



Par le collectif Les Damoclès



Introduction

Le document présent est un complément d'informations à la BD. En suivant l'histoire de différents personnages, cette BD donne un aperçu des droits relatifs aux personnes résidant dans des zones d'Habitat Permanent (HP). Ce document-ci va plus loin en donnant des informations plus détaillées et en renvoyant vers les organismes concernés. Toutefois, les informations suivantes ne sont pas exhaustives. Il est nécessaire de vous renseigner auprès du CPAS ou de l'équipe HP (Habitat Permanent) de votre Commune.

Enfin, ces informations se concentrent sur 4 aspects retenus par le collectif sur base des expériences de ses membres mais aussi des témoignages recueillis sur le terrain :

- Les assurances
- La domiciliation
- Les aides et primes
- La succession

Bonne lecture, bonne découverte !

Le collectif des Damoclès
(Mary, Nelly, Roeland, Roger, Cécile et Ingrid)

Les assurances

Assurance incendie ou habitation

Parfois nommée assurance habitation, l'assurance incendie couvre bien plus qu'un incendie. Elle protège les individus et leur environnement des conséquences d'un sinistre pouvant atteindre leur habitation mais aussi causer des dommages à des tiers ou compter d'éventuelles victimes. Par exemple, en plus de l'incendie, cette assurance couvre d'autres risques comme le dégât des eaux (infiltrations, fuites mais pas inondation), une explosion, la foudre, le heurt par un animal ou tout moyen de transport, la chute d'un arbre, les catastrophes naturelles, etc. Selon le type de contrat, d'autres risques peuvent être couverts par votre assurance. Attention de bien vérifier la liste des biens couverts dans votre contrat pour éviter toute mauvaise surprise¹.



Cette assurance est-elle obligatoire ?

Si vous êtes propriétaire, l'assurance incendie n'est pas obligatoire mais vivement recommandée. Par contre, si vous contractez un prêt hypothécaire, la banque en exigera généralement une.

Si vous êtes locataire en Wallonie, la souscription d'une police d'assurance incendie est obligatoire depuis septembre 2018 (décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation, applicable aux baux conclus ou renouvelés à partir du 1^{er} septembre 2018).

Attention, les assureurs ont la liberté de refuser de vous assurer.

Que faire si vous ne trouvez pas d'assureur ?

Il existe le bureau de tarification « catastrophes naturelles », organisme officiel créé par la loi qui peut assurer votre bien MAIS vous serez couvert uniquement pour les catastrophes naturelles et non pas pour l'incendie.²

Pourquoi est-ce important de souscrire une assurance incendie ?

C'est important pour deux raisons :

1. Si votre bien est sinistré, votre assurance peut vous dédommager.
2. Si un incendie se déclare dans votre bien, se propage aux habitations avoisinantes et que vous êtes juridiquement tenu responsable de ce sinistre, votre assurance peut indemniser la totalité des dommages survenus à un tiers.

¹ Source : *Étude juridique Habitat léger, 2018-2019. Cette étude a été réalisée par un comité de pilotage rassemblant les acteurs suivants : Collectif HaLé !, Médiation Gens du Voyage, UCLouvain, Université Saint-Louis, Rassemblement wallon pour le droit à l'habitat, Réseau brabançon pour le droit au logement, Habitat et Participation.*

² Idem

La domiciliation

La Commune est obligée de vous domicilier à l'endroit où vous résidez principalement.



Cependant, elle peut vous fournir une domiciliation provisoire indéterminée si l'occupation permanente n'est pas autorisée pour des motifs de sécurité, salubrité, d'urbanisme ou d'aménagement du territoire. Cette domiciliation provisoire indéterminée vous garantit les mêmes droits que les autres.

Attention, le propriétaire d'un camping peut refuser que vous vous y domiciliiez et peut même vous expulser.

La domiciliation est très importante. Elle permet de garantir vos droits sociaux (par exemple, en recevant vos allocations sociales), d'ouvrir un compte bancaire, de souscrire une assurance, etc.

Que faire si la Commune refuse de vous domicilier ?³

Si la Commune refuse de vous inscrire, vous inscrit d'office à une adresse ou vous radie de ses registres de la population, vous pouvez contester sa décision dans les 30 jours. Le ministre de l'Intérieur est compétent pour trancher les contestations concernant la détermination de la résidence principale.

Si le problème ne concerne pas la détermination du lieu de votre résidence principale actuelle (par exemple, la Commune ne peut pas refuser votre domiciliation en zone HP ou dans un logement insalubre), le ministre de l'Intérieur n'est pas compétent. Vous devez vous tourner alors vers les tribunaux :

- le Conseil d'État ;
et/ou
- le Tribunal de première instance.

Plus d'informations à propos de la domiciliation sur le site du SPF Intérieur (www.ibz.rn.fgov.be > FAQ > Population > L'inscription aux registres de la population).

Qu'est-ce qu'une adresse de référence ?⁴

Une adresse de référence garantit que vous êtes en règle administrativement si vous ne pouvez pas obtenir une adresse au lieu de votre résidence principale.

Vous ne pouvez pas résider là où vous avez votre adresse de référence. Si vous y vivez, vous serez inscrit d'office.

Une adresse de référence est l'adresse du domicile dans la Commune où vous êtes inscrit. Il est possible d'avoir une adresse de référence au CPAS ou chez un particulier. Dans ce dernier cas, la

³ Source : site internet de Droits Quotidiens (www.droitsquotidiens.be > Une question juridique ? > Comment contester une décision de la Commune concernant une domiciliation ou une radiation ?)

⁴ Source : site internet de Droits Quotidiens (www.droitsquotidiens.be > Une question juridique ? > Qu'est-ce qu'une adresse de référence ?)

personne chez qui vous êtes inscrit-e en adresse de référence ne risque rien ! Cela n'aura aucun impact sur ses revenus ou ses taxes.

Pour obtenir une adresse de référence, il faut se trouver dans une situation précise. Vous devez remplir certaines conditions.

Que faire si le CPAS refuse l'adresse de référence ?

Un recours peut être introduit auprès du tribunal du travail. C'est gratuit.

Les aides et primes

Si vous souhaitez quitter une zone Habitat Permanent, des primes existent :

1. L'allocation d'installation

Cette aide est accordée aux habitants permanents relogés dans un logement salubre. Pour ouvrir le droit à cette aide, les personnes relogées doivent avoir résidé dans un équipement à vocation touristique inscrit dans le Plan Habitat Permanent pendant une durée minimale d'un an précédant le relogement.



À ce jour, son montant est de 5 000 € ou de 1 240 € selon que le ménage est ou non propriétaire de la caravane, du chalet ou de tout autre bien qu'il occupait. Elle est majorée de 250 € par enfant à charge ou par membre du ménage handicapé. L'allocation peut être majorée et portée à 10 000 € si l'habitation quittée est située dans un équipement inscrit en Phase 1⁵ et répond à certaines conditions (ne pas être une caravane – avoir une superficie occupable de plus de 35 m²).

Lorsque le demandeur est propriétaire, il doit céder son droit de propriété à la Commune ou autoriser cette dernière à démolir le bien.

Plus d'informations sur le portail de la cohésion sociale du SPW (<http://cohesionsociale.wallonie.be> > Plans d'actions transversaux > Plan Habitat Permanent > Aides financières – Formulaires et législation).

!!!! Vous avez deux mois après avoir quitté votre logement pour introduire une demande de prime auprès de la Commune ou du CPAS.

2. La prime d'installation fédérale

Pour obtenir cette prime, il faut remplir plusieurs conditions :

- Être bénéficiaire d'une aide sociale telle que le revenu d'intégration sociale (RIS), l'allocation aux personnes handicapées, une indemnité d'incapacité de travail, etc.
- Quitter un équipement touristique pour emménager dans un logement salubre ;

⁵ La phase 1 regroupe les campings et les équipements situés en zone inondable. Pour consulter cette liste, rendez-vous sur le portail de la cohésion sociale du SPW : www.cohesionsociale.wallonie.be > Plans d'actions transversaux > Plan Habitat Permanent > État des lieux et évaluation.

- Avoir retrouvé un logement qui sert de résidence principale ;
- Ne jamais avoir reçu cette prime (elle n'est octroyée qu'une seule fois).

Le montant de cette prime est de 1 640,83 €⁶ en 2023.

Plus d'infos en vous renseignant au CPAS de votre Commune.

3. L'allocation de déménagement et de loyer (ADeL)

Pour obtenir cette prime, il faut remplir plusieurs conditions :

- Déménager dans un logement salubre et s'y domicilier ;
- Ne pas être propriétaire ou usufruitier d'un logement ;
- Répondre à certaines conditions de revenus.

À ce jour, le montant de l'allocation de déménagement est de 400 € augmenté de 20% par enfant ou personne handicapée à charge.

Quant à l'allocation de loyer, son montant est égal à la différence entre le loyer du nouveau logement et celui du logement quitté. Attention, le montant ne peut pas dépasser 100 € par mois augmenté de 20% par enfant ou personne handicapée à charge. Elle vous est octroyée pendant une période de deux ans. Cette période peut être renouvelée si les conditions patrimoniales et de revenus sont toujours respectées.

Plus d'infos sur le site du SPW : www.wallonie.be > Démarches > Obtenir une allocation de déménagement et de loyer (ADeL).

!!!! Vous avez maximum 6 mois après avoir quitté votre logement pour introduire une demande de prime auprès de la Commune ou du CPAS.

Si vous souhaitez améliorer votre habitation dans une zone Habitat Permanent, une prime existe :

L'aide à l'amélioration des habitations qui ne sont pas des logements (dite aide 22bis)

Que vous soyez propriétaire ou locataire, cette prime est accordée sous réserve de remplir les conditions suivantes :

- Résider en permanence dans un équipement inscrit dans le Plan HP ;
- L'habitation a un volume supérieur à 18m³ et une superficie supérieure à 8m² ;
- Les revenus du ménage ne doivent pas dépasser un certain montant (se renseigner auprès du CPAS ou de l'équipe HP de la Commune pour connaître ces montants) ;
- Le montant des travaux doit être compris entre minimum 1 000 € HTVA (ou 500 € HTVA si vous réalisez vous-même les travaux) et maximum 15 000 € HTVA.

!!! Vous devez avancer la somme et fournir des factures (les tickets de caisse ne sont pas pris en compte).

Le montant maximum de l'aide est fixé à 2 000 €. Cette prime peut être octroyée tous les 3 ans à condition qu'il s'agisse de travaux différents.

Plus d'informations sur le portail de la cohésion sociale du SPW

(<http://cohesionsociale.wallonie.be> > Plans d'actions transversaux > Plan Habitat Permanent > Aides financières – Formulaire et législation).

⁶ Ce montant est susceptible d'être indexé au fil du temps.

La succession

Si vous souhaitez faire une donation de votre bien situé en zone HP ou le mettre en héritage, vous pouvez le faire. Il n'y a pas de condition particulière. C'est un bien considéré comme un autre. Par contre, il n'est pas possible de mettre en héritage une habitation sur un terrain dont vous n'êtes pas propriétaire sauf si celle-ci est mobile ou démontable. En effet, l'habitation fixée au sol fait partie intégrante du terrain.

La vente

Un bien situé en zone HP peut rentrer dans le cadre d'une location-vente ou d'un viager. La location-vente est un contrat par lequel le propriétaire d'un bien le loue à une personne qui, à l'expiration des paiements échelonnés, en devient propriétaire. Quant au viager, le vendeur vend son bien à l'acheteur qui s'engage à payer un prix mais au lieu de payer ce prix en une seule fois, l'acheteur le paiera en plusieurs tranches, au moyen d'une « rente ». En plus de cette rente, à la signature du contrat de vente, l'acheteur paie un montant au vendeur qui correspond souvent à 20-30% du prix total.

En cas de vente, il est obligatoire de préciser dès le début que le bien se situe en zone HP. Dans le cas contraire, l'acheteur peut se rétracter.

Remerciements

Cette BD n'aurait jamais vu le jour sans Ignasi CARBONELL qui a mis son talent au service de notre collectif. Son écoute, sa patience et sa gentillesse ont aussi participé à la réussite de ce projet. Au fur et à mesure de nos rencontres, Ignasi a saisi les enjeux de l'Habitat Permanent tout en donnant vie aux personnages imaginés collectivement. Leurs histoires respectives s'inspirent du travail de documentation effectué en amont par notre collectif. Mille mercis, Ignasi, pour cette belle aventure humaine !

Contexte

Né en 2015, les Damoclès sont un collectif citoyen actif dans la région de Durbuy en Province de Luxembourg. Ils sont engagés sur la question de l'Habitat Permanent (HP) qui concerne environ 12.000 personnes en Wallonie. Dans toutes les actions qu'ils mènent, leur objectif est triple :

1. Revendiquer le droit d'habiter autrement aux niveaux local et régional ;
2. Informer les ménages qui vivent en zone HP sur leurs droits ;
3. Déconstruire les préjugés qui touchent encore trop souvent ces personnes.

C'est plus particulièrement dans le cadre du deuxième objectif que s'inscrivent la BD et ce document qui l'accompagne⁷.

⁷ Année de publication 2023