuriser davantage la gestion des épisodes pluvieux intenses, et les solutions d'étanchéité gagneraient à être complétées par des précisions sur leur comportement à long terme face aux UV et à l'humidité permanente.</li> <li>- Les dispositions constructives pour le béton sont conformes aux standards, mais pourraient être optimisées par une analyse plus poussée des effets combinés du climat tropical et de l'environnement aéroportuaire (stratégies renforcées contre la carbonatation, la corrosion, les fissurations).</li> <li>- Enfin, le traitement des zones critiques (fondations, dallages, interfaces sol/bâtiment) constitue une piste d'amélioration pour garantir une durabilité maximale par des dispositifs de drainage et d'étanchéité continue plus explicitement détaillés.</li> </ul>	13 / 20 points

3	<b>Propositions en termes de partage des risques</b>	7 / 10 points
	<p>En résumé :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De manière générale, le candidat propose un partage des risques raisonnable et en ligne avec les standards de marché. L'équilibre global du projet de marché de partenariat proposé par CAP Excellence est maintenu (et amélioré sur certains points) de même que l'allocation des risques, sous réserves de certains points identifiés (diminution montant de pénalités, instauration de certains plafonds de pénalité, limitation des risques liés à l'état du terrain, réduction de la période de garantie EM au terme du marché) qui, par leur formulation et leur nombre, demeurent d'une incidence mineure sur l'allocation des risques.</li> </ul>	
4	<p><b>Robustesse financière de l'offre</b></p> <p>En résumé :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'offre se caractérise par un exercice de robustesse globalement sérieux, bien documenté et conforme à l'esprit du Guide de rédaction des offres, avec des analyses de sensibilités claires, des seuils de rupture explicitement identifiés et un adossement bancaire crédible.</li> <li>- Néanmoins, cette robustesse demeure structurellement tendue, en raison d'un levier financier très élevé et d'une faible capacité d'absorption des chocs courants, l'ADSCR apparaissant comme une contrainte bloquante à des niveaux relativement bas.</li> </ul>	6,5 / 10 points
5	<p><b>Performances énergétiques et environnementales (en phase de construction et en phase d'entretien-maintenance)</b></p> <p>En résumé ;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La proposition présente une prise en compte correcte de la maintenance courante et des contraintes climatiques tropicales, avec constitution d'un DOE et conformité normative des systèmes. Toutefois, les engagements de maintenance sur 5 ans manquent de cadre contractuel précis (absence de planning détaillé, de rapports formalisés et de délais d'intervention garantis).</li> <li>- Le volet énergétique et environnemental présente quelques lacunes : aucune estimation des consommations/productions, taux de production photovoltaïque insuffisant face aux besoins, et architecture limitant l'installation de panneaux PV.</li> <li>- Le contenu du DOE reste trop générique pour le climat DOM, sans notices de maintenance spécifiques ni justification de la tenue des matériaux aux conditions tropicales.</li> <li>- Globalement, l'offre manque de valeur ajoutée technique différenciante et de démonstration d'un savoir-faire spécifique aux exigences environnementales renforcées des bâtiments neufs en climat tropical.</li> </ul>	11 / 20 points
6	<b>Part d'exécution du contrat confiée à des petites et moyennes entreprises ou à des artisans (au-delà du minimum légal de 10 % conformément aux termes de l'article R. 2213-5 du code de la commande publique)</b>	5 / 5 points

	En résumé : l'offre du candidat présente	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Engagement supérieur au plancher légal requis (art. R. 2213-5 du CCP)</li> <li>- Engagement ventilé tout au long du contrat</li> <li>- Engagement dans tous les domaines d'exécution du contrat</li> <li>- Engagement particulier en faveur des PME locales</li> <li>- Mise en place d'un tableau de bord permettant le suivi de cet engagement par CAP Excellence</li> <li>- Mise en place d'un processus de sélection clair</li> </ul>	
7	<p><b>Performances en matière d'insertion par l'activité économique (au-delà des exigences minimales fixées par CAP Excellence)</b></p> <p>En résumé :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Respect du volume minimal d'heures d'insertion exigé par CAP Excellence</li> <li>- Mise en place de 3 formations de 10 jours par an chacune</li> <li>- Présence d'un tuteur expérimenté au sein de l'entreprise (au moins 12 mois)</li> <li>- Mise en place de 8 heures de tutorat par mois</li> <li>- Suivi externe de la progression des personnes en insertion</li> </ul>	4,25 / 5 points
<b>TOTAL</b>		<b>71,73 / 100 points</b>

Le coût de construction de ce nouveau bâtiment qui deviendra à terme propriété de CAP Excellence s'élève à 14 548 000 € et les redevances annuelles seront de 1 536 000 €.

Au vu de l'ensemble de ces éléments, du rapport d'analyse des offres et du choix émis par la Commission d'Appel d'Offres de CAP Excellence le 4 février dernier, **il est demandé aux membres du conseil de bien vouloir :**

- Autoriser Monsieur le président, ou son représentant, à conclure et signer le marché de partenariat portant sur la conception, la construction, l'entretien-maintenance et le gros entretien et renouvellement (GER) ainsi que le financement du nouveau Pôle technique de CAP Excellence, y compris ses espaces extérieurs, et ses annexes, avec la société dédiée qui sera créée par la SAS GJG FONCIERE comme une filiale à 100 % ;
- Autoriser Monsieur le président, ou son représentant, à conclure et signer l'acte d'acceptation de cession de créances prévu[s] dans le marché de partenariat, avec les prêteurs de la société dédiée susvisée ;
- Autoriser le titulaire du marché de partenariat à déposer toute demande d'autorisation, notamment d'urbanisme nécessaire à l'exécution du marché ;
- Autoriser Monsieur le président, ou son représentant, à conclure et signer tous les documents et actes nécessaires à l'exécution de la présente délibération, y compris toutes les démarches en vue de l'entrée en vigueur, de la publicité appropriée et de l'exécution du marché de partenariat portant sur la conception, la construction, l'entretien-maintenance et le gros entretien et renouvellement (GER) ainsi que le financement du nouveau Pôle Technique de CAP Excellence, y compris ses espaces extérieurs ainsi que de l'entrée en vigueur, de la publicité appropriée et de l'exécution de l'acte d'acceptation de la cession de créances précité;
- Autoriser Monsieur le président à signer tous actes, marchés, avenants et documents afférents à la mise en œuvre de la présente délibération.

**Considérant** que, sur la base du rapport d'analyse des offres, la Commission d'appel d'offres, réunie le 4 février 2026, a décidé d'attribuer le marché de partenariat à la SAS GJG FONCIERE, et que son avis est joint à la présente délibération ;

**Considérant** qu'il appartient au conseil communautaire d'autoriser le président à signer le marché de partenariat relatif à la conception, la construction, l'entretien-maintenance et le gros entretien et renouvellement (GER) ainsi que le financement du nouveau Pôle Technique de CAP Excellence, y compris ses espaces extérieurs, et ses annexes, avec la société dédiée qui sera créée par la SAS GJG FONCIERE comme une filiale à 100 % ;

**Considérant** l'objectif de CAP Excellence de regrouper les agents de la Direction générale adjointe des ressources et moyens, de la direction générale adjointe renouvellement urbain et de la direction générale des ressources techniques au sein d'un site unique et d'un bâtiment moderne améliorant leurs conditions de travail et l'accueil du public ;

**Considérant** l'intérêt de l'emplacement du site de l'ancienne aérogare du Raizet sur lequel CAP Excellence s'est vu délivré une autorisation d'occupation temporaire du domaine public à l'issu d'un appel à manifestation d'intérêt lancé par la société aéroportuaire guadeloupéenne Pôle Caraïbes ;

**Considérant** que, dans un souci d'optimisation des conditions de financement du projet, les parties au marché de partenariat sont convenues que la SAS GJG FONCIERE cède à ses prêteurs les créances qu'elle détient sur CAP Excellence et correspondant à une partie des loyers financiers et indemnités de fin anticipée dus au titre du marché de partenariat ;

**Considérant** en outre que le marché de partenariat prévoit que la cession de créances fera l'objet d'une acceptation par Cap Excellence au bénéfice des prêteurs de la SAS GJG FONCIERE en application des articles L.313-29 à L.313-29-2 du Code monétaire et financier ayant pour effet d'interdire sur la partie des créances cédées acceptées toute compensation ou exception opposables aux prêteurs de la SAS GJG FONCIERE. Cette acceptation prend la forme d'un acte d'acceptation ;

Après en avoir délibéré ;

### DÉCIDE, À L'UNANIMITÉ,

**ARTICLE 1**– D'autoriser Monsieur le président, ou son représentant, à conclure et signer le marché de partenariat portant sur la conception, la construction, l'entretien-maintenance et le gros entretien et renouvellement (GER) ainsi que le financement du nouveau Pôle technique de CAP Excellence, y compris ses espaces extérieurs, et ses annexes, avec la société dédiée qui sera créée par la SAS GJG FONCIERE comme une filiale à 100 %.

**ARTICLE 2**– D'autoriser Monsieur le président, ou son représentant, à conclure et signer l'acte d'acceptation prévu dans le marché de partenariat, avec les prêteurs de la société dédiée susvisée.

**ARTICLE 3**– D'autoriser le titulaire du marché de partenariat à déposer toute demande d'autorisation, notamment d'urbanisme nécessaire à l'exécution du marché de partenariat.

**ARTICLE 4**– D'autoriser Monsieur le président, ou son représentant, à conclure et signer tous les documents et actes nécessaires à l'exécution de la présente délibération, y compris toutes les démarches en vue de l'entrée en vigueur, de la publicité appropriée et de l'exécution du marché de partenariat portant sur la conception, la construction, l'entretien-maintenance et le gros entretien et renouvellement (GER) ainsi que le financement du nouveau Pôle technique de CAP Excellence, y compris ses espaces extérieurs ainsi que de l'entrée en vigueur, de la publicité appropriée et de l'exécution de l'acte d'acceptation de la cession de créances précité.

**ARTICLE 5** – D'autoriser Monsieur le président à signer tous actes, marchés, avenants et documents afférents à la mise en œuvre de la présente délibération.

**ARTICLE 6**– Le président, le directeur général 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.

Sont joints à la présente délibération :

- Le procès-verbal de la commission d'appel d'offres en date du 4 février 2026 ;
- Le rapport de Monsieur le président au conseil communautaire ;
- Le marché de partenariat et ses annexes en version agréée ;
- L'acte d'acceptation de cession de créances.

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 SAS GJG FONCIERE 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 05 MARS 2026

Les présidents de séance

La secrétaire de séance

Le président

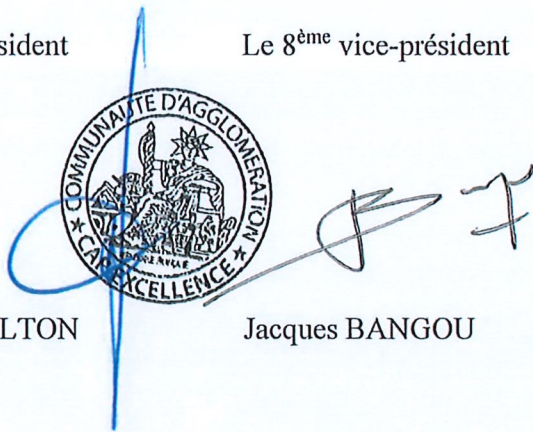
Le 8<sup>ème</sup> vice-président

La conseillère communautaire

Eric JALTON

Jacques BANGOU

Maddy GARGAR



A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Maddy Gargar', is positioned to the right of the seal.

- Délibération transmise à Monsieur le représentant de l'Etat, le 05 MARS 2026
- Délibération transmise à Monsieur le maire de la ville des Abymes, le 06 MARS 2026
- Délibération transmise à Madame le maire de la ville de Baie-Mahault, le 06 MARS 2026
- Délibération transmise à Monsieur le maire de la ville de Pointe-à-Pitre, le 06 MARS 2026
- Délibération transmise à la SAS GJG FONCIERE, le 06 MARS 2026
- Délibération transmise à Monsieur le comptable public, le 06 MARS 2026