

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 29 septembre 2025

Délibération n° DL-250929-091

Objet :

Principe d'aliénation de parcelles cadastrées
Section A n° 1036, 1037, 1038 et 1241
sises lieudit Molétrincade

Implantation d'un équipement sportif PADEL

Date de la convocation :
23 septembre 2025

Conseillers en exercice : 29
Présents : 18
Procurations : 7

Votants : 25
Pour : 25
Vote à l'unanimité

L'an deux mille vingt-cinq, le vingt-neuf septembre, 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, M. Maxime COUPEY, Mme Laurence BLANC, MM. Stéphane BERGONNIER et Bernard CAPUS, Adjoint – et Mme Andrée GINOUX, MM. Alain OURLIAC et Christian JOUVE, Mme Marie-Claude DRABEK, MM. Jean-Pierre CABARET, Nicolas BÉLY, Benoît ALBAGNAC et Cédric PALLUEL, Mme Muriel PHILIPPE, M. Christian RIGAL et M. Maxime LACOSTE.

Excusés : Mme Nathalie MARCHAND (procuration à M. Laurent SAADI), M. Jean-Philippe FÉLIGETTI (procuration à M. Cédric PALLUEL), Mme Laurence SÉNÉGAS, (procuration à Mme Laurence BLANC), Mme Bernadette MARC (procuration à Mme Andrée GINOUX), Mme Emmanuelle CARBONNE (procuration à Mme Muriel PHILIPPE), Mme Nadia OULD AMER (procuration à Mme Marie-Claude DRABEK), M. Julien LASSALLE, M. Stéphane FILLION (procuration à M. Maxime LACOSTE).

Absents : Mme Isabelle MANTEAU, M. Sébastien BROS et Mme Valérie BEAUD.

Secrétaire de séance : M. Stéphane BERGONNIER

À la demande de M. le Maire, M. Cédric PALLUEL, Conseiller municipal, informe l'Assemblée qu'en mai 2023, la Commune a lancé un appel à projet de construction et d'exploitation d'un complexe sportif destiné à la pratique du PADEL. Celui-ci avait été remporté par la société FDL.

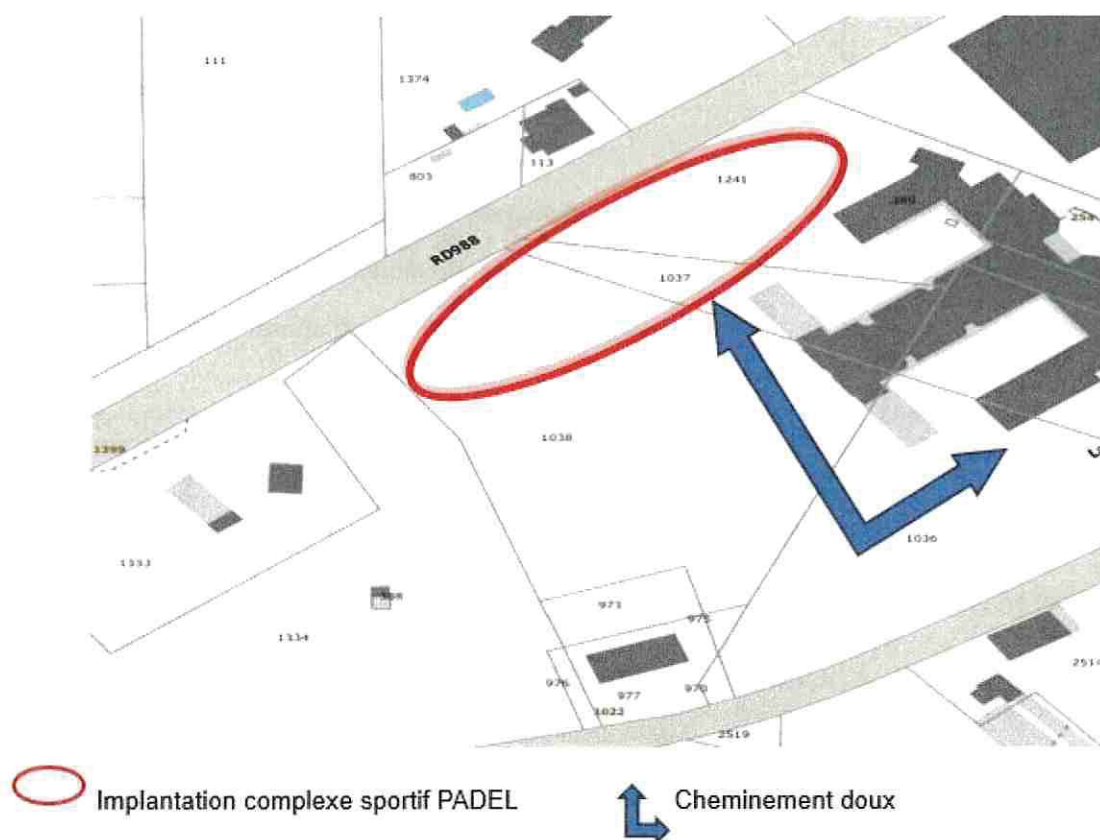
Par délibération n° DL-231107-144 du 7 novembre 2023, l'Assemblée avait approuvé le principe d'aliénation de parcelles cadastrées section A, n° 975, n° 1036 et n° 1038 sises lieudit Molétrincade. Une promesse de vente avait été signée le 22 décembre 2023.

Puis, lors de la séance du Conseil Municipal du 23 janvier 2024, par délibération n° DL-240123-004, l'Assemblée approuvait la cession des parcelles cadastrées section A n° 975p, n° 1036p et n° 1038p au prix d'acquisition de 190 000 € (cent quatre-vingt-dix mille euros).

Pour des raisons financières, la société FDL a dû retirer le projet.

Comme plusieurs porteurs de projets souhaitant financer la construction d'un complexe sportif dédié au Padel et à en assurer l'exploitation s'étaient manifestés, la Commune a décidé de retravailler l'ensemble du projet et ainsi un nouvel appel à projets a été lancé le 3 mars 2025.

Ce dernier prévoit la vente d'un terrain communal, réparti sur les parcelles cadastrées section A, n° 1036, 1037, 1038 et 1241, situées au bord de la route départementale RD988 destinée à la création d'un projet d'infrastructure sportive pour la pratique du Padel.



Après plusieurs auditions, le porteur de projet retenu est la société EALF Patrimoine (52 avenue de Gascogne 31 170 Tournefeuille) représentée par M. Fabrice CHARDIN dont notification a été faite le 5 août 2025.

L'unité foncière à céder représente une superficie d'environ 4 800 m² pour accueillir le projet de construction et d'exploitation du complexe sportif destiné à la pratique du Padel.

Le service du Domaine a estimé le bien à 216 000 € (*Deux cent seize mille euros*) assortie d'une marge d'appréciation de 15 %).

Le Conseil Municipal ainsi informé et après en avoir délibéré,

- Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- Vu le Code de l'Urbanisme ;
- Vu les délibérations du Conseil municipal n° DL-231107-144 du 7 novembre 2023 et DL-240123-004 du 23 janvier 2024 ;
- Vu l'avis de l'évaluation du service du Domaine ;
- Vu l'appel à projet de construction et d'exploitation d'un complexe sportif destiné à la pratique du Padel, référence n° 2025-AAP-01, lancé le 3 mars 2025 ;
- Vu l'avis de la commission municipale « Urbanisme / Cadre de vie / Transition énergétique / Commerces / Artisanat » du 17 septembre 2025 ;
- Considérant que ce projet s'inscrit dans le cadre du développement des activités sportives de la Commune.

DÉCIDE À L'UNANIMITÉ,

- De retirer les délibérations du Conseil Municipal n° DL-231107-144 du 7 novembre 2023 et n° DL-240123-004 du 23 janvier 2024 relatives au projet initial.
- D'approuver le principe d'aliénation des parcelles cadastrées section A n° 1036, 1037, 1038 et 1241, toutes ou parties, sises lieudit Molétrincade
- De désigner M. le Maire, ou son représentant, pour accomplir toutes les démarches nécessaires afin d'aboutir à l'aliénation de ces parcelles pour un total de 4 800 m² environ, et ceci dans le cadre de l'estimation du service du Domaine.
- De charger et confier la rédaction de tout acte nécessaire à la concrétisation de ce projet à Maître Karen RAYNAL-LEVY (5577, av des Terres Noires 81370 Saint-Sulpice-la-Pointe). Les frais de bornage et notariés seront à la charge de l'acquéreur.
- D'habiliter M. le Maire, ou son représentant, à signer tout acte et à engager toutes les démarches permettant la mise en œuvre de cette délibération.

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

Le Maire,



Raphaël BERNARDIN

Le Secrétaire de séance,



Stéphane BERGONNIER

Délai et recours

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 Télérécoeurs, accessible par le lien : <http://www.telerecoeurs.fr>.

Vu pour être annexé à la délibération
n°DL-250929-091 du 29/09/2025
Saint-Sulpice-la-Pointe, le 29/09/2025
Le Maire,
Raphaël BERNARDIN


**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Envoyé en préfecture le 09/10/2025

Reçu en préfecture le 09/10/2025

Publié le **09/10/2025**

ID : 081-218102713-20250929-DL250929091-DE

7300 - SD



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale Des Finances Publiques

Le 22/08/2025

Direction départementale des Finances Publiques du TARN

Pôle d'évaluation domaniale

Adresse : 18 AVENUE MARECHAL JOFFRE

- 81013 ALBI CEDEX 9

- Téléphone : 05 63 49 58 00

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

La Directrice départementale des Finances
publiques du TARN

POUR NOUS JOINDRE

à

Affaire suivie par : Valérie SAUSSOL

Téléphone : 05 63 49 59 73

Courriel : valerie.saussol@dgfip.finances.gouv.fr

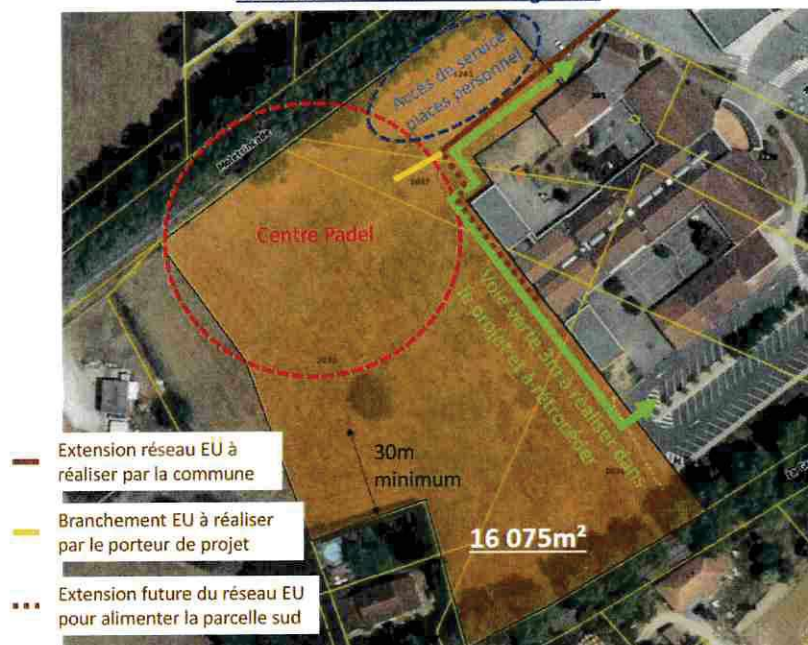
Réf. : OSE n° 2025-81271-58549

DS n° 25723022

COMMUNE DE SAINT-SULPICE-LA-POINTE

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 :

Immeubles non bâtis

Adresse du bien :

LIEU DIT MOLETRINCADE 81370 Saint-Sulpice-la-Pointe.

Valeur :

216 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 15 %
(des précisions sont apportées au § détermination de la valeur)

1 - SERVICE CONSULTANT

affaire suivie par : TELLIERE INGRID

2 - DATE

de consultation : 07/08/2025

de délai négocié : NON

de visite : NON

de dossier en état : 07/08/2025

3 - OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération : Cession amiable

3.2. Nature de la saisine : réglementaire

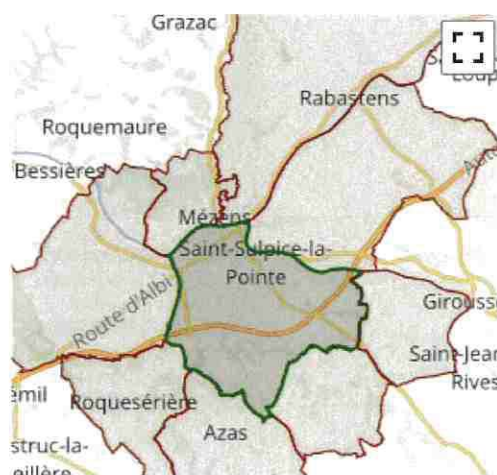
3.3. Projet et prix envisagé : cession de plusieurs parcelles pour créer une unité foncière sur laquelle une construction d'un complexe sportif padel de 4 800 M².

4 - DESCRIPTION DU BIEN

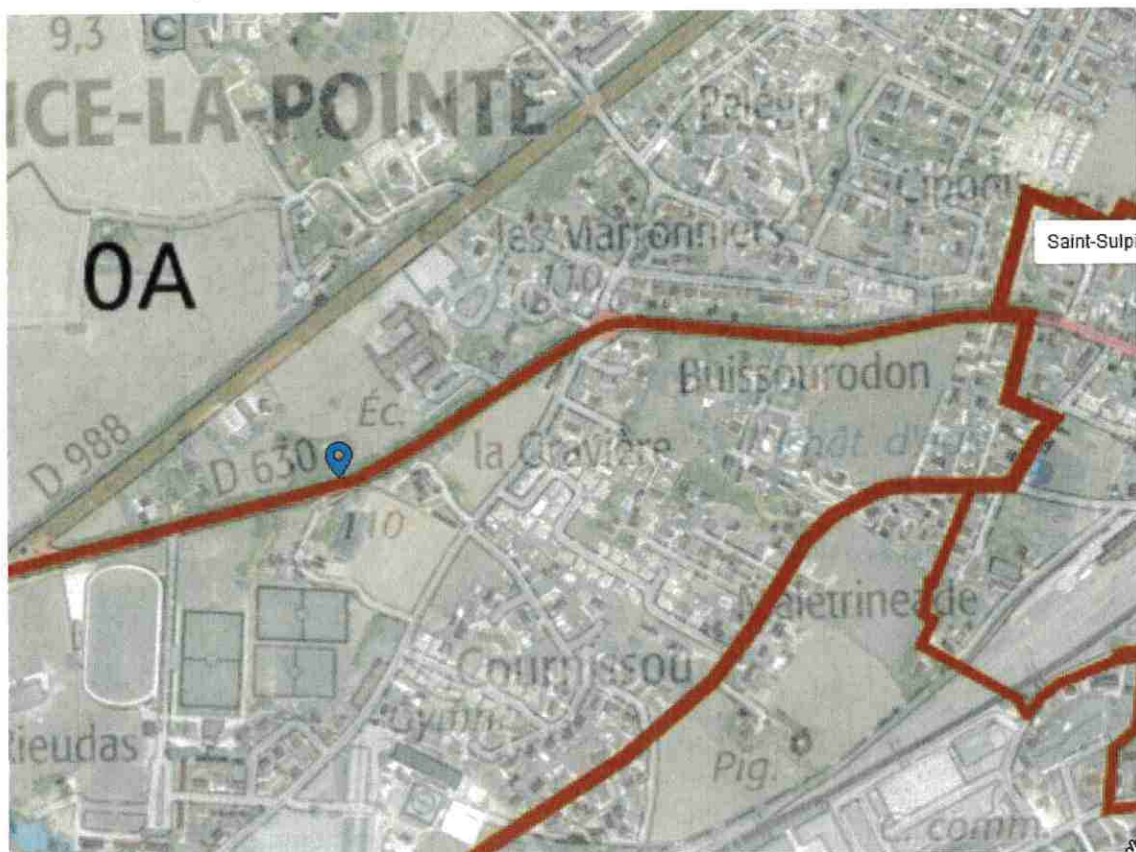
4.1. Situation générale

Saint-Sulpice-la-Pointe, anciennement appelée **Saint-Sulpice** 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 Rabastens, Azas, Buzet-sur-Tarn, Roquesérière, Coufouleux, Lugan, Mézens et Saint-Lieux-lès-Lavaur.



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.	A 1038 p	LIEU DIT MOLETRINCADE,	m ²	Terrain nu
Saint-Sulpice-la-Pointe.	A 1036 p	LIEU DIT MOLETRINCADE,	m ²	Terrain nu
Saint-Sulpice-la-Pointe.	A 1037 p	LIEU DIT MOLETRINCADE,	m ²	Terrain nu
Saint-Sulpice-la-Pointe.	A 241 p	LIEU DIT MOLETRINCADE,	m ²	Terrain nu
TOTAL			4 800 m ²	

4.4. Descriptif

Il s'agit de plusieurs parcelles constituant une unité foncière de configuration régulière en nature de terrain enherbé.

Ces terrains sont constructibles et vont permettre la création d'un complexe sportif soit une superficie pour ce projet de 4 800 m².

Le projet de construction d'équipement sportif 'padel' a été revu aussi celui-ci va avoir une visibilité de la RD 988 et des accès par la rue Henry DUNANT suite à la création d'un parking autour du complexe scolaire MATISSE rendant son accès plus sécurisé.

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 Ue / zone d'équipements publics et installation d'intérêt collectif.

- Périmètres de protection :
- Servitudes administratives ou de droit privé :
- Réseaux et voiries :

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

8 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR : MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

8.1.1. Sources et critères de recherche – Termes de référence

Recherche sur PATRIM



Synthèse des prix de la sélection

Année	Période	Prix du m ² (€) - Surface utile			
		Moyen	Médian	Minimum	Maximum
2022	juillet-décembre	47,59	47,59	47,59	47,59
2025	janvier-juillet	43,07	43,07	43,07	43,07
Synthèse		45,33	45,33	43,07	47,59

Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Dep t	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²	Sous Groupe	Situation locale
8104P01 2025P06832	104/ZF/48//	81	GIROUSSENS	12 RTE DES RIVES DE L AGOUT	22/05/2025	3390	146 000	43,07	Terre	Libre
8104P01 2022P14512	171/ZT/221// 171/ZT/223//	81	MONTANS	LA PERIE	15/09/2022	4203	200 000	47,59	Terre	Libre

Les termes correspondent à des terrains de grandes superficies, ils ne sont pas sur la même commune et ne sont pas sur le même PLU.

Tous les terrains sont comme le bien à évaluer constructible.

Concernant les parcelles à évaluer situées sur Saint-Sulpice-la-Pointe :

les avantages sont :

- la situation, la commune est très attractive car proche de Toulouse ;
- proche d'un secteur résidentiel ;
- visibilité depuis la route départementale n° 988

et d'autre part les inconvénients sont :

- surface ne pouvant intéresser qu'un marché très fermé ;
- possibilité de construite réduite à des équipements publics.

Dès lors au vu de ces éléments, le prix retenu est de 45 € / m², ce prix prenant en compte le fait que le prix au m² vu la situation de Saint-Sulpice-la-Pointe est plus élevé que celle des termes retenus mais que le PLU est plus restrictif.

Le prix des parcelles A 1038,A 1036 et A 1037 et A 241 est de **216 000 €**

4 800 m² x 45 €

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 du bien est arbitrée à **216 000 €**. Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 15 % portant la valeur

- minimale de vente sans justification particulière à 183 600 € (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.

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 PRESENT AVIS A DES TIERS ET RESPECT DES REGLES 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 et par délégation,

L'Inspectrice des Finances Publiques



Valérie.saussol

