

Projet de loi

portant modification

1° de la loi modifiée du 7 août 2023 relative au logement abordable ;

2° de loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil

Avis du Conseil d'État

(21 avril 2026)

En vertu de l'arrêté du 29 avril 2025 du Premier ministre, le Conseil d'État a été saisi pour avis du projet de loi sous rubrique, élaboré par le ministre du Logement et de l'Aménagement du territoire.

Au texte du projet de loi étaient joints un exposé des motifs, un commentaire des articles, un texte coordonné des lois que le projet de loi sous rubrique tend à modifier, une fiche financière, une fiche d'évaluation d'impact ainsi qu'un « check de durabilité –Nohaltegkeetscheck ».

Les avis de la Fédération des acteurs du secteur social au Luxembourg et de la Commission nationale pour la protection des données ont été communiqués au Conseil d'État en date respectivement des 19 et 25 septembre 2025.

Les avis du Syndicat des villes et communes luxembourgeoises, de la Chambre des salariés et de la Chambre de commerce ont été communiqués au Conseil d'État en date respectivement des 9 octobre ainsi que 19 et 28 novembre 2025.

En date du 2 octobre 2025, une entrevue a eu lieu entre le Conseil d'État et le ministre du Logement.

Une note explicative relative à la notion d'utilité publique a été communiquée par le ministre du Logement au Conseil d'État en date du 28 octobre 2025.

Le 19 décembre 2025, le Conseil d'État a été saisi de vingt-deux amendements gouvernementaux faisant suite à l'échange de vues.

Au texte des amendements étaient joints un exposé des motifs, un commentaire pour chacun des amendements, un texte coordonné des lois que le projet de loi sous rubrique tend à modifier, une version coordonnée du projet de loi sous examen tenant compte desdits amendements, une fiche financière, une fiche d'évaluation d'impact ainsi qu'un « check de durabilité –Nohaltegkeetscheck ».

Les avis complémentaires de la Commission nationale pour la protection des données et de la Chambre de commerce ont été communiqués au Conseil d'État en date respectivement des 17 février et 1^{er} avril 2026.

L'avis de la Chambre des métiers a été communiqué au Conseil d'État en date du 2 avril 2026.

Le présent avis se rapporte au texte coordonné du projet de loi sous avis tel qu'il est issu des amendements gouvernementaux du 19 décembre 2025.

Considérations générales

Le projet de loi sous examen vise à modifier la loi modifiée du 7 août 2023 relative au logement abordable ainsi que la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil.

Les auteurs expliquent qu'une collaboration étroite entre le département du Logement et les principaux acteurs du terrain, parmi lesquels la Fédération des acteurs du secteur social au Luxembourg, le Syndicat des villes et communes luxembourgeoises ainsi que les promoteurs publics et bailleurs sociaux, a rapidement mis en évidence les obstacles rencontrés dans l'application quotidienne de la loi précitée du 7 août 2023.

Selon les auteurs, le projet de loi sous examen a dès lors comme objectif principal « d'adapter davantage la réglementation existante aux réalités pratiques et besoins rencontrés sur le terrain et de faciliter par là même son application et d'améliorer son efficacité ».

En ce qui concerne la loi précitée du 21 septembre 2006, les modifications proposées se limitent à remplacer les références à la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement par des références à la loi précitée du 7 août 2023.

Examen des articles

Article 1^{er}

L'article sous examen tend à insérer un paragraphe 3 à l'article 2 de la loi précitée du 7 août 2023 afin de prévoir que « [l]e logement abordable est d'utilité publique ».

Cette notion fait l'objet d'une note élaborée par le Ministère du logement et de l'aménagement du territoire suite à l'entrevue du 2 octobre 2025 qui a eu lieu entre le Ministre du logement et le Conseil d'État.

Dans cette note, les auteurs expliquent que « [s]'il est vrai que contrainte de droit public peut rimer avec expropriation pour cause d'utilité publique, il est souligné que tel n'est pas l'objectif primordial recherché par les auteurs des projets de lois en cause dont le but principal de l'insertion de la notion "d'utilité publique" consiste à faire débloquer des projets actuellement suspendus, au motif que le logement abordable, bien que

d'intérêt général, n'est pas considéré comme un enjeu suffisamment important ».

En prévoyant, au niveau de la loi, que le logement abordable est d'utilité publique, les auteurs poursuivent ainsi deux objectifs : l'expropriation et le déblocage automatique de projets de réalisation de logements abordables suspendus pour défaut d'utilité publique. Les auteurs indiquent notamment, au regard du second objectif, que des projets de réalisation de logements abordables sont susceptibles d'être bloqués, en application des dispositions de la loi modifiée du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles et de la loi du 23 août 2023 sur les forêts.

Concernant le premier objectif, le Conseil d'État tient à signaler que, conformément à l'article 4, point 2), de la loi modifiée du 15 mars 1979 sur l'expropriation pour cause d'utilité publique, l'utilité publique doit être établie « dans un arrêté grand-ducal pris après délibération du conseil de Gouvernement, le Conseil d'État entendu, lorsque l'expropriation est poursuivie à la demande d'une commune ou d'un établissement public¹ [...] ». Dès lors, bien que l'article 3, paragraphe 2, de la loi précitée du 7 août 2023, dans sa teneur amendée, érige le logement abordable au rang d'utilité publique, le Conseil d'État donne à considérer que cette qualification législative ne saurait dispenser de l'adoption d'un arrêté grand-ducal constatant formellement l'utilité publique du projet de réalisation de logements abordables concerné.

S'agissant du second objectif, le Conseil d'État souligne que le déblocage des projets de réalisation de logements abordables ne peut intervenir sur le fondement de l'article 3, paragraphe 2, de la loi précitée du 7 août 2023, dans sa teneur amendée, que dans l'hypothèse où les lois à l'origine du blocage prévoient expressément des dérogations dans un but d'utilité publique, tel que c'est notamment le cas des lois précitées des 18 juillet 2018 et 23 août 2023.

Article 2

L'article sous examen vise à compléter l'article 3 de la loi précitée du 7 août 2023 par une définition de la notion de « couple ». Cette définition prend la teneur suivante : « deux personnes liées par le mariage et non séparées de corps, unies par un partenariat au sens de la loi modifiée du 9 juillet 2004 relative aux effets légaux de certains partenariats ou vivant en union libre ». Considérant que la notion de « concubinage » est consacrée tant par le Code civil que par la jurisprudence, le Conseil d'État demande aux auteurs de remplacer la notion d'« union libre » par celle de « concubinage ».

Articles 3 à 6

Sans observation.

Article 7

Points 1° et 2°

Sans observation.

¹ En l'occurrence, le Fonds du logement.

Point 3°

Le point sous examen vise à insérer un paragraphe *4bis* à l'article 11 de la loi précitée du 7 août 2023. Ledit paragraphe *4bis* a pour objet de fixer le taux de la participation financière pour la « rénovation profonde et l'assainissement énergétique de logements existants ou de biens existants en vue de la réalisation de logements abordables ». À cet égard, le Conseil d'État s'interroge sur ce qu'il y a lieu d'entendre par les notions de « rénovation profonde » et d'« assainissement énergétique ». Ces notions n'étant aucunement définies dans le dispositif sous examen, le Conseil d'État demande, sous peine d'opposition formelle pour des raisons de sécurité juridique, de compléter le paragraphe *4bis* par une définition de ces notions.

Points 4° et 5°

Sans observation.

Article 8

Point 1°

Lettre a)

Sans observation.

Lettres b) et c)

Le Conseil d'État relève que, selon le commentaire des articles, les logements dédiés aux étudiants sont dédiés aux étudiants vivant seuls ou en couple. Toutefois, le texte du point 2° tel que proposé par la lettre b) ne reprend pas cette précision. À la suite des explications fournies par les auteurs lors de l'entrevue du 2 octobre 2025, le Conseil d'État comprend que lesdits logements sont effectivement dédiés aux étudiants, qu'ils vivent seuls ou en couple. Cette observation vaut également pour le point 4° qui porte sur les logements dédiés aux jeunes. Le Conseil d'État note encore que l'article 12, paragraphe 3, point 5°, concernant la catégorie de logements dédiés aux personnes âgées de soixante ans ou plus, mentionne de manière explicite que ces logements peuvent être attribués à des personnes âgées vivant seules ou en couple. Partant, dans un souci de cohérence interne de l'article 12, paragraphe 3, de la loi précitée du 7 août 2023, le Conseil d'État demande, sous peine d'opposition formelle pour des raisons de sécurité juridique, que, pour chaque catégorie de logements, le texte précise s'ils peuvent être attribués à des personnes vivant seules ou en couple.

Point 2°

Sans observation.

Article 9

Point 1°

Sans observation.

Point 2°

Lettre a)

Le point i. n'appelle pas d'observation.

Le point ii. vise à insérer la notion d'« unité d'hébergement » à l'article 13, paragraphe 2, alinéa 1^{er}, de la loi précitée du 7 août 2023, afin de prévoir que : « Le montant de la couverture des frais d'exploitation du promoteur social ne peut pas dépasser 20 euros par mois par logement ou par unité d'hébergement donné en location. Ce montant correspond à la valeur 100 de l'indice de la construction. » Selon l'article 40, paragraphe 2, « [e]st une unité d'hébergement, la plus petite unité fonctionnelle d'un logement ». En visant « la plus petite unité fonctionnelle » d'un logement, le Conseil d'État donne à considérer que la définition de la notion d'« unité d'hébergement » est source d'insécurité juridique en ce qu'elle ne permet pas d'appréhender avec la clarté requise ce qu'il faut entendre par cette notion. Il doit dès lors s'opposer formellement au point sous revue.

Par ailleurs, il est recommandé de déplacer la définition de l'unité d'hébergement actuellement reprise à l'article 40, paragraphe 2, vers l'article 13, paragraphe 2, alinéa 1^{er}, étant donné que cette notion est mentionnée pour la première fois audit article.

Les points iii. et iv. n'appellent pas d'observation.

Lettres b) et c)

Sans observation.

Points 3° à 5°

Sans observation.

Point 6°

Lettre a)

Sans observation.

Lettre b)

Le Conseil d'État relève que l'objet du coefficient de préfinancement fait défaut et demande, partant, de reformuler l'article 13, paragraphe 5, alinéa 3, comme suit :

« L'échelonnement dans le temps de la rémunération du capital investi que le promoteur social peut demander est déterminé par un coefficient de préfinancement appliqué annuellement à la rémunération du capital investi. Ledit coefficient de préfinancement est déterminé par règlement grand-ducal. »

Le Conseil d'État signale aux auteurs que si sa proposition de texte est retenue, l'article 2, paragraphe 3, du règlement grand-ducal du 27 août 2024 relatif à la compensation de service public en matière de logements abordables destinés à la location, deviendra redondant avec l'article 13,

paragraphe 5, alinéa 3, de la loi précitée du 7 août 2023, dans la version qu'il propose. Le règlement grand-ducal précité du 27 août 2024 devrait, en conséquence, être adapté en supprimant l'article 2, paragraphe 3, première phrase, et en reformulant la deuxième phrase comme suit :

« Le coefficient de préfinancement appliqué annuellement à la rémunération du capital investi est de [...] ».

Article 10

Point 1°

Lettres a), point i., et b), point i.

Sans observation.

Lettres a), point ii., et b), point ii.

Les dispositions sous examen visent à insérer la disposition suivante à l'article 14, paragraphe 2, alinéas 2 et 3 : « Ce montant est soumis à une segmentation géographique. »

Le Conseil d'État note que le paragraphe 2 ne précise toutefois pas ce qu'il faut entendre par la notion de « segmentation géographique ». Face à cette imprécision, le Conseil d'État considère que cette notion est source d'insécurité juridique, de sorte qu'il demande, sous peine d'opposition formelle, d'insérer une disposition à l'article 14, paragraphe 2, de la loi précitée du 7 août 2023, qui définit avec précision la notion de « segmentation géographique ».

Point 2°

Sans observation.

Point 3°

Pour ce qui concerne les lettres a), point iii., et b), point ii., le Conseil d'État renvoie aux observations et oppositions formelles formulées à l'égard du point 1°, lettres a), point ii., et b), point ii..

Le point sous examen n'appelle pas d'autre observation.

Point 4°

Lettres a) à g)

Sans observation.

Lettre h)

Le Conseil d'État relève que les alinéas 2 et 3 du paragraphe 5 de l'article 14 font double emploi pour ce qui est des logements destinés à la location abordable et relevant de la sous-catégorie « logements dédiés aux étudiants ». En effet, il suffit de viser cette sous-catégorie de logements à l'alinéa 3. Partant, il convient de reformuler la lettre h) comme suit :

« h) Il est complété par un alinéa 3 nouveau dont la teneur est la suivante : « Seuls les logements [...] ».

Points 5° et 6°

Sans observation.

Articles 11 à 13

Sans observation.

Article 14

L'article sous examen vise à insérer un article *18bis* relatif aux participations financières pour le financement des frais indirects liés au développement d'un projet de logement destiné à la location abordable dans la loi précitée du 7 août 2023.

Ledit article omet toutefois de définir la notion de « frais indirects engendrés dans le cadre du développement d'un nouveau projet ». À défaut de définition, la notion précitée est source d'insécurité juridique. Partant, le Conseil d'État demande, sous peine d'opposition formelle pour des raisons de sécurité juridique, de préciser à l'article *18bis* de la loi précitée du 7 août 2023, dans sa teneur amendée, ce qu'il faut entendre par la notion de « frais indirects ».

Dans un souci de cohérence terminologique, le Conseil d'État demande d'harmoniser la terminologie en ce qui concerne l'emploi des notions de « coûts indirects » et de « frais indirects ».

Article 15

Point 1°

Sans observation.

Point 2°

Lettres a) et b)

Sans observation.

Lettre c)

L'article 19, paragraphe 2, point 5°, alinéa 1^{er}, lettre d), de la loi précitée du 7 août 2023, dans sa teneur amendée, emploie les mots « espaces communs favorisant l'habitat ». Les mots « favorisant l'habitat » étant dépourvus de plus-value normative, le Conseil d'État demande leur suppression.

Concernant l'article 19, paragraphe 2, point 5°, alinéa 2, il convient d'adapter les points i. et ii. de la lettre a) à l'hypothèse où le projet de logement constitue un projet qui est géré par plusieurs bailleurs. Les points i. et ii. sont dès lors à reformuler comme suit :

« i) l'identité du ou des bailleurs sociaux ;

ii) un concept de collaboration avec le bailleur social pour les projets visés à l'alinéa 1^{er}, lettre a) et un concept de collaboration entre bailleurs sociaux pour les projets visés à l'alinéa 1^{er}, lettre b) ».

Lettre d)

La lettre sous examen vise à insérer un point 6° à l'article 19, paragraphe 2, qui prévoit que la demande de participation financière contient au moins « les pièces visant à établir le caractère innovateur ou résilient au changement climatique du projet de logement ». Le Conseil d'État comprend que l'exigence de transmettre les pièces visant à établir le caractère innovateur ou résilient au changement climatique est à limiter à l'hypothèse où la demande vise la participation financière pour la réalisation de logements innovateurs et résilients au changement climatique. Partant, il demande d'insérer les mots « pour la réalisation de logements innovateurs ou de logements résilients au changement climatique, » avant les mots « les pièces visant à établir le caractère innovateur ou résilient au changement climatique du projet de logement ; ».

Lettres e) et f)

Sans observation.

Point 3°

Sans observation.

Articles 16 à 24

Sans observation.

Article 25

L'article sous examen tend à donner la teneur suivante à l'article 35, alinéa 3, de la loi précitée du 7 août 2023 : « Au cas où un responsable est un ressortissant non luxembourgeois, il est tenu de produire un extrait du casier judiciaire ou équivalent émis par le pays dont il a la nationalité et où il a résidé au cours des dix années qui précèdent la demande visée à l'article 36. »

Le Conseil d'État constate que l'alinéa 2 de l'article 35 de la loi précitée du 7 août 2023 prévoit que, dans le « cas où un responsable est un ressortissant luxembourgeois, il est tenu de produire un extrait du bulletin n° 3 du casier judiciaire ». Il note que, contrairement au ressortissant non luxembourgeois, le responsable ressortissant luxembourgeois n'est pas tenu de produire un extrait du casier judiciaire ou un document équivalent émis par un pays dans lequel il a résidé au cours des dix années précédant la demande visée à l'article 36, alors même qu'il pourrait avoir résidé dans un État autre que le Luxembourg durant cette période. Dans la mesure où les deux catégories de personnes se trouvent dans des situations comparables, les dispositions sous avis risquent de se heurter au principe de l'égalité devant la loi, tel qu'inscrit à l'article 15, paragraphe 1^{er}, de la Constitution. Dans l'attente d'explications de nature à fonder la différence de traitement répondant aux critères établis par la Cour constitutionnelle, à savoir que la différence de traitement procède de disparités objectives, qu'elle est rationnellement justifiée, adéquate et

proportionnée à son but, le Conseil d'État réserve sa position quant à la dispense du second vote constitutionnel.

Pour le surplus, le Conseil d'État donne à considérer que l'extrait du casier judiciaire émis par les États dans lesquels le responsable a résidé est plus pertinent que celui émis par les États dont il a la nationalité en ce qu'il reflète plus concrètement la situation du responsable.

Par ailleurs, pour une meilleure lisibilité du texte, le Conseil d'État demande de reformuler l'alinéa 3 comme suit :

« Au cas où un responsable est un ressortissant non luxembourgeois, il est tenu de produire un extrait du casier judiciaire, ou un document équivalent, émis par le pays dont il a la nationalité ainsi que par le ou les pays dans lesquels il a résidé au cours des dix années précédant la demande visée à l'article 36. »

Article 26

Sans observation.

Article 27

Les points 1° et 2° de l'article sous examen visent à insérer la notion d'unité d'hébergement à l'article 40, paragraphes 2 et 3, de la loi précitée du 7 août 2023. À cet égard, le Conseil d'État réitère l'opposition formelle formulée à l'égard de l'article 9, point 2°, lettre a), point ii., pour ce qui concerne l'imprécision de cette notion.

Le point 3° de l'article sous examen n'appelle pas d'autre observation.

Articles 28 et 29

Sans observation.

Article 30

Le Conseil d'État note que la version coordonnée du point 2° de l'article sous examen ne coïncide pas avec la version initiale de l'article 27, devenu l'article 30, point 2°. Ledit article ne faisant pas l'objet d'amendements, le Conseil d'État examinera, en l'occurrence, l'article sous examen dans sa version initialement proposée.

L'article sous examen n'appelle pas d'autre observation.

Article 31

Point 1°

Sans observation.

Point 2°

Lettre a)

Sans observation.

Lettre b)

La lettre sous examen vise à insérer un alinéa 3 au paragraphe 2 de l'article 54 qui prévoit ce qui suit : « Par dérogation à l'alinéa 2, un logement dédié aux personnes âgées de soixante ans peut comporter une chambre à coucher supplémentaire au nombre de membres ou de couple de la communauté domestique des personnes âgées pour des raisons médicales dûment justifiées ». Le Conseil d'État donne à considérer que ledit alinéa trouverait mieux sa place à l'endroit de l'article 66 de la loi précitée du 7 août 2023 qui définit la notion de « sous-occupation » et demande, partant, de compléter l'article 39 du projet de loi sous examen en ce sens.

Le Conseil d'État demande, par ailleurs, d'insérer les mots « ou plus » après les mots « soixante ans ».

Articles 32 à 38

Sans observation.

Article 39

L'article sous revue vise à donner la teneur suivante à l'article 66 de la loi précitée du 7 août 2023 : « Le logement sous-occupé est un logement comportant une chambre à coucher supplémentaire au nombre de membres ou de couple de la communauté domestique du locataire. » Même si cette disposition existe déjà à l'heure actuelle dans son principe, le Conseil d'État s'interroge sur l'application de la définition du logement sous-occupé dans l'hypothèse d'une résidence alternée d'un enfant entre les domiciles de ses parents. En effet, dans une telle situation, l'occupation de la chambre réservée à l'enfant pourrait être qualifiée de temporaire, mais néanmoins indispensable pour répondre aux besoins liés à l'exercice conjoint de l'autorité parentale.

Articles 40 et 41

Sans observation.

Article 42

Points 1° et 2°

Sans observation.

Point 3°

À l'article 69, paragraphe 2, alinéa 3, dans sa teneur amendée, le Conseil d'État demande aux auteurs d'employer la dénomination reprise à l'article 12, paragraphe 3, point 3°, de la loi précitée du 7 août 2023, et d'insérer par conséquent le mot « rapproché » après les mots « accompagnement social ».

Le Conseil d'État constate qu'à l'article 69, paragraphe 2, alinéas 5 et 6, de la loi précitée du 7 août 2023, dans sa teneur amendée, une disposition qui prévoit que « [l]e locataire se trouve alors déchu de tout titre d'occupation du logement » fait défaut.

Point 4°

Sans observation.

Article 43

Points 1° et 2°

Sans observation.

Point 3°

Dans la mesure où l'article 72, paragraphe 2, alinéa 1^{er}, points 1° et 2°, se rapporte aux seuls logements existants, le Conseil d'État demande de supprimer à l'article 72, paragraphe 2, alinéa 4 nouveau, les mots « ou les biens existants ».

Article 44

Concernant l'article 72*bis*, paragraphe 3, de la loi précitée du 7 août 2023, dans sa teneur amendée, le Conseil d'État réitère l'opposition formelle formulée à l'égard de l'article 14 pour ce qui concerne l'emploi de la notion de « frais indirects » à l'article 18*bis* de la loi précitée du 7 août 2023.

Articles 45 à 48

Sans observation.

Article 49

L'article 93*bis* que l'article sous examen vise à insérer dans la loi précitée du 7 août 2023 dispose ce qui suit :

« Art. 93*bis*. Régime rétroactif de la rémunération du capital investi pour les communes et les syndicats de communes

Les articles 13 et 40, paragraphes 2 et 3 produisent leurs effets au 1^{er} octobre 2023. »

À cet égard, le Conseil d'État relève que l'article 40 auquel l'article 93*bis* se réfère porte sur la compensation du bailleur social qui reçoit dorénavant un forfait soit par logement soit par unité d'hébergement. L'intitulé de l'article 93*bis* ne reflète dès lors pas fidèlement le contenu dudit article. Le Conseil d'État demande dès lors de l'adapter.

Concernant l'effet rétroactif, le Conseil d'État rappelle que, dans ce contexte, il découle de la jurisprudence de la Cour constitutionnelle que « si, en règle générale, le principe de sécurité juridique s'oppose à ce qu'une disposition législative ou réglementaire s'applique rétroactivement, il peut en être autrement, à titre exceptionnel, lorsque le but à atteindre l'exige dans l'intérêt général et lorsque la confiance légitime des intéressés est dûment respectée » et estime que le dispositif sous examen répond à ces exigences, de sorte qu'il peut marquer son accord avec l'effet rétroactif.

Article 50

Dans la mesure où une donnée anonymisée ne constitue pas une donnée à caractère personnel au sens du règlement (UE) 2016/679 du Parlement européen et du Conseil du 27 avril 2016 relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation de ces données, et abrogeant la directive 95/46/CE (règlement général sur la protection des données), l'article sous examen est à reformuler comme suit :

« **Art. 50.**

À l'article 94 de la même loi, les mots « ou rendues anonymes, » sont insérés après les mots « données à caractère personnel pseudonymisées ». »

Article 51

L'article sous examen entend insérer un article 94*bis* dans la loi précitée du 7 août 2023 qui est censé conférer à l'ensemble des dispositions « de la présente loi » un caractère d'ordre public. Or, nombre de dispositions de la loi précitée du 7 août 2023 ne comportent pas d'éléments susceptibles de présenter un tel caractère, comme, à titre d'exemple, les articles 24 (contrôle de la convention), 25 (versement des participations financières), 41 (procédure de demande de compensation) ou 76 (communication de renseignements d'autres autorités). Partant, le Conseil d'État demande, sous peine d'opposition formelle pour des raisons de sécurité juridique, de préciser à l'article sous examen les dispositions concernées en reprenant les seules dispositions revêtant effectivement un caractère d'ordre public.

Article 52

Le Conseil d'État constate que les deux derniers alinéas de l'annexe IV font double emploi avec les dispositions reprises à l'article 26 de la loi précitée du 7 août 2023. Par conséquent, il demande de supprimer lesdits alinéas.

Article 53

Point 1°

Sans observation.

Point 2°

Le renvoi à l'article 13 de la loi précitée du 7 août 2023, qui détermine la compensation de service public pour les logements destinés à la location abordable, est erroné, sauf à considérer que l'intention des auteurs est de viser les « logements destinés à la location abordable dont le Fonds du Logement est le promoteur social et dont la gestion locative est assurée par un autre bailleur social » repris à l'article 13, paragraphe 3*bis*. Dans l'affirmative, il conviendrait d'insérer les mots « , paragraphe 3*bis*, » après les mots « les articles 11 à 13 » et dans la négative, il conviendrait de faire abstraction de la référence à l'article 13 en remplaçant les mots « les articles 11 à 13 » par les mots « articles 11 et 12, ».

Observations d'ordre légistique

Observations générales

Les énumérations, caractérisées par un numéro suivi d'un exposant « ° » 1°, 2°, 3°, ..., sont subdivisées en lettres minuscules suivies d'une parenthèse fermante a), b), c), ... à nouveau subdivisées, le cas échéant, en chiffres romains minuscules suivis d'une parenthèse fermante i), ii), iii), ... Chaque élément d'une énumération se termine par un point-virgule, sauf le dernier qui se termine par un point.

Dans un souci d'harmonisation rédactionnelle et en s'inspirant de la pratique courante observée en France et en Belgique, il y a lieu de privilégier pour l'insertion, le remplacement ou la suppression de parties de texte l'usage uniforme du mot « mot » par rapport au mot « terme ». Cela permet d'éviter toute ambiguïté sémantique ou technique pouvant résulter de l'emploi du mot « terme », lequel peut renvoyer à une notion plus spécialisée ou conceptuelle.

Aux phrases liminaires, il est recommandé d'ajouter systématiquement une virgule avant les mots « libellé comme suit : » et « libellés comme suit : ».

Il y a systématiquement lieu d'indiquer avec précision et de manière correcte les textes auxquels il est renvoyé, en commençant par l'article et ensuite, dans l'ordre, le paragraphe, l'alinéa, le point, la lettre et la phrase visés. À titre d'exemple, à l'article 6, phrase liminaire, il y a lieu d'écrire « L'article 8, alinéa 5, deuxième phrase, de la même loi ».

Le Conseil d'État signale que lors des renvois, les différents éléments auxquels il est renvoyé sont systématiquement à séparer par des virgules. À titre d'exemple, à l'article 22, point 2°, à l'article 30, alinéa 3, à insérer, il convient d'écrire « à l'alinéa 2, points 1° à 7°₂ ».

À l'occasion d'insertion d'articles, le texte nouveau est précédé de l'indication du numéro correspondant qui est souligné, au lieu d'être mis en gras, pour mieux le distinguer du numéro des articles de l'acte modificatif. Ainsi, par exemple, à l'article 38, il y a lieu d'écrire « Art. 63bis. Garantie locative ».

Le Conseil d'État relève que le mot « chiffre » désigne un signe isolé du système de numération (0 à 9), tandis que les valeurs qui sont composées de plusieurs unités constituent des « nombres ». Par conséquent, aux endroits pertinents, il y a lieu d'adapter la terminologie en optant soit pour le mot « chiffre » soit pour le mot « nombre ».

Intitulé

Il y a lieu d'insérer un deux-points à la suite des mots « portant modification ».

Au point 1°, il faut écrire correctement « août » et non pas « aôut ».

Article 3

Au point 1°, il convient d'ajouter une virgule après les mots « paragraphes 3 et 5 » et après les mots « l'article 14 ».

Article 4

Il convient de reformuler la phrase liminaire comme suit :

« À l'article 6 de la même loi, l'alinéa 1^{er} est complété par la phrase suivante : ».

Article 5

Au point 1°, lettre a), il est recommandé de reformuler la phrase liminaire comme suit :

« a) Le point 1° est remplacé comme suit : ».

Par analogie, cette observation vaut également pour la lettre b), phrase liminaire, ainsi que pour l'article 47, point 2°, lettre c), phrase liminaire.

Au point 1°, lettre a), à l'article 7, paragraphe 1^{er}, alinéa 1^{er}, point 1°, dans sa teneur proposée, il faut insérer une espace entre le point énumératif et le mot « être ».

Au point 2°, phrase liminaire, il convient de supprimer la virgule après les mots « l'alinéa 2 » et de remplacer le mot « complété » par le mot « remplacé ».

Au point 2°, à l'article 7, paragraphe 2, alinéa 2, première phrase, dans sa teneur proposée, il convient de remplacer les mots « , prévue par l'article 48 » par les mots « prévue à l'article 48 ».

Article 7

À la phrase liminaire, la virgule avant les mots « sont apportées » peut être supprimée.

Aux points 1° et 2°, lettre a), il convient d'ajouter une virgule après les mots « l'article 14 ».

Il est recommandé de regrouper les points 3° à 5° sous le point 3° qui est à reformuler comme suit :

« 3° À la suite du paragraphe 4, sont insérés les paragraphes *4bis* à *4quater* nouveaux, libellés comme suit :

« (*4bis*) [...].

(*4ter*) [...].

(*4quater*) [...]. » »

Subsidiairement, aux points 3°, 4° et 5°, phrases liminaires, il y a lieu d'insérer le mot « nouveau » avant le mot « libellé ».

Au point 5°, à l'article 11, paragraphe *4quater*, alinéa 1^{er}, à insérer, la virgule avant les mots « et *4ter* » est à supprimer.

Article 8

Il y a lieu d'ajouter un point après l'indication du numéro d'article. Cette observation vaut également pour l'article 9.

Au point 1^o, lettre b), la phrase liminaire est à reformuler comme suit :
« b) Le point 2^o est remplacé comme suit : ».

Au point 1^o, lettre c), il faut remplacer le mot « terme » par le mot « nombre ».

Au point 2^o, le Conseil d'État se doit de relever qu'on « abroge » un acte normatif dans son ensemble ainsi que les articles, paragraphes ou annexes, tandis que l'on « supprime » toutes les autres dispositions, comme les alinéas, phrases ou parties de phrase. Partant, il convient de remplacer le mot « supprimé » par le mot « abrogé ». Cette observation vaut également pour l'article 19.

Article 9

Au point 1^o, à l'article 13, paragraphe 1^{er}, alinéa 2, deuxième phrase, à insérer, il convient d'écrire le mot « Loyer » avec une lettre initiale minuscule et de supprimer les mots « , telle que ».

Au point 2^o, lettre b), phrase liminaire, il y a lieu de remplacer le mot « rédigé » par le mot « remplacé ».

Au point 3^o, phrase liminaire, il convient de supprimer la virgule après les mots « l'alinéa 2 ».

Le deuxième point 3^o figurant avant le point 4^o est à supprimer. Dans le même ordre d'idées, le deuxième point 4^o figurant avant le point 5^o et le deuxième point 5^o figurant avant le point 6^o sont à supprimer.

Au point 4^o, phrase liminaire, il faut insérer le mot « nouveau » après les mots « un paragraphe 3*bis* ».

Au point 4^o, à l'article 13, paragraphe 3*bis*, alinéa 1^{er}, première phrase, à insérer, il est recommandé de remplacer les mots « 64 centimes d'euros » par les mots « 0,64 euro ».

Au point 4^o, à l'article 13, paragraphe 3*bis*, alinéa 1^{er}, deuxième phrase à insérer, et dans un souci de cohérence interne de la loi à modifier, il est recommandé de remplacer le mot « cent » par le nombre « 100 ».

Au point 5^o, lettres a) et c), il faut insérer une virgule après les mots « ni inférieur à zéro ».

Au point 5^o, lettre b), phrase liminaire, il convient d'insérer le chiffre « 2 » après le mot « alinéa », pour écrire « un alinéa 2 nouveau ».

Au point 5^o, lettre c), il faut remplacer les mots « À l'alinéa 2, » par les mots « À l'alinéa 2 ancien, devenu l'alinéa 3, ».

Au point 5°, lettre d), phrase liminaire, il y a lieu de remplacer les mots « Entre les alinéas 2 et 3, » par les mots « Après l'alinéa 2 ancien, devenu l'alinéa 3, » et d'insérer le chiffre « 4 » après le mot « alinéa », pour écrire « un alinéa 4 nouveau ».

Au point 6°, lettre a), sous i, il convient de supprimer le point final après les mots « logement abordable ».

Au point 6°, lettre a), sous ii, il faut supprimer les mots « supprimés et » pour être superfétatoires.

Article 10

Au point 3°, lettres a), sous iii, phrase liminaire, et b), sous ii, phrase liminaire, il y a lieu de supprimer les mots « à la fin du point 1° » et « à la fin du point 2° », car superfétatoires.

Au point 3°, lettre a), il faut insérer un point iii nouveau qui dispose ce qui suit :

« iii) Le point-virgule est remplacé par un point final ; ».

Le point iii initial deviendra alors le point iv.

Au point 3°, lettre b), il faut insérer un point ii nouveau qui dispose ce qui suit :

« ii) Le point-virgule est à remplacer par un point final ; ».

Le point ii initial deviendra alors le point iii.

Au point 4°, lettre a), sous i, il convient d'insérer une virgule avant les mots « sans dépasser ».

Au point 4°, lettres b), d) et f), phrases liminaires, il y a lieu d'insérer le mot « nouveau » avant le mot « entre », pour écrire « un point 1°*bis* nouveau entre », « un point 2°*bis* nouveau entre » et « un point 3°*bis* nouveau entre ».

Au point 4°, lettre g), il convient d'insérer une virgule avant les mots « 1°*bis*, 2° et 3° ».

Au point 4°, la lettre h) est à reformuler comme suit :

« h) À l'alinéa 2, le mot « *bis* » est inséré après le chiffre « 3° » ; ».

Toujours au point 4°, il convient d'ajouter une lettre i) dont la teneur est la suivante :

« i) Le paragraphe est complété par un alinéa 3 nouveau dont la teneur est la suivante :

« Seuls les logements [...] » »

Article 12

À la phrase liminaire, il y a lieu de supprimer la virgule après les mots « de la même loi » et d'insérer le chiffre « 3 » après le mot « alinéa », pour écrire « un alinéa 3 nouveau ».

Article 13

À l'occasion du remplacement d'articles dans leur intégralité, le texte nouveau est précédé de l'indication du numéro correspondant qui est souligné et, le cas échéant, de son intitulé. Cette observation vaut également pour l'article 35.

Au vu de l'observation qui précède, l'article sous examen est à reformuler comme suit :

« **Art. 13.** L'article 18 de la même loi est remplacé comme suit :
« Art. 18. Participations financières pour le préfinancement
Sous réserve des crédits budgétaires [...]. » »

Article 14

À l'article 18*bis*, paragraphe 1^{er}, à insérer, il convient de déplacer l'exposant « ° » avant le qualificatif « *bis* » et d'insérer un exposant « ° » après les chiffres « 2 » et « 3 », pour écrire « l'article 14, paragraphe 5, points 1°, 1°*bis*, 2° et 3°, ». ».

Article 15

Au point 2°, lettre a), phrase liminaire, il faut remplacer les mots « prend désormais la teneur suivante » par les mots « est remplacé comme suit ».

Au point 2°, lettre a), à l'article 19, paragraphe 2, alinéa 1^{er}, point 2°, lettre g), dans sa teneur proposée, il faut remplacer le point final après les mots « logement abordable » par un point-virgule.

Au point 2°, lettre b), il est signalé que, lorsqu'il est renvoyé à une lettre faisant partie d'une subdivision a), b), c), ..., il y a lieu d'utiliser le mot « lettre » avant la lettre référée, et non le mot « sous-point ». Cette observation vaut également pour l'article 24.

Toujours au point 2°, lettre b), il faut supprimer le mot « suivants » et le point final après les mots « établissement de crédit ».

Au point 2°, il convient d'insérer une lettre c) nouvelle qui prévoit ce qui suit :

« c) Au point 4°, le point final est remplacé par un point-virgule ; ».

Les lettres subséquentes sont à renuméroter en conséquence.

Au point 2°, il est recommandé de regrouper les lettres c) (d) selon le Conseil d'État) à f) sous la lettre c) (d) selon le Conseil d'État) qui est à reformuler comme suit :

« d) À la suite du point 4°, sont insérés les points 5° à 8° nouveaux, libellés comme suit :
« 5° [...];
[...]
8° [...]. » »

Au point 2°, lettre c), à l'article 19, paragraphe 2, alinéa 1^{er}, point 5°, alinéas 1^{er}, lettre d), et 2, lettre c), à insérer, il faut remplacer le point final par un point-virgule. Cette observation vaut également pour le point 2°, lettre e), à l'article 19, paragraphe 2, alinéa 1^{er}, point 7°, lettre d), à insérer.

Au point 2°, lettre c), à l'article 19, paragraphe 2, alinéa 1^{er}, point 5°, alinéa 2, lettres a), phrase liminaire, b), phrase liminaire, et c), à insérer, les mots « au point 5° » sont à remplacer par les mots « à l'alinéa 1^{er} ».

Article 17

Au point 1°, il faut remplacer les mots « à le vente abordable » par les mots « à la vente abordable ».

Au point 2°, phrase liminaire, il convient d'insérer le chiffre « 6 » après le mot « alinéa », pour écrire « un alinéa 6 nouveau ».

Article 19

L'article sous examen est à reformuler comme suit :

« **Art. 19.** À l'article 25 de la même loi, le paragraphe 3 est abrogé. »

Article 20

Au point 2°, il y a lieu d'ajouter une virgule avant le mot « augmentés » et après le mot « financières ».

Article 21

À la phrase liminaire, il y a lieu de supprimer la virgule avant les mots « de la même loi ».

Au point 1°, la lettre a) est à reformuler comme suit :

« a) La virgule entre le chiffre « 5 » et le nombre « 11 » est remplacée par le mot « et » ; ».

Au point 2°, phrase liminaire, il faut remplacer le mot « complété » par le mot « remplacé ».

Au point 2°, à l'article 29, alinéa 4, première phrase, dans sa teneur proposée, la virgule après les mots « à l'article 9 » est à omettre.

Article 22

Au point 1°, phrase liminaire, il faut insérer le mot « nouveau » après les mots « un point 7° ».

Au point 2°, phrase liminaire, il faut insérer le chiffre « 3 » après le mot « alinéa », pour écrire « un alinéa 3 nouveau ».

Au point 2°, à l'article 30, alinéa 3, à insérer, en ce qui concerne l'emploi du mot « notamment », le Conseil d'État signale que si celui-ci a pour but d'illustrer un principe établi par le texte, il est à écarter comme étant superfétatoire. Une énonciation d'exemples est en effet sans apport normatif.

Article 23

À la phrase liminaire, il convient d'insérer le mot « nouveau » après les mots « un paragraphe 5 ».

À l'article 31, paragraphe 5, à insérer, la virgule après les mots « l'enquête sociale » est à supprimer.

Article 25

La phrase liminaire est à reformuler comme suit :

« À l'article 35 de la même loi, l'alinéa 3 est remplacé par le texte suivant : ».

Article 26

Il convient de reformuler la phrase liminaire comme suit :

« À l'article 36 de la même loi, le paragraphe 8 est modifié comme suit : ».

Article 27

Au point 1°, lettre b), sous i, il faut supprimer le mot « le » après les mots « remplacé par ».

Au point 1°, il est recommandé de fusionner les lettres d) et e), pour écrire :

« d) Les alinéas 4 et 5 sont supprimés ; ».

Au point 2°, lettre f), il y a lieu d'insérer un exposant « ° » après le chiffre « 6 ».

Au point 3°, lettre b), la nouvelle teneur du point 2° est à terminer par des guillemets fermants.

Article 28

Au point 1°, il convient de supprimer le point final après le mot « demandée ».

Article 30

Au point 2°, phrase liminaire, il faut remplacer le mot « complété » par le mot « modifié ».

Au point 2°, lettre c), il convient d'insérer une virgule après les mots « paragraphe 1^{er} » ainsi qu'après le nombre « 58 » et après les mots « alinéa 1^{er} ».

Au point 2°, lettre d), il est recommandé de reformuler la phrase liminaire comme suit :

« d) L'alinéa est complété par la phrase suivante : ».

Article 31

Au point 1°, le Conseil d'État signale que lors du remplacement de paragraphes dans leur intégralité, le dispositif à insérer est à faire précéder de l'indication du numéro de paragraphe mis entre parenthèses.

Au point 2°, lettre a), il faut insérer des guillemets ouvrants avant les mots « de la communauté » ».

Article 32

La phrase liminaire est à reformuler comme suit :

« À l'article 55, paragraphe 1^{er}, alinéa 1^{er}, de la même loi, le point 4° est remplacé par le libellé suivant : ».

Article 34

Le point 1° est à reformuler comme suit :

« 1° Le paragraphe 1^{er}, alinéa 1^{er}, deuxième phrase est modifié comme suit :

- a) Au point 8°, le point final est remplacé par un point-virgule ;
- b) Il est inséré un point 9° nouveau, libellé comme suit :
« 9° l'existence d'une communauté domestique [...]. » ; ».

Au point 3°, phrase liminaire, il faut insérer le mot « nouveau » après les mots « un alinéa 2 ».

Article 36

Il est recommandé de remplacer les mots « à la fin de l'alinéa » par les mots « après les mots « articles 57, paragraphe 1^{er}, et 58 » ».

Article 37

L'article sous examen est à reformuler comme suit :

« **Art. 37.** L'article 63, alinéa 2, de la même loi est modifié comme suit :

- 1° Au point 8°, le point final est remplacé par un point-virgule ;
- 2° Il est inséré un point 9° nouveau, libellé comme suit :
« 9° toute autre dépense indispensable [...]. » »

Article 38

La phrase liminaire est à reformuler comme suit :

« Après l'article 63 de la même loi, il est inséré un article 63*bis* nouveau, libellé comme suit : ».

Par analogie, cette observation vaut également pour les articles 44, 49 et 51.

À l'article 63*bis*, paragraphe 1^{er}, alinéa 2, à insérer, la virgule après le mot « et » est à supprimer.

Article 40

Il faut reformuler le point 1° comme suit :

« 1° Au paragraphe 1^{er}, les alinéas 4 et 5 sont supprimés ; ».

Au point 2°, à l'article 67, paragraphe 2, alinéa 2, dans sa teneur proposée, il convient de supprimer la virgule après les mots « Le délai prévu à l'alinéa 1^{er} ».

Il est recommandé de regrouper les points 3° et 4° sous le point 3° qui est à reformuler comme suit :

« 3° À la suite du paragraphe 2, sont insérés les paragraphes *2bis* et *2ter* nouveaux, libellés comme suit :

« (*2bis*) [...].

(*2ter*) [...]. » ; ».

Le point 5° est à renuméroter en point 4° en conséquence.

Subsidiairement, aux points 3° et 4°, phrases liminaires, il faut insérer le mot « nouveau » après l'indication du paragraphe qu'il s'agit d'insérer.

Au point 3°, à l'article 67, paragraphe *2bis*, alinéa 1^{er}, première phrase, à insérer, il est recommandé de remplacer les mots « du paragraphe 1^{er}, alinéa 1^{er}, et paragraphe 2, alinéa 1^{er}, » par les mots « des paragraphes 1^{er}, alinéa 1^{er}, et 2, alinéa 1^{er}, ». Subsidiairement, il y a lieu d'insérer le mot « du » avant les mots « paragraphe 2, alinéa 1^{er}, ».

Au point 5°, phrase liminaire, il convient d'insérer le mot « nouveau » après les mots « un paragraphe 4 ».

Article 42

Le point 1° est à reformuler comme suit :

« 1° Les alinéas 1^{er} à 3 actuels formeront le paragraphe 1^{er} nouveau ; ».

Au point 2°, les mots « À l'alinéa 3 de ce nouveau paragraphe, » sont à remplacer par les mots « Au paragraphe 1^{er} nouveau, alinéa 3, ».

Au point 3°, la phrase liminaire est à reformuler comme suit :

« Les alinéas 4 et 5 actuels formeront le paragraphe 2 nouveau, qui prend la teneur suivante : ».

Au point 4°, phrase liminaire, il faut insérer le mot « nouveau » après les mots « un paragraphe 3 ».

Article 43

Au point 1°, il est signalé qu'étant donné que l'article sous examen se limite à remplacer l'alinéa 1^{er} du paragraphe 2 de l'article 72, le numéro de paragraphe « (2) » qui précède le dispositif à insérer est à supprimer.

Au point 1°, à l'article 72, paragraphe 2, alinéa 1^{er}, dans sa teneur proposée, les points 2° et 3° sont à maintenir.

Au point 1^o, la nouvelle teneur de l'alinéa 1^{er} est à terminer par des guillemets fermants.

Au point 2^o, phrase liminaire, il y a lieu d'insérer le chiffre « 2 » après le mot « alinéa », pour écrire « un alinéa 2 nouveau ».

Au point 3^o, phrase liminaire, il y a lieu de remplacer les mots « Il est inséré entre les alinéas 2 et 3 » par les mots « À la suite de l'alinéa 2 ancien, devenu l'alinéa 3, il est inséré ». Par ailleurs, il y a lieu d'insérer le chiffre « 4 » après le mot « alinéa », pour écrire « un alinéa 4 nouveau ».

Au point 3^o, à l'article 72, paragraphe 2, alinéa 4, à insérer, il convient de remplacer les mots « alinéa 2 » par les mots « alinéa 3 ».

Article 45

Au point 1^o, il est suggéré de reformuler la lettre a) comme suit :

« a) À l'alinéa 1^{er}, points 1^o et 2^o, les mots « [...] » sont supprimés ; ».

Au point 1^o, lettre a), sous i et ii, il convient d'ajouter une virgule avant les mots « ainsi que ».

Au point 1^o, lettre b), il convient d'insérer le chiffre « 2 » après le mot « alinéa », pour écrire « un alinéa 2 nouveau ».

Au point 1^o, lettre b), à l'article 74, paragraphe 1^{er}, alinéa 2, à insérer, le libellé est à terminer par un point final.

Au point 1^o, la lettre c) est à reformuler comme suit :

« c) À l'alinéa 2 ancien, devenu l'alinéa 3, les mots [...] ; ».

Au point 2^o, lettre a), il convient d'ajouter une virgule avant les mots « le promoteur social ».

Au point 2^o, lettre c), phrase liminaire, il est recommandé d'écrire « L'alinéa 5 ancien, devenu l'alinéa 4, ».

Au point 2^o, la lettre c), sous i, est à reformuler comme suit :

« i) La virgule avant les mots « des locataires » est remplacée par le mot « et » ; ».

Au point 2^o, lettre d), phrase liminaire, il y a lieu de remplacer les mots « Entre les alinéas 5 et 6 » par les mots « À la suite de l'alinéa 5 ancien, devenu l'alinéa 4, ». Par ailleurs, il convient d'insérer le chiffre « 5 » après le mot « alinéa », pour écrire « un alinéa 5 nouveau ».

Au point 2^o, la deuxième lettre d) figurant avant la lettre e) est à supprimer.

Article 46

Au point 1^o, il convient de remplacer les mots « le terme » par les mots « les mots ».

Article 47

Le point 2° est à reformuler comme suit :

« 2° L'alinéa 2 est modifié comme suit :

a) La phrase liminaire est modifiée comme suit :

i) Les mots [...];

ii) Le mot [...];

b) Le point 8° est remplacé comme suit :

« 8° [...] » ;

c) Il est inséré un point 9° nouveau, libellé comme suit :

« 9° [...] » »

Au point 2°, lettre d), à l'article 76, paragraphe 1^{er}, alinéa 2, point 9°, à insérer, il faut écrire le mot « affaires » avec une lettre initiale « a » majuscule.

Article 51

À l'article 94*bis*, à insérer, il convient de laisser une espace insécable entre la forme abrégée « **Art.** » et le numéro d'article, pour écrire « Art. 94*bis*. ».

Article 52

L'annexe IV, à insérer, est à terminer par des guillemets fermants.

Article 53

Au point 1°, le mot « point » est à remplacer par le mot « lettre ».

Au point 2°, à l'article 1^{er}, paragraphe 3, alinéa 3, dans sa teneur proposée, il convient de remplacer les mots « par les » par le mot « aux », pour écrire « prévus aux ».

Ainsi délibéré en séance plénière et adopté à l'unanimité des 17 votants, le 21 avril 2026.

Le Secrétaire général,

s. Marc Besch

Le Vice-Président,

s. Alain Kinsch