CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

LE PRÉSIDENT DE LA VI^e^ CHAMBRE SIÉGEANT EN RÉFÉRÉ

A R R Ê T

n^o^ 255.267 du 14 décembre 2022

A. 237.574/VI-22.440

En cause :

1. **la société à responsabilité limitée DXA.ARCHI**,
2. **la société à responsabilité limitée ATELIER CANEVA-S**,
3. **KAMAR** Sami,
4. **la société à responsabilité limitée NEY & PARTNERS WOW**,
5. **la société à responsabilité limitée XCO ENGINEERING**,

ayant tous élu domicile chez
M^e^ Valentin MOURY, avocat,
avenue du Bois de la Cambre 66
1050 Bruxelles,

contre :

la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale, en abrégé « SLRB »,

ayant élu domicile chez
M^e^ Virginie DOR, Mathilde VILAIN XIIII et Flore VERHOEVEN, avocats,
chaussée de la Hulpe 178
1170 Bruxelles.

I. Objet des requêtes

Par une requête introduite le 27 octobre 2022, la société à responsabilité limitée DXA.Archi, la société à responsabilité limitée Atelier Caneva-s, Sami Kamar, la société à responsabilité limitée Ney & Partners WOW et la société à responsabilité limitée XCO Engineering demandent la suspension, selon la procédure d'extrême urgence, de l'exécution de « la décision prise par le Conseil d'administration de la Société du Logement de la Région de Bruxelles-capitale (en abrégé SLRB) en date du 6 octobre 2022, notifiée officiellement par courrier recommandé daté du 10 octobre 2022 au groupement d'opérateurs économiques de la CITÉ JARDICOLE, d'attribuer le marché public de services d'études et de suivi des travaux de construction d'environ 70 logements (80 % de logements sociaux et 20 % de logements moyens) et un équipement collectif sis avenue des Cailles à 1170 Watermael-Boitsfort dans le cadre de l'Alliance Habitat à l'Association Pierre Blondel Architectes + Alt-O + COSEAS + BESP [....] ».

Par une requête introduite le 8 décembre 2022, les requérants demandent l'annulation de la décision précitée.

II. Procédure

Par une ordonnance du 28 octobre 2022, l'affaire a été fixée à l'audience du 21 novembre 2022.

La contribution et les droits visés respectivement aux articles 66, 6°, et 70, du règlement général de procédure ont été acquittés.

La partie adverse a déposé une note d'observations et le dossier administratif.

M. Imre Kovalovszky, président de chambre, a exposé son rapport.

M[es] Valentin Moury et Marie-Laure Jordens, avocats, et M[r] Benoît Frisson, gérant, comparaissant pour les parties requérantes, et M[es] Virginie Dor et Mathilde Vilain XIIII, avocats, comparaissant pour la partie adverse, ont été entendus en leurs observations.

M. Constantin Nikis, premier auditeur au Conseil d'État, a été entendu en son avis contraire.

Il est fait application des dispositions relatives à l'emploi des langues, inscrites au titre VI, chapitre II, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973.

III. Faits utiles à l'examen de la demande

La partie adverse expose comme suit les faits de la cause :

« 1. La partie adverse, la Société de Logement de la Région de Bruxelles-Capitale (ci-après "SLRB"), a lancé un marché public de services ayant pour objet une mission complète d'étude et de suivi des travaux de construction d'environ 70 logements (80 % de logements sociaux et 20 % de logements moyens) et un équipement collectif sis avenue des Cailles à 1170 Watermael-Boitsfort dans le cadre de l'Alliance Habitat.

Ce marché a fait l'objet d'un avis de marché qui a été publié le 21 décembre 2021 au Bulletin des Adjudications (BDA) sous la référence 2021-550153 […] et le 24 décembre 2021 au Journal officiel de l'Union européenne (JOUE) sous la référence 2021/S 250-662813 […].

2. La réglementation applicable au marché est la loi du 17 juin 2016 relative aux marchés publics (ci-après "loi du 17 juin 2016") et ses deux arrêtés d'exécution, plus précisément, dans le cadre de la passation, l'arrêté royal du 18 avril 2017 relatif à la passation des marchés publics dans les secteurs classiques (ci-après "arrêté royal du 18 avril 2017").

Le marché est passé par procédure restreinte, et est régi par le Cahier spécial des charges portant la référence "DEV_ MS_CSC_PR_EQ PLURI_v2021.1_FR" (ci-après le "CSC"). L'avis de marché précise que le nombre de candidats qui pourront être sélectionnés pour déposer une offre est limité à 5 […].

Le CSC "initial" […] a, en cours de procédure, fait l'objet de modifications […]; la nouvelle (et dernière) version du CSC a dans ce cadre été communiquée aux candidats sélectionnés […].

3. L'objet du marché est décrit plus précisément de la manière suivante dans le CSC […] :

" 2.1/ Présentation du marché
Le marché vise à la désignation d'une équipe pluridisciplinaire (architecte, ingénieur en stabilité, ingénieur en techniques spéciales, conseiller PEB, coordinateur sécurité santé, un urbaniste, un architecte-paysagiste, un conseiller durabilité et un chargé de participation), chargée de la mission complète d'étude et de suivi des travaux, telle que décrite aux parties 3 et 4 du présent cahier spécial des charges, pour la construction d'environ 70 logements, (80 % sociaux - 20 % moyens) et un équipement collectif dans une vision durable et écologique dans le cadre de l'Alliance Habitat" […].

Le CSC poursuit, quant au programme et aux objectifs, en précisant ce qui suit […] :

" 2.3/ Programme et objectifs
Le programme précis ainsi que les objectifs poursuivis sont détaillés dans l'annexe 3 : Description du marché.
Les prescriptions à suivre sont décrites dans l'annexe 4 : Dispositions techniques et fonctionnelles. Ce document définit les exigences qualitatives minimales auxquelles les différents éléments à réaliser doivent satisfaire. Quel que soit le libellé des dispositions de l'annexe, celles-ci ne constituent en aucun cas des conditions de régularité de l'offre. Les offres ne seront pas rejetées en cas de dérogation aux dispositions contenues dans l'annexe.
Celles-ci constituent néanmoins des objectifs dont le respect sera apprécié dans l'évaluation de l'offre" […].

En d'autres termes, le CSC précise clairement que :

- L'Annexe 3 détaille le programme ainsi que les objectifs poursuivis par la SLRB […];
- L'Annexe 4 définit les exigences qualitatives minimales auxquelles les différents éléments de logements à réaliser doivent satisfaire […].

Le programme est introduit comme suit dans l'Annexe 3 […] :

" Le projet présente le programme suivant :

➢ La construction d'environ 70 logements (80 % de logements sociaux et 20 % de logements moyens) dont 5 % logements adaptés PMR et 30 % de grands logements;
➢ La construction d'un équipement collectif type salle polyvalente de maximum 245 m^2 bruts CASCO;

➢ Environ 32 emplacements de parking dont 5 emplacements réservés aux PMR;
➢ Environ 165 emplacements vélo;
➢ L'aménagement complet des abords des logements y compris un équipement extérieur dédié au sport, aux jeux ou à une autre fonction à définir via le processus participatif" […].

Différents types de logements sont prévus. A cet égard, l'Annexe 3 précise ce qui suit […] :

2.1/ Logements

Au regard du contexte et du cadre urbanistique, une étude de faisabilité a permis de définir un programme d'environ 70 logements.

Répartition des logements par type (social, moyen, modéré)

Sur base des seuils à respecter et de la demande du(des) futur(s) gestionnaire(s), la répartition par type de logements a été définie de la manière suivante :

Nombre de logements
70

Sociaux	Moyens	Modérés
80 %	20 %	0 %
56	14	0

Les termes logements « sociaux », « moyens » ou « modérés » font uniquement écho à leurs modes d'attribution. Ce ne sont pas des logements avec des caractéristiques moindres par rapport à la normale. Ces logements ne sont pas différents entre eux d'un point de vue conception ou finitions.

Pour des questions de facilité de gestion, ces différents types de logements pourront avoir des entrées distinctes.

Répartition des logements par typologie ((logement 1 chambre, 1 chambre PMR, 2 ch…)

Sur base des seuils à respecter et des besoins du futur gestionnaire, la répartition par typologie de logements a été définie de la manière suivante :

	NOMBRE DE LOGEMENTS			
	Sociaux	Moyens	Modérés	Total
Studio standard	0	0	0	**0**
Studio adapté PMR	0	0	0	**0**
1 chambre standard	22	5	0	**27**
1 chambre adapté PMR	1	0	0	**1**
2 chambres standard	14	4	0	**18**
2 chambres adapté PMR	2	1	0	**3**
3 chambres standard	2	1	0	**3**
3 chambres adapté PMR	0	0	0	**0**
4 chambres standard	9	2	0	**11**
4 chambres adapté PMR	0	0	0	**0**
5 chambres standard	6	1	0	**7**
5 chambres adapté PMR	0	0	0	**0**
6 chambres standard	0	0	0	**0**
6 chambres adapté PMR	0	0	0	**0**
Sous-total standard	53	13	0	**66**
Sous-total adapté PMR	3	1	0	**4**
TOTAL	56	14	0	**70**

4. Dans le délai imparti pour le dépôt des demandes de participation, les 7 candidats suivants ont remis une candidature […] :

- "CITE JARDICOLE" (les parties requérantes) […];
- "KOZ + LAB705 + ALTER" […];
- "MATADOR_AGWA" […];
- "Pierre Blondel Architectes + Alt-O + COSEAS + BESP" […];
- "LPPA + MS + Territoires" (Pierret Vincent) […].
- "Sweco Belgium" […];
- "B612 Architectes" […].

Le 24 mars 2022, sur la base du rapport d'analyse de son comité technique (*cfr* Annexe aux 7 courriers de notification qui ont été envoyés aux candidats – *cfr infra*)), le Conseil d'administration de la SLRB a décidé de sélectionner les 5 candidats suivants :

- "CITE JARDICOLE" (les parties requérantes) […];
- "KOZ + LAB705 + ALTER" […];
- "MATADOR_AGWA" […];
- "Pierre Blondel Architectes + Alt-O + COSEAS + BESP" […];
- "LPPA + MS + Territoires" […].

Les candidats "Sweco Belgium" et "B612 Architectes" ont quant à eux été informés par le pouvoir adjudicateur de leur non-sélection […].

5. Les cinq candidats sélectionnés ont dès lors été invités à déposer une offre pour le 11 août 2022, à 14h00 heures au plus tard […]. A cette date, tous les candidats sélectionnés, à savoir les sociétés suivantes, ont déposé une offre […] :

- "CITE JARDICOLE" (les parties requérantes) […];
- "KOZ + LAB705 + ALTER" […];
- "MATADOR_AGWA" […];
- "Pierre Blondel Architectes + Alt-O + COSEAS + BESP" […];
- "LPPA + MS + Territoires" (Vincent Pierret) […].

6. Le CSC prévoyait que les offres seraient évaluées au regard des cinq critères d'attribution suivants […] :

a) Urbanité (35 %);
b) Habitabilité (25 %);
c) Durabilité (20 %);
d) Technicité (10 %);
e) Economie de projet (10 %).

Les contours de ces critères et la manière dont le pouvoir adjudicateur entendait évaluer les offres à leur égard étaient détaillés dans le CSC […].

7. Le 31 août 2022, les soumissionnaires étaient invités à présenter leur projet devant le comité d'avis de la SLRB, suite à quoi ils ont chacun participé à une séance de questions-réponses […].

8. Après examen de la régularité des offres, et leur comparaison au regard des critères d'attribution, le comité d'avis a arrêté dans son rapport d'analyse le classement final des offres, qui se lit comme suit […] :

N°	Soumissionnaires	Score
1	Pierre Blondel Architectes + Alt-O + COSEAS + BESP	79/100
2	CITE JARDICOLE (parties requérantes)	73/100
3	KOZ + LAB705 + ALTER	68,5/100

4	MATADOR_AGWA	65/100
5	LPPA + MS + Territoires	63/100

Il ressort de ce classement que l'offre régulière économiquement la plus avantageuse du point de vue du pouvoir adjudicateur, au regard des critères d'attribution, est celle de l'association Pierre Blondel Architectes – Alt-O – COSEAS – BESP. L'association des parties requérantes a quant à elle été classée deuxième, avec 6 points en moins.

9. Par conséquent, le 6 octobre 2022, le Conseil d'administration de la SLRB a notamment décidé de […] :

- faire siens les motifs du rapport d'analyse des offres du comité d'avis;
- attribuer le marché au soumissionnaire le mieux classé, à savoir l'association Pierre Blondel Architectes – Alt-O – COSEAS – BESP (ci-après "l'attributaire");
- procéder au paiement de la prime de 8000 € aux autres soumissionnaires (dont les parties requérantes), qui était prévue pour tout soumissionnaire n'ayant pas remporté le marché mais ayant déposé une offre obtenant au moins 50 % des points.

Il s'agit de l'acte attaqué.

10. Par un e-mail du 10 octobre 2022 et un courrier recommandé du même jour […], la SLRB a notifié aux parties requérantes sa décision motivée d'attribution ainsi que le rapport d'analyse des offres, qui fait partie intégrante de la décision d'attribution ».

IV. Premier moyen

IV.1. Thèse des parties requérantes

Le premier moyen est pris « de la violation de l'article 83 de la loi du 17 juin 2016 relative aux marchés publics, de l'article 76 de l'arrêté royal du 18 avril 2017 relatif à la passation des marchés publics [dans les secteurs classiques], de la prescription 2.1 de l'annexe 3 du cahier spécial des charges, de l'article 4, 8°, de la loi du 17 juin 2013 relative à la motivation, à l'information et aux voies de recours en matière de marchés publics, de certains marchés de travaux, de fournitures et de services et de concessions, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, des principes généraux du droit et de bonne administration, plus particulièrement, du principe de l'obligation de motivation interne, du principe d'égalité de traitement des soumissionnaires, du principe de transparence, du principe du devoir de minutie et d'examen effectif et sérieux du dossier et du principe *patere legem quam ipse fecisti*, de l'erreur dans les motifs, de l'insuffisance des motifs, de l'erreur manifeste d'appréciation et de l'excès de pouvoir »,

en ce que « la SLRB a considéré que l'offre de l'Association Pierre Blondel Architectes + Alt-O + COSEAS + BESP qui ne respecte pas le seuil minimal de 30

% de grands logement prescrit par le point 2.1. de l'annexe 3 du cahier spécial des charges est affectée d'une irrégularité non substantielle au motif que cette dernière serait minime et facilement modifiable sans impact sur le projet »,

alors que, première branche, « le seuil minimal de 30 % de grands logements constitue une exigence minimale dont le non-respect affecte l'offre d'une irrégularité substantielle et, par conséquent, aurait dû conduire la SLRB à écarter l'offre de l'Association Pierre Blondel Architectes + Alt-O + COSEAS + BESP et à attribuer le marché litigieux à la requérante »,

et alors que, seconde branche, « les principes de motivation imposent au pouvoir adjudicateur, en présence d'une irrégularité, d'en constater l'existence, de la qualifier de substantielle ou non et d'énoncer les motifs sur lesquels il se fonde pour le faire au moyen d'une motivation adéquate et renforcée; qu'en l'occurrence, rien ne permet de connaitre les raisons qui ont déterminé la SRLB de considérer que l'irrégularité dont était affectée l'offre était non substantielle ».

A. Quant à la première branche

Sur la première branche, après avoir reproduit les dispositions applicables, les requérants exposent que lorsque, comme en l'espèce, il est fait usage de la procédure restreinte, le pouvoir adjudicateur doit déclarer nulle l'offre affectée d'une irrégularité substantielle sans que ce dernier ne dispose d'aucun pouvoir d'appréciation. Ils relèvent que si la règlementation impose en principe l'indication, dans les documents du marché, de ce que le non-respect d'une exigence est constitutif d'une irrégularité substantielle, de nombreux pouvoirs adjudicateurs érigent des prescriptions en exigences minimales ou essentielles dans les documents de marchés sans pour autant préciser que leur non-respect constitue une irrégularité substantielle et peut mener à la nullité et à l'écartement de l'offre d'un soumissionnaire, et que pour déterminer si un pouvoir adjudicateur a cherché à conférer à une exigence le caractère d'une exigence minimale, la doctrine indique qu'il y a lieu de se référer au sens que donne le langage commun à ce terme et vérifier la portée qu'a souhaité lui attacher son auteur. Ils en concluent que si un pouvoir adjudicateur a cherché à conférer à une exigence un caractère minimal ou substantiel sans pour autant le préciser expressément dans les documents du marchés et qu'une offre ne respecte pas cette exigence, ce dernier doit déclarer l'offre nulle et doit l'écarter sans disposer d'un quelconque pouvoir d'appréciation conformément à l'article 76, § 3, de l'arrêté royal du 18 avril 2017 relatif à la passation des marchés publics dans les secteurs classiques.

Ils exposent qu'en l'espèce, le rapport d'analyse des offres relève, dans l'offre de l'association adjudicataire, le non-respect d'une exigence qu'il assimile cependant à une irrégularité non substantielle, et qui réside en ce que cette offre ne comprend pas 30 %, mais 29 % de grands logements, et que cette irrégularité est considérée comme minime et facilement modifiable sans impact sur le projet, de sorte qu'elle n'entrave pas l'analyse de l'offre du soumissionnaire, ne lui donne aucun avantage, n'empêche pas la comparaison de l'offre du soumissionnaire aux autres offres et n'entraine aucune distorsion de la concurrence. Ils soulignent que l'irrégularité en cause provient du non-respect des « prescriptions » du programme repris dans l'annexe 3 « Description du marché, situation, programme & objectifs » du cahier spécial des charges, qui précise notamment que « la variation en moins du nombre de logements n'est admissible que moyennant le respect de deux conditions, dont notamment 5 % de logements adaptés PMR et 30 % de grands logements ».

Selon eux, plusieurs indices dans les documents du marché litigieux permettent de considérer que le seuil minimal de 30 % de grands logements prescrit par le cahier spécial des charges constituait une exigence minimale dont le non-respect était constitutif d'une irrégularité substantielle.

Ils relèvent d'abord que le point 2 de l'annexe 3 définit le programme du projet de la manière suivante :

« Le projet présente le programme suivant :

➢ La construction d'environ 70 logements (80 % de logements sociaux et 20 % de logements moyen) dont 5 % de logements adaptés PMR et 30 % de grands logements
➢ La construction d'un équipement collectif type salle polyvalente de maximum 245 m^2 brut CASCO.
➢ Environ 32 emplacements de parking dont 5 emplacements réservés aux PMR.
➢ Environ 165 emplacements vélo.
➢ L'aménagement complet des abords des logements y compris un équipement extérieur dédié au sport, aux jeux ou à une autre fonction à définir via le processus participatif » […].

Ils soulignent que la même annexe attire l'attention des soumissionnaires sur le fait que les projets présentés doivent respecter un programme de logements précis tout en ajoutant qu'une variation du nombre de logements de maximum 10 unités vers le bas est envisageable tant que les deux obligations suivantes sont respectées : un minimum de 5 % de logements adaptés PMR; un minimum de 30 % de grands logements (3 chambres et plus). Selon eux, l'expression « tant que les deux obligations suivantes sont respectées » atteste de l'importance que le pouvoir adjudicateur a attachée au respect des deux seuils minimaux précités auxquels il ne pouvait être dérogé. Ils soulignent que, dans le même sens, le point 2.4 de l'annexe

3 relatif au nombre d'emplacements de parking mentionne que « si l'offre prévoit un nombre supérieur ou inférieur de logements (dans les limites décrites plus haut), le nombre d'emplacements de parking à prévoir devra être adapté en conséquence ».

Ils constatent par ailleurs que les alinéas 3 et 4 du point 2.3 du cahier spécial des charges concernant le programme et les objectifs du marché prévoient explicitement que le non-respect de l'annexe 4, intitulée « Dispositions techniques et fonctionnelles », n'affecte pas la régularité de l'offre, alors qu'une telle précision n'est pas formulée en ce qui concerne l'annexe 3, ce dont ils déduisent que la partie adverse considérait de façon implicite que la violation d'une des exigences qui y était formulées affectait la régularité de l'offre de façon substantielle. Ils ajoutent que les alinéas 3 et 4 du point 2.3 du CSC sont reproduits *in extenso* dans le préambule de l'annexe 4 précitée, ce qui n'est pas le cas pour l'annexe 3.

Ils soulignent en outre qu'il résulte de l'acte attaqué que le pouvoir adjudicateur a demandé au soumissionnaire retenu, et ce avant même la conclusion du marché, de modifier son offre en revoyant le nombre de logements afin de tendre vers l'objectif initial de 70 logements (80 % sociaux et 20 % modérés). Ils soutiennent que cette demande « a manifestement pour objectif de couvrir l'irrégularité substantielle puisque l'augmentation du nombre de logements aura naturellement pour effet de rééquilibrer les seuils minimaux de grands logements et de logements sociaux ». Ils estiment que cet indice du caractère essentiel de l'exigence est d'autant plus interpellant que, en application de l'article 82 de l'arrêté royal du 18 avril 2017 relatif à la passation des marchés publics dans les secteurs classiques, les offres ne peuvent être modifiées tant par le soumissionnaire que par le pouvoir adjudicateur, sauf dans l'hypothèse particulière de la correction d'une erreur, d'une omission purement matérielle ou d'une erreur dans une opération arithmétique d'une offre .

Les requérants en concluent que la partie adverse a entendu accorder un caractère essentiel à l'exigence des seuils minimaux de 5 % de logements adaptés PMR et de 30 % de grands logements, de sorte qu'elle aurait dû écarter l'offre de l'Association Blondel Architectes + Alt-O + COSEAS + BESP, cette dernière présentant un programme de 29 % de grands logements au lieu de 30 % comme l'exigeait pourtant l'annexe 3 du cahier spécial des charges. Ils soutiennent que l'écartement de l'offre en cause aurait dû conduire la partie adverse à leur attribuer le marché de services dès lors que leur offre respecte toutes les exigences du cahier spécial des charges et est classée en seconde position avec 73 points, contre 79 points pour le soumissionnaire retenu.

B. Quant à la seconde branche

Les requérants exposent qu'en présence d'une irrégularité dans l'offre d'un soumissionnaire, le pouvoir adjudicateur doit en constater l'existence, la qualifier de substantielle ou non - au sens de l'article 76, § 1er, alinéa 3, l'arrêté royal du 18 avril 2017 relatif à la passation des marchés publics dans les secteurs classiques - et énoncer les motifs sur lesquels il se fonde pour le faire.

Ils relèvent que la partie adverse a considéré que l'irrégularité de l'offre de l'adjudicataire n'était pas substantielle au motif que cette dernière est « minime et facilement modifiable sans impact sur le projet » et qu'une telle motivation n'est manifestement pas suffisante et ne démontre pas en quoi le non-respect du seuil de 30 % de grands logements est réellement minime et facilement modifiable sans impact sur le projet compte tenu de l'ampleur envisagée du programme et de la réalisation du projet.

Selon eux, en énonçant que « l'irrégularité relevée n'entrave pas l'analyse de l'offre du soumissionnaire, ne lui donne aucun avantage, n'empêche pas la comparaison de l'offre du soumissionnaire aux autres offres et n'entrainer aucune distorsion de la concurrence », le comité d'avis formule une motivation stéréotypée et ne démontre pas que la partie adverse aurait effectivement vérifié que l'irrégularité n'entraînait pas une distorsion de concurrence, n'empêchait pas l'évaluation de l'offre du soumissionnaire ou la comparaison de celle-ci aux autres offres, ou n'avait pas pour effet de rendre inexistant, incomplet ou incertain l'engagement du soumissionnaire à exécuter le marché dans les conditions prévues. Il s'ensuit, selon eux, que ni l'acte attaqué ni le rapport d'analyse du comité d'avis ne sont suffisamment motivés en ce qui concerne l'irrégularité de l'offre de l'adjudicataire.

IV.2. Thèse de la partie adverse

A. Quant à l'intérêt au moyen

La partie adverse conteste l'intérêt des requérants au moyen.

Elle relève que les requérants critiquent en substance l'analyse de la régularité de l'offre de l'attributaire et plus précisément la conclusion quant au caractère non substantiel de l'irrégularité relevée dans son offre, qui propose 29 % de grands logements et pas au moins 30 % comme prévu dans le cahier spécial des charges. Elle souligne que « les parties requérantes sont en réalité dans une situation comparable à celle de l'attributaire et ce dans la mesure où elles ont proposé dans leur offre 4,62 % de logements PMR alors que le CSC prévoit minimum 5 % de

logements adaptés PMR » et que ce pourcentage a été arrondi à 5 % dans le rapport d'analyse des offres. Or, elle souligne que l'indication du pourcentage de logements adaptés PMR (5 %) et le pourcentage de grands logements (30 %) découlent de la même disposition de l'annexe 3 du cahier spécial des charges, de sorte que, à supposer que cette disposition doive être considérée comme imposant une exigence minimale dont le non-respect donnerait lieu à une irrégularité substantielle comme le prétendent les parties requérantes, il conviendrait, selon elle, d'appliquer ce principe tant pour le pourcentage de grands logements que pour celui des logements adaptés PMR.

La partie adverse expose que, si elle devait revoir sa décision de considérer comme non substantielle l'irrégularité relevée dans l'offre de l'attributaire (au motif que son appréciation serait manifestement déraisonnable), « il est évident qu'au regard du principe d'égalité de traitement et de non-discrimination, la SLRB aurait dû apprécier l'irrégularité de l'offre des parties requérantes (qui proposent 4,62 % de logements PMR et donc ne répondent pas au minimum de 5 % comme prévu dans le CSC) avec une sévérité et exigence équivalentes et devrait arriver à la conclusion qu'il fallait également écarter leur offre ». Elle soutient, en d'autres termes, que, dans la mesure où les requérants n'ont pas proposé 5 % d logements PMR comme le prévoit le cahier spécial des charges, si ces derniers considèrent qu'elle n'a pas été assez sévère et exigeante dans l'analyse de l'irrégularité en question de l'offre de l'attributaire (et qu'elle aurait donc dû qualifier l'irrégularité de substantielle), cela signifie, en termes d'égalité de traitement, qu'elle aurait dû faire preuve d'une sévérité et exigence « équivalentes » à l'analyse de la proposition des parties requérantes en termes de pourcentage de logements PMR et donc également qualifier l'irrégularité en question de substantielle (les situations étant comparables).

Elle conclut que les parties requérantes « manquent d'intérêt au présent moyen dès lors qu'à suivre leur raisonnement, si l'irrégularité relevée dans l'offre de l'attributaire devait être qualifiée de substantielle (*quod non*), cela signifie nécessairement que leur offre aurait également dû être déclarée irrégulière substantiellement (puisque présentant une irrégularité d'une nature comparable), ce qui a pour conséquence qu'elles ne se seraient en aucun cas vu attribuer le marché ».

B. Sur le fond du moyen

La partie adverse expose d'abord les principes applicables aux deux branches du moyen. Elle reproduit à cette fin de nombreux extraits d'arrêts du Conseil d'État.

Elle expose, en substance, qu'en matière de régularité des offres, il incombe uniquement au juge de vérifier si :

- le pouvoir adjudicateur a bien procédé à la vérification de la régularité des offres;
- le pouvoir adjudicateur n'a pas commis d'erreur manifeste d'appréciation en jugeant que des irrégularités étaient présentes, et en les considérant comme substantielles / non substantielles;
- le pouvoir adjudicateur a motivé sa décision d'écarter ou non les offres de sorte que les soumissionnaires concernés puissent comprendre les motifs sous-jacents.

Elle soutient qu'il résulte de l'article 76 de l'arrêté royal du 18 avril 2017 que constituent notamment une irrégularité substantielle, les dérogations aux exigences minimales et aux exigences indiquées comme essentielles dans les documents du marché, ou les irrégularités ayant pour effet (i) de donner un avantage discriminatoire à un soumissionnaire, (ii) d'entraîner une distorsion de concurrence, (iii) de porter atteinte à la comparabilité des offres, (iv) de rendre incertain l'engagement du soumissionnaire. Elle souligne qu'il est, en outre, de doctrine et de jurisprudence constantes que l'irrégularité d'une offre n'entraîne pas automatiquement l'écartement de celle-ci, le pouvoir adjudicateur disposant d'un pouvoir d'appréciation pour juger de l'éventuel caractère substantiel de l'irrégularité affectant une offre. Elle expose en ce sens qu'il incombe au pouvoir adjudicateur d'apprécier l'importance des conditions du cahier spécial des charges auxquelles l'offre déroge, en d'autres termes, de déterminer si la disposition des documents du marché à laquelle il est dérogé est une disposition essentielle ou non, une exigence minimale/substantielle ou non, le caractère substantiel ou non dépendant du caractère essentiel, ou non, de l'exigence méconnue.

Elle souligne que le Conseil d'État ne manque pas de rappeler que c'est au pouvoir adjudicateur, et à lui seul, qu'il appartient d'interpréter les exigences techniques du cahier spécial des charges car c'est lui qui définit ses besoins.

Elle rappelle que si le caractère essentiel de la disposition non respectée du cahier spécial des charges est établi par le pouvoir adjudicateur, l'offre est alors affectée d'une irrégularité dite « substantielle » et le pouvoir adjudicateur a l'obligation de déclarer l'offre irrégulière et de l'écarter, tandis que si le caractère essentiel n'est pas établi, l'offre est alors affectée d'une irrégularité « non substantielle » et n'est en principe pas déclarée nulle.

Elle relève également que « la doctrine rappelle régulièrement qu'une offre qui ne respecte pas, en tous points, les exigences techniques prévues dans le cahier spécial des charges n'est pas automatiquement écartée puisque le pouvoir

adjudicateur doit d'abord, en amont, déterminer si l'exigence technique à laquelle il est dérogé revêt un caractère essentiel ou non ». Elle ajoute que « la doctrine et la jurisprudence s'accordent sur le fait qu'on peut également apprécier le caractère essentiel d'une disposition en déterminant si l'exigence méconnue porte ou non atteinte à l'objet du marché ».

Elle conclut en exposant que lorsqu'une offre est affectée d'une irrégularité par rapport aux exigences techniques, le pouvoir adjudicateur doit, dans un premier temps, déterminer si cette exigence est essentielle et donc si l'irrégularité est substantielle. Elle souligne qu'à moins que l'exigence en question ne soit expressément indiquée comme devant donner lieu à l'écartement de l'offre, le pouvoir adjudicateur dispose d'une large marge d'appréciation à cet égard et il peut notamment tenir compte de l'importance de l'irrégularité et de son impact sur l'objet du marché, en plus des principes de transparence, d'égalité et de comparabilité des offres.

S'agissant des contours de l'obligation de motivation, la partie adverse souligne que, face au constat d'une irrégularité dans une offre, il incombe au pouvoir adjudicateur d'indiquer les motifs qui justifient sa décision de qualifier les irrégularités de substantielles ou non substantielles et d'en tirer les conséquences quant à l'éventuel écartement de l'offre concernée. Elle ajoute qu'il est de doctrine et de jurisprudence constantes que le pouvoir adjudicateur n'a aucune obligation de communiquer aux soumissionnaires les motifs de ses motifs.

Après avoir exposé les principes applicables, elle rappelle les prescriptions pertinentes du cahier spécial des charges ainsi que la motivation retenue pour justifier le caractère non substantiel de l'irrégularité relevée dans l'offre de l'attributaire.

Quant à la première branche

Sur la première branche, la partie adverse expose que la question qui se pose en l'espèce est celle de savoir si, en considérant comme non substantielle l'irrégularité relevée dans l'offre de l'attributaire (à savoir le fait que le soumissionnaire propose 29 % de grands logements et non 30 % comme prévu dans le CSC), le pouvoir adjudicateur a commis une erreur manifeste d'appréciation. Elle soutient que tel n'est pas le cas, et ce pour les trois motifs suivants.

Elle fait d'abord valoir que le pourcentage de 30 % de grands logements ne constitue pas une exigence minimale ni une exigence essentielle. Elle souligne à ce propos qu'il ressort du point 2.1. du cahier spécial des charges que les précisions

reprises dans l'annexe 4 constituent des exigences minimales, et ce contrairement aux précisions reprises dans l'annexe 3 qui ne sont pas qualifiées comme telles. Elle souligne en outre que le pouvoir adjudicateur n'a pas qualifié la clause reprise au point 2.3 de l'annexe 3 d'« obligatoire », d'« essentielle », d'« impérative » et qu'elle n'a pas non plus indiqué que cette exigence était prévue « à peine d'irrégularité » ou « à peine de nullité » de l'offre, de sorte que cette clause ne revêt pas un caractère essentiel et que l'irrégularité n'est pas substantielle au sens de l'article 76, alinéa 4, 3°, de l'arrêté royal du 18 avril 2017.

La partie adverse soutient également qu'accepter l'irrégularité en cause n'a pas pour effet :

- de donner au soumissionnaire concerné (l'attributaire) un avantage discriminatoire ou d'entraîner une distorsion de concurrence : malgré cette irrégularité, les soumissionnaires restent sur un pied d'égalité et l'attributaire n'a pas bénéficié, de par cette irrégularité dont est entachée son offre, d'un avantage par rapport aux autres soumissionnaires.
- de porter atteinte à la comparabilité des offres : les offres restent en effet tout à fait comparables; les requérantes ne soutiennent d'ailleurs pas que le fait que le pourcentage de grands logements proposé soit de 29 ou 30 % aurait un impact sur la comparabilité des offres.
- de rendre incertain l'engagement du soumissionnaire : en effet, l'engagement du soumissionnaire est clair en ce sens qu'il porte sur 29 % de grands logements, étant entendu qu'en exécution, cet élément pourra toujours, dans le respect des règles générales d'exécution, être discuté entre les parties si nécessaire.

Il s'ensuit que l'irrégularité constatée ne rencontre aucun des critères repris à l'alinéa 3 de l'article 76 de l'arrêté royal du 18 avril 2017 permettant de qualifier une irrégularité de substantielle.

Elle allègue enfin qu'en ne respectant pas, *stricto sensu*, le pourcentage de 30 %, l'offre du soumissionnaire n'en reste pas moins conforme et en ligne avec le programme établi et les objectifs poursuivis et qu'elle ne porte donc pas atteinte à l'objet du marché.

Répondant à l'observation des requérants, selon laquelle en demandant à l'équipe d'auteurs de projet retenue de revoir le nombre de logements afin de tendre vers l'objectif de 70 logements, elle tente de couvrir l'irrégularité substantielle dont serait entachée l'offre de l'attributaire, la partie adverse expose que, dès lors que l'irrégularité ne revêt pas un caractère substantiel, il lui était loisible de formuler une demande de modification au cours de l'exécution du marché et qu'il s'agit d'une

question d'exécution, qui devra en temps utile être examinée au regard des règles générales d'exécution (plus précisément des articles 38 et 38/1 et suivants de l'arrêté royal du 14 janvier 2013 établissant les règles générales d'exécution des marchés publics qui permettent au pouvoir adjudicateur d'apporter certaines modifications à un marché public en cours d'exécution), mais qui n'a pas impact en tant que tel sur l'analyse de la régularité des offres réalisée par le pouvoir adjudicateur et sa conclusion, en l'occurrence, du caractère régulier de celles-ci.

Quant à la seconde branche

Sur la seconde branche, après avoir reproduit les considérations reprises dans le rapport d'analyse à propos de l'irrégularité constatée, la partie adverse fait valoir qu'elle a relevé la dérogation concernée, qu'elle a qualifié l'irrégularité de non-substantielle et qu'elle a indiqué, dans son rapport d'analyse, les motifs qui justifient cette qualification, à savoir à savoir le fait (i) que cette irrégularité est minime et facilement modifiable en exécution sans impact sur le projet, et (ii) qu'elle n'entrave pas l'analyse de l'offre du soumissionnaire, ne lui donne aucun avantage, n'empêche pas la comparaison de l'offre du soumissionnaire aux autres offres et n'entraine aucune distorsion de concurrence.

Elle en conclut que les parties requérantes ne peuvent pas raisonnablement prétendre que le pouvoir adjudicateur a manqué à son obligation de motivation ni que « rien ne permet de connaître les raisons qui ont déterminé la SLRB de considérer que l'irrégularité dont est affectée l'offre [de l'attributaire] était non substantielle ». Elle souligne à ce sujet que le pouvoir adjudicateur n'est pas tenu d'exposer les motifs de ses motifs et qu'il est d'ailleurs notable que les parties requérantes n'invoquent pas le moindre élément permettant de remettre en cause les motifs invoqués par la SLRB, par exemple en démontrant qu'au contraire, la non-conformité aurait eu un impact sur l'évaluation ou la comparabilité des offres.

IV.3. Appréciation du Conseil d'État

A. Sur la recevabilité du moyen

La partie adverse soutient que les requérants sont sans intérêt au premier moyen. Elle soutient que leur offre est également irrégulière dès lors qu'elle ne propose que 4,62 % de logements PMR et non 5 % ainsi que le prévoit le cahier spécial des charges. Elle allègue que si « [elle] devait revoir sa décision de considérer comme non substantielle l'irrégularité de l'offre de l'attributaire […], il est évident qu'au regard du principe d'égalité de traitement et de non-discrimination, [elle] aurait dû apprécier l'irrégularité de l'offre des parties requérantes […] avec

une sévérité et une exigence équivalentes et devrait arriver à la conclusion qu'il fallait également écarter leur offre ».

Telle qu'elle est formulée, l'exception peut être entendue en ce sens que le moyen ne pourrait procurer un quelconque avantage aux requérants dès lors que si elle devait considérer comme substantielle l'erreur affectant l'offre de l'attributaire, la partie adverse devrait également écarter l'offre des requérants.

La référence à l'absence d'avantage qui résulterait, ou non, d'un constat de l'illégalité alléguée rappelle les conditions dans lesquelles était admis, non pas l'intérêt au moyen, mais bien l'intérêt au recours formé contre la décision d'attribution d'un marché public, et ce antérieurement au régime aujourd'hui fixé par la loi du 17 juin 2013 relative à la motivation, à l'information et aux voies de recours en matière de marchés publics, de certains marchés de travaux, de fournitures et de services et de concessions. La reconnaissance de l'intérêt à un tel recours était alors subordonnée à la probabilité que l'annulation sollicitée procurât un avantage au requérant, cet avantage s'identifiant notamment dans la nouvelle chance de se voir attribuer le marché convoité. Selon le régime fixé par la loi du 17 juin 2013 précitée, la recevabilité *ratione personae* du recours en annulation dirigé contre la décision d'attribution d'un marché public ne se vérifie plus en considération d'une perspective d'avantage que procurerait l'annulation sollicitée, mais bien au regard des prescriptions de l'article 14 de cette loi, lequel se lit comme suit :

> « À la demande de toute personne ayant ou ayant eu un intérêt à obtenir un marché ou une concession déterminé et ayant été ou risquant d'être lésée par la violation alléguée, l'instance de recours peut annuler les décisions prises par les autorités adjudicatrices, y compris celles portant des spécifications techniques, économiques et financières discriminatoires, au motif que ces décisions constituent un détournement de pouvoir ou violent :
> 1° le droit de l'Union européenne en matière de marchés publics ou de concessions applicable au marché ou à la concession concerné, ainsi que la législation en matière de marchés publics ou de concessions;
> 2° les dispositions constitutionnelles, légales ou réglementaires ainsi que les principes généraux du droit applicables au marché ou à la concession concerné;
> 3° les documents du marché ou de la concession ».

En tant que tel, l'argument de la partie adverse tiré de l'absence d'avantage que les requérants retireraient – en vue de l'obtention du marché convoité – du constat de l'illégalité alléguée ne peut être retenu à l'appui d'une exception d'irrecevabilité du moyen, prise du défaut d'intérêt à celui-ci.

Le rejet de l'exception ainsi formulée ne dispense toutefois pas le Conseil d'État de statuer sur l'intérêt contesté des requérants à leur moyen, intérêt dont la vérification suppose que les violations alléguées à l'appui du moyen aient

lésé ou risqué de léser les requérants. Précisément, l'exception peut être également entendue en ce sens que les requérants n'ont subi aucune lésion du fait que le pouvoir adjudicateur n'a pas considéré l'irrégularité de l'offre de l'attributaire comme étant substantielle, dès lors que, dans le cas contraire, l'irrégularité affectant leur offre aurait également été considérée comme substantielle, de sorte que le marché ne leur aurait en tout état de cause pas été attribué. À cet égard, contrairement à ce que suggère la partie adverse, il résulte du rapport d'analyse des offres qu'aucune irrégularité n'a été relevée en ce qui concerne l'offre des requérants. Il s'ensuit que l'argumentation déduite de l'obligation d'apprécier de manière comparable l'irrégularité de l'offre de l'attributaire et celle des requérants, ne peut être suivie. Il suffit, en tout état de cause, de relever que le pouvoir adjudicateur n'a pas relevé d'irrégularité dans l'offre des requérants et que l'irrégularité dénoncée par le moyen a causé grief aux requérants.

L'exception d'irrecevabilité du moyen doit, au stade actuel de la procédure, être rejetée.

B. Sur le fond du moyen

Conformément à l'article 83 de la loi du 17 juin 2016 relative aux marchés publics, le pouvoir adjudicateur est tenu de vérifier la régularité des offres, c'est-à-dire leur conformité avec l'ensemble des exigences de la réglementation et des documents du marché, ce qui comprend notamment les spécifications techniques qui figurent dans ces documents.

L'article 76, §§ 1er à 3, de l'arrêté royal du 18 avril 2017 relatif à la passation des marchés publics dans les secteurs classiques dispose comme il suit :

« § 1er. Le pouvoir adjudicateur vérifie la régularité des offres.
L'offre peut être affectée d'une irrégularité substantielle ou non substantielle.
Constitue une irrégularité substantielle celle qui est de nature à donner un avantage discriminatoire au soumissionnaire, à entraîner une distorsion de concurrence, à empêcher l'évaluation de l'offre du soumissionnaire ou la comparaison de celle-ci aux autres offres, ou à rendre inexistant, incomplet ou incertain l'engagement du soumissionnaire à exécuter le marché dans les conditions prévues.
Sont réputées substantielles notamment les irrégularités suivantes :
1° le non-respect du droit environnemental, social ou du travail, pour autant que ce non-respect soit sanctionné pénalement;
2° le non-respect des exigences visées aux articles 38, 42, 43, § 1er, 44, 48, § 2, alinéa 1er, 54, § 2, 55, 83 et 92 du présent arrêté et par l'article 14 de la loi, pour autant qu'ils contiennent des obligations à l'égard des soumissionnaires;
3° le non-respect des exigences minimales et des exigences qui sont indiquées comme substantielles dans les documents du marché.
§ 2. L'offre qui n'est affectée que d'une ou de plusieurs irrégularités non substantielles qui, même cumulées ou combinées, ne sont pas de nature à avoir les effets visés au paragraphe 1er, alinéa 3, n'est pas déclarée nulle.

§ 3. Lorsqu'il est fait usage d'une procédure ouverte ou restreinte, le pouvoir adjudicateur déclare nulle l'offre affectée d'une irrégularité substantielle. Ceci est également le cas pour l'offre qui est affectée de plusieurs irrégularités non substantielles qui, du fait de leur cumul ou de leur combinaison, sont de nature à avoir les effets visés au paragraphe 1er, alinéa 3 ».

Hormis les hypothèses où les documents du marché indiquent expressément qu'il s'agit d'une exigence minimale ou substantielle, une disposition a ce caractère lorsque son auteur a voulu lui attacher une telle portée, notamment parce que sa méconnaissance éventuelle peut avoir pour effet de porter atteinte à l'égalité de traitement entre les soumissionnaires, d'affecter la comparabilité des offres, de modifier le classement de celles-ci ou de compromettre la bonne exécution du marché.

Si le pouvoir adjudicateur constate des dérogations aux prescriptions issues des documents du marché, il lui revient de les examiner, de qualifier les irrégularités de substantielles ou non substantielles, d'en tirer les conséquences quant à l'écartement de l'offre concernée et d'indiquer, dans la décision d'attribution, les motifs qui justifient sa décision.

Le point 2 de l'annexe 3 du cahier spécial des charges « Description du marché – Situation, programme & objectifs » énonce notamment ce qui suit :

« Le projet présente le programme suivant :
- La construction d'environ 70 logements (80 % de logements sociaux et 20 % de logements moyens) dont 5 % logements adaptés PMR et 30 % de grands logements;
- La construction d'un équipement collectif type salle polyvalente de maximum 245 m^2 bruts CASCO;
- Environ 32 emplacements de parking dont 5 emplacements réservés aux PMR;
- Environ 165 emplacements vélo;
- L'aménagement complet des abords des logements y compris un équipement extérieur dédié au sport, aux jeux ou à une autre fonction à définir via le processus participatif ».

Le cahier des charges n'indique pas explicitement qu'il s'agit d'exigences minimales ou substantielles. Il n'indique pas non plus que tel ne serait pas le cas, contrairement à ce qu'énonce l'annexe 5 « Dispositions techniques et fonctionnelles », qui, en un point 1 « Préalable » énonce que « quel que soit le libellé des présentes dispositions, celles-ci ne constituent en aucun cas des conditions de régularité de l'offre » et que celles-ci « ne seront pas rejetées en cas de dérogation aux présentes dispositions ».

Par ailleurs, alors que l'annexe 3 définit une répartition des logements par typologie (logement 1 chambre, 1 chambre PMR, 2 chambres, 2 chambres PMR, *etc*.), elle précise qu'« une variation du nombre de logements de maximum 10 unités

vers le bas et respectant globalement la ventilation par type, sera admissible, tant que les deux obligations suivantes ont été respectées :
- un minimum de 5 % de logements adaptés PMR;
- un minimum de 30 % de grands logements (3 chambres et plus) ».

L'offre de l'attributaire prévoit 63 logements, parmi lesquels figurent 18 logements comptant au moins 3 chambres, soit 28,57 %.

Toutefois, le pouvoir adjudicateur a considéré que l'irrégularité affectant l'offre concernée n'était pas substantielle et ce, alors qu'elle ne respecte pas une des deux « obligations » énoncées dans l'annexe 3.

Le rapport d'analyse des offres, qui fait intégralement partie de la décision attaquée comporte à cet égard la motivation suivante :

> « L'offre 4. Pierre Blondel Architectes + alt-O + COSEAS + BESP (Pierre BLONDEL ARCHITECTES) ne comprend pas 30 %, mais 29 % de grands logements. Cependant cette irrégularité est minime et facilement modifiable sans impact sur le projet. Dès lors, l'irrégularité relevée n'entrave pas l'analyse de l'offre du soumissionnaire, ne lui donne aucun avantage, n'empêche pas la comparaison de l'offre du soumissionnaire aux autres offres et n'entrainer aucune distorsion de la concurrence.
> L'offre 4. Pierre Blondel Architectes + alt-O + COSEAS + BESP (Pierre BLONDEL ARCHITECTES) est donc affectée d'une irrégularité non substantielle. En application de l'article 76, § 3 de l'arrêté PASSATION. Cette offre n'est pas déclarée nulle et peut être conservée ».

Le motif qui est avancé à titre principal pour considérer que l'irrégularité n'est pas substantielle réside dans la circonstance qu'elle est « est minime et facilement modifiable sans impact sur le projet ». Il en est déduit que cette irrégularité n'entrave pas l'analyse de l'offre du soumissionnaire, qu'elle ne lui donne aucun avantage, qu'elle n'empêche pas la comparaison des offres et n'entraîne aucune distorsion de la concurrence.

Une telle motivation indique la volonté du pouvoir adjudicateur de faire modifier l'offre, volonté qui est confirmée par la circonstance que, outre qu'il a décidé d'attribuer le marché au soumissionnaire Pierre Blondel Architecte+Alt-O+COSEAS+BESP en faisant siens les motifs repris dans le rapport d'analyse des offres, le conseil d'administration de la partie adverse a décidé, le 6 octobre 2022, de « demander à l'équipe d'auteurs de projet retenue, lors de l'envoi de la lettre de commande, de revoir le nombre de logements afin de tendre vers l'objectif de 70 logements ». Contrairement à ce que soutient la partie adverse, cette demande formulée dès l'attribution du marché ne paraît pouvoir être considérée comme tendant à une modification pouvant être apportée en cours d'exécution du contrat en

vertu des articles 38 et suivants de l'arrêté royal du 14 janvier 2013 établissant les règles générales d'exécution des marchés publics, mais bien d'un souhait, d'une demande de modification de l'offre postérieurement au dépôt de celle-ci. En tout état de cause, l'assertion, figurant dans la motivation, selon laquelle l'irrégularité est facilement modifiable, qui traduit d'ailleurs la volonté, exprimée dans le dispositif de l'acte attaqué de modifier l'offre de l'attributaire, ne permet pas, *prima facie*, d'exclure, au stade actuel de la procédure, une erreur manifeste d'appréciation quant au caractère substantiel ou non de l'irrégularité en cause, et ce alors que certains indices, relevés ci-avant, pourraient attester de l'importance que le pouvoir adjudicateur accorde à l'obligation de prévoir un minimum de 30 % de grands logements.

Le moyen est sérieux en ses deux branches.

V. Balance des intérêts

La partie adverse n'identifie pas – et le Conseil d'État n'aperçoit pas – les conséquences négatives d'une suspension de l'exécution de l'acte attaqué, qui l'emporterait sur ses avantages.

VI. Confidentialité

Les parties requérantes demandent que la confidentialité de leur offre, qu'elles déposent en pièces 6.1 à 6.7 de leur dossier, demeure confidentielle.

La partie adverse précise, quant à elle, qu'elle dépose à titre confidentiel les demandes de participation des candidats (pièces n° 5 à 11 du dossier administratif), et les offres des soumissionnaires (pièces n° 22 à 26 du dossier administratif).

Ces demandes n'étant pas contestées, il y a lieu, à ce stade de la procédure, de maintenir la confidentialité des pièces concernées.

PAR CES MOTIFS,
LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :

Article 1er.

La suspension de l’exécution de la décision prise par la Société du Logement de la Région de Bruxelles-capitale d'attribuer le marché public de services d'études et de suivi des travaux de construction d'environ 70 logements (80 % de logements sociaux et 20 % de logements moyens) et un équipement collectif sis avenue des Cailles à 1170 Watermael-Boitsfort dans le cadre de l'Alliance Habitat à l'Association Pierre Blondel Architectes + Alt-O + COSEAS + BESP est ordonnée.

Article 2.

L'exécution immédiate du présent arrêt est ordonnée.

Article 3.

Les pièces 6.1 à 6.7 du dossier des requérantes et les pièces 5 à 11 et 22 à 26 du dossier administratif sont, à ce stade de la procédure, tenues pour confidentielles.

Article 4.

Conformément à l'article 3, § 1er, alinéa 2, de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'État, le présent arrêt sera notifié par télécopieur aux parties requérantes qui n'ont pas choisi la procédure électronique.

Article 5.

Les dépens, en ce compris l'indemnité de procédure, sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la VIe chambre siégeant en référé, le 14 décembre 2022, par :

Imre Kovalovszky,	président de chambre,
Vincent Durieux,	greffier.

Le Greffier,	Le Président,
Vincent Durieux	Imre Kovalovszky