DTA_2507501_20251110.xml
2025-11-13

TA31
Tribunal Administratif de Toulouse
2507501
2025-11-10
SCP COURRECH & ASSOCIES
Décision
Excès de pouvoir

Satisfaction totale

Vu la procédure suivante :

Par une requête enregistrée le 22 octobre 2025 et deux mémoires enregistrés les 5 et 7 novembre 2025, la SARL PROJET 310 ARCHITECTES, représentée par Me Courrech, demande au juge des référés sur le fondement de l'article L. 551-1 et suivants du code de justice administrative, dans le dernier état de ses écritures :

1) d'annuler la délibération du 9 octobre 2025 désignant le lauréat du concours de maîtrise d'œuvre et d'aménagement paysager pour la création de la centralité villageoise du Cap d'Arbon ;

2) d'ordonner la reprise de la procédure au stade de l'attribution du contrat après avis du jury ;

3) de mettre à la charge de la commune d'Estadens une somme de 1 000 € sur le fondement des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

La SARL PROJET 310 ARCHITECTES soutient que :

- la société ARCHEA, membre du groupement lauréat, est dirigé par M. A..., maire de la commune voisine d'Arbas, et président de la communauté de communes Cagire Garonne Salat dont dépend la commune d'Estadens ;

- la motivation de la décision de rejet de son offre n'apporte aucun élément justifiant, au regard des critères retenus par la commune, que l'offre de GRAU/ARCHEA était meilleure que la sienne alors qu'elle a été classée deuxième par le jury ; en outre, elle sait que son offre prévisionnelle de travaux est la moins chère ;

- la commune d'Estadens a retenu, pour écarter son offre, que le positionnement des constructions et en particulier de la mairie et de la salle communale s'éloignait des orientations majeures du schéma retenu, ce qui est également le cas des autres projets ; en tout état de cause, le bar est visible depuis la route ; la protection contre les vents dominants, qui porte selon les documents du concours sur le confort hygrothermique des bâtiments et non sur la place, est assuré ; aucune préservation des cônes de vue n'a été demandée dans les pièces du concours, étant précisé que l'aménagement projeté ménage une vue sur le Cagire et que les halles n'obstruent pas cette vue en l'absence de murs ; si son offre dépasse de 5 % l'enveloppe prévisionnelle de travaux, elle était la moins chère ;

- son offre a été dénaturée et des critères d'évaluation non prévus au règlement de consultation ont été appliqués alors que tant le choix du jury que celui de l'acheteur doivent se fonder sur des critères indiqués au règlement de la consultation ;

- son offre était la moins chère ; l'offre retenue (projet C) prévoit de séparer la place en deux parties avec la halle au milieu ce qui ne correspond pas au schéma directeur ; le maire a proposé toutefois de retenir ce projet en prévoyant de déplacer la halle, ce qui méconnait le principe d'intangibilité de l'offre ;

- le schéma directeur a été proposé dans le programme et lors de la visite sur site comme une hypothèse dont les candidats pouvaient librement s'inspirer ; les prétendues « orientations fortes » retenues par le maire et le conseil municipal ont été érigées en critères de sélection pour ne pas suivre le choix du jury qui avait classé son offre première avec 13 points ; au demeurant, son projet répond parfaitement à ces « orientations » ; le bar multiservice est visible depuis le croisement des deux routes départementales, alors que le projet retenu n'est pas non plus conforme au schéma directeur ; la protection contre les vents dominants est assurée et ni le positionnement de la mairie ni celui des places de stationnement ne font partie des critères d'appréciation des projets ;

- il n'est nulle part précisé que le principe directeur d'implantation « scénario cadre » de la page 21 doit être respecté et que les maîtres d'œuvre doivent se borner à transcrire ce schéma ; la fiche d'orientation ne précise rien sur l'implantation des bâtiments et porte sur les méthodes de construction, la performance énergétique, les matériaux ou les surfaces à respecter ; la commune ne pouvait, sans méconnaître les principes de la commande publique, s'écarter des critères retenus et choisir une offre en proposant de la modifier pour l'avantager ; ainsi, le respect des cônes de vue ne figure pas parmi les critères de sélection en droit ; il est également erroné en fait car le Cagire se situe au Sud ; en ce qui concerne l'implantation de la mairie, aucune prescription n'a été faite ; en ce qui concerne les places de stationnement, 10 places sont implantées à proximité immédiate de la mairie et à moins de 30 m du bar ;

- la délibération fait état d'une dépense qui aurait été mise en option qui n'aurait pas été retenue dans l'analyse financière présentée au jury ; la commune argue que son offre dépasserait en conséquence de 17 % l'enveloppe budgétaire ; or, l'analyse réalisée par l'économiste de la construction pour le jury montre que l'équipement de la cuisine et l'équipement mobilier de la tranche optionnelle n° 1 ont été intégrés dans l'analyse des projets et valorisés à 40 000 € HT et 35 000 € HT pour les trois projets ; ces coûts sont donc neutralisés pour les trois candidats ;

- le projet retenu est plus cher de 9 % toutes tranches confondues et de 12 % pour la tranche ferme ;

- rien ne justifie donc le choix du conseil municipal de s'écarter de la proposition du jury ; l'atteinte au principe de transparence est donc avérée.

Des pièces enregistrées le 24 octobre 2025 ont été présentées au greffe par la SARL PROJET 310 ARCHITECTES sous une double enveloppe avec la mention « pièces soustraites au contradictoire-Article R. 412-2-1 du code de justice administrative ». Ces pièces n'ont pas été communiquées.

Par deux mémoires en défense enregistrés les 3 et 5 novembre 2025, la commune d'Estadens, représentée par Me de la Marque, conclut au rejet de la requête et demande qu'une somme de 3 000 € soit mise à la charge de la SARL requérante sur le fondement des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle soutient que :

- le schéma directeur d'aménagement a été présenté le 22 mars 2024 aux associations communales et le 12 avril 2024 à la population et a été validé par le conseil municipal ; le document de consultation de la première phase précisait que les équipements et services devaient rester ouverts sur leur environnement extérieur à travers les cheminements et la création d'espaces publics et paysagers ; il était également précisé que la commune souhaitait protéger la place contre les vents

dominants du Sud-Ouest et préserver des cônes de vues en direction du Sud et de l'Est ; enfin, l'unité bar-restaurant multiservices devait être implanté directement au contact de la voie départementale et offrir un effet vitrine et identification visuelle depuis le carrefour des deux départementales ;

- à l'issue de débats du jury très serrés, le candidat A (SARL PROJET 310 ARCHITECTES) a obtenu 13 points, le candidat C (SELAS Joël Grau) 12 points, et le candidat B (Androit Pujol Architectes) 11 points ; il n'appartient pas au juge des référés d'apprécier la valeur d'une offre sauf à ce que le contenu d'une offre ait été dénaturé au point de méconnaître le principe d'égalité de traitement ;

- en tout état de cause, le lien entre le manquement allégué du pouvoir adjudicateur et la lésion du requérant n'est pas établi ;

- subsidiairement, la SARL PROJET 310 ARCHITECTES ne peut valablement soutenir que le schéma d'aménagement n'avait qu'une valeur indicative alors qu'il a été repris et explicité au sein du document de consultation de la première phase ;

- dans sa délibération finale du 9 octobre 2025, le conseil municipal a rappelé le travail important mobilisé pour le schéma directeur, sa validation en conseil municipal, par les associations et la population et a retenu l'offre C pour, d'une part, sa cohérence avec le schéma directeur en précisant que seul « le positionnement de la halle mériterait d'être modifié » et d'autre part pour des raisons financières, dès lors qu'une dépense de 127 000 € mise en option par le candidat A n'a pas été retenue dans l'analyse financière présentée au jury ;

- le critère de la protection maximale contre les vents a été évoqué à plusieurs reprises dans le document de consultation Phase 1, en page 12, 21, 37, 55, 61, 76 ; celui de la visibilité du bar multiservice en pages 21 et 28 ; celui de la préservation des cônes de vue en page 19, 21, 23, 25, 28 et 29 ; il est prescrit que le parking de 10 places doit servir au stationnement de proximité de la clientèle du bar et de la mairie (page 19, 20, 27, 28, 54) ;

- l'offre de la SARL requérante ne répond pas à certaines de ces exigences ; elle ne privilégie pas la vue sur le Cagire, ne prévoit pas de places de parking à proximité du bar-restaurant multiservices et ne respecte pas les préconisations d'implantation de la mairie, qui se trouve coincée entre les places de parking et la salle polyvalente ; financièrement, son offre dépassait de 5 % l'enveloppe prévisionnelle ; la commission technique l'a réévaluée à + 8 %, soit 2 000 000 € HT ; toutefois, les dépenses mises en option par la SARL PROJET 310 ARCHITECTES comprennent 127 000 € HT d'équipements cuisine pour le bar et 40 000 € HT pour l'équipement mobilier de l'office traiteur, soit un dépassement total de 17 % ;

- l'offre retenue respecte le schéma directeur ; sur le plan financier, elle ne dépasse l'enveloppe prévisionnelle que de 5 640 € et a été réévaluée par la commission technique à 2 010 000 €, soit + 9 % ce qui reste bien inférieur au + 17 % de l'offre de la SARL requérante ; son offre n'était donc pas la moins chère.

Par un mémoire enregistré le 7 novembre 2025 à 16 h 27, la commune d'Estadens persiste dans ses écritures et soutient que :

- sur le plan financier, l'estimation de l'assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) semble reposer sur des données erronées ce qui ne lui a pas permis d'apprécier convenablement le coût des travaux de chaque projet ;

- la société Projet 310 avait estimé, en option, à 127 000 € le coût des équipements de cuisine pour le restaurant-bar or l'AMO propose, pour ce même poste, une estimation de seulement 40 000 € ; de la même façon, la société Projet 310 avait estimé, en option, à 40 000 € le coût de l'équipement mobilier office traiteur, l'AMO mentionne la somme de 20 000 € au lieu de 35 000 € ; c'est cette analyse qui a été présentée au jury, conduisant certains des membres à estimer le projet moins coûteux ; en tout état de cause, le dépassement constaté pour le projet C (Projet 310) ne diffère que

d’un point de celui du projet A, retenu par la commune, ce qui ne permet pas de caractériser une erreur manifeste d’appréciation.

Le groupement GRAU/ARCHEA, représenté par la SELAS Joël Grau et le groupement APA Architectes n’ont pas produit dans la présente instance.

Vu les autres pièces du dossier.

Vu :

- le code de la commande publique ;

- le décret n° 2007-1405 du 28 septembre 2007 ;

- le code de justice administrative.

La présidente du tribunal a désigné M. Daguerre de Hureaux, vice-président, pour statuer sur les référés.

Les parties ont été régulièrement averties du jour de l'audience.

Au cours de l’audience publique du 5 novembre 2025 à 15 h 30 heures en présence de Mme Fontan, greffière d’audience, ont été entendus :

- le rapport de M. Daguerre de Hureaux ;

- les observations de Me Courrech, pour la SARL PROJET 310 ARCHITECTES, qui persiste dans ses écritures et précise que le programme indique les surfaces qui sont demandées et qu’elles ont été respectées ; trois équipes ont été retenues, le programme ne prévoit pas le respect du schéma directeur arrêté par la commune, car si tel avait été le cas, il était inutile de faire un concours, que le respect du programme et des exigences fonctionnelles n’inclut pas ce qui est reproché au requérant, ni le respect des cônes de vue, ni la protection contre les vents dominants ne figurent dans le règlement de consultation du concours, que les griefs ne ressortent pas du règlement de consultation ;

- les observations de Me de la Marque, pour la commune d’Estadens, qui persiste dans ses écritures et observe que les trois candidats étaient très proches, que les grandes lignes du programme ont été respectées, que toutes les offres sont régulières, que dans le règlement de la consultation, en p. 21 ce schéma directeur est présent, qu’en page 23, il est précisé que les vues doivent être préservées, qu’en page 28, les critères de la place centrale sont précisées, que les équipements de cuisine du bar-restaurant ont été chiffrés en option, alors qu’ils sont compris dans l’offre lauréate.

La clôture d’instruction a été reportée au 7 novembre 2025 à 17 heures.

Considérant ce qui suit :

1. La commune d’Estadens a lancé une procédure de concours de maîtrise d’œuvre et d’aménagement paysager pour la création de la centralité villageoise du Cap d’Arbon sur une parcelle de 23 736 m², relative à la construction d’un bar-restaurant épicerie multiservice, d’une salle polyvalente, d’une halle couverte ainsi que l’aménagement d’espaces extérieurs (place,

boulodrome, aide de stationnement, VRD) en trois tranches pour une enveloppe prévisionnelle de 1 850 000 € HT. La tranche ferme correspond au bar-restaurant multiservices, au parking de proximité et à la micro-station d'assainissement pour une estimation de 650 000 € HT, la tranche optionnelle n° 1 à la salle polyvalente, à la place villageoise, aux espaces paysagers et aux voiries internes pour une estimation de 1 050 000 € HT, la tranche optionnelle n° 2 à la halle couverte estimée à 150 000 € HT. La procédure retenue est celle du concours restreint décomposé en deux phases : la première relative à la remise et à l'examen des candidatures et à la sélection des candidats admis à concourir et la seconde à la remise des offres, à l'examen des plans et projets par un jury et à l'attribution du marché après négociation. A l'issue de la seconde phase, le jury a classé l'offre de la SARL requérante en première position. Le conseil municipal, lors de sa réunion du 9 octobre 2025, a retenu l'offre de la SELAS Joël Grau, mandataire, classée en deuxième position par le jury. Le 15 octobre 2025, la SARL PROJET 310 ARCHITECTES a été informée que le conseil municipal a considéré que son offre a été jugée « trop éloignée du schéma d'aménagement du site sur le positionnement des différentes constructions et en particulier de la mairie et de la salle communale, sur les orientations majeures de ce schéma (protection de la place des vents dominants, préservation des cônes de vue vers le Sud et l'Est, visibilité du bar multi-services depuis les routes départementales) et d'autre part financièrement supérieure à l'enveloppe prévisionnelle réservée aux travaux. » L'autre groupement évincé a été informé par courrier du 15 octobre 2025 que la SARL PROJET 310 ARCHITECTES avait été retenue par le jury. La SARL PROJET 310 ARCHITECTES demande au tribunal, sur le fondement de l'article L. 551-1 du code de justice administrative, d'annuler la délibération du 9 octobre 2025 par laquelle le conseil municipal d'Estadens a retenu l'offre du projet C (SELAS Joël Grau).

En ce qui concerne la mise en œuvre de la procédure prévue à l'article R. 412-2-1 du code de justice administrative :

2. Aux termes de l'article L. 5 du code de justice administrative : « L'instruction des affaires est contradictoire. Les exigences de la contradiction sont adaptées à celles de l'urgence, du secret de la défense nationale et de la protection de la sécurité des personnes ». Aux termes de l'article L. 611-1 du même code : « Les exigences de la contradiction mentionnées à l'article L. 5 du présent code sont adaptées à celles de la protection du secret des affaires répondant aux conditions prévues au chapitre Ier du titre V du livre Ier du code de commerce. / (…) ». Aux termes de l'article R. 611-30 de ce code : « Lorsqu'une partie produit une pièce ou une information dont elle refuse la transmission aux autres parties en invoquant la protection du secret des affaires, la procédure prévue par l'article R. 412-2-1 est applicable ». Selon l'article R. 412-2-1 du même code : « Lorsque la loi prévoit que la juridiction statue sans soumettre certaines pièces ou informations au débat contradictoire ou lorsque le refus de communication de ces pièces ou informations est l'objet du litige, la partie qui produit de telles pièces ou informations mentionne, dans un mémoire distinct, les motifs fondant le refus de transmission aux autres parties, en joignant, le cas échéant, une version non confidentielle desdites pièces après occultation des éléments soustraits au contradictoire. Le mémoire distinct et, le cas échéant, la version non confidentielle desdites pièces, sont communiqués aux autres parties. / Les pièces ou informations soustraites au contradictoire ne sont pas transmises au moyen des applications informatiques mentionnées aux articles R. 414-1 et R. 414-2 mais sont communiquées au greffe de la juridiction sous une double enveloppe, l'enveloppe intérieure portant le numéro de l'affaire ainsi que la mention : " pièces soustraites au contradictoire-Article R. 412-2-1 du code de justice administrative ". / Si la juridiction estime que ces pièces ou informations ne se rattachent pas à la catégorie de celles qui peuvent être soustraites au contradictoire, elle les renvoie à la partie qui les a produites et veille à la destruction de toute copie qui en aurait été faite. Elle peut, si elle estime que ces pièces ou informations sont utiles à la solution du litige, inviter la partie concernée à les verser dans la procédure contradictoire, le cas échéant au moyen des applications informatiques mentionnées aux articles R. 414-1 et R. 414-2. Si la partie ne donne pas suite à cette invitation, la juridiction décide des conséquences à tirer de ce refus et statue sans tenir compte des éléments non soumis au contradictoire. / (…) ».

3. Ces dispositions ont pour objet de concilier, d'une part, le principe fondamental du contradictoire, qui est un principe directeur de la procédure contentieuse administrative dont le respect n'est pas remis en cause mais donne simplement lieu à aménagement procédural et, d'autre

part, le secret des affaires, au sens de l'article L. 151-1 du code de commerce, dont une partie peut souhaiter se prévaloir pour apprécier dans quelle mesure elle doit envisager de soumettre au débat contradictoire certains éléments d'information, en étant le cas échéant éclairée avant qu'une de ses productions puisse être communiquée aux autres parties.

4. Dans le cadre de l'instruction de la présente affaire, la SARL PROJET 310 ARCHITECTES a versé à l'instance le 24 octobre 2025, en mettant en œuvre la procédure définie à l'article R. 412-2-1 du code de justice administrative, le projet qu'elle a remis à la commune d'Estadens. Au vu de l'ensemble des écritures des parties, l'examen des documents versés à l'instance par la SARL PROJET 310 ARCHITECTES en mettant en œuvre la procédure définie à l'article R. 412-2-1 du code de justice administrative, n'apparaissent pas, en tout état de cause, utiles à la solution du litige. En conséquence, il a été décidé de ne pas statuer au vu de ces pièces, ni de les soumettre au débat contradictoire.

Sur les conclusions présentées sur le fondement des dispositions de l'article L. 551-1 du code de justice administrative :

5. Aux termes de l'article L. 551-1 du code de justice administrative : « Le président du tribunal administratif, ou le magistrat qu'il délègue, peut être saisi en cas de manquement aux obligations de publicité et de mise en concurrence auxquelles est soumise la passation par les pouvoirs adjudicateurs de contrats administratifs ayant pour objet l'exécution de travaux, la livraison de fournitures ou la prestation de services, avec une contrepartie économique constituée par un prix ou un droit d'exploitation (…) / Le juge est saisi avant la conclusion du contrat ». En vertu de ces dispositions, les personnes habilitées à agir pour mettre fin aux manquements du pouvoir adjudicateur à ses obligations de publicité et de mise en concurrence sont celles susceptibles d'être lésées par de tels manquements. Il appartient dès lors au juge des référés précontractuels de rechercher si l'entreprise qui le saisit se prévaut de manquements qui, eu égard à leur portée et au stade de la procédure auquel ils se rapportent, sont susceptibles de l'avoir lésé ou risquent de le léser, fût-ce de façon indirecte en avantageant une entreprise concurrente.

6. Aux termes de l'article L. 3 du code de la commande publique : « Les acheteurs et les autorités concédantes respectent le principe d'égalité de traitement des candidats à l'attribution d'un contrat de la commande publique. Ils mettent en œuvre les principes de liberté d'accès et de transparence des procédures, dans les conditions définies dans le présent code. (…) ». Aux termes de l'article L. 2125-1 du même code : « L'acheteur peut, dans le respect des règles applicables aux procédures définies au présent titre, recourir à des techniques d'achat pour procéder à la présélection d'opérateurs économiques susceptibles de répondre à son besoin ou permettre la présentation des offres ou leur sélection, selon des modalités particulières. / Les techniques d'achat sont les suivantes : (…) 2° Le concours, grâce auquel l'acheteur choisit, après mise en concurrence et avis d'un jury, un plan ou un projet (…) ». Aux termes de l'article R. 2162-18 du même code : « Après avoir analysé les candidatures et formulé un avis motivé sur celles-ci, le jury examine les plans et projets présentés de manière anonyme par les opérateurs économiques admis à participer au concours, sur la base des critères d'évaluation définis dans l'avis de concours. / Il consigne dans un procès-verbal, signé par ses membres, le classement des projets ainsi que ses observations et, le cas échéant, tout point nécessitant des éclaircissements et les questions qu'il envisage en conséquence de poser aux candidats concernés. / L'anonymat des candidats peut alors être levé. / Le jury peut ensuite inviter les candidats à répondre aux questions qu'il a consignées dans le procès-verbal. Un procès-verbal complet du dialogue entre les membres du jury et les candidats est établi. »

7. Il résulte du point 9.2 du règlement du concours que : « Les critères de jugement des offres des concurrents sont : / Offre économiquement la plus avantageuse appréciée en fonction des critères d'évaluation des projets énoncés ci-dessous sans hiérarchie ni pondération : / - la qualité du parti architectural et paysager et de son intégration dans le site ; / - la qualité de l'organisation fonctionnelle des espaces bâtis et des aménagements extérieurs, en réponse aux exigences du programme ; / - le respect des surfaces programmatiques ; - la qualité et les performances des

solutions techniques, environnementales et énergétiques proposées au regard des objectifs programmatiques en mettant en exergue les objectifs de simplicité, de sobriété et de frugalité du maître d'ouvrage ; - l'économie globale du projet et sa compatibilité avec l'enveloppe prévisionnelle travaux ; / le respect du planning de la maîtrise d'ouvrage pour le dépôt de la phase APS, puis pour la mise en service de l'équipement. » Le point 9.3 du même règlement précise que le jury éliminera les prestations incomplètes ou ne répondant pas au programme pour non-conformité. Le point 9.4 précise qu'en cas de doute sur le choix du projet à retenir, il peut désigner plusieurs lauréats et que : « Le maître d'ouvrage engage la négociation avec le ou les candidats qu'il désigne. / La négociation porte sur les caractéristiques, les conditions d'exécution du marché et la prise par en compte par le lauréat des observations éventuelles du jury pour son projet ainsi que sur la proposition d'honoraire remise en offre préalable. »

8. Il résulte de l'instruction que le jury du concours chargé du classement des candidats a procédé à un premier tour de scrutin et a classé exæquo les projets A (SARL PROJET 310 ARCHITECTES) et B avec 13 points, le projet C (SELAS Joël Grau) étant classé dernier avec 10 points. Plutôt que de proposer deux candidats, comme il y était autorisé, le jury a procédé à un nouveau vote au terme duquel le projet A est resté en première position, le projet C en deuxième, et le projet B en dernière position, aux motifs de l'engagement du projet A sur la question de la durée d'emploi, la frugalité et la sobriété, de l'écriture architecturale sobre à l'échelle de la commune et de l'intégration du photovoltaïque en tranche ferme. Il n'a pas été fait usage de la faculté de poser des questions aux candidats. Le président du jury, maire d'Estadens, a réaffirmé « qu'aucun des projets ne répond aux objectifs du schéma directeur inscrit au programme et réserve sa décision quant à la suite à donner à cette opération. » Il résulte des termes de la délibération du 9 octobre 2025 que le conseil municipal a choisi le lauréat du concours en prenant en considération le travail important mobilisé pour réaliser le schéma directeur d'aménagement, qui a recueilli l'assentiment des associations et de la population, les circonstances que les projets A et B s'écartent trop du schéma directeur et en particulier des orientations fortes de ce projet d'aménagement, que le projet C est le plus en cohérence avec le schéma directeur, que seul le positionnement de la halle mériterait d'être légèrement modifié, que les candidats n'étaient séparés que par un faible écart lors du vote du jury et qu'une dépense de 127 000 € mise en option par le candidat A n'a pas été retenue dans l'analyse financière présentée au jury alors que les aspects financiers sont déterminants pour le budget d'une petite commune. Dans son courrier du 15 octobre 2025 signifiant à la SARL PROJET 310 ARCHITECTES le rejet de son offre, le maire d'Estadens a considéré que son offre « n'a pas été jugée en totale adéquation avec les caractéristiques des prestations attendues pour cette opération. / D'une part, les élus l'ont trouvée trop éloignée du schéma d'aménagement du site : - sur le positionnement des différentes constructions et en particulier de la mairie et de la salle communale ; - sur les orientations majeures de ce schéma (…) et d'autre part financièrement supérieure à l'enveloppe prévisionnelle réservée aux travaux. »

9. Toutefois, d'une part, il est constant que le jury a nécessairement considéré que les trois projets qui lui étaient soumis répondaient au programme du concours, aucune proposition n'ayant été écartée par le jury. D'autre part, aucun des critères de jugement des offres mentionnés au point 6 de la présente ordonnance n'indique que les offres seront évaluées en fonction de la conformité des projets avec le « principe directeur d'implantation – scénario cadre » figurant en p. 21 du règlement du concours ou avec les orientations fortes rappelées en préambule de la délibération du 9 octobre 2025 (protection maximale de la place contre les vents dominants, visibilité du bar multiservices depuis les RD5b et D60, préservation des cônes de vue depuis la place vers le Sud et l'Est, positionnement de la mairie, interdiction de circulation de véhicules sur la place, positionnement de quelques places de parking à proximité du bar et de la mairie). D'autre part, s'il est soutenu en défense qu'une dépense de 127 000 € mise en option par le candidat A n'a pas été retenue dans l'analyse financière présentée au jury alors que les aspects financiers sont déterminants pour le budget d'une petite commune, il résulte de l'instruction que l'économiste de la construction, afin de pouvoir utilement comparer les projets, les a évalués au titre de l'ensemble des prestations demandées en base au concours et qu'il a réévalué l'offre A à 2 000 000 € HT toutes tranches confondues, en risque de dépassement de 8 % de l'enveloppe prévisionnelle (9% sur la tranche ferme), que l'offre B a été réévaluée à 1 920 000 € HT soit un risque de dépassement de 4 % (5 % pour la tranche ferme) et enfin que l'offre C a été réévaluée à 2 010 000 € HT soit un risque de dépassement de 9 % (12 % pour la tranche ferme). Ce motif apparait donc, en l'état de

l’instruction, comme manquant en fait alors que l’économiste de la construction, compte tenu de l’imprécision des besoins en ce qui concerne l’équipement cuisine du restaurant-bar en option et l’équipement mobilier de l’office traiteur, a attribué respectivement à chacun des trois candidats le même montant de dépense, soit 40 000 € HT et 35 000 € HT sur ces deux postes, afin de pouvoir comparer utilement les trois offres.

10. Dans ces conditions, alors qu’aucune offre n’a été écartée comme non conforme au programme, la circonstance que le choix du lauréat a été opéré sur des critères qui ne figuraient pas dans les critères de jugement des offres rappelés au point 9.2 du règlement du concours, constitue un manquement aux obligations de mise en concurrence du pouvoir adjudicateur à qui il appartenait, s’il entendait fonder son analyse sur la conformité au « principe directeur d’implantation. Scénario cadre » de le préciser dans les critères de jugement des offres. Un tel manquement est susceptible d’avoir lésé la SARL PROJET 310 ARCHITECTES dès lors que son offre a été, ainsi qu’il a été dit, classée première par le jury du concours, mais non retenue par la commune. Au surplus, ainsi qu’il a été dit au point précédent, il n’apparait pas que l’analyse économique des offres à laquelle a procédé l’AMO aurait été manifestement biaisée.

11. Il résulte de tout ce qui précède que la SARL PROJET 310 ARCHITECTES est fondée à demander l’annulation de la délibération du 9 octobre 2025 par laquelle le conseil municipal d’Estadens a choisi le lauréat du concours de maîtrise d’œuvre et d’aménagement paysager pour la création de la centralité villageoise du Cap d’Arbon.

Sur les conclusions à fin d’injonction :

12. Dès lors que le manquement relevé ne concerne que la phase postérieure à la délibération du jury, il y a lieu d’enjoindre à la commune d’Estadens de reprendre la procédure au stade de l’attribution du contrat.

Sur les frais liés au litige :

13. Aux termes de l’article L. 761-1 du code de justice administrative : « Dans toutes les instances, le juge condamne la partie tenue aux dépens ou, à défaut, la partie perdante, à payer à l'autre partie la somme qu'il détermine, au titre des frais exposés et non compris dans les dépens. Le juge tient compte de l'équité ou de la situation économique de la partie condamnée. Il peut, même d'office, pour des raisons tirées des mêmes considérations, dire qu'il n'y a pas lieu à cette condamnation ».

14. Les dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative font obstacle à ce que soient mises à la charge de la SARL PROJET 310 ARCHITECTES, qui n’est pas la partie perdante dans la présente instance, les sommes demandées par la commune d’Estadens au titre des frais exposés et non compris dans les dépens. Il y a lieu, dans les circonstances de l’espèce, de mettre à la charge de la commune d’Estadens, la somme de 1 000 € demandée par la SARL PROJET 310 ARCHITECTES sur le même fondement.

O R D O N N E :

Article 1er : La délibération du 9 octobre 2025 par laquelle le conseil municipal d’Estadens a choisi le lauréat du concours de maîtrise d’œuvre et d’aménagement paysager pour la création de la centralité villageoise du Cap d’Arbon est annulée.

Article 2 : Il est enjoint à la commune d'Estadens de reprendre la procédure au stade de l'attribution du contrat.

Article 3 : La commune d'Estadens versera à la SARL PROJET 310 ARCHITECTES la somme de 1 000 € sur le fondement de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Article 4 : La présente ordonnance sera notifiée à la SARL PROJET 310 ARCHITECTES, à la SELAS Joël Grau, à APA ARCHITECTES et à la commune d'Estadens.

Fait à Toulouse, le 10 novembre 2025.

Le juge des référés,

Alain Daguerre de Hureaux

La greffière,

Maud Fontan

La République mande et ordonne au préfet de la Haute-Garonne, en ce qui le concerne et à tous commissaires de justice à ce requis, en ce qui concerne les voies de droit commun contre les parties privées de pourvoir à l'exécution de la présente ordonnance.

Pour expédition conforme,

la greffière en chef,

ou par délégation, la greffière,