

CONSEIL COMMUNAUTAIRE

Séance du 26 juin 2026

Sixième séance de l'année
du nouveau conseil communautaire

Nombre conseillers :

En exercice : 42

Présents : 28 (dont 14 par visioconférence*)

Votants : 37 (dont 9 pouvoirs)

▪ Pour : 37

▪ Dont contre : 0

▪ Dont abstention : 0

L'an deux-mille-vingt-six, le vendredi 26 juin, le conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération CAP Excellence régulièrement convoqué à 10 heures 00 minutes par convocation en date du 19 juin 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 : Madame Marie-Camille MOUNIEN

Délibération n°2026.06.06/107

Versement d'une indemnité d'éviction au locataire suite à l'acquisition de l'immeuble cadastré BV 69 sis au lieu-dit « Le Bourg » aux Abymes - Portage Foncier par TERRES CARAÏBES (EPF)

Rapporteur :

Mme Chantal LERUS

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

Etaient présents : 28

Le président : Monsieur Eric JALTON*

Vice-présidents : M. Pierre Lucien THICOT* (2^{ème} vice-président) - Mme Chantal LERUS (6^{ème} vice-présidente) - Mme Tania GALVANI* (7^{ème} vice-présidente) - Mme Marie-Corine LACASCADE (8^{ème} vice-présidente) - Mme Marie-Hélène SALOMON (11^{ème} vice-présidente) - Mme Claude Lise AZEDE (12^{ème} vice-présidente)

Autres membres du bureau communautaire : Mme Murielle Narcisse ANDREOPA - Mme Chantal BRELLE* - Mme Kimberley Samira Theophile FRAGNEAU* - M. Francis LUDGER - M. Jean-Luc PLUMASSEAU - M. Rosan Vincent RAUZDUEL* - M. William SURDIN* - M. Mathis VERDOL*

Autres conseillers communautaires : M. Fabrice Séverin BEAUZOR* - M. Teddy BERNADOTTE - Mme Aurélie BITUFWILA YERBE* - M. Yann CERANTON* - Mme Karine DESSOUT - Mme Karine DUMESNIL* - M. Sébastien GREDOIRE - Mme Milène LATOR-BELLON* - M. Bertrand Joël MANNE - Mme Magaly Daisy MARCIN* - Mme Marie-Camille MOUNIEN - M. Frédéric THEOBALD - M. Pierre VENUTOLO*

Nombre de conseiller ayant donné pouvoir : 9

Vice-présidents : M. Harry DURIMEL (1^{er} vice-président) à Mme Tania GALVANI - Mme Eliane GUIOUGOU (5^{ème} vice-présidente) à Mme Marie-Corine LACASCADE - M. Jean-Luc Jacques CELIGNY (10^{ème} vice-président) à Mme Magaly MARCIN

Autre membre du bureau communautaire : Mme Laisely EDOM-PARAT à Mme Murielle Narcisse ANDREOPA

Autres conseillers communautaires : Mme Lydia DUPONT à Monsieur Pierre VENUTOLO - Mme Océane GOVINDIN à M. Sébastien GREDOIRE - Mme Murielle ROCH-JABES à M. Bertrand MANNE - M. Olivier SERVA à Mme Aurélie BITUFWILA YERBE - M. Simon VAINQUEUR à M. Frédéric THEOBALD

Nombre de conseiller absent excusé : 5

Vice-président : M. Teddy FOULE (9^{ème} vice-président)

Autre membre du bureau communautaire : M. Fabert MICHELY

En cours de séance :

Vice-présidents : M. Michel MADO (3^{ème} vice-président) - M. Georges BREDENT (4^{ème} vice-président)

Autre membre du bureau communautaire : M. Eric Bernard CELINAIN

Nombre de conseiller absent non excusé : 0

Acte rendu exécutoire :

▪ Après transmission en préfecture, le

▪ Publication sur le site internet ou notification, le :

10 JUL. 2026

10 JUL. 2026

LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

971-200018653-20260626-20260606107-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 10/07/2026
Publication : 10/07/2026

- VU le code général des collectivités territoriales ;
- VU le code de l'urbanisme, notamment son article L. 324-1 ;
- 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^{er} janvier 2013 ;
- VU l'arrêté préfectoral n°2013-030/SG/DICTAJ/BRA du 10 mai 2013, modifié, portant création de l'établissement public foncier (EPF) de Guadeloupe
- 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 l'arrêté préfectoral n°971-2025-10-21-00003-SG/DCL/BCL daté du 21 octobre 2025 portant composition du conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération CAP Excellence à compter du renouvellement général des conseils municipaux en mars 2026 prévoyant, en application des règles du droit commun, que l'organe délibérant est composé de 42 sièges ;
- 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° 24-077 du conseil d'administration de TERRES CARAÏBES (EPF) du 2 octobre 2024 autorisant l'acquisition de la parcelle BV 69 pour le compte de la Communauté d'Agglomération CAP Excellence ;
- VU la délibération du conseil communautaire de CAP Excellence n°2025.12.10/782 en date du 19 décembre 2025 autorisant TERRES CARAÏBES à acquérir la parcelle BV 69 pour le compte de la Communauté d'Agglomération ;
- 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 règlement intérieur de TERRES CARAÏBES (EPF) approuvé par délibération du conseil d'administration du 2 octobre 2013 et modifié en date du 08 Novembre 2017 ;
- VU la saisine de la Communauté d'Agglomération CAP Excellence en date du 11 septembre 2024 sollicitant l'intervention de TERRES CARAÏBES pour l'acquisition de la parcelle BV 69 ;
- VU l'avis référencé 2023-6602 du Service des Domaines en date du 31 janvier 2025 ;
- VU le rapport d'évaluation établi par le cabinet DR Audit & Expertise sur le calcul de l'indemnité d'éviction de l'entreprise locataire du local commercial (S.A.S LES QUATRE AS) situé sur la parcelle cadastrée BV 69 et établissant le préjudice économique lié à la perte de revenus résultant de son éviction à la somme de 133 034 € ;
- VU l'accord signé de Monsieur Alexis THÉNARD en date du 6 décembre 2025 acceptant ledit montant ;
- VU l'acte de vente reçu par Maître Jessica Boecasse le 28 mai 2026 contenant vente par Monsieur Renoux-Latour au profit de TERRES CARAÏBES de l'immeuble cadastré BV 69 aux Abymes

Considérant le rapport du président :

Pendant plusieurs décennies, l'immeuble dénommé « Le Baobab » a constitué un bâtiment emblématique du centre-ville des Aymes. Devenu vacant et fortement dégradé, cet ensemble immobilier ne répondait plus aux ambitions de développement et de revitalisation portées pour ce secteur stratégique de la commune.

La Communauté d'Agglomération CAP Excellence a ainsi engagé une opération de requalification du site destinée à accompagner la redynamisation du centre-ville des Aymes, à renforcer son attractivité et à favoriser l'émergence d'une nouvelle offre immobilière associant notamment logements, activités économiques et commerciales.

Dans cette perspective, la Communauté d'Agglomération CAP Excellence a lancé un appel à manifestation d'intérêt afin de sélectionner un opérateur chargé de concevoir, de réaliser et d'exploiter un projet immobilier sur le foncier communautaire. À l'issue de cette procédure, le projet porté par la Société d'économie mixte d'aménagement des Antilles-Guyane (la SEMAAG) a été retenu.

La Communauté d'Agglomération CAP Excellence a, pour sa part, assuré la déconstruction de l'ancien immeuble du Baobab, intervenue le 6 juin 2026, marquant ainsi le lancement opérationnel de cette importante opération de renouvellement urbain.

Les études techniques conduites dans le cadre de la mise au point du projet ont toutefois mis en évidence la nécessité d'intégrer à l'emprise de l'opération la parcelle cadastrée BV 69, d'une superficie de 195 m², située en limite immédiate du foncier du Baobab.

L'acquisition de cet immeuble appartenant à Monsieur RENOUX-LATOIR, présente ainsi un caractère indispensable à la faisabilité technique et à la cohérence d'ensemble du projet. Elle permettra de disposer d'une emprise foncière adaptée à la réalisation du programme immobilier retenu et d'assurer les conditions nécessaires à sa bonne insertion dans le tissu urbain existant. Toutefois, ce bien est loué à Monsieur THENARD.

Compte tenu du caractère stratégique de cette acquisition, CAP Excellence a sollicité l'intervention de TERRES CARAÏBES afin que l'établissement assure le portage foncier de l'immeuble pour le compte de la Communauté d'agglomération.

L'acquisition du bien cadastré BV 69 s'inscrit donc pleinement dans la mise en œuvre de l'opération de requalification du site du Baobab et constitue une condition préalable à la réalisation du projet porté par la SEMAAG.

Par délibération du Conseil communautaire, la Communauté d'Agglomération CAP Excellence a autorisé l'acquisition de la parcelle cadastrée BV 69, indispensable à la réalisation du projet de requalification du site du Baobab. Cette acquisition a été réalisée dans le cadre d'un portage foncier assuré par TERRES CARAÏBES pour le compte de la Communauté d'agglomération.

Toutefois, la pleine disponibilité de l'emprise foncière demeure conditionnée à la libération des locaux actuellement occupés par Monsieur Alexis THÉNARD dans le cadre de son activité commerciale.

Afin d'accompagner la mise en œuvre de l'opération et de préserver la continuité de cette activité économique, TERRES CARAÏBES a engagé des démarches de prospection ayant permis d'identifier un nouveau local commercial adapté aux besoins de l'exploitant. Cette solution offre à Monsieur THÉNARD la possibilité de poursuivre durablement son activité en devenant propriétaire de ses propres murs.

Dans ce contexte, et afin de permettre son installation dans ces nouveaux locaux, l'exploitant sollicite le versement d'une indemnité d'éviction destinée à couvrir les frais de réinstallation et les travaux de réhabilitation nécessaires à la poursuite de son activité.

Le versement de cette indemnité constitue ainsi la dernière étape permettant d'assurer la libération effective de l'emprise foncière BV 69 et, par conséquent, la réalisation du projet immobilier porté par la SEMAG dans le cadre de l'opération de requalification du site du Baie-Mahault.

Considérant que la réalisation du projet d'habitat de 10 logements nécessite la libération totale de l'emprise foncière BV 69 ;

Considérant que TERRES CARAÏBES a prospecté et trouvé le futur local commercial de Monsieur Alexis THÉNARD, permettant ainsi la pérennisation de son activité par l'acquisition de ses propres murs ;

Considérant que l'exploitant sollicite le versement d'une indemnité d'éviction d'un montant de 133 034 €, pour réaliser les travaux de réhabilitation nécessaires à son installation et à la poursuite de son activité ;

Il convient d'autoriser le président à signer la convention opérationnelle de portage foncier et de verser une indemnité d'éviction à Monsieur THENARD ès-qualités en sa qualité de locataire évincé.

Considérant l'avis favorable de la commission affaires financières réunie le 25 juin 2026 ;

Après en avoir délibéré ;

DÉCIDE, À L'UNANIMITÉ :

ARTICLE 1- D'approuver le montant de l'indemnité d'éviction commerciale à verser à Monsieur Alexis THÉNARD (S.A.S LES QUATRE AS) pour un montant total de 133 034 €.

ARTICLE 2- D'autoriser le versement par TERRES CARAÏBES (EPF) de cette indemnité d'éviction au locataire de l'immeuble situé sur le territoire de la commune des Abymes cadastré BV 69, dans la limite de 133 034 € établis sur la base du rapport d'expertise du cabinet DR Audit & Expertise établissant le préjudice économique lié à la perte de revenus résultant de son éviction, afin de permettre à l'exploitant de financer les travaux de réhabilitation de son nouveau local d'activité, facilitant ainsi la libération amiable du site dans les meilleurs délais.

ARTICLE 3- Que la dépense relative à l'indemnité d'éviction de Monsieur Alexis THÉNARD sera prise en charge par TERRES CARAÏBES et intégrée aux frais de portage foncier de l'opération, conformément aux modalités de la convention opérationnelle liant CAP Excellence à TERRES CARAÏBES.

ARTICLE 4- D'autoriser le président à signer la convention opérationnelle de portage foncier avec TERRES CARAÏBES (EPF) dont le projet est ci-annexé.

ARTICLE 5- D'autoriser le président à signer tous actes, conventions et documents relatifs à l'exécution de la présente délibération.

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.

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, à Monsieur le président de l'établissement public foncier local (l'EPFL) TERRES CARAÏBES 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 JUL. 2026

Le président de séance

La secrétaire de séance

Le président

La conseillère communautaire





Eric JALTON

Marie-Camille MOUNIEN

- Délibération transmise à Monsieur le représentant de l'Etat, le 10 JUL. 2026
- Délibération transmise à Monsieur le maire de la ville des Abymes, le 10 JUL. 2026
- Délibération transmise à Monsieur le maire de la ville de Baie-Mahault, le 10 JUL. 2026
- Délibération transmise à Monsieur le maire de la ville de Pointe-à-Pitre, le 10 JUL. 2026
- Délibération transmise à Monsieur le président de l'EPFL TERRES CARAÏBES, le 10 JUL. 2026
- Délibération transmise à Monsieur le comptable public, le 10 JUL. 2026

