



Hérault

Extrait du registre des délibérations du conseil municipal

Séance du 12/03/2026

Salle du Conseil Municipal – Place Viala – 34660 COURNONTERRAL

Date de convocation : 06/03/2026

Nombre de membres en exercice : 25

Nombre de membres présents : 17

Nombre de suffrages exprimés : 18

Quorum atteint

Présents (17) :

- William ARS
- Marie-Line GIBERT
- Eddy GOMMERET
- Patricia BELKADI
- Karine TURLAIS
- Geneviève SOLACROUP
- Anne MACIAS
- Roseline TERME
- Marc OLIVIER
- Anne GACHON
- Gautier VIDAL
- Emilie BRIGNARD
- Flavien MERCADIER
- Paul MARTINEZ
- Anne-Marie DELOBEL
- Pascale GRIPON
- Laura AZEMA

Absents représentés (1) :

- Sylvie VALETTE : pouvoir à William ARS

Absents (7) :

- Olivier DELMAS
- Norbert ISERN
- Yoann AGATI
- Céline DUCOUDRAY
- Patrick MOREAU
- Naïma DEBORDES
- Elisabeth LEONES

Secrétaire :

Eddy GOMMERET

DELIBERATION D2026-19 – PROMESSE UNILATERALE DE VENTE A LA SOCIETE CIVILE DE CONSTRUCTION VENTE (SCCV) SERMCO – SECTEUR JARDINS D'HELIOS

Monsieur le Maire rappelle au Conseil que la Commune dispose d'un foncier de 8070 m² situé aux Jardins d'Hélios, composé des parcelles suivantes :

Section	N°	Lieudit	Surface
BH	0395	9084F LES JONCASSES	00 ha 01 a 45 ca
BH	0397	9082F LES JONCASSES	00 ha 08 a 68 ca
BH	0398	9082F LES JONCASSES	00 ha 03 a 42 ca
BH	0428	9081F LES JONCASSES	00 ha 06 a 10 ca
BH	0429	9081F LES JONCASSES	00 ha 00 a 43 ca
BH	0432	9081F LES JONCASSES	00 ha 03 a 85 ca
BH	0518	9081F LES JONCASSES	00 ha 17 a 67 ca
BH	0519	9081F LES JONCASSES	00 ha 39 a 10 ca

Ce foncier a été acquis par la Commune, de la société ANGELOTTI AMENAGEMENT, savoir :

- la parcelle **BH 432**, suivant acte reçu par Maître Gilles GAYRAUD notaire à PIGNAN, le 8 novembre 2016,
- la parcelle **BH 518**, suivant acte reçu par Maître Gilles GAYRAUD notaire à PIGNAN, le 16 novembre 2017,
- les parcelles **BH 395, BH 397, BH 398, BH 428, BH 429, BH 519**, suivant acte reçu par Maître Valérie BONNES-CATTERINI notaire à COURNONTERRAL, le 11 octobre 2023,

Ce foncier dépend du **domaine privé** de la Commune, comme n'ayant jamais été affecté depuis son acquisition à l'usage direct du public ni à un service public (article L.2111-1 du Code général de la propriété des personnes publiques). En outre, aucune délibération du conseil municipal ne s'est prononcée sur le classement de ce foncier dans le domaine public.

Ce foncier est compris dans le périmètre du lotissement dénommé Les Jardins d'Hélios, réalisé par la société Angelotti Aménagement.

La Commune souhaite faire de ce terrain actuellement en friche la première phase d'un aménagement global et cohérent d'un secteur élargi « Jardins d'Hélios-Joncasses-Devèzes » qui présente une forme urbaine composite et dégradée (auto-construction illégale, activité et habitat mêlés sans cohérence, réseaux secs et humides inadaptés, voirie dégradée, etc.).

Par ailleurs, la Commune est accompagnée depuis 2024 dans cette démarche d'aménagement urbain par la Métropole, l'Etablissement Public Foncier (EPF) Occitanie et le cabinet Robin-Carbonneau, qui a réalisé un zoom sur ce secteur dans le cadre de l'étude urbaine.

Après 18 mois d'échanges avec ALTEMED, société de coordination des entités publiques ACM HABITAT, la SERM, SA3M et Énergies du Sud, qui met en œuvre des projets urbains de la Ville de Montpellier, de Montpellier Méditerranée Métropole et de ses communes, il a été convenu de formaliser une première étape via la conclusion d'une promesse de vente avec la société créée ad hoc (SCCV SERMCO) pour la cession d'une partie des parcelles susvisées pour un montant de 2 230 000 euros en vue d'un projet de co-promotion ALTEMED-COGIM.

Le quartier Les Jardins d'Hélios n'est pas à proprement parler une réussite d'un point de vue de l'aménagement urbain, tant ses défauts de conception internes (manque d'espaces partagés, commerces peu nombreux, liaisons internes mal pensés) qu'externes (déconnexion quasi-totale avec le reste de la commune) sont patents.

Plusieurs exigences sont intégrées dans le projet de co-promotion ALTEMED-COGIM, qui devront être approfondis lors des études complémentaires post faisabilité et dans le cadre de la très large concertation à venir :

- réactiver l'animation du quartier par l'implantation de commerces, de services publics, de locaux associatifs,
- répondre au besoin de se loger pour les nombreuses familles cournonnerralaises en attente de logement, en intégrant des logements adaptés aux seniors,
- anticiper le liaisonnement de cette première phase avec l'existant ainsi qu'avec les prochaines phases dont les périmètres sont en cours définition,
- privilégier le maintien d'espaces végétalisés et la création de voies "mobilités actives", piétonnières et cyclables

Par ailleurs, Monsieur le Maire rappelle que le Conseil a approuvé par délibération n°2026-11 du 25 février 2026 la signature d'une convention avec ACM, qui prévoit le versement d'une subvention municipale de 98 000 euros destinée à contribuer au financement des logements sociaux prévus dans l'opération.

PRESENTATION DU PROJET DE CESSION :

Il est envisagé la conclusion par la Commune, sur ce foncier, d'une **promesse unilatérale de vente**.

A cet égard, il est précisé que le foncier sera divisé par la Commune en deux (2) lots conformément au plan provisoire de division intitulé « PLAN DECOUPAGE LOTS » établi par AMH ARCHITECTES en date du 11 février 2026, savoir :

- Un **LOT 01 d'environ 5 888 m²**, destiné (i) à la construction d'un programme immobilier mixte (logements en accession libre, logements seniors en accession libre, logements soumis au BRS, commerces, crèche, locaux d'activités libérales) et (ii) à l'aménagement de trois lots de terrain à bâtir (pour la construction de maisons individuelles) ;
- Un **LOT 02 d'environ 2 415m²**, destiné à la construction d'un ensemble immobilier de logements sociaux avec, au rez-de-chaussée, une maison des associations.

Envoyé en préfecture le 13/03/2026

Reçu en préfecture le 13/03/2026

Publié le 13/03/2026

ID : 034-213400880-20260312-D2026_19-DE



Le LOT 02 se subdivisera lui-même, dans le cadre d'un état descriptif de division volumétrique à établir par la Commune, en :

- Un volume « Maison des associations »,
- Et un volume « Logements sociaux ».

Etant précisé que le nombre exact de volumes sera déterminé ultérieurement par un géomètre-expert, en fonction des contraintes liées à l'imbrication et la superposition des constructions.

Caractéristiques de la promesse de vente :

- Bénéficiaire :

La société dénommée **SCCV SERMCO**, Société civile immobilière de construction vente au capital de 1.000,00 €, dont le siège est à MONTPELLIER (34000) 45 Place Ernest Granier, Chez Serm, identifiée au SIREN sous le numéro 101932077 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de MONTPELLIER.

- Biens promis :

Article un : les parcelles formant le LOT 01 du plan provisoire de division susvisé.

Article deux : le volume « Logements sociaux » à créer sur le LOT 02 du plan provisoire de division susvisé (étant précisé que le volume « Maison des associations » ne sera pas compris dans la vente, il sera conservé en propriété par la Commune).

- Prix – Paiement du prix :

La vente, si elle se réalise, aura lieu moyennant le prix de **DEUX MILLIONS DEUX CENT TRENTE MILLE EUROS (2 230 000,00 EUR)**. Ce prix sera payable comptant le jour de la signature de l'acte authentique de vente.

- Indemnité d'immobilisation :

Il ne sera versé aucune indemnité d'immobilisation par le bénéficiaire.

- Charges et conditions :

La promesse de vente sera consentie par la Commune sous les garanties ordinaires de fait et de droit en pareille matière.

La promesse sera également conclue sous diverses conditions suspensives figurant dans le projet de promesse annexé à la présente délibération.

Les frais, droits, honoraires et émoluments de la promesse et de la vente seront à la charge du bénéficiaire.

- Faculté de substitution :

La SCCV SERMCO aura la faculté de céder partiellement la promesse au profit d'un bailleur social (ou assimilé) mais uniquement en ce qui concerne le bien « article deux » susvisé.

- Avis des Domaines :

En application des dispositions de l'article L.2241-1 du Code général des collectivités territoriales, la Commune a sollicité et obtenu l'avis de l'autorité compétente de l'Etat. Cet avis de la Direction départementale des Finances Publiques de l'Hérault en date du 06/03/2026 porte la référence OSE : 2026-34088-08505.

Par conséquent, après présentation de la promesse de vente, Monsieur le Maire propose au Conseil :

- d'approuver le projet de cession,
- de l'autoriser à passer et signer tous actes, documents et pièces (notamment la promesse de vente à conclure avec la SCCV SERMCO, dont le projet est annexé à la présente délibération), à accomplir toutes formalités et diligences, et généralement à effectuer tout ce qui sera nécessaire ou utile à l'exécution des décisions du conseil municipal concernant la réalisation de cette opération immobilière.

LE CONSEIL :

Après avoir entendu les explications de Monsieur le Maire et en avoir délibéré,

APPROUVE en leur entier les propositions qui lui sont faites.

FAIT ET DELIBERE A COURNONTERRAL, les jour, mois et an que dessus.

Envoyé en préfecture le 13/03/2026
Reçu en préfecture le 13/03/2026
Publié le 13/03/2026
ID : 034-213400880-20260312-D2026_19-DE


Pour extrait certifié conforme,

Le Maire

William ARS



Monsieur le Maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte et informe qu'il peut faire l'objet d'un recours gracieux dans un délai de deux mois adressé au Maire ou d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Montpellier dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou notification.

Envoyé en préfecture le 13/03/2026
Reçu en préfecture le 13/03/2026
Publié le 13/03/2026 
ID : 034-213400880-20260312-D2026_19-DE