

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

VI^e CHAMBRE

A R R Ê T

n° 261.406 du 22 novembre 2024

A. 229.938/VI-21.684

En cause :

1. **la société anonyme KOEKELBERG,**
 2. **la société anonyme SOCIÉTÉ INTERNATIONALE D'ARCHITECTURE (SIA),**
 3. **la société privée à responsabilité limitée MARCEL BARATUCCI,**
 4. **la société à responsabilité limitée ARCHITECTURE ET CRÉATION,**
 5. **la société à responsabilité limitée BSOLUTIONS ARCHITECTURE,**
- ayant toutes élu domicile chez
M^{es} Véronique VANDEN ACKER et
François VISEUR, avocats,
avenue Louise 140
1050 Bruxelles,

contre :

la société coopérative à responsabilité limitée LA SAMBRIENNE,
ayant élu domicile chez
M^{es} Matthieu LEYSEN et
Gauthier ERVYN, avocats,
avenue de la Toison d'Or 77
1060 Bruxelles.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 6 janvier 2020, les parties requérantes demandent l'annulation de « la décision de la partie adverse du 2 juillet 2019 notifiée [...] par un courrier du 6 novembre 2019 :

- de déclarer [leur] offre irrégulière, et
- d'attribuer le marché à une autre entreprise.

dans le cadre de l'attribution du lot 5 du marché public de “conception et exécution de travaux à la cité Parc à Marcinelle” ».

II. Procédure

Le dossier administratif a été déposé.

Les mémoires en réponse et en réplique ont été régulièrement échangés.

M^{me} Marie Lambert de Rouvroit, auditeur adjoint au Conseil d'État, a rédigé un rapport sur la base de l'article 12 du règlement général de procédure.

Le rapport a été notifié aux parties.

Les parties ont déposé un dernier mémoire.

Par une ordonnance du 8 août 2024, l'affaire a été fixée à l'audience du 2 octobre 2024.

M. Xavier Close, conseiller d'État, a exposé son rapport.

M^e François Viseur, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, et M^e Gauthier Eryvn, avocat, comparaissant pour la partie adverse, ont été entendus en leurs observations.

M^{me} Marie Lambert de Rouvroit, auditeur, a été entendue 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. Exposé des faits utiles

1. En 2017, la partie adverse lance, par procédure restreinte, un marché public de travaux portant sur la conception et l'exécution de « travaux visant la construction de sous[-]quartiers à la cité Parc de Marcinelle qui soient durables et exemplaires à insérer au sein d'un tissu existant [portant sur], d'une part, le quartier d'habitations sociales de la Cité Parc et d'autre part, le bâti privatif existant sans caractère architectural ». Le marché est divisé en cinq lots.

2. Les requérantes forment une association momentanée « Alliance » et déposent une demande de participation.

Cette association est sélectionnée, en même temps que quatre autres candidats, et est invitée à remettre une offre, ce qu'elle fait en novembre 2018.

3. Le 21 janvier 2019, la partie adverse constate que l'ensemble des offres déposées présentent des irrégularités substantielles et décide de renoncer à l'attribution de ce marché.

Elle relance toutefois le marché en procédure concurrentielle avec négociation, conformément à l'article 38, § 1^{er}, 2^o, de la loi du 17 juin 2016 relative aux marchés publics.

Par courrier recommandé et courriel du 6 février 2019, la partie adverse invite les soumissionnaires ayant participé à la première procédure, dont l'association momentanée « Alliance », à déposer une nouvelle offre.

4. Le 11 février 2019, la partie adverse communique aux opérateurs économiques concernés les documents du marché, lequel comporte de nouveau cinq lots.

5. L'association momentanées formée par les requérantes dépose, le 18 avril 2019, une offre concernant les troisième et cinquième lots.

Le lot 5 est relatif à la construction de 51 logements et comporte une tranche ferme et trois tranches conditionnelles. La tranche ferme n°1 (TF1) porte sur la construction de 10 logements de 1 chambre, 19 logements de 2 chambres, 10 logements PMR de 2 chambres et 3 logements de 4 chambres.

S'ajoutent à ces logements 42 emplacements pour véhicules dont 10 pour personnes à mobilité réduite (PMR).

6. Un avis rectificatif communiqué le 4 mars 2019 fixe au 18 avril 2019 le délai de remise des offres pour les lots 4 et 5.

La partie adverse rappelle également aux soumissionnaires la possibilité d'une rencontre pour répondre aux questions éventuelles.

7. Le 9 avril 2019, les requérantes reçoivent de la partie adverse un tableau reprenant les irrégularités constatées dans les offres déposées dans le cadre du marché précédent.

Est également transmis aux soumissionnaires, par un mail du 22 mars 2019, un formulaire de « questions-réponses » contenant les réponses à diverses questions posées par certains d'entre eux.

8. Le 18 avril 2019, quatre soumissionnaires, dont le groupement formé par les requérantes, déposent une offre pour les lots 4 et/ou 5. L'offre des requérantes ne porte que sur le lot 5.

9. Un rapport d'analyse des offres est établi le 26 juin 2019, qui conclut à l'irrégularité substantielle de l'offre des requérantes pour les motifs suivants :

« ALLIANCE

o Irrégularité substantielle

À l'analyse de l'offre, il est constaté que les logements 2 chambres PMR propose[nt] une surface habitable de 53,32 m² et donc l'offre ne respecte pas la superficie habitable de 55 m² minimum mentionnée dans le "Guide d'aide à la conception d'un logement adaptable/PMR" rendu applicable par les documents du marché en page 6/187 sous le point "K- Base légale et réglementaire". Le non-respect de cette exigence implique la perte de financement (Arrêté du Gouvernement wallon du 23/03/2012, art 4). En effet, ces logements mal dimensionnés empêchent de respecter l'obligation d'avoir un minimum de 30% de logements adaptables pour toutes opérations comportant plus de 3 logements.

De plus, les documents du marché mentionnent aux pages :

- 71/187: "Précisions

...

Pour les logements 2 Chambre PMR, il faut considérer que la chambre parent est PMR et que 57 M² de la superficie utile totale du logement soit destinée à la personne à mobilité réduite en chaise roulante (57M²= living, cuisine, chambre PMR et Salle de douche munie d'un WC, douche, lavabo et d'une armoire) conception suivant le guide à l'aide à la conception du logement adaptable)."

- 114/187 : "Superficie minimum totale des pièces adaptables : 57M² (logement PMR).

Précision

Pour les logements 2 Chambre PMR, il faut considérer que la chambre parent est PMR et que 57 M² de la superficie utile totale du logement soit destinée à la personne à mobilité réduite en chaise roulante (57M²= living, cuisine, chambre PMR et Salle de douche munie d'un WC, douche, lavabo et d'une armoire) conception suivant le guide à l'aide à la conception du logement adaptable).”

Cet élément a encore été précisé par le document “Question-réponse” échangé dans le cadre de la procédure. Il a été mentionné (15/02/19- Page 2/9 et 3/9) :

Question : Qt 3 Surface utile PMR minimum 57m²

Aux pages 114 et 115, il est indiqué “Pour les logements 2 Chambres PMR, il faut considérer que la chambre parent est PMR et que 57 M² de la superficie utile totale du logement soit destinée à la personne à mobilité réduite en chaise roulante (57M²= living, cuisine, chambre PMR et Salle de douche munie d'un WC, douche, lavabo et d'une armoire) conception suivant le guide à l'aide à la conception du logement adaptable)”.

Le CSC fait donc référence au *vademecum* des bâtiments adaptables or celui-ci mentionne à la page 21 “La surface nette (hors murs) des espaces de vie dans le logement de minimum 55M²” tout en tenant compte d'une chambre principale adaptée PMR avec un lit double (16,8 M²) - cfr plan (pages 20 et 21) donné à titre d'exemple. Le calcul de la surface adaptable de 55M² ne comprend pas la surface de la chambre non adaptée de 9M².

Le *vademecum* ne tient pas compte d'un local rangement/buanderie/réserve accessible. Actuellement, l'organisme de certification des “bâtiments accessibles” estime que la buanderie/réserve est une pièce indispensable pour assurer l'autonomie au logement PMR et que celle-ci doit donc être adaptée.

Pouvons-nous considérer que la surface de 57M² peut être calculée en incluant également la partie de la surface de rangement affectée à buanderie/réserve et que l'espace vestiaire ne soit pas un local mais un espace facilement accessible (dans le hall) ?

Ces considérations ont pour objectif de rationaliser la surface à construire pour une utilisation parcimonieuse du sol, préconisé dans le CSC.

Réponse adjudicateur

Vous pouvez considérer que la surface de 57M² peut être calculée en incluant également la partie de la surface de rangement affectée à buanderie/réserve et en considérant que la SWL impose une superficie minimum de 55M² pour l'ensemble des espaces séjour et cuisine, chambre PMR et salle de bain.

En proposant une surface habitable de 53 m², le soumissionnaire n'a pas respecté une imposition légale ainsi qu'une imposition liée aux prescrits des documents du marché. De ce fait, l'offre est entachée d'une irrégularité substantielle.

o Irrégularité non-substantielle

Dans le cadre de l'analyse, il a été constaté

> Que la longueur intérieure des WC demandée à 1,30 m n'a pas été respectée

(notamment 1ch (1.20m), 2ch et 2ch PMR (1.15m)).

> Qu'il existe une discordance dans la cotation des plans (notamment TF1 4ch et 2ch PMR) entre la cote globale et la cote cumulée.

Ces irrégularités sont considérées comme non substantielles puisqu'elles ne dérogent pas à des prescriptions réglementaires spécifiques. Il s'agit donc uniquement de souhaits d'aménagement intérieur de l'adjudicateur. Ces irrégularités auraient pu faire l'objet d'une régularisation si aucune irrégularité substantielle n'avait affecté l'offre (AR 76, § 4 AR 18/04/17) ».

L'auteur du rapport conclut que « l'analyse des irrégularités et de l'offre s'est arrêtée à ce stade au vu de l'irrégularité substantielle ».

10. Par une décision du 2 juillet 2019, la partie adverse décide de faire sien le rapport d'analyse des offres et écarte l'offre des requérantes pour irrégularité substantielle.

Le lot 5 est attribué à l'association momentanée « District twelve », regroupant les sociétés Druez, Axi(H)ome, Piron Architecte, Sofateliers Architectes, G.Eco Architectes et Corepro.

Il s'agit de l'acte attaqué.

Cette décision est communiquée aux requérantes par courriers recommandé et électronique du 6 novembre 2019.

11. Le 23 janvier 2020, un arrêt n° 246.838 du Conseil d'État rejette le recours en suspension, introduit selon la procédure d'extrême urgence par un autre groupement de soumissionnaires à l'encontre de la décision contestée en tant qu'elle porte sur le lot 5 du marché litigieux.

IV. Premier moyen

IV.1. Thèses des parties :

A. Requête en annulation

Les requérantes soulèvent un premier moyen pris « a. du défaut de motivation, de la violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs et de la violation de l'article 4 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 ; b. de la violation des articles 75 et 76 de l'arrêté royal du 17 juin 2018 [lire :18 avril 2017] relatif à l'attribution des marchés publics dans les secteurs classiques ; c. de l'erreur manifeste de fait et de l'erreur manifeste d'appréciation ; d. de la violation du Code wallon du logement et de l'habitat durable, de l'[arrêté du Gouvernement wallon] du 15 mai 2014 relatif au logement accessible, au logement adaptable et au logement adapté : et de l'[arrêté du Gouvernement wallon] du 23 mars 2012 relatif à l'octroi par la Société wallonne du Logement d'une aide aux sociétés de logement de service public en vue de la construction de logements sociaux ; e. de la violation du principe général de droit de légitime confiance ; f. de l'excès voire du détournement de pouvoir ».

Elles affirment en substance que c'est à tort que l'acte attaqué a considéré que la surface habitable des logements « deux chambres PMR » prévus par son projet était seulement de 53,32 m², et donc inférieure aux 55m² mentionnés dans le « Guide d'aide à la conception d'un logement adaptable/PMR » applicable au marché. Elles relèvent que les espaces pris en considération dans le calcul du pouvoir adjudicateur sont le séjour avec cuisine intégrée, la chambre et la salle de bains, pour un total de 53,32 m². À leur estime, il convenait d'y ajouter une surface de 4,68 m² correspondant à la buanderie. La surface totale était alors de 58,02 m² « soit plus que 55 m² et même plus que les 57 m² repris dans le cahier spécial des charges ».

Pour appuyer cette affirmation, elles relèvent que ni le Code wallon du logement et de l'habitat durable, ni l'arrêté du Gouvernement wallon du 15 mai 2014 relatif au logement accessible, au logement adaptable et au logement adapté, ni l'arrêté du Gouvernement wallon du 23 mars 2012 relatif à l'octroi par la Société wallonne du Logement d'une aide aux sociétés de logements de service public en vue de la construction de logements sociaux, n'imposent d'exigence concernant la superficie des logements adaptés ou adaptables. À leur estime, le seul fondement de la décision de la partie adverse est le « Guide de l'aide à la conception d'un logement adaptable ». Or ce guide, dont elles reproduisent des extraits, n'exclut selon elles pas de prendre en compte la buanderie dans la surface des « espaces de vie ».

Elles s'intéressent au document « Levenslangwonen » de la Communauté flamande dont s'inspire le guide précité, et notent qu'il n'exige qu'une superficie de 45 m² pour les logements PMR, une superficie de 55 m² n'étant qu'un moyen pour rencontrer les 15 exigences fixées pour rendre un logement adapté aux personnes à mobilité réduite.

Elles établissent ensuite un parallèle avec un autre projet qu'elles ont réalisé, pour lequel la buanderie a été considérée par leur consultant spécialisé dans l'accessibilité des logements comme un local devant être adapté aux PMR.

Elles estiment également qu'il n'existe aucune raison de comptabiliser les salles de bain dans les « espaces de vie » mais pas les buanderies, et que la partie adverse confond les concepts de « surface utile » et de « surface habitable ». Elles reproduisent à ce sujet les définitions contenues dans l'article 1^{er}, 19° à 22°bis du Code wallon du logement et de l'habitat durable.

Les requérantes concluent qu'il n'existe aucune raison de considérer que la buanderie n'est pas un « espace de vie » au sens du guide de l'aide à la conception d'un logement adaptable, et qu'elle ne peut être prise en considération dans le calcul de la surface de 55 m² qu'il prévoit pour les logements adaptés aux personnes à mobilité réduite. La partie adverse aurait commis une erreur manifeste d'appréciation à cet égard et en considérant que leur offre était affectée d'une irrégularité.

B. Mémoire en réponse

La partie adverse relève que les requérantes ne contestent pas que la superficie des pièces « séjour et cuisine, chambre PMR et salle de bain » est inférieure à 55 m².

Elle estime avoir clairement informé les requérantes en leur communiquant un document reprenant les questions de soumissionnaires et les réponses à ces questions de ce que l'espace buanderie pouvait être pris en compte dans la superficie de 57 m² exigée par le cahier spécial des charges pour les logements PMR, mais que ceux-ci devaient toujours disposer de la superficie minimum de 55 m² pour les pièces de « séjour et cuisine, chambre PMR et salle de bain ».

Il importe peu, selon elle, de savoir si la superficie de 55 m² aurait logiquement dû inclure la buanderie dès lors qu'elle ne le prévoyait pas dans les documents du marché. Elle estime que l'offre des requérantes est irrégulière, dès lors qu'elle ne respecte pas ce que demande le pouvoir adjudicateur.

Elle ajoute que l'exclusion de la buanderie du calcul de la superficie des 55 m² exigés est justifiée au regard de la réglementation applicable. Elle souligne qu'en vertu de l'arrêté du Gouvernement wallon du 23 mars 2012 qui prévoit l'octroi de subventions, celles-ci ne sont accordées, pour des projets comportant plus de trois

logements, que lorsque ces projets comprennent un minimum de 30 % de logements adaptables. Or, selon la partie adverse, le logement adaptable doit répondre à différentes obligations en termes de superficies et aires de rotation dans les « pièces de l'unité de vie », en vertu des articles 4 à 13 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 15 mars 2014 relatif au logement accessible, au logement adaptable et au logement adapté. Elle ajoute que cet arrêté ne définit pas la buanderie comme étant une « unité de vie ».

Elle précise encore que le cahier spécial des charges stipulait que les logements PMR adaptables à construire devaient respecter le guide d'aide à la conception d'un logement adaptable. Elle considère que l'offre des requérantes est irrégulière au regard de ce guide et de ses exigences.

Elle conteste également que la buanderie, telle que proposée par les requérantes, aurait dû être incluse dans la superficie des logements PMR, en invoquant la largeur de l'accès intérieur à la buanderie.

Enfin, elle estime que les considérations des requérantes au sujet du guide flamand et de la confusion entre les notions de superficies des pièces d'unité de vie et de surfaces habitables ne sont pas pertinentes.

C. Mémoire en réplique

Les requérantes estiment que la question au cœur de leur premier moyen est celle de savoir si la buanderie devait être comptabilisée dans la surface utile aux personnes à mobilité réduite.

Elles considèrent que le cahier spécial des charges exige que 57 m² de la superficie utile totale du logement soit destinée à la personne à mobilité réduite en chaise roulante et que les logements PMR proposés dans leur offre correspondent à cette exigence car ils présentent une superficie utile supérieure à 57 m².

Elles observent que le deuxième critère à vérifier est que cette superficie utile soit bien destinée à la personne en situation de handicap. Selon elles, la buanderie proposée est bien destinée à la personne à mobilité réduite.

Elles reconnaissent que le cahier spécial des charges fait effectivement mention de la liste des pièces concernées, à savoir le living, la cuisine, la chambre PMR et la salle de douche munie d'un WC, douche, lavabo et d'une armoire, et fait

référence à « la conception suivant le guide d'aide à la conception du logement adaptable ». Selon elles, ce guide présente un exemple de logement qui n'exclut pas de prendre en compte la buanderie. C'est à bon droit, selon elles, qu'elles ont considéré que la notion de la « conception suivant le guide » portait sur le respect des conditions d'habitabilité pour les PMR, que la buanderie pouvait être comptabilisée dans les pièces destinées aux PMR et que la surface de 55 m² était davantage un conseil qu'une exigence, comme l'indique le guide flamand.

Elles estiment que l'interprétation qu'elles ont donnée des documents précités est logique et n'était pas contredite par le cahier spécial des charges. Elles reprennent également la réponse donnée à la question posée quant à l'inclusion de la buanderie dans le décompte de la superficie de 57 m² et indiquent qu'elles n'ont pas compris cette réponse comme la partie adverse. Selon elles, la Société wallonne du Logement (ci-après « SWL ») n'impose aucune superficie minimum de 55 m² car, si elle fait référence au guide d'aide à la conception du logement adaptable, il ne peut pas en être déduit qu'elle ne considère comme logement adaptable que les logements ayant une superficie supérieure à 55 m². Une telle pratique de la SWL serait d'ailleurs illégale selon elles. Le minimum de 55 m² n'est donc qu'un conseil, selon les requérantes.

Elles parcourent les différents textes réglementaires applicables et estiment qu'aucune exigence en termes de superficie n'y figure. Elles concluent qu'au regard de la réglementation wallonne, les logements PMR proposés sont des logements adaptables et que la partie adverse reste en défaut de démontrer le contraire.

Elles en déduisent que le doute quant à la portée des exigences formulées dans le cahier spécial des charges doit leur profiter.

Elles contestent également l'affirmation de la partie adverse que la buanderie proposée ne correspond pas, en termes d'accessibilité, aux exigences de l'article 6 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 15 mai 2014.

D. Dernier mémoire des requérantes

Les requérantes contestent de nouveau qu'une surface de 55 m² pour les « espaces de vie » soit imposée par le guide d'aide à la conception d'un logement adaptable ou par les documents du marché. Elles estiment désormais que l'exemple de logement adapté repris dans ce guide ne respecte lui-même pas la surface de 55 m², ce

qui serait la démonstration de ce que cette exigence est « à tout le moins approximative ».

Les requérantes indiquent avoir trouvé un exemple de logement de la partie adverse pour lequel elles ont « pu obtenir de la SWL que des logements ne totalisant pas 55 m² soient considérés comme adaptables ». Selon elles, puisque la SWL a déjà accepté une surface inférieure « pour des projets similaires, tout porte à croire qu'elle aurait également accepté ceux qui ont été présentés par les requérantes ».

Elles affirment également qu'« il était parfaitement possible, pour la Sambrienne, si réellement la répartition des surfaces posait problème pour une raison ou une autre [...], de demander une adaptation des plans sans que cela n'ait la moindre influence sur le coût du projet ou sur son habitabilité ». À leur estime « il suffisait de bouger deux cloisons pour atteindre les 55 m² dans les pièces de vie souhaitées, ce qui était parfaitement possible ».

IV.2. Appréciation du Conseil d'État

Le cahier spécial des charges applicable au marché énonce notamment les prescriptions techniques suivantes au sujet des logements « deux chambres PMR » :

« Précisions

[...]

Pour les logements 2 Chambre PMR, il faut considérer que la chambre parent est PMR et que 57 M² de la superficie utile totale du logement soit destinée à la personne à mobilité réduite en chaise roulante (57M² = living, cuisine, chambre PMR et Salle de douche munie d'un WC, douche, lavabo et d'une armoire) conception suivant le guide à l'aide à la conception du logement adaptable) ».

Il comporte aussi le prescrit selon lequel « les logements PMR, seront implantés au rez-de-chaussée et seront conçus suivants les exigences repris[es] dans le guide d'aide à la conception d'un logement adaptable de la Région Wallonne et la confédération de la construction wallonne [...] ». Le guide en question est par ailleurs mentionné dans l'énoncé des bases légales et réglementaires du cahier des charges.

Le guide d'aide à la conception d'un logement adaptable comporte par ailleurs le prescrit suivant, concernant la surface nette des « espaces de vie » dans un tel logement :

« Pour réaliser un logement adaptable, deux conditions minimales sont à respecter.

► L'entrée du logement et ses espaces de vie, c'est-à-dire séjour, cuisine, chambre principale, salle de bains et toilette, se trouvent sur un même niveau.

► La surface nette (hors murs) des espaces de vie dans le logement est de minimum 55 m².

source : Levenslang Wonen, Ontwerpsgids, Platform Wonen Van Ouderen, April 1999.

La dimension appropriée des pièces conditionne le succès d'un logement adaptable. Parallèlement à cela, la conception devra tenir compte des futurs espaces de circulation.

Si le logement ne répond pas à ces deux exigences, il ne saurait devenir un logement adapté sans générer des coûts importants - dès lors, on ne le considérera pas comme adaptable ».

Dans le cours de la procédure d'attribution, des opérateurs économiques ont demandé au pouvoir adjudicateur des précisions quant à certaines exigences du marché. La question suivante a notamment été posée au sujet des logements « deux chambres PMR » :

« Qt 3 Surface utile PMR minimum 57m²

Aux pages 114 et 115, il est indiqué "Pour les logements 2 Chambres PMR, il faut considérer que la chambre parent est PMR et que 57 M² de la superficie utile totale du logement soit destinée à la personne à mobilité réduite en chaise roulante (57M²= living, cuisine, chambre PMR et Salle de douche munie d'un WC, douche, lavabo et d'une armoire) conception suivant le guide à l'aide à la conception du logement adaptable)".

Le CSC fait donc référence au Vademecum des bâtiments adaptables or celui-ci mentionne à la page 21 "La surface nette (hors murs) des espaces de vie dans le logement de minimum 55M²" tout en tenant compte d'une chambre principale adaptée PMR avec un lit double (16,8 M²) - cfr plan (pages 20 et 21) donné à titre d'exemple. Le calcul de la surface adaptable de 55M² ne comprend pas la surface de la chambre non adaptée de 9M².

Le Vademecum ne tient pas compte d'un local rangement/buanderie/réserve accessible.

Actuellement, l'organisme de certification des "bâtiments accessibles" estime que la buanderie/réserve est une pièce indispensable pour assurer l'autonomie au logement PMR et que celle-ci doit donc être adaptée.

Pouvons-nous considérer que la surface de 57M² peut être calculée en incluant également la partie de la surface de rangement affectée à buanderie/réserve et que l'espace vestiaire ne soit pas un local mais un espace facilement accessible (dans le hall) ?

Ces considérations ont pour objectif de rationaliser la surface à construire pour une utilisation parcimonieuse du sol, préconisée dans le CSC ».

La réponse suivante a été apportée à cette question par la partie adverse :

« Vous pouvez considérer que la surface de 57M² peut être calculée en incluant également la partie de la surface de rangement affectée à buanderie/réserve et en considérant que la SWL impose une superficie minimum de 55M² pour l'ensemble des espaces séjour et cuisine, chambre PMR et salle de bain ».

Il résulte de ce qui précède que le guide du logement adaptable, dont les prescriptions ont été rendues applicables au marché en cause, impose une surface minimale de 55 m² pour les « espaces de vie » - à savoir le séjour, la cuisine, la chambre principale, la salle de bains et les toilettes - de chaque logement PMR. Le pouvoir adjudicateur a par ailleurs rappelé ce prescrit aux soumissionnaires en cours de procédure, en excluant clairement qu'une buanderie/réserve soit prise en considération pour le calcul de cette surface de 55m².

Les requérantes ne contestent pas que la superficie totale des espaces « séjour, cuisine chambre PMR et salle de bain » prévue dans leur offre pour les logements « deux chambres PMR » est de seulement 53,34 m². Elles invoquent en revanche des arguments visant à démontrer, d'une part, que la surface de 55 m² pour les « espaces de vie » prévue par le guide du logement adaptable/PMR ne consiste, dans la logique de ce guide, qu'en une simple recommandation et, d'autre part, que rien ne prohibe que la buanderie, qui doit à leur estime être considérée comme un « espace de vie », soit prise en compte pour atteindre cette surface. De leur point de vue, le pouvoir adjudicateur aurait donc commis une erreur manifeste d'appréciation en ne tenant pas compte de la surface de cette buanderie dans le calcul des « espaces de vie » du logement PMR.

Cette argumentation ne peut être suivie.

Le texte du guide est dénué d'ambiguïté, et n'est dès lors pas sujet à interprétation, quant au fait que les « espaces de vie » du logement concerné sont le séjour, la cuisine, la chambre principale, la salle de bains et les toilettes. Cette liste n'est pas ouverte, comme le suggèrent les requérantes. Il est à cet égard utile de relever que la notion d'« espace de vie » est avant tout utilisée par le guide pour définir les pièces qui, dans un logement adapté à une personne à mobilité réduite, doivent se trouver à un même niveau de l'immeuble. Il s'agit donc des pièces auxquelles la personne à mobilité réduite, notamment celle se déplaçant en chaise roulante, doit nécessairement pouvoir facilement et constamment accéder. Dans un tel contexte, il n'apparaît pas manifestement déraisonnable que la salle de bain soit reprise dans les pièces constituant les « espaces de vie » alors que la buanderie ne l'est pas.

L'énumération des pièces faisant partie des « espaces de vie » a par ailleurs été rappelée à l'ensemble des soumissionnaires en cours de procédure à

l'occasion de la réponse donnée à la question posée par l'un d'entre eux.

Il ne peut donc être question d'intégrer une buanderie dans cette notion, même si celle-ci a été, comme l'affirment les requérantes, conçue pour être adaptée aux personnes à mobilité réduite.

Le guide est également dénué d'ambiguïté en ce qu'il prévoit que la surface nette de ces « espaces de vie » doit être de minimum 55 m². Le guide érige du reste cette surface en l'une des deux « conditions minimales à respecter » dans le cadre de la création d'un logement adaptable.

Il importe peu que le guide se réfère, au titre d'une « source », au document « Levenslang Wonen, Ontwerpsgids, Platform Wonen Van Ouderen, April 1999 », qui ne contient selon les requérantes que la recommandation d'une surface de 55 m². Quelle que soit la portée de cet autre document, il ne s'agit que d'une source à laquelle les auteurs du guide ont entendu se référer lors de sa rédaction. Rien n'empêchait les auteurs du guide de s'écarter d'une telle référence, par exemple en imposant de manière plus stricte une surface minimale pour les « espaces de vie » des logements PMR.

Peu importe également que les autres prescrits du guide, par exemple ceux relatifs aux aires de rotation, puissent être respectés sans que les « espaces de vie » atteignent une surface de 55 m². Sans préjudice de la censure d'une erreur manifeste d'appréciation – qui n'est pas vérifiée en l'espèce – il n'appartient pas au Conseil d'État de statuer sur l'opportunité de l'un des critères choisis par les autorités concernées, en particulier le pouvoir adjudicateur, pour déterminer ce qu'est un logement adaptable aux personnes à mobilité réduite.

L'affirmation des requérantes selon laquelle la Société wallonne du logement aurait accepté, à l'occasion d'une autre construction, de subsidier un logement ne respectant pas la surface minimale précitée ne permet pas de constater que les prescriptions du guide ne seraient pas obligatoires dans le marché ici en cause. Cet argument des requérantes peut d'autant moins être suivi qu'il n'est nullement étayé.

La partie adverse n'a dès lors commis aucune erreur manifeste d'appréciation en refusant de prendre en considération la buanderie de l'offre des requérantes pour calculer la surface totale des « espaces de vie » des appartements

« deux chambres PMR » proposés par elles.

L'offre des requérantes comportant bien une dérogation à une prescription technique imposée par le cahier des charges, la partie adverse n'a par ailleurs violé aucune des dispositions visées au moyen en considérant que leur offre était affectée d'une irrégularité.

Le moyen n'est pas fondé.

V. Deuxième moyen

V.1. Thèses des parties

A. Requête en annulation

Les parties requérantes soulèvent un deuxième moyen pris « du défaut de motivation, de la violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs ; de la violation de l'article 4 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 ; de la violation des articles 75 et 76 de l'arrêté royal du 17 juin 2018 [lire : 18 avril 2017] relatif à l'attribution des marchés publics dans les secteurs classiques ; de l'erreur manifeste de fait, de l'erreur de droit et de l'erreur manifeste d'appréciation ; de la violation du Code wallon du logement et de l'habitat durable, de l'[arrêté du Gouvernement wallon] du 15 mai 2014 relatif au logement accessible, au logement adaptable et au logement adapté : et de l'[arrêté du Gouvernement wallon] du 23 mars 2012 relatif à l'octroi par la Société wallonne du Logement d'une aide aux sociétés de logement de service public en vue de la construction de logements sociaux ; de l'excès voire du détournement de pouvoir ».

Dans une première branche, les requérantes affirment qu'à la supposer irrégulière, leur offre n'était pas affectée d'une irrégularité substantielle.

Elles estiment que les documents du marché n'érigent pas le non-respect des surfaces en irrégularité substantielle et que les hypothèses visées par l'article 76, § 1^{er}, alinéa 3, de l'arrêté royal précité ne sont pas davantage rencontrées, puisque la prétendue irrégularité ne crée pas de distorsion de concurrence et ne crée pas un avantage discriminatoire, la réduction de la surface des chambre, cuisine, séjour et

salle de bain n'ayant pas permis de réduire les coûts de la construction. Elles décrivent comment elles auraient pu proposer, par un déplacement de cloisons, un logement « deux chambres PMR » correspondant à la surface exigée de 55 m², restant neutre sur le plan financier.

Elles rappellent les explications données dans la décision contestée au sujet des irrégularités non substantielles constatées dans leur offre et estiment que celles-ci s'appliquaient également à l'irrégularité relative à la surface minimum. L'exigence de surface minimum ne repose selon elles sur aucun fondement légal ou réglementaire, et aucune disposition réglementaire n'exclut les buanderies ou réserves du décompte des surfaces destinées aux PMR dans les logements adaptables. Il existe donc, selon elles, une erreur de droit dans le chef de la partie adverse qui a considéré leur offre comme étant substantiellement irrégulière.

Elles ajoutent qu'aucune directive ni circulaire de la SWL ne limite le financement des projets de logements adaptés et adaptables au respect de la surface de 55 m². Le non-respect de cette surface n'implique donc pas une diminution du financement du projet de logements.

Elles soulignent que la question des surfaces utiles aux PMR est aussi intervenue dans le cadre d'un autre marché de la même partie adverse, mais que la Société wallonne du Logement a accepté de considérer des logements de moins de 55 m² comme des logements PMR. Ceci impliquerait, selon elles, une violation du principe de confiance légitime.

Dans une deuxième branche, les requérantes critiquent la motivation formelle de la décision litigieuse, l'estimant insuffisante ou erronée. Elles soulignent que, si la partie adverse mentionne le non-respect d'une « imposition légale », elle n'explique pas de quelle « imposition légale » il s'agit. Elles ajoutent que le Guide d'aide à la conception d'un logement adaptable n'est pas une disposition légale ou réglementaire et n'est pas obligatoire. C'est donc à tort que la partie adverse invoque une « imposition légale ».

Selon elles, la partie adverse ne justifie pas non plus en quoi ce non-respect pourrait affecter le financement du projet.

B. Mémoire en réponse

Au sujet de la première branche, la partie adverse estime que le caractère

essentiel de l'obligation de respect de la superficie imposée par le guide se déduit de la rédaction des documents du marché. Elle souligne d'abord que l'application du guide est rappelée de manière répétée dans les documents du marché, mais aussi que les obligations de superficie y sont qualifiées de « minimum » à atteindre. Elle rappelle que toute violation de *minima* à atteindre constitue une irrégularité substantielle.

Elle ajoute que le caractère substantiel de l'irrégularité se déduit aussi de la méconnaissance de la réglementation wallonne et de la perte de subventions publiques que cette méconnaissance entraîne, invoquant l'arrêté du Gouvernement wallon du 23 mars 2012 relatif à l'octroi par la Société wallonne du Logement d'une aide aux sociétés de logement de service public en vue de la construction de logements sociaux. Elle estime que le logement proposé par les requérantes n'était pas un logement adaptable au sens de la réglementation applicable.

Elle aborde la dérogation à la règle des 55 m² de superficie accordée dans un marché précédent et souligne qu'une demande de dérogation avait été, pour ce faire, introduite auprès de la SWL.

Elle estime qu'il n'est pas exact d'affirmer que l'irrégularité ne répond pas aux critères de l'article 76, § 1^{er}, alinéa 3, de l'arrêté royal du 18 avril 2017, caractérisant l'irrégularité substantielle. D'abord, elle souligne que l'irrégularité est de nature à donner un avantage discriminatoire au soumissionnaire et à entraîner une distorsion de concurrence en permettant au soumissionnaire de proposer un logement à la superficie inférieure à celle exigée et à celle proposée par les autres soumissionnaires, à un prix inférieur à celui qui aurait coûté si le logement disposait de la superficie requise. De plus, elle considère qu'une telle irrégularité empêche l'évaluation de l'offre du soumissionnaire et sa comparaison aux autres offres qui proposent bien des logements adaptables.

Au sujet de la deuxième branche, la partie adverse rappelle qu'elle a expliqué les motifs pour lesquels la réglementation wallonne est violée, à savoir que la méconnaissance des 55 m² empêche le subventionnement du projet de construction.

De plus, selon elle, la décision attaquée confirme également que l'irrégularité est substantielle en ce qu'elle méconnaît les prescriptions établies dans les documents du marché, selon lesquels l'exigence de superficie était un minimum à atteindre. Elle souligne que la motivation reprend des extraits pertinents des documents du marché et rappelle l'arrêt n° 246.838 prononcé à ce sujet par le Conseil d'État le 23 janvier 2020 (ECLI:BE:RVSCE:2020:ARR.246.838).

C. Mémoire en réplique

Au sujet de la première branche, les requérantes soulignent que le cahier spécial des charges ne fait aucune référence à la superficie de 55 m², mais uniquement à celle de 57 m² que leur offre respecte. Elles considèrent que les références au Guide d'aide à la conception d'un logement adaptable ne modifient pas la portée de ce document qui propose des méthodes pour atteindre les exigences de la réglementation sans pour autant rendre l'exigence essentielle.

Selon elles, le logement « deux chambres PMR » proposé est bien, selon elles, un logement adaptable au sens de la réglementation wallonne applicable. Elles en tirent la conséquence qu'il n'y aurait pas eu de perte de financement.

Elles ajoutent qu'il ne saurait être question d'avantage financier discriminatoire dans leur chef car un simple déplacement de cloisons permettrait d'atteindre la superficie de 55 m², sans avoir d'influence sur le prix. Selon elles, il suffisait que la partie adverse fasse déplacer les cloisons pour atteindre la superficie de 55 m², le cas échéant durant l'exécution du marché.

Concernant la deuxième branche, les requérantes considèrent que la motivation manque en droit lorsqu'elle invoque la perte de financement. Elles ajoutent que la décision contestée ne précise pas quelle imposition légale est violée par le non-respect de la superficie minimum de 55 m². De même, la référence à l'« imposition liée aux prescrits des documents du marché » est équivoque, selon elles.

Elles estiment que, pour être adéquate, la motivation formelle aurait dû faire apparaître en quoi le logement « deux chambres PMR » proposé ne constituait pas un logement adaptable.

D. Dernier mémoire de la partie adverse

La partie adverse conteste la position de l'auditeur rapporteur selon laquelle le constat du caractère substantiel de l'irrégularité de l'offre des requérantes est fondé sur la combinaison de deux motifs différents, dont l'un serait irrégulier, ce qui entraînerait l'irrégularité du constat lui-même.

Elle estime que l'acte attaqué ne comporte pas d'erreur manifeste d'appréciation en ce qu'il a considéré que la superficie de 55 m² était une norme minimale conditionnant l'octroi d'un subside de la Société wallonne du logement.

La partie adverse conteste l'intérêt des requérantes au moyen. Elle affirme que l'auditeur rapporteur admet l'existence d'une irrégularité substantielle. Puisqu'une irrégularité substantielle de l'offre contraint la partie adverse à l'écarter du marché, l'invocation de l'irrégularité d'un motif « connexe » en lien avec une perte de subvention ne change rien à cette obligation ni au sens de la décision.

Pour les mêmes raisons, la partie adverse estime que le moyen n'est pas fondé. À son estime, dès lors qu'une irrégularité substantielle est établie, le pouvoir adjudicateur doit écarter l'offre. L'offre était substantiellement irrégulière au regard des *minima* imposés par les documents de marché, qui n'ont pas été respectés, ce motif permet, à lui seul, de fonder la décision d'écarter de l'offre. Dans ces circonstances, la décision attaquée doit être considérée comme adéquatement motivée.

E. Dernier mémoire des requérantes

Les requérantes formulent plusieurs observations ponctuelles.

Elles réfutent de nouveau l'affirmation selon laquelle l'exigence de surface concernée est essentielle. Elles affirment qu'aucune économie n'est réalisée « en proposant un agencement qui réduit de quelques mètres carrés les pièces “adaptables” ou destinées à la PMR pour augmenter la superficie de la chambre non PMR ou ajouter des espaces de rangement » et qu'il est possible de réviser la répartition des surfaces entre l'attribution et la demande de permis, lors de la phase de la « finalisation de la conception ».

Elles soulignent par ailleurs l'absence de mention, dans les documents du marché, de ce que les surfaces seraient imposées « à peine de nullité ». Elles réitèrent l'affirmation que ni la réglementation, ni la Société wallonne du logement n'imposent les surfaces minimales concernées, que le guide d'aide à la conception d'un logement adaptable est imprécis et ne fait qu'énoncer « un indice que le logement est

adaptable » et qu'il aurait été possible d'obtenir le financement du projet, malgré une surface adaptable plus petite.

De leur point de vue, la motivation formelle de la décision d'attribution n'explique par ailleurs pas suffisamment en quoi le non-respect de ces surfaces serait une irrégularité substantielle. Les requérantes se réfèrent à l'esprit du guide qui n'est pas de considérer une surface comme une exigence en soi mais comme un moyen d'atteindre les objectifs d'accessibilité. À cet égard, leur projet respecterait pleinement les critères d'adaptabilité prévus par le guide.

V.2. Appréciation du Conseil d'État

A. Quant à la recevabilité

S'agissant des recours introduits sur le fondement des articles 14, 15 et 31 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, l'intérêt d'un requérant à invoquer un moyen est conditionné par l'existence d'une lésion que lui a causé ou risqué de lui causer la violation alléguée.

Les requérantes critiquent l'acte attaqué, dans une première branche du moyen, en ce qu'il qualifie l'irrégularité contenue dans leur offre de substantielle et, dans une deuxième branche, en ce qu'il n'est pas adéquatement motivé en la forme quant à cette question.

À supposer avérées les violations invoquées par les requérantes dans la première branche, elles les ont privées de la possibilité de voir leur offre comparée à celles de leurs concurrentes, ce qui les a nécessairement lésées.

L'inadéquation de la motivation formelle affirmée dans la deuxième branche du moyen est également de nature à léser les requérantes, en les privant de la garantie que constitue l'énoncé, dans le texte de l'acte contesté, des motifs de fait et de droit qui justifient le rejet de leur offre.

Le moyen est recevable.

B. Quant au fond

Comme jugé à l'issue de l'examen du premier moyen, la partie adverse a pu régulièrement constater l'irrégularité de l'offre des requérantes au regard des spécifications techniques applicables aux logements « deux chambres PMR ».

Les spécifications techniques imposées par le pouvoir adjudicateur dans les documents du marché constituent des exigences minimales ou substantielles, dont la violation entraîne nécessairement la nullité de l'offre, lorsqu'elles revêtent un caractère essentiel dans le cadre du marché envisagé. 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.

En l'occurrence, l'irrégularité constatée est considérée comme substantielle par le pouvoir adjudicateur pour les motifs suivants :

« À l'analyse de l'offre, il est constaté que les logements 2 chambres PMR propose une surface habitable de 53,32 m² et donc l'offre ne respecte pas la superficie habitable de 55 m² minimum mentionnée dans le “Guide d'aide à la conception d'un logement adaptable/PMR” rendu applicable par les documents du marché en page 6/187 sous le point “K- Base légale et réglementaire”. Le non-respect de cette exigence implique la perte de financement (Arrêté du Gouvernement wallon du 23/03/2012, art 4). En effet, ces logements mal dimensionnés empêchent de respecter l'obligation d'avoir un minimum de 30% de logements adaptables pour toutes opérations comportant plus de 3 logements ».

L'acte attaqué précise encore ce qui suit, après avoir rappelé les passages du cahier spécial des charges prévoyant les spécifications concernées et la teneur des questions et réponses consacrées à cette question en cours de procédure :

« En proposant une surface habitable de 53,32 m², le soumissionnaire n'a pas respecté une imposition légale ainsi qu'une imposition liée aux prescrits des documents du marché. De ce fait, l'offre est entachée d'une irrégularité substantielle ».

La partie adverse qualifie donc de substantielle l'irrégularité constatée parce qu'elle a, selon elle, pour conséquence la violation de l'obligation prévue par l'article 4 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 23 mars 2012 relatif à l'octroi par la Société wallonne du Logement d'une aide aux sociétés de logement de service public en vue de la construction de logements sociaux. Cet article, dans ses paragraphes 1^{er} et 5, prévoit ce qui suit :

« §1^{er}. Le bénéfice de la subvention est subordonné au respect des conditions visées aux §§ 2 à 17.

[...]

§5. Toute opération comportant plus de trois logements doit comprendre un minimum de 30 % de logements adaptables tels que visés à l'article 1^{er}, 16^{ter}, du Code wallon du Logement et de l'Habitat durable ».

Il ressort de ce qui précède que, selon l'acte attaqué, le non-respect, dans l'offre des requérantes, de la surface minimale requise pour les « espaces de vie », telle que définie dans le guide d'aide à la conception d'un logement adaptable, entraîne l'impossibilité de considérer les logements PMR inclus dans cette offre comme des « logements adaptables », ce qui a pour conséquence de ne pas respecter le *quota* de logements adaptables exigé par l'arrêté du gouvernement wallon du 23 mars 2012, conditionnant l'octroi d'une subvention par la Société wallonne du Logement.

Les parties requérantes, pour contester cette appréciation, soulignent l'absence de caractère réglementaire du guide d'aide à la conception d'un logement adaptable. Elles affirment que la réglementation proprement dite ne conditionne pas l'octroi des subsides au respect d'une exigence de surface minimale de 55 m² pour les logements adaptables. De leur point de vue, le subventionnement du projet n'était donc pas remis en cause par l'irrégularité constatée.

Ces affirmations des requérantes ne sont pas de nature à établir que la partie adverse a commis une erreur manifeste d'appréciation.

S'il est vrai que le guide d'aide à la conception d'un logement adaptable n'a pas de caractère réglementaire, il est – selon son préambule – le résultat d'une « recherche collective visant à définir les critères du logement adaptable [...] réunissant des acteurs clés du secteur de la construction, du secteur associatif et du secteur du logement public », à savoir le Centre Scientifique et Technique de la Construction (CSTC), l'ASBL Collectif Accessibilité Wallonie Bruxelles (CAWaB) et la Société Wallonne du Logement (SWL). Ce document a donc notamment été rédigé par la Société wallonne du Logement, qui l'a mis à la disposition des sociétés de logement de service public, l'a placé en ligne sur son site internet et le considère comme l'un des documents de référence dans la conception des logements sociaux en Wallonie.

La Société wallonne du Logement est par ailleurs, à la fois, l'autorité qui octroie les subsides, en application notamment de l'arrêté du Gouvernement wallon du 23 mars 2012 relatif à l'octroi par la Société wallonne du Logement d'une aide aux

sociétés de logement de service public en vue de la construction de logements sociaux, et l'autorité exerçant la tutelle sur l'attribution du marché public concerné, en application de l'article 164 du Code wallon de l'habitation durable. Dans le cadre de ce dernier contrôle, il lui est notamment loisible de vérifier que la société de logement de service public a fait une correcte application des documents du marché, dont fait partie le guide d'aide à la conception d'un logement adaptable.

Dans un tel contexte, il n'était pas manifestement déraisonnable, pour la partie adverse, de présumer que la Société wallonne du Logement, s'agissant de subsidier un projet pour lequel le guide qu'elle avait rédigé a été expressément rendu applicable, allait considérer que les logements « deux chambres PMR » de l'offre des requérantes ne correspondaient pas à toutes les caractéristiques du logement adaptable, et ne pouvaient donc participer au *quota* de 30 % de logements adaptables visé à l'article 4, § 5, de l'arrêté du Gouvernement wallon précité. N'était pas non plus manifestement déraisonnable l'appréciation de la partie adverse selon laquelle, à défaut pour le projet de respecter ce *quota*, la Société wallonne du logement n'allait pas accepter de d'octroyer le subside conditionné par le respect de cette exigence.

Il était certes possible que, comme le suggèrent les requérantes, la Société wallonne du Logement subsidie le projet malgré cette dérogation aux prescriptions concernées, mais rien n'imposait à la partie adverse de s'accommoder d'une telle incertitude, alors même que les requérantes, de leur propre aveu, pouvaient facilement déposer une offre pleinement conforme aux prescriptions du marché, ne mettant pas en doute le subventionnement du projet.

Au vu du risque que l'irrégularité constatée faisait courir au financement, et donc à la réalisation du projet, la partie adverse a également pu raisonnablement considérer que la prescription technique selon laquelle la surface nette minimale de 55 m² des « espaces de vie » dans le logement adapté était une exigence minimale du marché, à laquelle il ne pouvait être dérogé.

L'appréciation de la partie adverse selon laquelle l'irrégularité constatée est substantielle repose donc sur des motifs exacts, pertinents et légalement admissibles, et elle n'est pas manifestement déraisonnable.

En outre, par cette appréciation, la partie adverse n'a pas porté atteinte au principe général de confiance légitime. Ce principe, auquel est également associé celui de la sécurité juridique, est celui en vertu duquel le citoyen doit pouvoir se fier à une ligne de conduite claire et constante de l'autorité ou à des concessions ou des

promesses que les pouvoirs publics ont faites dans un cas concret. S'agissant d'un acte individuel dans le cadre duquel l'administration dispose d'un pouvoir d'appréciation, la possibilité d'invoquer la confiance légitime suppose une situation dans laquelle l'autorité a fourni au préalable à l'intéressé des assurances précises susceptibles de faire naître dans son chef des espérances fondées. La violation de ce principe suppose trois conditions, à savoir une erreur de l'administration, une attente légitimement suscitée à la suite de cette erreur et l'absence d'un motif grave permettant de revenir sur cette reconnaissance.

Le fait que la Société wallonne du logement aurait accepté une dérogation aux normes du guide d'aide à la conception d'un logement adaptable, ne répond à aucune de ces conditions.

Cette dérogation – à la supposer vérifiée en fait – a été accordée par une autorité tierce, et non par la partie adverse, de sorte qu'elle ne peut servir à constater une irrégularité dans le comportement de cette dernière. Par ailleurs, une seule décision d'accorder une dérogation à la demande d'une société de logements de service public, dans des circonstances concrètes inconnues, ne constitue pas une ligne de conduite claire et constante de nature à créer la moindre attente légitime dans le chef d'un opérateur économique.

Le moyen, en sa première branche, n'est pas fondé.

Sur le plan de la motivation formelle, il peut être reproché à l'acte attaqué de présenter la remise en cause du subventionnement en conséquence de l'irrégularité constatée comme étant une certitude, alors qu'il s'agit plutôt d'une probabilité. Cette approximation ne rend toutefois pas la motivation formelle inadéquate puisque les parties requérantes ont pu, à la lecture de l'acte attaqué, comprendre l'irrégularité reprochée à leur offre et la raison pour laquelle cette irrégularité a été considérée comme substantielle. Elles ont du reste développé des moyens précis en lien avec ces deux aspects de la décision d'attribution.

Le moyen n'est donc pas davantage fondé en sa deuxième branche.

VI. Indemnité de procédure et autres dépens

La partie adverse sollicite une indemnité de procédure de base. Il y a lieu de faire droit à sa demande.

Le rejet du recours justifie, par ailleurs, que les autres dépens soient

laissés aux parties requérantes.

Ces dépens comprenaient le droit de rôle de 200 euros par partie requérante ainsi que la contribution de 20 euros par partie requérante, telle que prévue à l'article 66, 6°, du règlement général de procédure.

Toutefois, par un arrêt n° 22/2020 du 13 février 2020 (ECLI:BE:GHCC:2020:ARR.022), la Cour constitutionnelle a annulé, dans le cadre d'un recours en annulation de la loi du 19 mars 2017 instituant un fonds budgétaire relatif à l'aide juridique de deuxième ligne et de la loi du 26 avril 2017 réglant l'institution d'un fonds budgétaire relatif à l'aide juridique de deuxième ligne en ce qui concerne le Conseil d'État et le Conseil du Contentieux des Étrangers, les mots « par partie requérante » dans l'article 4, § 4, alinéas 1^{er} et 3, de la loi du 19 mars 2017, inséré par l'article 2 de la loi du 26 avril 2017.

Dès lors, en vertu de l'effet *erga omnes* et rétroactif de cet arrêt d'annulation, il y a lieu d'ordonner le remboursement des contributions indûment perçues.

Les contributions de 80 euros indûment perçues seront remboursées aux parties requérantes par le service désigné au sein du Service public fédéral Finances comme compétent pour encaisser les droits au Conseil d'État.

**PAR CES MOTIFS,
LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :**

Article 1^{er}.

Le recours est rejeté.

Article 2.

Les parties requérantes supportent les dépens, à savoir les droits de rôle de 1.000 euros, la contribution de 20 euros et l'indemnité de procédure de 770 euros accordée à la partie adverse.

Article 3.

Les contributions de 80 euros indûment perçues seront remboursées aux parties requérantes par le service désigné au sein du Service public fédéral Finances comme compétent pour encaisser les droits au Conseil d'État.

Ainsi prononcé à Bruxelles le 22 novembre 2024, par la VI^e chambre du Conseil d'État, composée de :

David De Roy,	président de chambre,
Michèle Belmessieri,	conseillère d'État,
Xavier Close,	conseiller d'État,
Nathalie Roba,	greffière.

La greffière,

Le Président,

Nathalie Roba

David De Roy