

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-250527-066

Objet :

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

Acceptation d'une clause de pacte de préférence au
profit de la Commune dans le cadre de la cession des
parcelles portées par l'EPF Occitanie

Date de la convocation : 21 mai
2025

Conseillers en exercice : 29
Présents : 23
Procurations : 4

Votants : 27

Pour : 27
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 Mme Isabelle MANTEAU, Mme Valérie BEAUD (procuration à Mme Hanane MAALLEM)).

Absents : M. Sébastien BROS.

Secrétaire de séance : M. Maxime COUPEY.

M. le Maire rappelle à l'Assemblée que la commune de Saint-Sulpice-la-Pointe a conclu une convention opérationnelle avec l'EPF d'Occitanie en date du 8 avril 2019, modifiée par avenant en date du 20 mars 2023, ayant pour objet de lui confier une mission d'acquisitions foncières sur le secteur de l'ancienne Arçonnerie en vue de réaliser un projet de reconversion comprenant la création d'au moins 25 % de logements sociaux, la création d'activités commerciales et de recomposition des espaces publics.

La convention opérationnelle dans le cadre de laquelle les biens ont été acquis indique, en son article 5.4, que lesdits biens ont vocation à être cédés à l'opérateur désigné par la collectivité au prix de revient prévisionnel de l'EPF d'Occitanie.

En application de la délibération n°DL-240711-086 du Conseil Municipal du 11 juillet 2024 désignant le groupement composé de DEMATHIEU BARD IMMOBILIER, TARN HABITAT et LE COL lauréat de l'Appel à Projet et de la délibération n° DL-241212-137 du 12 décembre 2024 désignant le dit groupement comme tiers acquéreur, une promesse de vente a été signée par l'EPF d'Occitanie au profit du groupement précité.

Le projet du groupement lauréat se développe sur l'assiette foncière objet de la promesse de vente et composée des parcelles cadastrées section B n° 643, 644, 645 et 650 pour une emprise totale de 11.899 m² environ.

Conformément à la convention opérationnelle et au cahier des charges de l'appel à projet, la promesse de vente signée par l'EPF d'Occitanie intègre des clauses de garanties d'exécution, des pénalités en cas de retard ou de non réalisation du projet pour lequel le groupement a été désigné lauréat de l'appel à projet et une clause de pacte de préférence au profit de la commune de Saint-Sulpice-la-Pointe.

Ce pacte de préférence est prévu en cas de mutation ou d'aliénation des biens précités pendant une période de dix ans à compter de la régularisation de l'acte authentique de vente réitérant la promesse signée prochainement entre l'EPFO et le groupement lauréat de l'appel à projet.

Le pacte de préférence sera applicable dans la mesure où les travaux prévus au titre du permis de construire valant division déposée par le groupement en vue de la réalisation du projet n'auraient pas été exécutés. Il ne s'appliquera pas aux ventes de biens immobiliers bâtis ou en cours de construction, dans leur totalité ou par fraction, de lots ou conclusions de baux réels solidaires, en l'état futur d'achèvement ou achevés.

Le prix de vente dans le cadre de la mise en œuvre de ce pacte de préférence est encadré par les dispositions de la promesse de vente signée et sera déterminé par le prix d'acquisition initial réactualisé en tenant compte des améliorations et des éventuelles moins-values apportées aux terrains.

Avant sa réitération par acte authentique, la commune de Saint-Sulpice-la-Pointe devra délibérer afin d'intervenir audit acte, à l'effet d'accepter ledit pacte de préférence stipulé à son profit et qu'à défaut, cette clause ne trouvera pas à s'appliquer.

L'activation de cette clause de préférence permettrait à la Commune d'acquérir ces biens stratégiques en cas de non-exécution du projet d'aménagement déterminé dans le cadre de l'appel à projet et dans l'hypothèse où ces biens faisaient l'objet d'une cession à des tiers.

L'acceptation de cette clause de préférence traduit la volonté de la Commune de garantir un réaménagement de l'ancien site industriel de l'Arçonnerie situé en plein cœur de la ville, qui respecte le tissu urbain environnant et ses habitants, tout en répondant aux enjeux de production de logements et environnementaux.

L'activation de cette clause de préférence constituera une simple option à laquelle la Commune pourra renoncer.

Le Conseil Municipal ainsi informé et après en avoir délibéré,

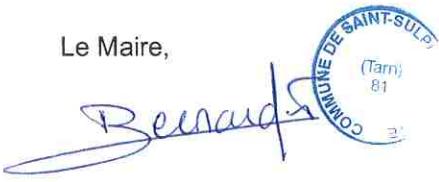
- Vu le Code général des collectivités territoriales ;
- Vu la convention opérationnelle n°0448TA2019 signée entre la commune de Saint Sulpice la Pointe, la communauté de communes Tarn Agout et l'Etablissement public foncier d'Occitanie (EPFO), approuvée par la commune de Saint-Sulpice-la-Pointe par délibération n° DL-181016-0124 du conseil municipal 16 octobre 2018 et modifiée par avenant approuvé par délibération DL-22116-0025 du 16 novembre 2022 ;
- Vu la procédure de consultation en vue d'un appel à projet relatif à la cession d'un foncier destinée à la réalisation d'un projet d'aménagement à vocation mixte sur le terrain de l'Arçonnerie et portant sur les parcelles Section B 643, 644, 645 et B 650 de la Commune de Saint Sulpice la Pointe ;
- Vu la délibération n°DL-240711-086 du conseil municipal du 11 juillet 2024 désignant le groupement composé de DEMATHIEU BARD IMMOBILIER, TARN HABITAT et LE COL lauréat de l'Appel à Projet pour la réhabilitation du quartier de l'Arçonnerie ;
- Vu la délibération n° DL-241212-137 du conseil municipal du 12 décembre désignant DEMATHIEU BARD IMMOBILIER et LE COL comme tiers acquéreur des biens immobiliers objet de l'appel à projet conformément aux dispositions de l'article 6.5 de la convention opérationnelle n°0448TA2019 signée avec l'EPFO et pour un prix de cession prévisionnel de 1.4M€, hors déduction de la subvention fonds friche qui s'élèvera au maximum à 500 000€ et hors minoration foncière ; modifiée par la délibération n° DL-250527-065 du 27 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 la volonté de la Commune de garantir un réaménagement de l'ancien site industriel de l'Arçonnerie, situé en plein cœur de la ville, qui respecte le tissu urbain environnant et ses habitants, tout en répondant aux enjeux de production de logements et environnementaux ;

DÉCIDE À L'UNANIMITÉ,

- D'accepter le pacte de préférence à son profit tel que prévu dans le cadre de la promesse de vente par l'EPF d'Occitanie en faveur du Groupement DEMATHIEU BARD IMMOBILER et LE COL, en cas d'aliénation ou de mutation dans un délai de 10 ans à compter de la régularisation de l'acte authentique de vente des parcelles cadastrées section B, n° 643, 644, 645 et n° 650.
- De dire que la mise en œuvre de ce pacte de préférence pourra s'exécuter dans les conditions prévues par ladite promesse, après délibération spécifique du conseil municipal conformément aux dispositions du Code Général des Collectivités Territoriales.
- D'autoriser Monsieur le Maire, ou son représentant, à signer tous les documents nécessaires à la mise en œuvre de la présente délibération.

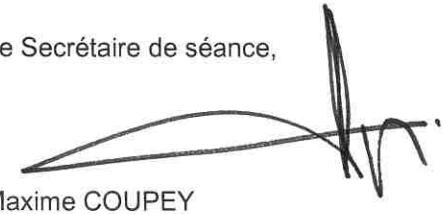
Fait et délibéré les jour mois et an que dessus
Pour extrait conforme

Le Maire,



Raphaël BERNARDIN

Le Secrétaire de séance,



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 Télerecours, accessible par le lien : <http://www.telerecours.fr>.

