

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 complémentaire du Conseil d'État

(30 juin 2026)

Par dépêche du 19 mai 2026, le président de la Chambre des députés a soumis à l'avis du Conseil d'État une série de onze amendements au projet de loi sous rubrique, adoptés par la Commission du logement et de l'aménagement du territoire lors de sa réunion du 7 mai 2026.

Le texte des amendements parlementaires était accompagné d'observations préliminaires, d'un commentaire pour chacun des amendements ainsi que d'un texte coordonné du projet de loi reprenant les amendements proposés, figurant en caractères gras et soulignés, et les propositions de texte formulées par le Conseil d'État dans son avis du 21 avril 2026 que la commission parlementaire a faites siennes, figurant en caractères soulignés.

L'avis du Conseil supérieur des personnes handicapées a été communiqué au Conseil d'État en date du 18 juin 2026.

Considérations générales

Les amendements au projet de loi sous rubrique entendent donner suite à la plupart des observations formulées par le Conseil d'État dans son avis du 21 avril 2026.

Le Conseil d'État note qu'il découle des observations préliminaires que la commission parlementaire suit les observations d'ordre légistique qu'il avait émises dans son avis précité du 21 avril 2026 ainsi que les recommandations et propositions de texte qu'il avait émises à l'égard des articles 2, 9, point 6°, lettre b), 15, point 2°, lettre d) nouvelle, 31, point 2°, lettre b), 42, point 3°, 43, point 3°, 50, 52, et 53, point 2°.

Il prend encore acte des commentaires concernant certains articles du projet de loi sous avis.

Le Conseil d'État s'est rendu compte que le texte coordonné joint aux amendements adoptés par la commission parlementaire comporte à l'article 42, point 3°, s'agissant plus précisément de l'article 69, paragraphe 2,

alinéas 5 et 6, de la loi modifiée du 7 août 2023 relative au logement abordable, des modifications qui ne sont introduites par aucun amendement et qui ne correspondent pas non plus à une proposition de texte formulée par le Conseil d'État dans son avis du 21 avril 2026. Après consultation du texte coordonné du projet de loi joint aux amendements sous avis, le Conseil d'État peut se déclarer d'accord avec ces modifications.

Examen des amendements

Amendement 1

L'amendement sous avis vise à répondre à une opposition formelle formulée par le Conseil d'État dans son avis du 21 avril 2026 à l'égard de l'article 7, point 3°. En supprimant le terme « profonde » et en insérant une définition de la notion de « rénovation et assainissement énergétiques », le Conseil d'État est en mesure de lever son opposition formelle.

Amendement 2

Au vu des amendements apportés à l'article 8, point 1°, le Conseil d'État est en mesure de lever son opposition formelle.

Amendement 3

L'amendement sous examen vise à insérer un alinéa 2 à l'article 13, paragraphe 2, de la loi modifiée du 7 août 2023 relative au logement abordable, qui a pour objet de définir la notion d'« unité d'hébergement ». Par conséquent, le Conseil d'État est en mesure de lever ses oppositions formelles qu'il avait formulées dans son avis précité à l'égard des articles 9, point 2°, et 27, points 1° et 2°.

Amendement 4

Au vu de la précision que l'amendement sous avis vise à apporter à la notion de « segmentation géographique », le Conseil d'État est en mesure de lever son opposition formelle formulée dans son avis précité à l'égard de l'article 10, points 1° et 3°.

L'amendement sous revue n'appelle pas d'autre observation.

Amendement 5

Sans observation.

Amendement 6

L'amendement sous avis vise à insérer à l'article 18*bis* de la loi précitée du 7 août 2023 une définition de la notion de « coûts indirects ». Cette définition prévoit ce qui suit : « Sont considérés comme coûts indirects au sens de l'alinéa 1^{er} les coûts accessoires supportés par le promoteur social dans le cadre du développement d'un nouveau projet de logements destinés à la location abordable et directement rattachables à une convention au sens de l'article 21. » Au vu de l'insertion de la définition précitée, le Conseil d'État est en mesure de lever son opposition formelle.

Amendement 7

Au vu des modifications apportées à l'article 35 de la loi précitée du 7 août 2023, le Conseil d'État est en mesure de lever sa réserve quant à la dispense du second vote constitutionnel.

Amendement 8

Sans observation.

Amendement 9

Dans la mesure où l'amendement sous avis tend à modifier l'article 72*bis*, paragraphe 3, à insérer dans la loi précitée du 7 août 2023, en prévoyant que le bailleur social, qui met en location des logements au titre d'une convention conclue avec l'État, reçoit une compensation de service public et non plus une « indemnisation des frais directs et indirects », le Conseil d'État est en mesure de lever son opposition formelle qu'il avait formulée dans son avis précité du 21 avril 2026 à l'égard de l'article 44 du projet de loi sous avis.

Amendement 10

Sans observation.

Amendement 11

L'amendement sous examen vise à donner suite à l'opposition formelle formulée par le Conseil d'État dans son avis précité du 21 avril 2026 en énumérant les dispositions qui présentent un caractère d'ordre public. Dans la mesure où l'article 94*bis* précise désormais les dispositions qui sont d'ordre public, le Conseil d'État est en mesure de lever son opposition formelle.

Le Conseil d'État constate toutefois que l'article 11 de la loi précitée du 7 août 2023 n'est pas visé à l'article 94*bis*, alors même que les articles 4 et 5, qui constituent son équivalent en matière de réalisation de logements destinés à la vente abordable et à coût modéré, y sont expressément mentionnés. Si l'intention des auteurs est de prévoir que l'article 11 présente également un caractère d'ordre public, le Conseil d'État peut d'ores et déjà marquer son accord quant à l'insertion de cet article à l'article 94*bis*.

Le Conseil d'État note que les articles 30 (missions du bailleur social), 74 (objet du registre national des logements abordables), 75 (données à caractère personnel traitées), 78 (contrôles) et 79 (visites des logements) sont qualifiés de dispositions d'ordre public au sens de l'article 94*bis*. À cet égard, il s'interroge sur l'opportunité de conférer à ces dispositions un caractère d'ordre public, dès lors que cette qualification n'emporte aucun effet pratique. En l'absence d'effet pratique, il recommande de supprimer, à l'article 94*bis*, la référence aux articles précités.

Observations d'ordre légistique

Observation générale

Il y a 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'amendement 4, point 3°, à l'article 10, point 4°, lettre i), à l'article 14, paragraphe 5, alinéa 3, dans sa teneur amendée, il faut écrire « énumérés à l'alinéa 1^{er}, point 3°*bis* ».

Intitulé

Au point 2°, il y a lieu d'ajouter le mot « la » avant le mot « loi ».

Amendement 1

À l'article 7, point 3°, à l'article 11, paragraphe 4*bis*, alinéa 2, dans sa teneur amendée, il convient d'ajouter une virgule après les mots « assainissement énergétiques ».

Amendement 3

À l'article 9, point 2°, lettre b), à l'article 13, paragraphe 2, alinéa 2, dans sa teneur amendée, la formule « un ou plusieurs » est à écarter. Il y a lieu de recourir au pluriel pour viser indistinctement un ou plusieurs éléments. Par analogie, cette observation vaut également pour l'amendement 7, à l'article 25, à l'article 35, alinéas 2 et 3, dans sa teneur amendée.

Amendement 4

Au point 2°, à l'article 10, point 3°, lettre a), sous iv), à l'article 14, paragraphe 4, point 1°, deuxième phrase, dans sa teneur amendée, il convient d'ajouter un point-virgule *in fine*.

Amendement 6

À l'article 14, à l'article 18*bis*, paragraphe 1^{er}, alinéa 2, dans sa teneur amendée, il est recommandé d'ajouter des virgules autour des mots « au sens de l'alinéa 1^{er} ».

Amendement 10

À l'article 49, à l'article 93*bis*, alinéa 2, dans sa teneur amendée, il est recommandé de remplacer les mots « de la commune » par les mots « d'une commune ». Par ailleurs, il faut supprimer la virgule avant les mots « est payée ».

Texte coordonné

À la lecture du texte coordonné joint aux amendements parlementaires, sous revue, le Conseil d'État s'est rendu compte de différences entre ledit texte coordonné et le texte des amendements proprement dit. À titre d'exemple, à l'article 7, point 3°, à l'article 11, paragraphe 4*bis*, alinéa 2, la

virgule à la suite des mots « assainissement énergétiques » fait défaut au sein de la disposition figurant à l'endroit de l'amendement 1.

Ainsi délibéré en séance plénière et adopté à l'unanimité des 19 votants, le 30 juin 2026.

Le Secrétaire général,

s. Marc Besch

Pour le Président,
Le Vice-Président,

s. Alain Kinsch