



## Conseil supérieur du logement

### **Avis n° 19 du 20 janvier 2010 du Conseil supérieur du logement portant sur des thématiques européennes en matière de logement.**

La politique du logement n'est pas une des compétences dévolues à l'Union européenne ; elle relève en principe entièrement de la responsabilité des Etats membres.

Cependant, diverses dispositions des Traités et des politiques de l'Union ont un impact considérable sur le secteur du logement.

Le Traité de Lisbonne confirme, si besoin, cette affirmation. D'une part, le Traité sur l'Union européenne retient que toute compétence non attribuée à l'Union dans les Traités appartient aux Etats membres. Et le logement n'est manifestement pas une compétence attribuée à l'Union comme le sont par exemple, la politique commerciale commune, l'union douanière ou l'établissement des règles de concurrence.

Il ne l'est pas davantage, d'autre part, sinon de manière indirecte – et ce caractère indirect devrait être soigneusement examiné et pris en compte – dans les matières dans lesquelles l'Union dispose d'une compétence partagée avec les Etats membres, telles que par exemple le marché intérieur, mais aussi la cohésion économique, sociale et territoriale, la protection des consommateurs ou encore l'énergie.

Relevons toutefois que le Traité sur le fonctionnement de l'Union européenne a institué une clause sociale horizontale aux termes de laquelle l'Union prend en compte dans la définition et la mise en œuvre de ses politiques et actions, les exigences de la lutte contre l'exclusion sociale (art. 9) et qu'il instaure une base juridique – c'est tout à fait original – propre aux services d'intérêt économique général.<sup>(1)</sup>

Relevons également la Charte des Droits fondamentaux de l'Union européenne qui dispose en son article 34.3 : « Afin de lutter contre l'exclusion sociale et la pauvreté, l'Union reconnaît et respecte le droit à une aide sociale et à une aide au logement,

---

<sup>1</sup> Art 14 du TFUE libellé en ces termes « Sans préjudice de l'article 4 du traité sur l'Union européenne et des articles 93, 106 et 107 du présent traité, et eu égard à la place qu'occupent les services d'intérêt économique général parmi les valeurs communes de l'Union ainsi qu'au rôle qu'ils jouent dans la promotion de la cohésion sociale et territoriale de l'Union, l'Union et ses Etats membres, chacun dans les limites de leurs compétences respectives et dans les limites du champ d'application des traités, veillent à ce que ces services fonctionnent sur la base de principes et dans des conditions, notamment économiques et financières, qui leur permettent d'accomplir leurs missions. Le Parlement européen et le Conseil, statuant par voie de règlements conformément à la procédure législative ordinaire, établissent ces principes et fixent ces conditions, sans préjudice de la compétence qu'ont les Etats membres, dans le respect des traités, de fournir, de faire exécuter et de financer ces services » ainsi que le protocole sur les services d'intérêt général qui a la même valeur juridique que les traités.

destinées à assurer une existence digne à tous ceux qui ne disposent pas de ressources suffisantes, selon les règles établies par le droit de l'Union et les législations et pratiques nationales ».

Le Traité sur l'Union européenne précise qu'elle reconnaît les droits, les libertés et les principes énoncés dans la Charte des droits fondamentaux du 7 décembre 2000, telle qu'adoptée le 12 décembre 2007 à Strasbourg, laquelle a la même valeur juridique que les traités.

A la lumière de ce qui précède, force est de constater que les choses ne sont pas rigoureusement tranchées.

Selon que l'on considère que le logement est un bien marchand, produit et géré par des acteurs du marché, qu'il est un bien de consommation qui doit faire l'objet d'une protection élevée de même que ses utilisateurs, qu'il relève du service public ou d'intérêt général, qu'il participe directement à la lutte contre l'exclusion sociale et est un outil de cohésion sociale, qu'il est un droit fondamental de l'être humain, les frontières entre les compétences, les rôles, objectifs et moyens doivent faire l'objet non seulement d'analyse précise, mais aussi de choix politiques affirmés.

A cet égard, le Conseil supérieur est d'avis qu'il appartient au Gouvernement wallon et au Parlement wallon de promouvoir avec force ses conceptions et ses politiques de logement social telles qu'elles ont été effectivement inscrites dans le Code wallon du Logement et telles qu'elles résultent de l'article 2 de ce dernier.

Par ailleurs, l'article 31 de la Charte sociale de 1961, révisée en 1996 et adoptée dans le cadre du Conseil de l'Europe, précise que:

*« En vue d'assurer l'exercice effectif du droit au logement, les Parties s'engagent à prendre des mesures destinées :*

- 1. à favoriser l'accès au logement d'un niveau suffisant ;*
- 2. à prévenir et à réduire l'état de sans-abri en vue de son élimination progressive ;*
- 3. à rendre le coût du logement accessible aux personnes qui ne disposent pas de ressources suffisantes ».*

Il serait judicieux que la Région wallonne pour sa compétence en matière de logement, fasse le nécessaire pour mener à terme son adhésion à cette disposition.

De son côté, le Parlement européen, par son Intergroupe « URBAN-Logement », a adopté la Charte Européenne du Logement du 26 avril 2006. Elle définit le logement comme un bien de première nécessité, un droit social fondamental à la base du modèle social européen et un élément de la dignité humaine.

Si elle n'a pas force contraignante, elle devrait inciter les Etats membres à prendre des dispositions concrètes pour optimiser l'accès au logement, pour lutter contre la ghettoïsation des quartiers et favoriser la mixité sociale.

En outre, le Parlement européen a adopté le 10 mai 2007 une résolution sur le logement et la politique régionale, qui rappelle que le droit à un logement adéquat et de qualité à un prix raisonnable est un droit fondamental important.

Diverses thématiques particulières relevant de la compétence de l'Union européenne influencent donc de manière évidente la matière du logement.

Le présent avis aborde ci-après certaines d'entre elles, à savoir :

- la transposition de la Directive « Services » ;
- les Aides d'Etat ;
- la taxe sur la valeur ajoutée ;
- les Fonds structurels européens ;
- la Performance énergétique des bâtiments.

## **1. La transposition de la Directive « Services ».**

La Directive 2006/123/CE du Parlement européen et du Conseil du 12 décembre 2006 relative aux services dans le marché intérieur, a pour objectif d'améliorer la compétitivité des entreprises de services en éliminant les obstacles juridiques et administratifs qui freinent les échanges dans ce secteur.

Elle vise à établir les dispositions générales pour faciliter la liberté d'établissement des prestataires ainsi que la libre circulation des services, tout en garantissant un niveau de qualité élevé.

Le champ d'application est tellement large que des domaines entiers ont dû être exclus pour des raisons que les considérants précédant le texte de la directive précisent, tels que les services des agences intérimaires de travail, les services des soins de santé,...

Dans notre domaine, la directive précise, en son article 2.2.j que sont exclus « les services sociaux relatifs au logement social, à l'aide à l'enfance et à l'aide aux familles et aux personnes se trouvant de manière permanente ou temporaire dans une situation de besoin qui sont assurés par l'État, par des prestataires mandatés par l'État ou par des associations caritatives reconnues comme telles par l'État ».

Lors du premier examen de cette question, en février 2009, le Conseil avait considéré l'intérêt de confirmer cette exclusion dans le droit wallon.

C'est la voie choisie par le législateur wallon, qui, par décret du 30 avril 2009 portant des dispositions en matière de logement et d'énergie, a inséré, au sein du Code wallon du Logement, un Titre VII, libellé comme suit :

*« Mise en œuvre des dispositions de la Directive 2006/123/CE du Parlement européen et du Conseil du 12 décembre 2006 relative aux services dans le marché intérieur.*

*Art. 209. Le présent Code met partiellement en œuvre les dispositions de la Directive 2006/123/CE du Parlement européen et du Conseil du 12 décembre 2006 relative aux services dans le marché intérieur et établit que celle-ci ne s'applique pas aux services sociaux d'intérêt économique général visés à l'article 1<sup>er</sup>, 7<sup>o</sup> à 11<sup>o</sup> (<sup>1</sup>), ni aux opérateurs immobiliers prestataires de ces services.*

---

<sup>1</sup> Logement d'insertion, logement de transit, logement social, logement social assimilé et logement moyen.

*Dans le cadre du présent Code, les missions dévolues aux opérateurs immobiliers au sens de l'article 1<sup>er</sup>, 23° (III) sont des missions de service d'intérêt général qui garantissent aux citoyens, à des conditions définies, le droit d'accès universel et égal à ces services, assurant qualité et transparence ».*

La formulation utilisée souligne :

- le caractère de service social d'intérêt général, reprenant ainsi une notion qui ne figure pas dans la législation communautaire, mais dans une communication de la Commission européenne (IV) et lui conférant ainsi une portée juridique en droit wallon.
- que tous les types de logement visés par le Code sont concernés (nous y reviendrons)
- que les missions définies garantissent aux citoyens le droit d'accès universel, assurant qualité et transparence.
- que tous les opérateurs immobiliers repris dans le Code sont des « prestataires mandatés » par la Région, y compris les organismes de logement à finalité sociale, même s'ils revêtent et doivent revêtir la forme d'associations sans but lucratif.

Le Conseil est d'avis que cette approche correspond exactement aux prérogatives et compétences de la Région (« Etat ») telles qu'elles résultent des Traités et de sa conception du modèle social wallon du logement.

Deux décrets du 10 décembre 2009 doivent être relevés, l'un visant à transposer la directive services au niveau des principes, l'autre modifiant diverses législations en vue de la transposer.

Une annexe insérée dans les travaux parlementaires (Parlement wallon – session 2009-2010 - 124 n°1 du 27 novembre 2009) fait état des résultats du screening juridique auquel le Gouvernement wallon avait fait procéder. Concernant les textes relatifs au logement, il est précisé que le Code wallon du Logement est un texte justifié sans aucune modification (car exclu par une disposition particulière de la Directive).

C'est ainsi que l'article 3 §1 du premier décret cité reprend parmi les exceptions, les services sociaux relatifs au logement social, qui sont assurés par des prestataires mandatés par la Région wallonne ou par des associations caritatives reconnues comme telles.

La disposition introduite dans le Code wallon du Logement sous l'article 209 renforce cette justification et l'argumente.

On notera encore que la notion d'association caritative sonne curieusement ; elle est sans doute une traduction de l'anglais « charity » qui n'a pas la même portée dans la société anglo-saxonne. Si cette notion devait être précisée, il serait judicieux de se référer à la Charte associative ayant fait l'objet d'un protocole d'accord entre le Gouvernement de la Communauté française, le Gouvernement de la Région wallonne et de la COCOF et qui a fait l'objet d'une résolution du Parlement wallon en mai 2009 (voir aussi la Déclaration de politique régionale).

---

<sup>III</sup> Opérateur immobilier : un pouvoir local, une régie autonome, la Société wallonne du logement, une société de logement de service public, le Fonds du logement des familles nombreuses de Wallonie, une agence immobilière sociale ou une association de promotion du logement.

<sup>IV</sup> « Un marché unique pour l'Europe du 21<sup>ème</sup> siècle, les services d'intérêt général, y compris les services sociaux d'intérêt général : un nouvel engagement européen - 20 novembre 2007(COM(2007)725final)

Précisons enfin que selon le screening juridique, 3 textes sont justifiés et modifiés :

- l'arrêté du Gouvernement wallon du 3 juin 2004 relatif au permis de location ;
- l'arrêté du Gouvernement wallon du 21 janvier 1999 instaurant une prime à la réhabilitation de logements améliorables ;
- l'arrêté ministériel du 22 février 1999 portant exécution de l'article 10, §1<sup>er</sup>, alinéa 3, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 21 janvier 1999 instaurant une prime à la réhabilitation de logements améliorables.

## **2. Les aides d'Etat.**

La politique européenne de la concurrence est un des socles du fonctionnement du marché commun.

Dans ce cadre, aux termes de l'article 107 du Traité sur le fonctionnement de l'Union européenne (TFUE), « sauf dérogation, prévue par les traités, sont incompatibles avec le marché intérieur, dans la mesure où elles affectent les échanges entre États membres, les aides accordées par les États ou au moyen de ressources d'État sous quelque forme que ce soit qui faussent ou qui menacent de fausser la concurrence en favorisant certaines entreprises ou certaines productions » (ancien article 87 du Traité sur la Communauté européenne).

L'article 108 du Traité charge la Commission de procéder à l'examen de la compatibilité des aides d'Etat avec la réglementation communautaire, aides qui doivent être préalablement notifiées à la Commission.

Depuis le Traité de Rome de 1957 instituant le marché commun, où se trouvaient déjà les dispositions relatives aux règles de concurrence, les divers mécanismes de financement du logement social n'avaient jamais fait l'objet d'une quelconque notification ni de décision de la Commission dans ce cadre. Ce n'est qu'au début des années 2000 que les premières interrogations se font jour et que sont prises les premières décisions. Depuis lors, le logement social est totalement sous les projecteurs en matière d'aides d'Etat.

Par décision du 28 novembre 2005, la Commission européenne a énoncé les conditions en vertu desquelles les aides d'état à certaines entreprises<sup>(V)</sup> chargées de la gestion d'un SIEG (service d'intérêt économique général) peuvent être considérées comme compatibles avec le marché commun et exemptées de l'obligation de notification.

La décision précitée s'applique aux entreprises de logement social pour autant que les services qu'elles fournissent soient qualifiés de services d'intérêt économique général par l'Etat membre concerné et qu'elles aient été mandatées à cette fin.

Au rang des autres critères rendant les aides compatibles, il faut citer les paramètres de calcul de la compensation de service public et l'interdiction de surcompensation.

---

<sup>V</sup> Entreprise = toute entité exerçant une activité économique, indépendamment de son statut juridique ou de la façon dont elle est financée.

Activité économique = toute activité consistant en l'offre de biens et/ou de services sur un marché donné.

Les paramètres sur base desquels est calculée la compensation doivent être clairement définis. Son montant ne peut excéder ce qui est nécessaire pour couvrir les coûts occasionnés, compte tenu des recettes y relatives et d'un bénéfice raisonnable.

Il ne peut y avoir de surcompensation en ce sens qu'il ne peut y avoir de dépassement en fonction des critères de calcul. En matière de logement social, la surcompensation annuelle peut être reportée jusqu'à un maximum de 20 %.

Il est assez évident que les opérateurs immobiliers sont mandatés par un acte officiel, le décret instituant le Code wallon lui-même. Et que leur mission est, aux termes du même Code, le logement social, mission d'intérêt général, tel qu'il y est défini. On y reviendra.

Les modalités de financement et les paramètres de calcul sont fixés par les décrets budgétaires, les arrêtés de subventionnement et diverses mesures réglementaires.

La décision du 28 novembre 2005 précitée de la Commission impose aussi aux Etats membres de lui présenter tous les trois ans un rapport sur la mise en œuvre de la décision.

Le premier rapport devait être communiqué pour décembre 2008. La Région wallonne l'a rédigé pour le secteur du logement selon les informations communiquées au Conseil.

Sur base des rapports des Etats membres, il est prévu que la Commission réalise une analyse d'impact pour la fin 2009.

Le Conseil est d'avis que les résultats de cette analyse devront faire l'objet d'un suivi attentif.

Il s'agit en particulier de s'assurer que la décision d'exemption de notification soit confirmée. Il s'agit aussi de souligner la difficulté sinon l'impossibilité, sans parler de la lourdeur des dispositifs à concevoir, de calculer des (sur)compensations par rapport à des investissements à long terme, par entreprise, par opération. Compte tenu du rôle, des objectifs, du public visé, de la nécessaire continuité du service, on peut même mettre en doute le sens de la notion de surcompensation dans ce domaine.

### **3. La taxe sur la valeur ajoutée.**

La taxe sur la valeur ajoutée est un impôt dont les principes ont été harmonisés au niveau communautaire. De nombreuses directives d'harmonisation ont été adoptées. Elles ont permis l'instauration, depuis 1993, d'un grand marché intérieur sans formalités fiscales lors du passage des frontières.

La 6<sup>ème</sup> directive permet aux Etats membres d'appliquer un taux réduit en matière de logement social. L'AR du 20 juillet 1970 fixant les taux et la répartition des biens et services selon ces taux a retenu ce principe, mais de manière restrictive, malgré une modification intervenue en février 2009.

Le taux réduit ne s'appliquait ni au logement moyen (voir à ce sujet les démarches de la SWL), ni au logement social assimilé (voir à ce sujet les démarches du FLW).

Une disposition interprétative formant le titre VI du Code Wallon du Logement a été introduite par le décret du 30 avril 2009. Elle définit comme logement social tout type de logement visé à l'article 1<sup>er</sup> du CWL puisque cette définition relève bien clairement de la compétence régionale, en ces termes :

*« Art. 208. § 1<sup>er</sup>. Le logement social et le logement dans le cadre de la politique sociale doivent être interprétés comme visant les logements suivants :*

*1° le logement sur lequel une personne morale de droit public est titulaire de droits réels et destiné à l'habitation de ménages en état de précarité ou disposant de revenus modestes au sens du présent Code, lors de leur entrée dans les lieux ;*

*2° le logement sur lequel une personne morale de droit public est titulaire de droits réels et destiné à l'habitation de ménages disposant de revenus moyens au sens du présent Code, lors de leur entrée dans les lieux. Les ménages qui bénéficient d'un tel logement social ne peuvent, durant la période de l'occupation, détenir un logement en pleine propriété ou en usufruit, sauf s'il s'agit d'un logement non améliorable, inhabitable, ou inadapté ;*

*3° le logement réhabilité, adapté, amélioré, conservé ou restructuré grâce à une subvention de la Région, destiné à l'hébergement temporaire de ménages en état de précarité ou de ménages privés de logement pour des motifs de force majeure ;*

*4° le logement réhabilité, adapté, amélioré, conservé ou restructuré grâce à une subvention de la Région, destiné à l'hébergement temporaire de ménages en état de précarité ;*

*5° le logement, à l'exclusion du logement visé sous le 1° du présent paragraphe, mis en location, pris en gestion, géré ou financé par un opérateur immobilier, qui le loue à un ménage en état de précarité ou disposant de revenus modestes, moyens, dans le cadre de la politique sociale développée par la Région<sup>(VI)</sup>.*

L'arrêté royal du 20 juillet précité, pris au niveau fédéral, est maintenant rédigé de telle façon qu'il porte sur le logement dans le cadre de la politique sociale, dans son tableau A, rubrique XXXVI en précisant que le taux réduit de 6% s'applique aux biens destinés au logement dans le cadre de la politique sociale, lorsque ces logements sont livrés et facturés par les sociétés régionales de logement et aux sociétés de logement social agréés par celles-ci.

Concrètement, cela signifie que l'application du taux réduit de TVA est réglée pour tous les logements construits par la SWL et ses sociétés agréées, mais non pour ceux construits par les autres opérateurs immobiliers réalisant du logement social selon la définition du Code wallon du Logement. L'AR du 20 juillet 1970 devrait donc être aménagé pour ne pas interférer dans la définition du logement social, définition qui est de la seule compétence régionale.

---

<sup>VI</sup> Cette disposition vise donc le logement social, le logement moyen, le logement de transit, le logement d'insertion et le logement social assimilé.

Le Conseil invite les autorités régionales à agir dans ce sens.

Par ailleurs, une proposition du 7 juillet 2008 de directive modifiant la Directive 2006/112/CE précitée en ce qui concerne les taux réduits de TVA, autoriserait les Etats membres à instaurer – à partir de 2011 – des taux de TVA réduits pour la fourniture et la construction de logements, ainsi que la rénovation, la réparation, la transformation, l'entretien et le nettoyage des logements.

Cette modification consiste donc en une extension de la possibilité – pour les Etats membres – d'appliquer des taux réduits dans le secteur du logement, notamment par la suppression de la limitation aux logements fournis « dans le cadre de la politique sociale », et par l'inclusion des réparations, de l'entretien et du nettoyage des logements. Cela reste toutefois une possibilité pour les Etats membres et non une obligation, d'où l'intérêt de la modification décrétable précitée et du respect de celle-ci par le niveau fédéral.

#### **4. Les Fonds structurels européens.**

Dans le cadre de la législation sur les Fonds structurels européens, une aide du FEDER (Fonds européen de développement régional) ne peut être sollicitée que pour les parties communes d'un bâtiment (ou le bâtiment entier dans le cas de logements sociaux) dans les zones urbaines défavorisées.

Une initiative du 3 décembre 2008 de la Commission européenne dans le cadre du Plan européen de relance économique (26 novembre 2008) concrétisée en juin 2009, permet dorénavant à tous les Etats membres de bénéficier des aides du FEDER pour les investissements en efficacité énergétique et en énergie renouvelable dans tous les types de bâtiments, pour autant que les interventions concernent les ménages à faibles revenus.

L'Union européenne pourra ainsi cofinancer des programmes pour l'isolation des murs, des toitures, des fenêtres (double vitrage), pour l'installation de panneaux solaires, et pour le remplacement d'anciennes chaudières par des appareils ayant un meilleur rendement énergétique.

Il y a donc lieu d'adapter les programmes opérationnels pour des investissements accrus en efficacité énergétique, notamment lorsqu'ils financent des logements sociaux.

Certes, la programmation 2009-2013 est arrêtée, mais s'il devait s'avérer que certaines opérations devaient prendre du retard ou être postposées, le Conseil est d'avis qu'il serait judicieux de mobiliser les moyens dégagés en utilisant l'ouverture du FEDER au logement social.

Le Conseil est d'avis qu'il serait nécessaire que le Gouvernement wallon reconnaisse comme bénéficiaires potentiels des interventions des fonds structurels, tous les opérateurs immobiliers repris dans le Code wallon du logement qui interviennent dans la création et la rénovation de logements sociaux.



Il y a lieu en outre d'être attentif aux travaux du Parlement européen tendant à élargir l'action des fonds structurels pour l'amélioration des conditions de logement des groupes marginalisés.

## **5. La performance énergétique des bâtiments.**

La Directive 2002/91/CE du Parlement européen et du Conseil du 16 décembre 2002 sur la performance énergétique des bâtiments a pour objectif – dans le cadre du Protocole de Kyoto et du Livre Vert sur la sécurité d'approvisionnement énergétique – la réduction de la consommation de l'énergie, par le biais de l'efficacité énergétique des bâtiments.

Elle fixe des exigences en ce qui concerne :

- une méthode de calcul de la performance énergétique intégrée des bâtiments ;
- des exigences minimales en matière de performance énergétique pour les bâtiments neufs ;
- des exigences minimales pour les bâtiments existants de grande taille, lorsqu'ils font l'objet de travaux de rénovation importants ;
- la certification de la performance énergétique des bâtiments ;
- l'inspection des chaudières et des systèmes de climatisation dans les bâtiments ;
- l'évaluation de l'installation de chauffage qui comporte des chaudières de plus de 15 ans ;
- l'information des utilisateurs de bâtiments des différentes méthodes et pratiques qui contribuent à améliorer la performance énergétique.

Peu d'Etats membres ont transposé en droit interne l'ensemble des dispositions de la Directive.

Pour ce qui concerne la Région wallonne, l'on peut relever qu'un décret-cadre a été adopté en date du 19 avril 2007.

Par ailleurs, un arrêté du Gouvernement du 17 avril 2008 détermine :

- la méthode de calcul du niveau de performance énergétique des bâtiments (PEB) ;
- les agréments pour les responsables PEB et les auteurs d'études de faisabilité ;
- les exigences à satisfaire en matière d'isolation, de ventilation et de performance énergétique globale ;
- les sanctions en cas de non-respect de ces exigences.

Cette première phase de la réglementation – dont la mise en œuvre est progressive afin de permettre aux acteurs du secteur de bénéficier d'une phase de transition - est entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> septembre 2008.

La deuxième phase de la réglementation devait entrer en vigueur le 1er septembre 2009. Le Gouvernement a toutefois décidé, en date du 27 août 2009, de reporter sa mise en application au 1<sup>er</sup> mai 2010.

Par ailleurs, les points ci-après de la Directive doivent être finalisés :

- la certification énergétique pour les bâtiments neufs et existants (art. 7) ;
- l'affichage des certificats datant de 10 ans au maximum dans les bâtiments publics (art. 7) ;
- l'inspection régulière des chaudières et des systèmes de climatisation dans les bâtiments (art. 8) ;
- l'évaluation de l'installation de chauffage lorsqu'elle comporte des chaudières de plus de 15 ans (art. 8) ;
- l'inspection régulière des systèmes de climatisation dans les bâtiments (art. 9) ;
- l'information des utilisateurs des bâtiments (art. 12).

En conclusion, le Conseil constate que les enjeux européens sont bien réels et qu'il est absolument indispensable d'anticiper sur les décisions prises par les organes de l'Union européenne et d'intervenir en amont dans les processus d'élaboration du droit communautaire qui s'applique au secteur du logement social. Bien d'autres matières sont en effet concernées (marchés publics et clauses sociales, les plans de cohésion sociale, la non-discrimination, ...)

Cette dimension européenne doit être une préoccupation permanente et une cellule de veille du droit communautaire en la matière devrait être mise en place en y associant les opérateurs cités dans le Code wallon du Logement et le Conseil supérieur du logement.