Envoyé en préfecture le 10/07/2025
Reçu en préfecture le 10/07/2025
Publié le 05/06/2025
ID : 081-218102713-20250527-DL250527064B-DE

DÉPARTEMENT DU TARN
ARRONDISSEMENT DE CASTRES

Parc Georges Spénale
81 370 SAINT-SULPICE-LA-POINTE
Tél : 05.63.40.22.00
Email : mairie@ville-saint-sulpice-81.fr

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 27 mai 2025

Délibération n° DL-250527-064

Objet :

Réalisation du projet de requalification urbaine du site de l'ancienne Arçonnerie française

Cession par la Commune de la parcelle cadastrée section B n° 650

Date de la convocation : 21 mai 2025

Conseillers en exercice : 29
Présents : 23
Procurations : 4

Votants : 27

Pour : 23
4 abstentions du groupe minoritaire « Saint-Sulpice Demain ! » (Mme Isabelle MANTEAU (procuration), M. Julien LASSALLE, M. Stéphane FILLION et M. Maxime LACOSTE (procuration)).

Vote à l'unanimité

L'an deux mille vingt-cinq, vingt-sept mai, à dix-huit heures trente, le Conseil Municipal de Saint-Sulpice-la-Pointe, légalement convoqué, s'est réuni sous la présidence de M. Raphaël BERNARDIN, Maire.

Présents : M. Raphaël BERNARDIN, Maire – Mme Hanane MAALLEM, M. Laurent SAADI, Mme Nathalie MARCHAND, M. Maxime COUPEY, Mme Laurence BLANC, MM. Stéphane BERGONNIER et Bernard CAPUS, Adjoints - Mme Andrée GINOUX, M. Alain OURLIAC, M. Christian JOUVE, Mme Marie-Claude DRABEK, MM. Jean-Philippe FÉLIGETTI et Christian RIGAL, Mme Laurence SÉNÉGAS, MM. Nicolas BÉLY et Benoît ALBAGNAC, Mme Emmanuelle CARBONNE, M. Cédric PALLUEL, Mmes Muriel PHILIPPE et Nadia OULD AMER, MM. Julien LASSALLE et Stéphane FILLION.

Excusés : Mme Bernadette MARC (procuration à Mme Laurence BLANC), M. Jean-Pierre CABARET, Mme Isabelle MANTEAU (procuration à M. Stéphane FILLION), M. Maxime LACOSTE (procuration à M. Julien LASSALLE), Mme Valérie BEAUD (procuration à Mme Hanane MAALLEM).

Absents : M. Sébastien BROS.

Secrétaire de séance : M. Maxime COUPEY.

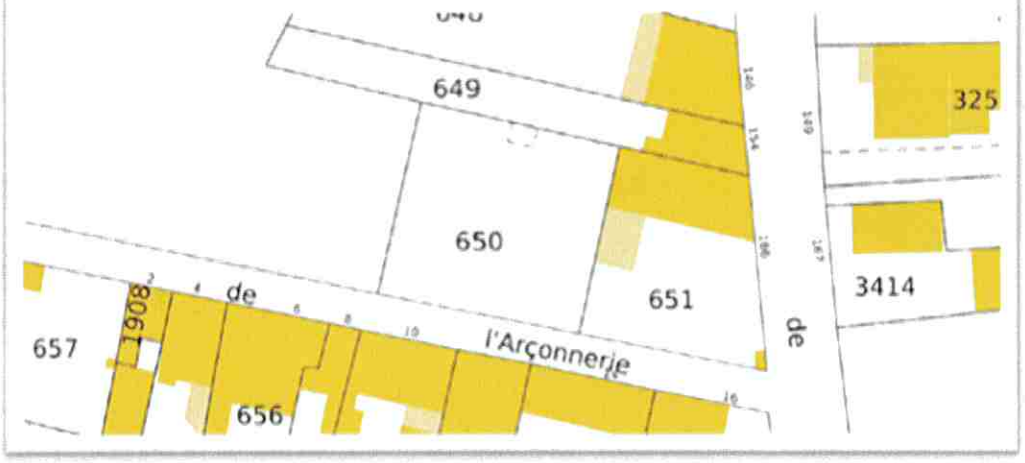
A la demande de M. le Maire, M. Maxime COUPEY, Adjoint au Maire, informe l'Assemblée que la Commune a lancé en 2023 un appel à projet ayant pour objet la cession d'une emprise foncière constituée d'une propriété de l'EPF d'Occitanie (EPFO), qu'il maîtrise pour le compte de la Commune, et de la parcelle cadastrée section B n°650 dont elle est propriétaire.

L'opérateur retenu à l'issue de la consultation est le groupement DEMATHIEU BARD IMMOBILIER / TARN HABITAT / LE COL. Dans la répartition du foncier entre ces partenaires, il est prévu que ce soit DEMATHIEU BARD IMMOBILIER qui acquiert la parcelle B650.

Envoyé en préfecture le 10/07/2025
Reçu en préfecture le 10/07/2025
Publié le 05/06/2025
ID : 081-218102713-20250527-DL250527064B-DE

Plan cadastral localisant la parcelle B650

Sise Rue de l'Arçonnerie à Saint-Sulpice-la-Pointe



Un accord est intervenu sur la cession de cette parcelle d'une surface de 472 m² au prix de 38 232 € (*trente-huit mille deux cent trente-deux euros*), hors frais. Ce montant respecte l'évaluation par le Pôle d'évaluation domaniale de la Direction départementale des Finances Publiques du Tarn.

Pour mémoire, cette parcelle a été acquise par la Commune en 2008 pour 30 000 €, hors frais.

Le Conseil Municipal ainsi informé et après en avoir délibéré,

- Vu le Code général des collectivités territoriales ;
- Vu le Code Général de la propriété des personnes publiques ;
- Vu le Code de l'Urbanisme ;
- Vu le Plan Local d'Urbanisme de la Commune en vigueur ;
- Vu l'avis du Pôle d'évaluation domaniale de la Direction départementale des Finances Publiques du Tarn du 9 mai 2025 ;
- Vu l'avis de la commission municipale « Urbanisme / Cadre de vie / Transition énergétique / Commerces / Artisanat » du mardi 13 mai 2025 et ayant entendu l'exposé de son rapporteur ;
- Considérant que la cession de la parcelle cadastrée section B n° 650 permettra une cohérence dans la réalisation de l'aménagement du site ancienne Arçonnerie française ;

DÉCIDE À L'UNANIMITÉ,
Avec 23 voix pour et 4 abstentions *,
**** Liste « Saint-Sulpice Demain ! » : Mme Isabelle MANTEAU,***
MM. Julien LASSALLE, Stéphane FILLION et Maxime LACOSTE

- D'approuver les modalités de cession de la parcelle cadastrée section B, n° 650, d'une superficie de 472 m² au prix de 38 232 € (*trente-huit mille deux cent trente-deux euros*) avec l'acquéreur DEMATHIEU BARD IMMOBILIER, dont les frais d'acte sont à leur charge.
- De désigner l'étude notariale GINOULHAC et MAUREL à Rabastens (110 avenue de Toulouse) pour établissement de l'acte.
- D'habiliter M. le Maire, ou son représentant, à signer au nom de la Commune, la promesse de vente, l'acte de vente authentique ainsi que toutes pièces nécessaires à l'application de la présente délibération.

Fait et délibéré les jour mois et an que dessus
Pour extrait conforme

Le Maire,

Raphaël BERNARDIN

Le Secrétaire de séance,

Maxime COUPEY

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Toulouse dans un délai de deux mois à compter de sa publication.
Cette saisine pourra se faire, pour les particuliers et les personnes morales de droit privé non chargés de la gestion d'un service public, par la voie habituelle du courrier ou via l'application informatique Télérecours, accessible par le lien : http://www.telerecours.fr.

Envoyé en préfecture le 10/07/2025
Reçu en préfecture le 10/07/2025
Publié le 05/06/2025
ID : 081-218102713-20250527-DL250527064B-DE

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Toulouse dans un délai de deux mois à compter de sa publication.
Cette saisine pourra se faire, pour les particuliers et les personnes morales de droit privé non chargés de la gestion d'un service public, par la voie habituelle du courrier ou via l'application informatique Télérecours, accessible par le lien : http://www.telerecours.fr.

Vu pour être annexé à la délibération
n° DL-250527-064 du 27/05/2025
Saint-Sulpice-la-Pointe, le 27/05/2025
Le Maire,

Raphaël BERNARDIN

COMMUNE DE SAINT-SULPICE-LA-POINTE (Tarn) 81

Envoyé en préfecture le 10/07/2025
Reçu en préfecture le 10/07/2025
Publié le 05/06/2025
ID : 081-218102713-20250527-DL250527064B-DE

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale Des Finances Publiques

Direction départementale des Finances Publiques du TARN

Pôle d'évaluation domaniale

Adresse :18 Avenue Charles de Gaulle 81013 ALBI Cedex 9

Téléphone : 05 63 49 58 00

Mel:ddfip81.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le 09/05/2025

La Directrice départementale des Finances publiques du TARN

à

LA COMMUNE DE SAINT-SULPICE-LA-POINTE

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Valérie SAUSSOL
Téléphone :05 63 49 59 73
Courriel :valerie.saussol@dgfip.finances.gouv.fr
Réf. :OSE n° 2025-81271-32278
DS n°23927367

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site collectivites-locales.gouv.fr

Nature du bien : Terrain à bâtir

Adresse du bien : Rue de l'Arçonnerie 81370 Saint-Sulpice-la-Pointe.

Valeur : **38 232 €** , assortie d'une marge d'appréciation de 15 %
(des précisions sont apportées au § détermination de la valeur)

Envoyé en préfecture le 10/07/2025
Reçu en préfecture le 10/07/2025
Publié le 05/06/2025
ID : 081-218102713-20250527-DL250527064B-DE

1 - SERVICE CONSULTANT

affaire suivie par : TELLIERE Ingrid

2 - DATE

de consultation : 28/04/2025

de délai négocié : NON

de visite : NON

de dossier en état : 28/04/2025

3 - OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération : Cession amiable

3.2. Nature de la saisine : réglementaire

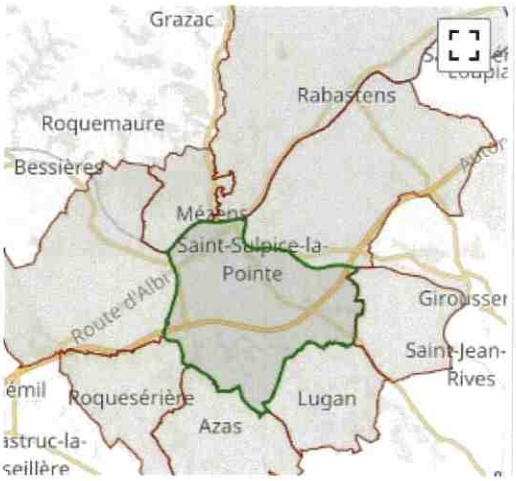
3.3. Projet et prix envisagé : projet d'opération immobilière

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Saint-Sulpice-la-Pointe, anciennement appelée **Saint-Sulpice** et en occitan *Sant Somplesi*, est une commune française située dans département du Tarn, en région Occitanie

Saint-Sulpice-la-Pointe est limitrophe de huit autres communes dont trois dans le département de la Haute-Garonne. Les communes limitrophes sont Azas, Buzet-sur-Tarn, Coufouleux, Lugan, Mézens, Rabastens, Roquesérière et Saint-Lieux-lès-Lavaur.



Envoyé en préfecture le 10/07/2025
Reçu en préfecture le 10/07/2025
Publié le 05/06/2025
ID : 081-218102713-20250527-DL250527064B-DE

4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

4.3. Références Cadastrales

L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
Saint-Sulpice-la- Pointe.	B 650	Rue de l'Arçonnerie	472 m²	TAB
		TOTAL	472 m²	

4.4. Descriptif

La parcelle B 650, est située à côté du tissu urbain sur l'ancien site de l'Arçonnerie (exploité par la société GALVACIER jusqu'en Juin 2008). Classée ICPE, cet ancien site industriel a fait l'objet de travaux de remise en état (constaté par PV du 17 Juillet 2020 par l'inspecteur de la DREAL).

Le projet d'aménagement consiste en la réalisation d'une véritable couture urbaine qui se donne comme objectif de greffer un nouveau quartier à la ville.

Les terrains sont classés en zone UB1 du PLU approuvé le 28/11/2019.

Envoyé en préfecture le 10/07/2025
Reçu en préfecture le 10/07/2025
Publié le 05/06/2025
ID : 081-218102713-20250527-DL250527064B-DE

La parcelle est actuellement utilisée comme parking non aménagé.

Parcelle ayant fait l'objet d'une acquisition par la Commune en 2008 pour un montant de 30 000 € plus les frais annexes à cette acquisition (géomètre, notaire)

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble : Commune de Saint-Sulpice-la-Pointe

5.2. Conditions d'occupation : libre

6 - URBANISME

6.1.Règles actuelles

Réglementation d'urbanisme applicable : PLU UB1

- Périmètres de protection :

- Servitudes administratives ou de droit privé : AC1 - Servitude de protection des Monuments Historiques - Ruines du Castella ET PM1 PPRmt Retrait-gonflement des argiles

- Réseaux et voiries : non mais à proximité

7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION

La valeur vénale est déterminée par la méthode de comparaison qui consiste à fixer la valeur vénale ou locative à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local. Au cas

Envoyé en préfecture le 10/07/2025
Reçu en préfecture le 10/07/2025
Publié le 05/06/2025
ID : 081-218102713-20250527-DL250527064B-DE

particulier, cette méthode est utilisée, car il existe un marché local avec des biens comparables à celui du bien à évaluer.

Le Code de l'Expropriation énonce la définition des Terrains à bâtir :

II - 1° La qualification de terrains à bâtir, au sens du présent code, est réservée aux terrains qui, un an avant l'ouverture de l'enquête prévue à l'article L. 11-1 ou, dans le cas visé à l'article L. 11-3, un an avant la déclaration d'utilité publique sont, quelle que soit leur utilisation, tout à la fois :
a) Effectivement desservis par une voie d'accès, un réseau électrique, un réseau d'eau potable et, dans la mesure où les règles relatives à l'urbanisme et à la santé publique l'exigent pour construire sur ces terrains, un réseau d'assainissement, à condition que ces divers réseaux soient situés à proximité immédiate des terrains en cause et soient de dimensions adaptées à la capacité de construction de ces terrains. Lorsqu'il s'agit de terrains situés dans une zone désignée par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé comme devant faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble, la dimension de ces réseaux est appréciée au regard de l'ensemble de la zone ;
b) Situés dans un secteur désigné comme constructible par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé ou par un document d'urbanisme en tenant lieu, ou bien, en l'absence d'un tel document, situés soit dans une partie actuellement urbanisée d'une commune, soit dans une partie de commune désignée conjointement comme constructible par le conseil municipal et le représentant de l'Etat dans le département en application de l'article L. 111-1-3 du code de l'urbanisme.
Les terrains qui, à l'une des dates indiquées ci-dessus, ne répondent pas à ces conditions sont évalués en fonction de leur seul usage effectif, conformément au paragraphe I du présent article.

8 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR : MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

8.1.1. Sources et critères de recherche – Termes de référence

Recherche cote callon 2025

TAB	COLLECTIFS /CH. FONCIERE /m² plancher			INDIVIDUELS/LOT pour 750m²	
	Centre ville	Banlieue ordinaire	Banlieue résidentielle	Banlieue ordinaire	Banlieue résidentielle
Gaillac					
Prix dominants	382	136	248	37 000	95 200
Prix minimaux	183	64	118	17 300	49 100
Prix maximaux	576	207	372	52 500	145 100

Envoyé en préfecture le 10/07/2025
Reçu en préfecture le 10/07/2025
Publié le 05/06/2025
ID : 081-218102713-20250527-DL250527064B-DE

Recherche sur PATRIM

Périmètre géographique : 10 av yves bongars, 81370, Saint-Sulpice-la-Pointe - 1000 m autour
Référence cadastrale : 81 271 / 000 0B 0643
Période de recherche : De 01/2018 à 01/2021
Caractéristiques du bien : Non bâti - Terrain à bâtir
Surface : De 500 à 1000 m²

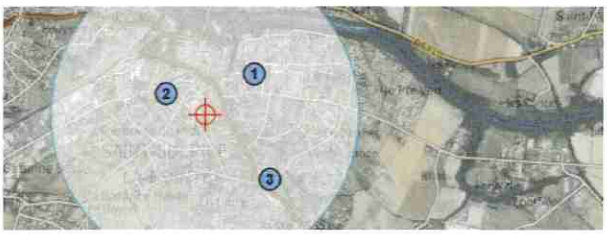
5 ventes répondent à vos critères

Synthèse des prix de la sélection

Année	Période	Prix du m²(€) - Surface utile			
		Moyen	Médian	Minimum	Maximum
2018	janvier-décembre	112,62	117,65	102,56	117,65
2019	janvier-décembre	107,46	107,46	107,46	107,46
2020	janvier-décembre	109,62	109,62	109,62	109,62
	Synthèse	110,99	109,62	102,56	117,65

Ref. enregistrement	Ref. Cadastrales	Dept	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m²)	Prix total	Prix/m²	Nature de bien (Nature1)	Situation locative
8104P02 2018P03427	271//E/2232//	81	SAINT-SULPICE-LA-POINTE	EN BARTHET	06/06/2018	595	70 000	117,65	Terrain à bâtir	Libre
8104P02 2018P06233	271//E/2174// 271//E/2171// 271//E/2176//	81	SAINT-SULPICE-LA-POINTE	EN BARTHET	10/10/2018	663	68 000	102,56	Terrain à bâtir	Libre
8104P02 2018P06288	271//E/2233//	81	SAINT-SULPICE-LA-POINTE	EN BARTHET	17/10/2018	595	70 000	117,65	Terrain à bâtir	Libre
8104P02 2020P02629	271//E/2253//	81	SAINT-SULPICE-LA-POINTE	LA BOURIASSO	07/05/2020	520	57 000	109,62	Terrain à bâtir	Libre
8104P02 2020P00437	271//E/2278//	81	SAINT-SULPICE-LA-POINTE	RIVALS	23/12/2019	670	72 000	107,46	Terrain à bâtir	Libre

Recherches plus récentes



Synthèse des prix de la sélection

Année	Période	Prix du m²(€) - Surface utile			
		Moyen	Médian	Minimum	Maximum
2023	janvier-décembre	122,51	129,23	76,23	162,07

Ref. enregistrement	Ref. Cadastrales	Dept	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m²)	Prix total	Prix/m²	Groupe	Situation locative
8104P01 2023P06418	271//B/3365//	81	SAINT-SULPICE-LA-POINTE	SAINT SULPICE VILLE	05/04/2023	972	125 612	129,23	Non bâti	Libre
8104P01 2023P17479	271//B/822//	81	SAINT-SULPICE-LA-POINTE	SAINT SULPICE VILLE	30/11/2023	725	117 500	162,07	Non bâti	Libre
8104P01 2023P13448	271//E/1498//	81	SAINT-SULPICE-LA-POINTE	VACAYRIAL	01/09/2023	962	73 333	76,23	Non bâti	Libre

Tous les terrains sont sur la commune de Saint-Sulpice-la-Pointe et correspondent à des terrains à bâtir non viabilisés.

Le 2ème terme est le plus pertinent il est situé sur le même PLU et dans la même zone, cependant, il est dans un secteur résidentiel contrairement à la parcelle à évaluer qui va faire partie d'un réaménagement dense avec 120 logements collectifs, sociaux, des bureaux un cinéma et une médiathèque….

Envoyé en préfecture le 10/07/2025
Reçu en préfecture le 10/07/2025
Publié le 05/06/2025
ID : 081-218102713-20250527-DL250527064B-DE

Les terrains sur PLU UB1 restent rares .

Afin de tenir compte de ces éléments le prix au m² retenu est de 81 €.

Le prix de la parcelle B 650 est de **38 232 €**

472 m² x 81 €

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRÉCIATION

Cession

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, éventuellement assortie d'une marge d'appréciation, et non d'un prix. Le prix est un montant sur lequel s'accordent deux parties ou qui résulte d'une mise en concurrence, alors que la valeur n'est qu'une probabilité de prix.

La valeur vénale des parcelles bien est arbitrée à **38 232 €.** Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 15 % portant la valeur

- minimale de vente sans justification particulière à 32 400 € (arrondie).

Ainsi, l'opération du consultant est conforme à la valeur du marché si elle se réalise à un prix compris dans cet intervalle.

Les consultants peuvent, bien entendu, **toujours vendre à un prix plus élevé** ou acquérir à un prix plus bas.

Sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont toutefois la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision pour vendre à un prix plus bas ou acquérir à un prix plus élevé.

La valeur vénale est exprimée hors taxe, hors droits et hors frais d'agence éventuellement applicables.

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 24 mois.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation serait nécessaire si l'accord* des parties sur la chose et sur le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai.

** Pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la mesure où l'accord sur le prix est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.*

En revanche, si cet accord intervient durant la validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis.

Envoyé en préfecture le 10/07/2025
Reçu en préfecture le 10/07/2025
Publié le 05/06/2025
ID : 081-218102713-20250527-DL250527064B-DE

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis.

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

11 - OBSERVATIONS

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis.

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le moment de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

il n'est pas tenu compte des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.

ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.

Pour la Directrice départementale des Finances publiques du TARN
et par délégation,

L'Inspectrice des Finances Publiques

Valérie.saussol

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.