



RAPPORT D'OBSERVATIONS DÉFINITIVES ET SES RÉPONSES

ASSOCIATION FONCIERE URBAINE AUTORISEE « LES JARDINS DE SERIGNAN » COMMUNE DE SERIGNAN

(Département de l'Hérault)

Exercices 2014 et suivants

Le présent document, qui a fait l'objet d'une contradiction avec les destinataires concernés, a été délibéré par la chambre le 8 juillet 2025

2.2 L'AFUA s'est exposée à des situations de conflits d'intérêts

L'AFUA, en tant qu'établissement public, n'a pas mis en place de dispositif particulier ou pris des mesures visant à prévenir de possibles situations de conflit d'intérêt, en particulier, à l'occasion de la désignation de son AMO, dans le recours aux maîtres d'œuvre, et enfin dans le déroulement des opérations de commercialisation elles-mêmes.

2.2.1 L'insuffisante garantie d'impartialité dans le choix de l'AMO

L'AFUA est soumis au code des marchés publics conformément aux dispositions de l'article 44 du décret 2006-504 du 3 mai 2006. À ce titre l'établissement a mis en place une commission d'appel d'offres (CAO) et le conseil des syndics se prononce sur tous les marchés ou simples devis.

Un marché d'assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) a été passé à trois reprises, en 2013, 2016 et 2020. Ces trois marchés ont été attribués au groupement formé par le cabinet « G » qui était l'unique candidat en 2013 et 2020. En 2016, il a été préféré à l'offre concurrente d'un groupement situé à Sophia Antipolis, proposant un prix légèrement inférieur. La note méthodologique de présentation ou les curriculum vitae des membres de ce concurrent non retenu apparaissaient pourtant particulièrement riches en comparaison de la note de présentation succincte du groupement précité. Il a notamment été reproché à l'offre concurrente de ne pas connaître les AFU. Or, le groupement retenu connaissait bien ce type de structure, puisqu'il accompagnait concrètement les Jardins de Sérignan depuis déjà au moins trois ans et un de ses avocats associé, accompagnait l'AFUA depuis 2009¹⁰. Ainsi, le cabinet sortant a bénéficié de son antériorité pour voir son marché reconduit, le cahier des charges fixant des conditions ciblant le profil du candidat d'ores et déjà en poste.

Le cahier des charges de l'AMO désigné en 2016 incluait une mission d'« organisation et de suivi des marchés publics ». L'AMO titulaire du marché a ainsi participé à la procédure de sélection du nouvel AMO, dans laquelle il était à nouveau candidat, en 2020. Ces faits seraient susceptibles de relever du conflit d'intérêt, étant entendu qu'en l'espèce l'AMO était placé dans une situation dans laquelle la confrontation des intérêts personnels avec l'accomplissement de sa mission pouvait conduire une prise de décision biaisée. Il appartenait à l'AFUA de prévenir cette situation.

2.2.2 Le risque de conflits d'intérêts entre l'AMO et les maîtres d'œuvre

L'une des missions principales confiées aux maîtres d'œuvre est l'accompagnement de l'AFUA dans sa mission d'aménagement, notamment la direction de l'exécution des travaux, l'assistance aux opérations de réception, le pilotage et la coordination.

¹⁰ Une délibération du conseil des syndics du 2 janvier 2015 mentionne une convention d'honoraires avec le cabinet d'avocats CGCB conclue en 2009.

La chambre relève que l'un des fondateurs du groupement de l'AMO est aussi à l'origine de la création d'une entreprise d'ingénierie. En 2013, celle-ci a été attributaire d'un marché de 836 K€. Initialement prévu pour trois ans, un avenant a été signé le 3 décembre 2015 portant son montant à 961 K€ afin de prendre en compte « *la nécessité de fractionner la réalisation des travaux (...)* ».

Celle-ci a bénéficié ensuite d'un marché complémentaire pour un montant 126 K€ pour l'aménagement des séquences et lotissements de la ZAC. La même entreprise a obtenu les marchés d'aménagement des voiries secondaires et des lotissements en 2015 pour un montant de 375 K€, puis un marché complémentaire en 2016 pour une mission de coordination. Un nouveau marché a été attribué à ce même bureau d'études en 2019 pour l'aménagement d'autres parcelles. En définitive, un avenant est intervenu le 24 juin 2020, à hauteur de 100 K€, pour un objet déjà inclus dans l'offre initiale de « reprise de projet ».

Entre 2014 et 2024 l'ensemble des prestations payées à cette société s'est élevé à 2,2 M€.

Si les avenants des marchés de maîtrise d'œuvre révèlent une insuffisante définition du besoin ils révèlent aussi des relations étroites entre l'AMO et la maîtrise d'œuvre qui auraient dû appeler la vigilance de l'AFUA.

Il est à noter que le fondateur d'un autre bureau d'études retenu par la commune de Sérignan dans la réalisation de nombreux de ses dossiers d'urbanisme intervient au titre de la maîtrise d'œuvre et au sein du groupement d'AMO. Le risque de conflit d'intérêt n'a été soulevé ni par la commune, ni par l'AFUA.

Ce bureau est ainsi intervenu dans plusieurs des dernières procédures de PLU ¹¹.

Dans le cadre du marché visant à accompagner la commune de Sérignan en 2024, pour la révision du projet de PLU, ce même cabinet était classé en troisième position sur trois candidats par le rapport d'analyse des offres. Après négociation, il a finalement été retenu. Son offre comporte également la facturation de nombreuses prestations pour un montant total dépassant les 40K€.

Le montant des prestations payées par l'AFUA à cette société s'est élevé à 126 K€ entre 2014 et 2024.

Ainsi, deux sociétés appartenant à un membre du groupement AMO interviennent aussi pour l'AFUA directement ou pour la commune dans le cadre de la révision de documents d'urbanisme intéressant l'AFUA. Ces liens multiples auraient nécessité une plus grande vigilance au regard des risques de conflit d'intérêt.

¹¹ Révision générale du PLU approuvée en 2012, modification simplifiée au PLU approuvée en 2013, modification de droit commun du PLU approuvée en 2013, modification simplifiée n°2 du PLU approuvée en 2015, étude pour l'aménagement du centre ancien de Sérignan réalisée en 2021, révision générale du PLU en cours, études préalables au dossier de création de la ZAC Garenque, dossier d'autorisation environnementale, volet hydraulique, dossier de DUP et enquête parcellaire en cours associé.