

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF
LE PRÉSIDENT DE LA VI^e CHAMBRE SIÉGEANT EN RÉFÉRÉ
A R R Ê T

n° 263.488 du 3 juin 2025

A. 244.773/VI-23.343

En cause : **1. la société à responsabilité limitée**
 ZIGZAG ARCHITECTURE,
 2. la société à responsabilité limitée EWAA,
 ayant toutes deux élu domicile chez
 M^e Sébastien FIEVEZ, avocat,
 chaussée d'Antoing 55
 7500 Tournai,

contre :

le LOGIS TOURNAISIEN,
 ayant élu domicile chez
 M^e Philippe HORREMANS, avocat,
 rue de la Souvenance 17
 7522 Tournai.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 2 mai 2015, les parties requérantes demandent la suspension, selon la procédure d'extrême urgence, de l'exécution de « la décision prise en séance du 15 avril 2025, par le conseil d'administration du Logis Tournaisien [...] de ne pas retenir son offre dans le cadre de ce marché et d'attribuer celui-ci à l'Atelier d'architecture Meunier-Westrade ».

II. Procédure

Par une ordonnance du 6 mai 2025, le calendrier de la procédure a été déterminé et l'affaire a été fixée à l'audience du 28 mai 2025.

La note d'observations et le dossier administratif ont été déposés dans le respect du calendrier de la procédure.

La contribution et les droits visés respectivement aux articles 66,6°, et à l'article 70 de l'arrêté du Régent du 23 août 1948 déterminant la procédure devant la section du contentieux administratif du Conseil d'État ont été acquittés.

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

M^e Sébastien Fievez, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, et M^e Coline Delfairière *loco* M^e Philippe Horemans, avocat, comparaissant pour la partie adverse, ont été entendus en leurs observations.

M. Christian Amelynck, premier auditeur chef de section 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. Exposé des faits utiles

1. Le 19 juin 2024, l'organe d'administration de la partie adverse décide de la passation, en procédure ouverte, d'un marché public de services ayant l'objet suivant :

« Le marché consiste à désigner un architecte ou une équipe d'auteurs de projet chargé(e) d'une mission complète d'architecture comprenant l'étude et le contrôle de la réalisation de : Programme 2023 - 45-47 rue des Carmes à 7500 Tournai - Création de 45 logements à destination des étudiants - Marché de services d'architecture et de coordination sécurité santé situés à 45-47 rue des Carmes à 7500 Tournai (détail au point 1. des Clauses administratives et en 2ème partie – Clauses techniques) ».

Le cahier spécial des charges afférent à ce marché précise qu'il est divisé en une tranche ferme, relative à l'« étude de projet (mission d'auteur de projet et mission de coordinateur sécurité) » et une tranche conditionnelle, relative au « suivi de l'exécution du marché de travaux (mission d'auteur de projet et mission de coordinateur sécurité) ».

Il énonce comme suit les critères d'attribution :

« 2.4.1. Définition des critères

L'adjudicateur attribue le marché à l'offre régulière présentant le meilleur rapport qualité/prix en fonction des critères d'attribution définis à la case F en tête du cahier spécial des charges.

- Critère n° 1 (30 %)
Le montant global des honoraires.

- Critère n° 2 (35 %) :
Qualités techniques des réalisations : rationalité et économie du projet (choix du système constructif, sécurité...), coûts de construction, de maintenance et d'entretien, de fonctionnement (économie d'énergie, charges), évaluation énergétique (pertinence et justification des choix techniques).
- Critère n° 3 (35 %) :
Qualités spatiales des réalisations : adéquation au programme du Pouvoir Adjudicateur – communication et distribution fonctionnelles, qualité d'usage et éclairage naturel, flexibilité, valorisation des espaces ».

Le cahier des charges fixe par ailleurs la date limite de dépôt des offres au 4 octobre 2024.

2. À l'ouverture des offres, il est constaté que quatre opérateurs économiques, dont les parties requérantes, ont déposé une offre.

3. Le 13 novembre 2024, un rapport d'examen des offres est finalisé et propose de considérer que l'ensemble des soumissionnaires satisfont aux critères de sélection qualitative et que leurs offres respectives sont régulières.

À l'issue de la comparaison des offres au regard des critères d'attributions, le rapport propose d'attribuer le marché à la société Atelier d'architecture Meunier-Westrade.

4. Le 19 novembre 2024, l'organe d'administration de la partie adverse prend la décision d'attribuer le marché à la société Atelier d'architecture Meunier-Westrade, pour le montant estimé de 313.162,30 euros HTVA.

5. Le 19 mars 2025, les requérantes sollicitent auprès du Conseil d'État la suspension, selon la procédure d'extrême urgence, de l'exécution de cette décision.

6. Par l'arrêt n° 262.910 du 3 avril 2025, le Conseil d'État suspend la décision d'attribution en raison de l'inadéquation de sa motivation formelle par référence au rapport d'attribution (ECLI:BE:RVSCE:2025:ARR.262.910).

7. Le 7 avril 2025, un nouveau rapport d'examen des offres est rédigé.

Il comporte le classement final suivant, établi à l'issue de la comparaison des offres au regard des trois critères d'attribution :

N°	Nom	Score	Prix TVAC*
1	Atelier d'architecture Meunier-Westrade srl	80,67 %	€ 378.926,75
2	ZIGZAG ARCHITECTURE	71,26 %	€ 481.541,28
3	ENKI et DEBLANDRE architecture	67,01 %	€ 289.969,24
4	ARTERA ARCHITECTES SC SPRL	60 %	€ 261.030,88

8. Le 15 avril 2025, l'organe d'administration de la partie adverse adopte la délibération suivante :

« Considérant la requête en suspension d'extrême urgence introduite par l'association momentanée composée de SARL ZIGZAG ARCHITECTURE [...] et SRL EWAA [...] ;

Considérant l'arrêt du Conseil d'État du 3 avril 2025.
[...]

Les membres de l'organe d'administration décident à l'unanimité :

D'annuler la décision du 19 novembre 2024 relative à l'attribution des marchés de services d'architecture et de coordination de sécurité santé au soumissionnaire Atelier d'architecture Meunier-Westrade srl [...] »

Par une autre délibération prise le même jour, il décide également ce qui suit :

« Considérant que le Service immobilier propose, tenant compte des éléments précités, d'attribuer ce marché au soumissionnaire ayant remis l'offre régulière économiquement la plus avantageuse (sur base du meilleur rapport qualité-prix), soit Atelier d'architecture Meunier-Westrade srl, Boulevard Eisenhower, 107 à 7500 Tournai aux conditions mentionnées dans l'offre de ce candidat, pour le montant estimé de 313.162,30 € HTVA, 378.926,75 € 21 % TVA comprise ;

[...]

Les membres de l'Organe d'administration décident à l'unanimité :

D'approuver le cahier des charges N° -AP et le montant estimé du marché. "Programme 2023-45-47 rue des Carmes à 7500 Tournai - Création de 45 logements à destination des étudiants -Marché de services d'architecture et de coordination sécurité santé". [...]

De passer le marché par la procédure ouverte.

De sélectionner les soumissionnaires Atelier d'architecture Meunier-Westrade srl, ENKI et DEBLANDRE architecture, ZIGZAG ARCHITECTURE et ARTERA ARCHITECTES SC SPRL qui répondent aux critères de sélection qualitative.

De considérer les offres d'Atelier d'architecture Meunier-Westrade srl, ZIGZAG ARCHITECTURE, ENKI et DEBLANDRE architecture et ARTERA ARCHITECTES SC SPRL comme complètes et régulières.

D'approuver le rapport d'examen des offres du 7 avril 2025, rédigé par le Service immobilier.

De considérer le rapport d'examen des offres en annexe comme partie intégrante de la présente délibération.

Sous réserve de l'approbation de la prolongation du délai de validité de son offre, d'attribuer ce marché au soumissionnaire ayant remis l'offre régulière économiquement la plus avantageuse (sur base du meilleur rapport qualité-prix), soit Atelier d'architecture Meunier-Westrade srl [...] ».

Cette décision, accompagnée du rapport d'examen des offres auquel elle se réfère, est communiquée aux requérantes le 22 avril 2025.

Il s'agit de l'acte attaqué.

IV. Premier moyen

IV.1. Thèses des parties

A. Thèse des requérantes

Les requérantes soulèvent un premier moyen pris « de l'incompétence de l'auteur de l'acte, [et de la violation] de l'article 33 de la Constitution, de l'article 169 de la loi du 17 juin 2016 relative aux marchés publics et de l'excès de pouvoir ».

Elles soutiennent en substance que la partie adverse n'était pas compétente pour prendre une nouvelle décision d'attribution à défaut d'avoir retiré au préalable la délibération du 19 novembre 2024.

B. Thèse de la partie adverse

La partie adverse dépose une délibération du 15 avril 2025 de son organe d'administration. Selon elle, cette décision démontre qu'elle a bien « annulé la décision d'attribution du 19 novembre 2024 », avant de prendre une nouvelle décision d'attribution.

IV.2. Appréciation du Conseil d'État

Il ressort des motifs de la première délibération de l'organe d'administration de la partie adverse du 15 avril 2025 que c'est en raison de l'arrêt de suspension prononcé par le Conseil d'État le 3 avril 2025 qu'il a décidé « d'annuler » la décision d'attribution prise le 19 novembre 2024.

Le retrait d'un acte par son auteur ou son annulation par le Conseil d'État ou par une autorité de tutelle ont tous deux pour effet de le faire disparaître

rétroactivement de l'ordonnancement juridique. Il ne fait dès lors aucun doute, à la lecture de la délibération précitée, que l'intention de la partie adverse était de retirer la décision d'attribution, en raison de l'illégalité apparente constatée par le Conseil d'État. L'utilisation erronée, par l'organe d'administration de la partie adverse, du verbe « annuler » en lieu et place du terme « retirer », ne prive pas d'effet le retrait ainsi décidé, pas plus qu'il ne porte à confusion quant à sa portée.

Il en résulte que le premier moyen manque en fait.

V. Deuxième moyen

V.1. Thèses des parties

A. Thèses des requérantes

Les requérantes soulèvent un deuxième moyen pris « de la violation de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, principalement ses articles 2 et 3, et du devoir de minutie, 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 la violation des articles 4 et 83 de la loi du 17 juin 2016 relative aux marchés public, de l'article 76 de l'arrêté royal du 18 avril 2017 relatif à la passation des marchés publics dans les secteurs classiques du principe de l'égalité de traitement et de son corollaire, le principe de transparence ; des principes de bonne administration et en particulier du devoir de minutie ; du principe général de motivation interne des actes administratifs selon lequel toute décision doit porter sur des motifs exacts, pertinents et admissibles en droit et de l'excès de pouvoir, de l'inexactitude et de l'inadéquation des motifs, de l'erreur de fait et de l'erreur manifeste d'appréciation, du principe général de comparaison effective des offres ».

Le moyen fait l'objet de développements, qui n'ont pas été résumés conformément à ce que prescrit l'article 2, § 1^{er}, alinéa 3, du règlement général de procédure, rendu applicable à la procédure de référé d'extrême urgence par l'article 4, § 1^{er}, alinéa 2, de l'arrêté royal du 19 novembre 2024 déterminant la procédure en référé et modifiant divers arrêtés relatifs à la procédure devant la section du contentieux administratif du Conseil d'État.

En substance, les requérantes soutiennent que la partie adverse n'a pas respecté l'obligation de motivation formelle s'imposant à elle, et ce dans le cadre de l'évaluation des offres au regard des deuxième et troisième critères d'attribution.

B. Thèse de la partie adverse

La réponse au deuxième moyen fait l'objet de développements qui, en dépit du prescrit de l'article 7, § 1^{er}, de l'arrêté royal du 19 novembre 2024 précité, n'ont pas été résumés par la partie adverse.

En substance, celle-ci affirme que la motivation formelle de l'acte attaqué énonce les éléments positifs et négatifs des offres ainsi qu'une appréciation à leur égard. À son estime, elle a bien respecté son obligation de motivation formelle concernant l'appréciation des offres au regard des deuxième et troisième critères d'attribution.

V.2. Appréciation du Conseil d'État

A. Quant à la recevabilité

Un moyen, au sens de l'article 2, § 1^{er}, 3°, de l'arrêté du Régent du 23 août 1948 déterminant la procédure devant la section du contentieux administratif du Conseil d'État et de l'article 4, § 1^{er}, 6°, du 19 novembre 2024 déterminant la procédure en référé et modifiant divers arrêtés relatifs à la procédure devant la section du contentieux administratif du Conseil d'État, s'entend de l'indication de la règle de droit dont la violation est invoquée et de la manière dont elle est violée.

Il convient de relever d'office que les requérantes n'expliquent pas en quoi les articles 4 et 83 de la loi du 17 juin 2016 relative aux marchés public ainsi que l'article 76 de l'arrêté royal du 18 avril 2017 relatif à la passation des marchés publics dans les secteurs classiques ont été violés.

Le moyen est donc irrecevable en ce qu'il invoque ces dispositions.

B. Quant au fond

Si le pouvoir adjudicateur dispose d'un large pouvoir d'appréciation pour choisir la méthode d'évaluation des offres à l'aune des critères d'attribution retenus et si la mise en application concrète de cette méthode peut, pour partie, impliquer un jugement de valeur de la part du pouvoir adjudicateur, il est cependant requis que cette méthode ne revête pas un caractère arbitraire ou incohérent, qu'elle n'ait pas pour effet de dénaturer les critères annoncés dans les documents du marché et qu'elle soit appliquée à l'ensemble des offres, sans quoi elle ne respecterait pas le principe fondamental de l'égalité de traitement entre les différents soumissionnaires.

La méthode d'évaluation des offres qui est appliquée par le pouvoir adjudicateur doit pouvoir se comprendre à la lecture de la motivation de l'acte attaqué.

Par ailleurs, lorsque le pouvoir adjudicateur énonce, dans les documents du marché, certains éléments d'appréciation destinés à préciser la portée d'un critère d'attribution, il communique aux opérateurs économiques des informations leur permettant de préparer leurs offres en meilleure connaissance de ses attentes. Les principes d'égalité de traitement et de transparence imposent alors au pouvoir adjudicateur d'examiner la qualité des offres au regard du critère d'attribution concerné en ayant égard à l'ensemble des éléments ainsi portés à la connaissance des opérateurs économiques. Les motifs et le résultat de cet examen doivent apparaître dans la motivation formelle de la décision d'attribution.

En l'occurrence, le cahier spécial des charges comporte un deuxième critère d'attribution, dont la pondération est de 35 % des points, rédigé comme suit :

« • Critère n° 2 (35 %) :

Qualités techniques des réalisations : rationalité et économie du projet (choix du système constructif, sécurité...), coûts de construction, de maintenance et d'entretien, de fonctionnement (économie d'énergie, charges), évaluation énergétique (pertinence et justification des choix techniques) ».

Il résulte de cet énoncé et de l'application des principes rappelés plus haut que, dans le cadre du critère des « qualités techniques des réalisations », la partie adverse devait apprécier les offres au regard de la « rationalité et [de l'] économie du projet », des coûts de construction, de maintenance et d'entretien, et de fonctionnement ainsi que de l' « évaluation énergétique » (élément d'appréciation qui semble devoir se comprendre comme étant relatif à l'efficacité énergétique de la solution proposée). Elle devait par ailleurs motiver en la forme son évaluation des offres au regard de ces éléments.

L'acte attaqué comporte l'approbation du rapport d'examen des offres du 7 avril 2025 et la décision de le considérer « comme partie intégrante » de la délibération.

Ce rapport expose les motifs suivants pour justifier l'appréciation des offres déposées au regard du deuxième critère d'appréciation :

Critère d'attribution N° 2 : Qualités techniques des réalisations : rationalité et économie du projet (choix du système constructif, sécurité, ...), coûts de construction, de maintenance et d'entretien, de fonctionnement (économie Appréciation sur 35 points Qualités techniques des réalisations : rationalité et économie du projet (choix du système constructif, sécurité, ...), coûts de construction, de maintenance et d'entretien, de fonctionnement (économie d'énergie, charges, ..), évaluation énergétique (pertinence et justification des choix techniques).			
1	Atelier d'architecture Meunier-Westrade srl	<ul style="list-style-type: none"> - Conservation de 2 façades patrimoniales - Préfabrication de la structure en poteau-poutre béton - Utilisation de prédalles et de caisson préfabriqué en bois pour les éléments de façades. - Utilisation de salle de douche préfabriqué. - Accès chantier pour l'école. - Utilisation de matériaux bruts pour les finitions intérieures. - Esthétique industrielle et robuste. - Pas d'ascenseur. Local entretien – Végétalisation toiture. - Technique de réemploi pour une future déconstruction. - Organisation de chantier avec tri sélectif des déchets. - Pompe à chaleur pour le chauffage et l'ECS. Utilisation de radiateurs. - Ventilation VMC double flux. - Eclairage LED. - Citerne eau de pluie. - Matériaux MCP. - Panneaux photovoltaïques. <p>La finition intérieure est basique mais efficace. La VMC double-flux n'est pas privilégiée pour des raisons d'entretien.</p> <p>Cotation : 30 / 35</p>	30
2	ZIGZAG ARCHITECTURE	<ul style="list-style-type: none"> - Restauration de 2 bâtiments historiques. Isolation intérieure avec du béton chaux-chanvre. Isolation de la toiture avec la fibre de bois-herbe. - Façades arrière en badigeon. - 7 nouvelles maisons avec structure ossature bois préfabriquée. Panneaux structurels en fibre de bois. Isolation en flocon de cellulose, panneaux d'herbe, de liège, granulats de verre cellulaire. Bordage extérieur en bois massif et en brique avec badigeon. - PAC air/eau pour le chauffage et ECS. Chauffage par sol. - Ventilation de type C+. - Logiciel TOTEM. - Panneau PV. - Récupération eau de la pluie. - PEB minimum exigé + utilisation de triple vitrage pour les menuiseries extérieures. <p>La restauration des 2 bâtiments historiques n'est pas privilégiée pour des raisons de complexité technique et de maîtrise du budget.</p> <p>Cotation : 30 / 35</p>	30
3	ENKI et DEBLANDRE architecture	<ul style="list-style-type: none"> - PEB = Qzen -20% - Logiciel TOTEM - Conservation façade à rue + construction volume à l'identique. - Nouveaux murs en béton cellulaire + du liège (acoustique). - Rénovation, panneaux isolant souple sur ossature. - Finitions intérieures en bois rainurés et languette haute densité. - Finition extérieure, en brique et composite réfléchissant. - Test d'infiltrométrie par étanchéité à l'air. - Chauffage : PAC – une unité par plateau-étage + des radiateurs. - Ventilation : Double – flux avec récupération de chaleur. - ECS : Boilers thermodynamiques. - Panneaux photovoltaïques : Installation de 21.6 kwc = 54 panneaux de 635 wc. - Refroidissement : PAC air/air réversible. - Eclairage LED + détecteur de présence + précâblage pour batterie + bornes de recharge vélos - Récupération eau de pluie de 20.000l. - Désimperméabilisation du sol. <p>La construction traditionnelle (béton cellulaire-liège) n'est pas favorisée par la Région wallonne. Les finitions en bois rainuré ne semblent pas adaptées à notre public. La VMC double-flux n'est pas privilégiée pour des raisons d'entretien.</p> <p>Cotation : 25 / 35</p>	25

4	ARTERA ARCHITECTES SC SPRL	<ul style="list-style-type: none"> - Rénovation bâtiments classé + ses annexes. - Nouveaux bâtiments = extension moderne. - Revêtement extérieur en brique jaune ocre et châssis verts. - Architecture pragmatique. - Utilisation de matériaux écologiques et biosourcés. - Panneaux solaires ou géothermie. - QZEN -20% : Ew 40 – Espec 70 - Matériaux durables robustes pour finitions intérieures. - Isolation thermo-acoustique. Utilisation de différents textiles. - Chauffage : système solaire thermique + chaudière GAZ ou PAC. - Ventilation : double-flux. - Récupération eau de pluie de 30.000 l. <p>La rénovation des bâtiments classés ainsi que ses annexes n'est pas privilégiée pour des raisons techniques et de maîtrise du budget. L'architecture pragmatique préconisée ne propose pas un système porteur pour les nouvelles constructions. La VMC double-flux n'est pas privilégiée pour des raisons d'entretien.</p> <p>Cotation : 15 / 35</p>	15
---	-------------------------------	--	----

Dans sa note d'observations, la partie adverse explique que, dans les motifs qui précèdent, elle a d'abord énoncé « les éléments de chaque offre, aussi bien positifs que négatifs, sur lesquels elle s'est fondée pour attribuer sa cotation », puis elle a exposé « son appréciation sur chaque offre ».

Les motifs en question ne permettent toutefois, *prima facie*, ni de vérifier que la partie adverse a examiné de manière complète les offres au regard des éléments d'appréciation mentionnés dans le cahier des charges au sujet du deuxième critère d'attribution, ni de comprendre l'évaluation chiffrée qui en résulte.

D'une part, dans son énoncé des « éléments de chaque offre », la partie adverse ne précise généralement pas si l'élément mentionné est apprécié de manière positive ou négative, alors que le sens de cette appréciation n'est pas toujours évident. Les éléments mentionnés sont en réalité, pour la plupart, simplement descriptifs des propositions contenues dans les offres, sans qu'une appréciation de la partie adverse puisse être décelée.

Les éléments utilisés ne sont par ailleurs pas systématiquement les mêmes pour chaque offre. Ainsi, à titre d'exemple, l'acte attaqué indique, au sujet de l'offre de l'attributaire du marché, qu'elle propose une « esthétique industrielle et robuste », sans qu'il soit précisé si cela est positif ou négatif. Pour autant que l'esthétisme du projet relève effectivement du deuxième critère d'attribution, aucune mention n'est faite de l'aspect esthétique des projets contenus dans l'offre des requérantes ou dans celle de la société Enki et Deblandre Architecture. De même, l'acte attaqué mentionne l'« utilisation de salle de douche préfabriquée » dans l'offre de l'attributaire, alors qu'aucune mention des douches n'est faite pour les trois autres offres.

D'autre part, les motifs justifiant l'évaluation de la valeur de chaque offre au regard du deuxième critère d'attribution n'abordent pas de manière complète les éléments d'appréciation adjoints à ce critère par le cahier spécial des charges.

Ainsi, en se limitant à indiquer, au sujet de l'offre de l'attributaire, que « la finition intérieure est basique mais efficace » et que la « VMC double-flux n'est pas privilégiée pour des raisons d'entretien », la motivation formelle de l'acte attaqué n'aborde aucunement la « rationalité et [l']économie du projet » ni « les coûts de construction, de maintenance et d'entretien, [et] de fonctionnement ». Elle n'aborde par ailleurs que de façon très lacunaire l'efficacité énergétique de la solution envisagée par l'attributaire. De même, en notant seulement, au sujet de l'offre des requérantes, que « la restauration des deux bâtiments historiques n'est pas privilégiée pour des raisons de complexité technique et de maîtrise du budget », les motifs de l'acte attaqué ne semblent aborder que les coûts de construction, sans examiner de manière complète la « rationalité et [l']économie du projet », ni les coûts de maintenance, d'entretien et de fonctionnement. L'efficacité énergétique des propositions des requérantes n'est, quant à elle, nullement évoquée.

Le deuxième moyen, en ce qu'il est pris de la violation de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, est dès lors sérieux.

VI. Troisième moyen

VI.1. Thèses des parties

A. Thèse des requérantes

Les requérantes soulèvent un troisième moyen pris « de la violation de l'article 5 et 6, 52 et 69 de la loi du 17 juin 2016 relative aux marchés public, du principe d'égalité et de concurrence et de l'erreur manifeste d'appréciation ».

Le moyen fait l'objet de développements qui n'ont pas été résumés.

En substance, les requérantes affirment que le « soumissionnaire retenu » avait déjà obtenu, en 2017, un permis d'urbanisme pour la construction à cet endroit d'une résidence pour étudiants, et qu'un tract électoral du parti politique auquel appartient le président de l'organe d'administration de la partie adverse « reprend une esquisse de l'offre qui a été sélectionnée ». Il est dès lors selon elle

« évident que la partie adverse, composée de nombreux membres du parti identifié, a souhaité favoriser le soumissionnaire retenu » et que « le président du conseil d'administration et d'autres membres n'étaient pas indépendants ou impartiaux ». Elle en déduit qu'il y a eu « une violation des règles de concurrence » et « un manquement à l'égalité de traitement des opérateurs économiques ». Les requérantes ajoutent par ailleurs ce qui suit :

« [...] la décision d'attribution fait référence dans le cadre de l'évaluation du critère n° 3 à “un avis préalable du fonctionnaire délégué de la région wallonne” et à “un avis de la zone de secours sur les accès”.

Or, il ressort de la pratique que tant le fonctionnaire délégué que la zone de secours ne donne[nt] plus d'avis sur un dossier sans qu'une demande officielle de permis/CU2 [s]oit introduite ».

B. Thèse de la partie adverse

La partie adverse fait valoir ce qui suit dans sa note d'observations :

« La partie requérante tire des conclusions hâtives lorsqu'elle conclut que le tract politique qui reprend la photo du permis d'urbanisme correspond à l'esquisse de l'offre sélectionnée.

[...]

L'illustration qui figure sur le tract reprend uniquement une esquisse du permis d'urbanisme obtenu en 2017 par le précédent propriétaire des lieux, et non celle de l'offre retenue.

La partie adverse a acquis ultérieurement le bâtiment le 10 janvier 2022.

Même si le tract présentait un projet de construction de 45 kots, l'offre de l'Atelier d'Architecture Meunier-Westrade se distingue du projet pour lequel le permis d'urbanisme avait été accordé.

Sous sa pièce confidentielle n° 1, la partie adverse communique à Votre Conseil l'offre, et plus précisément l'esquisse de MEUNIER-WESTRADE, afin de Vous permettre de constater que l'offre remise pour le projet actuel ne correspond pas au projet prévu en 2017 ».

VI.2. Appréciation du Conseil d'État

Il se déduit des explications des parties et de l'offre de l'attributaire que l'ancien propriétaire du bien sur lequel doivent prendre place les logements d'étudiants prévus par le marché en cause avait lui-même un projet de construction comparable à cet endroit, et qu'il avait obtenu en 2017, avec l'assistance de la société Atelier d'architecture Meunier – Westrade, un permis d'urbanisme à cet effet.

Les requérantes n'affirment pas que les dispositions visées au moyen ont, compte tenu de ces circonstances, pour effet soit d'interdire à la société Atelier d'architecture Meunier-Westrade de déposer une offre dans le marché en cause, soit de prohiber que cette offre soit prise en considération par la partie adverse. Le moyen apparaît exclusivement fondé sur l'affirmation que le tract politique du président de l'organe d'administration de la partie adverse, diffusé dans le contexte des élections communales, reprend une esquisse contenue dans l'offre déposée par la société Atelier d'architecture Meunier-Westrade, ce qui rendrait « évident » que lui et les « nombreux membres » de son parti ont souhaité favoriser le soumissionnaire retenu.

Cette affirmation est d'abord difficilement compréhensible au regard du fait que les requérantes déposent elles-mêmes une « vue 3D de principe » extraite des plans liés au permis délivré en 2017 (pièce 5 de leur dossier), qui est la même que celle reprise sur le tract électoral en question (pièce 4 de leur dossier). Le président de l'organe d'administration de la partie adverse n'a donc pas utilisé une esquisse extraite de l'offre de l'Atelier d'architecture Meunier-Westrade, mais bien une vue 3D faisant partie des plans approuvés en 2017, pour illustrer les intentions de son parti de favoriser la création de logements pour étudiants à l'endroit concerné.

Les schémas et esquisses utilisés dans l'offre de la société Atelier d'architecture Meunier-Westrade, déposée à titre confidentiel, permettent de constater que celle-ci n'a pas réutilisé le schéma issu de son projet de 2017. La partie requérante a elle-même pu vérifier dans les esquisses communiquées à titre non-confidentiel par la partie adverse que la conception des immeubles ne correspond pas à celle figurée dans la vue 3D reprise dans les plans déposés en 2017.

Il se déduit en outre de l'offre de la société Atelier d'architecture Meunier-Westrade qu'elle a pris le contact des services du fonctionnaire délégué pour s'assurer du caractère acceptable, sur le plan du bon aménagement des lieux, des solutions qui y sont esquissées, et qu'elle a veillé – en se fondant sur sa connaissance des exigences des services de secours acquises lors de discussions préalables à l'octroi du permis d'urbanisme de 2017 – à prévoir un accès carrossable aux lieux par ces services. Contrairement à ce que suggèrent les requérantes, ceci n'est nullement révélateur de l'introduction d'un permis d'urbanisme ou d'un CU2 par l'attributaire du marché.

Le moyen manque en fait et n'est dès lors pas sérieux.

VII. 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'emporteraient sur ses avantages.

VIII. Confidentialité

VIII.1. Thèses des parties

La partie adverse dépose à titre confidentiel les offres de l'attributaire et des requérantes (pièces 1 et 2 de la Farde II). Elle sollicite le maintien de cette confidentialité.

Dans le troisième moyen de leur requête, et pour les besoins de l'examen de ce moyen, les requérantes demandent la levée de la confidentialité de l'offre de l'attributaire. Elles soutiennent que des esquisses jointes à cette offre pourraient être identiques à celle utilisée dans un tract électoral antérieur à l'attribution du marché, et que cette identité serait révélatrice d'un traitement de faveur accordé par la partie adverse à l'attributaire.

À la demande de l'auditeur rapporteur, la partie adverse a accepté de déposer au dossier, à titre non-confidentiel, certaines perspectives architecturales générales jointes à l'offre de l'attributaire.

Les requérantes ont toutefois informé le Conseil d'État, dans un courriel du 25 mai 2025, qu'elles maintenaient leur demande car « les planches produites ne présentent que peu d'intérêt pour pouvoir procéder à une comparaison effective entre le tract et le projet présenté ».

Elle fait valoir les arguments suivants :

« Plus précisément :

- La [...] 1^{ère} page concerne des documents historiques de l'occupation du site ainsi qu'un exemple de restauration.
- La page 2 a uniquement trait à des variantes pour les matériaux de façade.
- La page 3 est la seule ayant réellement trait au projet. Il s'agit toutefois d'une perspective avec un point de vue différent que celle présentée dans le tract. Nous observons toutefois que la volumétrie est pratiquement identique à celle du permis d'urbanisme qui a été déposé.
- La page 4 n'apporte aucune information sur le projet présenté. Il s'agit de la façade sur rue existante ».

VIII.2. Appréciation du Conseil d'État

Lorsqu'en application de l'article 26 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, le Conseil d'État statue sur une demande de confidentialité d'une pièce déposée dans le cadre de la procédure, il doit mettre en balance le droit au respect des secrets d'affaires avec le droit des parties à la protection juridictionnelle effective.

Les requérantes sollicitent la levée de la confidentialité de l'offre de la société Atelier d'Architecture Meunier-Westrade afin de pouvoir vérifier si l'une des esquisses présente dans cette offre correspond à une « vue 3D » reprise sur un tract électoral du président de l'organe d'administration de la partie adverse. Elles pensent pouvoir démontrer de cette manière une atteinte aux principes d'égalité de traitement et de concurrence. Elles semblent également vouloir vérifier la présence, dans l'offre de leur concurrente, d'avis émanant du fonctionnaire délégué et du service d'incendie, qui seraient selon elles de nature à accréditer la thèse que la partie adverse a manqué d'impartialité lors de l'examen des offres.

L'atteinte portée à la concurrence et au droit à la protection du secret des affaires de la société Atelier d'architecture Meunier-Westrade serait importante en cas de levée de la confidentialité de son offre. Les requérantes pourraient en effet prendre connaissance des caractéristiques originales de l'offre de sa concurrente – ce qui a une importance particulière dans le cadre d'un marché d'architecture – et des éléments mis en exergue dans cette offre afin de correspondre au mieux aux critères d'attribution.

Cette atteinte n'apparaît *prima facie* pas nécessaire à la protection juridique de la requérante.

D'une part, le Conseil d'État peut aisément vérifier, sans qu'un éclairage technique particulier soit requis, si le schéma repris dans le tract électoral produit par les requérantes est identique à l'un des schémas constituant l'offre de l'attributaire. Comme relevé à l'occasion de l'examen du troisième moyen, tel n'est pas le cas. De même, il peut constater que l'offre de l'attributaire, si elle mentionne un contact avec les services du fonctionnaire délégué et la prise en considération des démarches accomplies en 2017 auprès du service d'incendie, ne comporte aucun document émanant de ces administrations.

D'autre part, la partie adverse a déposé à titre non-confidentiel, à la demande de l'auditeur, certaines des esquisses reprises dans l'offre de l'attributaire du marché, qui permettent de constater que le projet contenu dans son offre n'est pas

identique à celui repris dans les plans liés au permis octroyé en 2017. Ceci est suffisant pour déduire que le schéma repris dans le tract politique déposé par les requérantes ne provient pas de ladite offre.

Compte tenu de l'importance de l'atteinte qui serait portée à la concurrence et aux droits de l'attributaire du marché en cas de levée de la confidentialité de tout ou partie de son offre, et de l'absence de nécessité de cette atteinte pour garantir la protection juridictionnelle effective de la requérante, il y a lieu, à ce stade de la procédure, de maintenir intégralement la confidentialité de la pièce concernée.

IX. Indemnité de procédure et autres dépens

La partie requérante n'a pas sollicité d'indemnité de procédure.

La suspension de l'acte attaqué justifie que les autres dépens soient mis à charge de la partie adverse.

PAR CES MOTIFS, LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :

Article 1.

La suspension de l'exécution de la décision du 15 avril 2025 de l'organe d'administration de la partie adverse d'attribuer à la société Atelier d'architecture Meunier-Westrade le marché visant « à désigner un architecte ou une équipe d'auteurs de projet chargé(e) d'une mission complète d'architecture comprenant l'étude et le contrôle de la réalisation de [...] [la] Création de 45 logements à destination des étudiants » est ordonnée.

Article 2.

L'exécution immédiate du présent arrêt est ordonnée.

Article 3.

Les pièces 1 et 2 de la farde II du dossier administratif sont, à ce stade de la procédure, tenues pour confidentielles.

Article 4.

La partie adverse supporte les dépens, à savoir le droit de rôle de 400 euros et la contribution de 26 euros.

Ainsi prononcé à Bruxelles le 3 juin 2025, par la VI^e chambre du Conseil d'État siégeant en référé, composée de :

Xavier Close,
Adeline Schyns,

conseiller d'État, président f.f.,
greffière.

La Greffière,

Le Président,

Adeline Schyns

Xavier Close