



# **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

### **2.2.3 Des liens étroits entre le groupement d'AMO et les sociétés qui ont acquis des parcelles de terrains**

Entre 2014 et le 30 octobre 2024, l'AFUA a vendu 215 parcelles dont une de 15 hectares à un groupement de promoteurs constitué en SAS et une de 2,5 ha à une société de construction-vente (SCCV) en dehors de la ZAC. Plusieurs grandes parcelles ont été vendues pour construire des résidences collectives ou des activités commerciales dont un macro-lot de 1,6 ha<sup>12</sup>.

La chambre relève que les membres du groupement d'AMO détiennent ou ont détenu sur la période, séparément ou en commun (directement ou indirectement), des parts dans des sociétés civiles immobilières (SCI) ou des SCCV. Douze de ces sociétés, détenues en tout ou partie par des membres de l'AMO (de 12,5 % à 100%) ont acheté 19 parcelles au sein de l'AFUA pour un montant de plus de 13,5 M€.

Ainsi l'AFUA a été insuffisamment vigilante en s'exposant à des situations potentielles de conflits d'intérêts lors de la désignation de son AMO, au cours des relations entre le groupement d'AMO et les maîtres d'œuvre, et enfin à l'occasion de la vente de terrains à des sociétés constituées par des membres de l'AMO ou leur entourage proche.

## **2.3 Les conditions de commercialisation**

### **2.3.1 Le recours limité à la procédure des appels à projet**

Alors que l'AFUA s'est trouvée, à plusieurs reprises, en situation de vendre des macros-lots, elle n'a eu recours à la procédure de l'appel à projet qu'une seule fois. Ainsi la vente de parcelles d'une superficie de 15 ha s'est effectuée au terme d'une longue négociation de gré à gré finalisée en 2014, sans recours à l'appel à projet, alors même que la superficie et les enjeux auraient pu justifier cette procédure alternative.

En mai 2017, l'établissement a émis un appel à projet pour la cession de parcelles de terrains concernant les séquences 3,4 et 6. Les séquences 3 et 4 concernaient la vente de 56 parcelles de terrains à bâtir sur une superficie de 21 210 m<sup>2</sup> pour une surface de plancher de 7 000 m<sup>2</sup> permettant la réalisation de 121 logements et la séquence 6 un macro-lot de 6 000m<sup>2</sup> pour une surface de plancher de 9 107 m<sup>2</sup> permettant la réalisation de 97 logements.

Trois promoteurs ont été admis à remettre une proposition. Une négociation a été ouverte avec les trois candidats pour l'étude d'une variante. Celle-ci visait à confier au futur promoteur la commercialisation des 56 lots des séquences 3 et 4 adossée à la signature d'un compromis de vente entre lui et l'AFUA. Étaient incorporés une clause de substitution au profit d'acquéreurs particuliers privés, et un engagement du promoteur à acheter le stock invendu au terme de deux années. Cette variante permettait selon l'AFUA de constituer une garantie auprès de la banque, la Caisse d'épargne du Languedoc Roussillon, en vue de l'obtention d'une ligne

---

<sup>12</sup> Séquence 6 pour une superficie 94 987 m<sup>2</sup> et une surface de plancher de 62 363 m<sup>2</sup>