

Déclaration de politique du logement de la Commune de La Hulpe

Mandature 2024-2030

1) Préambule :

Le Code du Logement et de l'Habitat durable dispose par son article 187 que les communes élaborent, dans les neuf mois suivant le renouvellement de leurs conseils respectifs, une déclaration de politique du logement qui détermine les objectifs et les principes des actions à mener en vue de mettre en œuvre l'article 23 de la Constitution.

Cet article consacre le droit de chacun de mener une vie conforme à la dignité humaine. Parmi les divers droits énumérés figurent ceux relatifs à :

- un logement décent ;
- la protection d'un environnement sain.

Dans cet esprit, la Liste du Bourgmestre a fait figurer à son programme électoral l'accès au logement pour tous parmi ses 19 priorités pour la mandature 2024-2030, tout en promouvant l'amélioration du bâti existant en réponse au défi climatique. Elle prône ainsi la recherche de l'équilibre entre ce que proposent les grands projets immobiliers, à encadrer, et la mise à disposition de logements qualitatifs correspondant :

- aux besoins d'une population qui se diversifie ;
- au caractère vert et aéré de notre commune ;
- au cadre bâti et à la typologie villageoise de notre commune.

Un pouvoir local tel que le nôtre se doit d'adapter sa politique du logement à la sociologie de sa population (situations sociale, économique...) ainsi qu'aux caractéristiques géographique, urbanistique, etc.

Il est donc important de dresser un constat avant de proposer ensuite des pistes de solutions.

2) Typologie de la commune La Hulpe¹

2.1. Population

2.1.1. Démographie

a) Population

Le nombre d'habitants de La Hulpe est relativement stable avec une légère tendance à la hausse sur les 30 dernières années, passant de 6.971 en 1994 à 7.530 habitants en 2024 (+8,02%). Ce nombre avait même diminué entre 1990 et 2003, avec un plancher à 6.800 habitants.

Il faut souligner que cette croissance figure parmi les plus faibles du Brabant wallon (moyenne du BW = +19,58%).

¹ Sauf mention, les données statistiques reprises dans ce document ou sur lesquelles sont construits les graphiques émanent du Portail d'informations statistiques locales sur la Wallonie – WALSTAT - IWEPS - <https://walstat.iweeps.be>

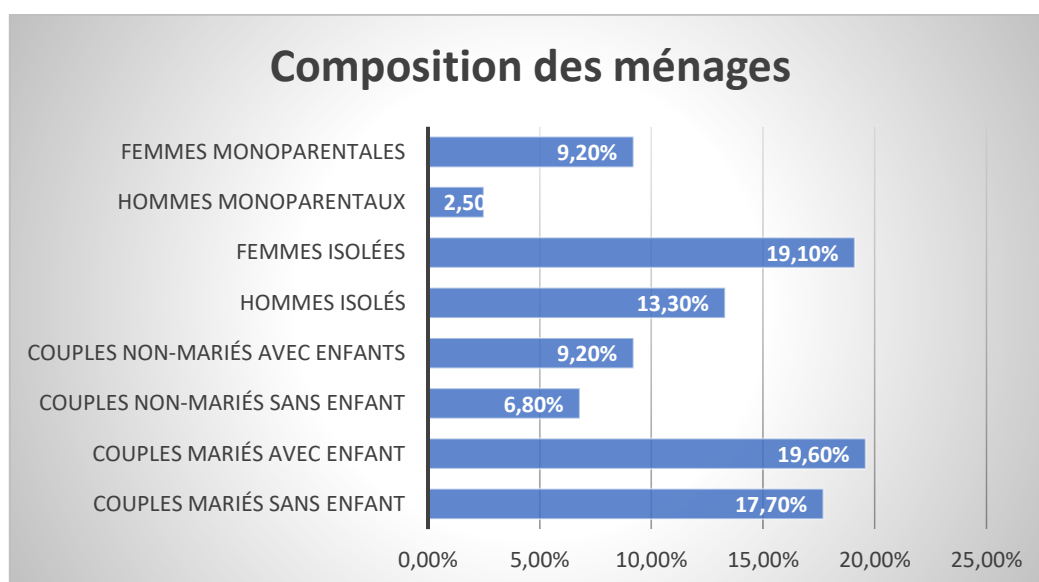
b) Les « ménages » et leur taille

La population la hupoise se répartit en 3.165 ménages, un « ménage » étant un ensemble de personnes vivant sous le même toit, peu importe le lien de parenté. Si leur nombre a augmenté sur 30 ans (+13,5%), leur taille moyenne est en baisse (-8,6%) pour ne plus atteindre que 2,33 personnes.

c) Composition des ménages

La composition des ménages est la suivante :

- Couples mariés sans enfants : 17,7 % (-3,2 % en 30 ans)
- Couples mariés avec enfant(s) : 19,6% (-14,4%)
- Couples non-mariés sans enfants : 6,8% (+5,7%)
- Couples non-mariés avec enfant(s) : 9,2% (+7,2%)
- Hommes isolés : 13,3% (-0,4%)
- Femmes isolées : 19,1% (+0,5%)
- Hommes monoparentaux : 2,5% (+1,0%)
- Femmes monoparentales : 9,2% (+1,8%)



S'il y a donc une petite majorité de couples, avec ou sans enfants (53,3 %), ce nombre est en baisse constante (-4,7%). Les nombres de personnes isolées (32,4%) et de familles monoparentales (11,7%) sont, eux, en hausse (+2,9%).

Avec 28,3%, la part de femmes isolées ou de femmes monoparentales est très importante.

Il est à noter que, lorsqu'on examine de plus près les données relatives aux ménages isolés, la part des personnes de plus de 65 ans est en hausse proportionnellement plus importante, pour atteindre 17,4% en 2024 (+5,9%), et qu'il y a plus de femmes isolées de plus de 65 ans que d'hommes isolés de plus de 65 ans.

d) Espérance de vie

L'espérance de vie des hommes est de 80,3 ans (+4,5 ans en 30 ans) et de 85,5 ans pour les femmes (+4,9 ans en 30 ans).

e) Fécondité

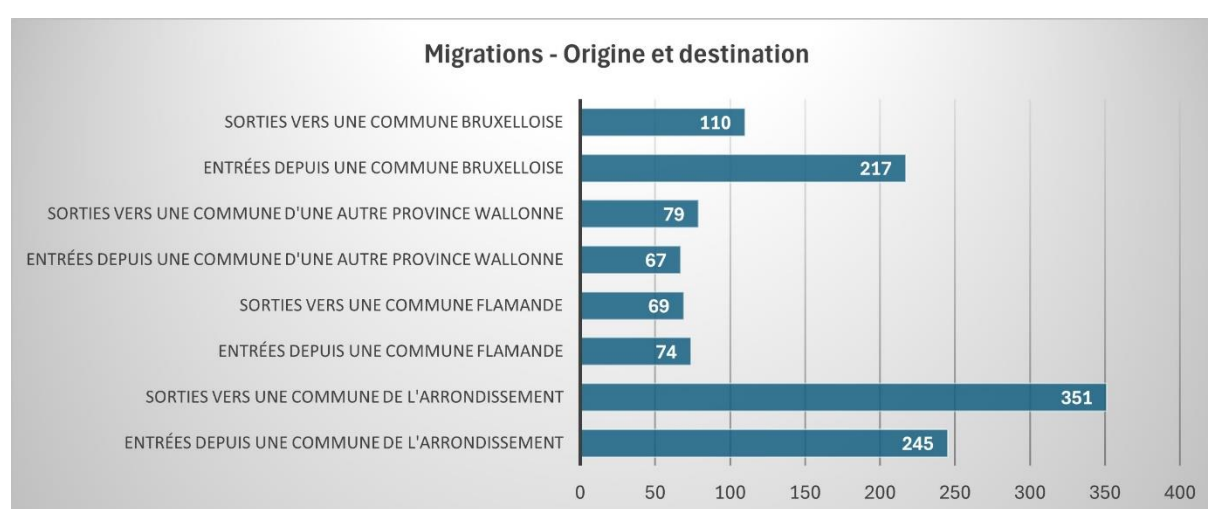
Le nombre d'enfants par femme est en diminution, passant de 2,22 en 2010 à 1,81 en 2022.

f) Migration

Le solde migratoire total présente une courbe très accidentée, ce qui signifie qu'une partie de la population ne se fixe pas à La Hulpe sur le long terme, alors que cette courbe sur l'ensemble de la Wallonie est plutôt lissée et en faible hausse. Dans notre commune, on peut atteindre +15% une année pour avoir -10% la suivante. Les communes voisines assistent au même phénomène mais dans une moindre mesure.

On dénombre 500 à 600 entrées et sorties annuellement dans le registre de la population.

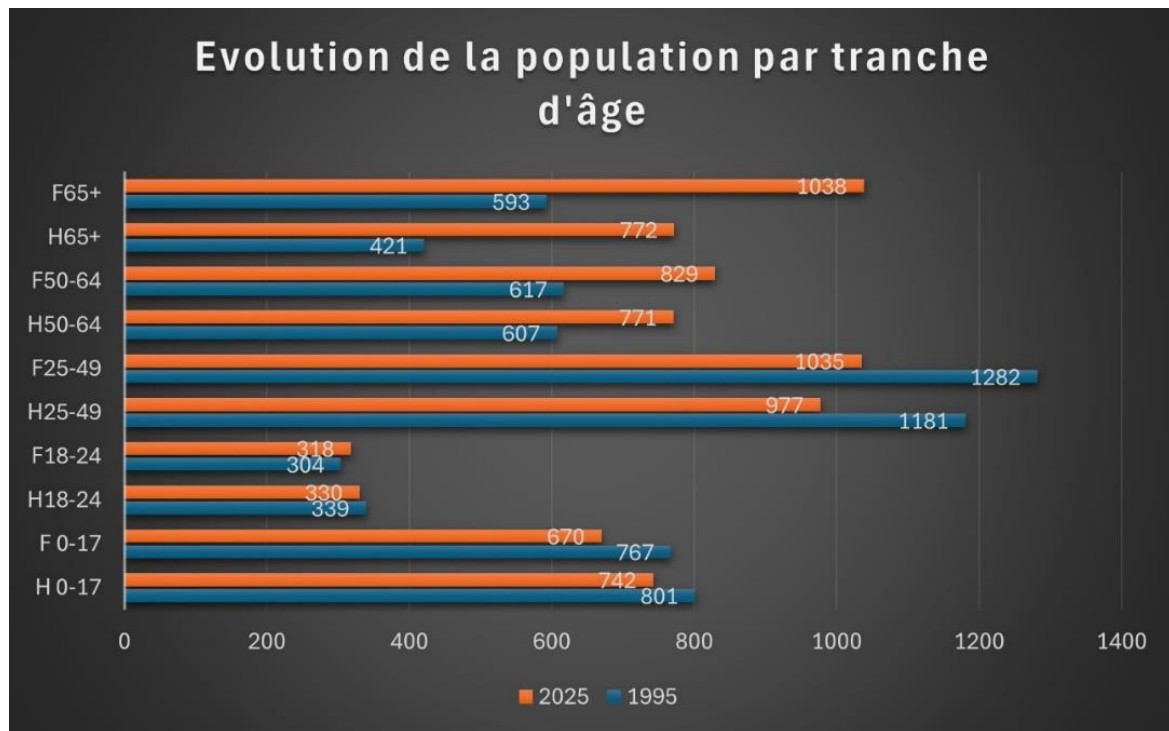
L'origine et la destination de cette population sont les suivantes :



La part de la population non-belge a progressé de 12,76% en 1995 à 17,88% en 2024.

g) Répartition selon l'âge

L'âge moyen a tendance à augmenter depuis plusieurs années. De 38,7 ans en 1995, il est actuellement de 44,9 ans. Avec respectivement 38,6 ans (1995) et 42,3 ans (2024), la moyenne wallonne augmente moins vite et demeure plus basse.



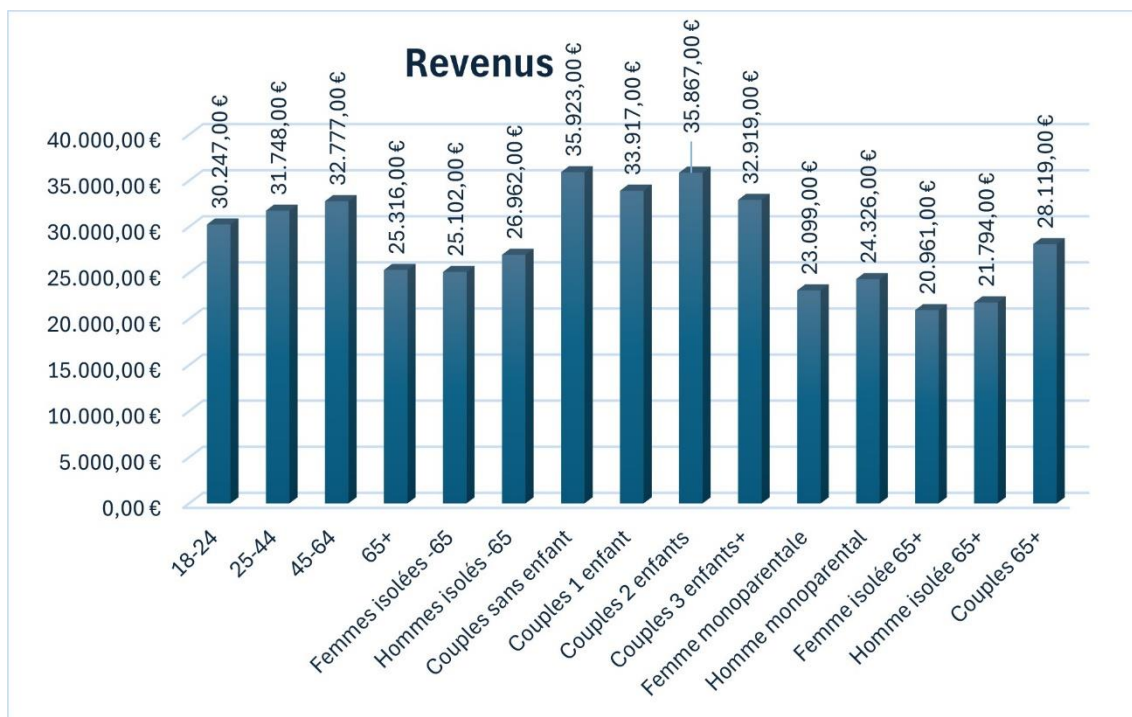
2.1.2. Niveau de vie

Le revenu médian par déclaration atteint 29.267 € (2022), en augmentation constante depuis 2006 (+50%, auparavant, cela n'était pas stable), contre 26.496 € pour la Wallonie. Les trois communes avoisinantes font toutes un peu mieux.

Le taux de pauvreté atteint 8,2% (dernier montant disponible, 2021, en légère diminution par rapport à 2015), contre 13,6% pour la Wallonie.

Après une période de baisse entre 2003 (1,46%) et 2012 (0,19%), le taux de bénéficiaires du RIS augmente, depuis, pour revenir aux alentours du taux de 2003. Il est supérieur pour les femmes (1,28%) que pour les hommes (0,79%). Ce taux est le plus élevé dans la tranche d'âge 25-44 ans (1,63%). Dans l'absolu, cela représente 65 personnes en 2024 (pour 36 en 2021).

La répartition du revenu médian par tranche d'âge et catégorie est la suivante :



2.1.3. Prêts hypothécaires

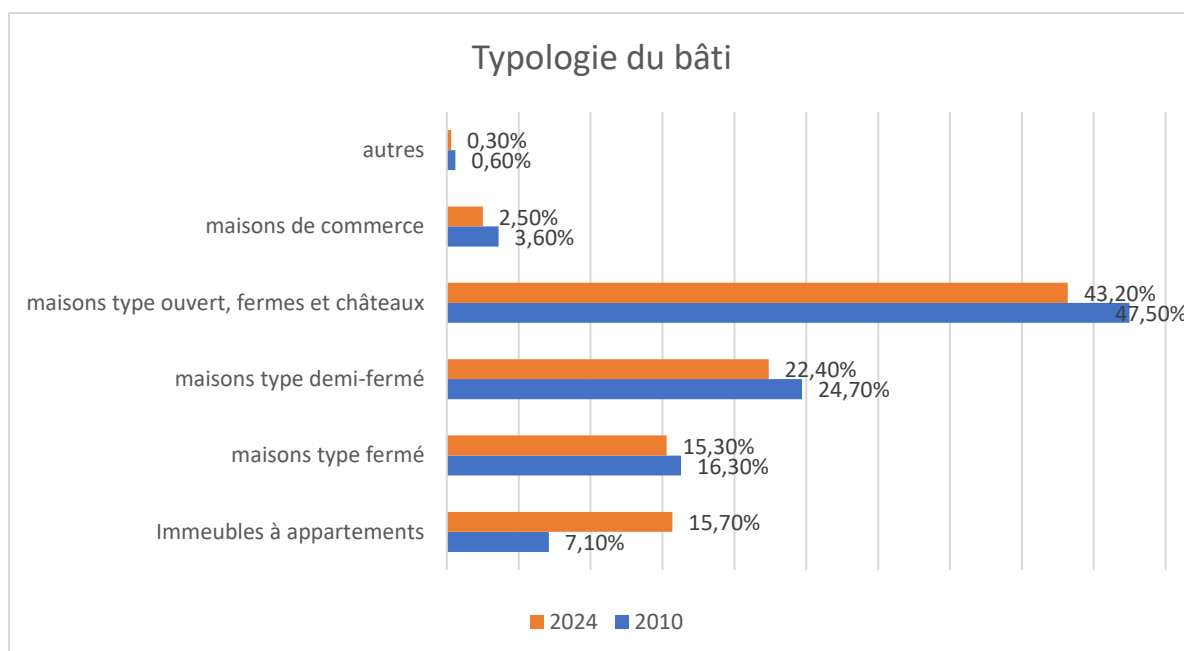
On compte, dans notre commune, 0,36 prêt hypothécaire en cours par habitant majeur, tendance à la hausse depuis 2008. Le remboursement annuel atteint une médiane de 5.343 € (sans précision de durée), ce qui fait figurer La Hulpe dans le top 5 des communes wallonnes, les autres communes étant toutes en Brabant wallon à l'exception d'Attart (frontière luxembourgeoise). Il est à noter que l'encours auprès de la Société wallonne du crédit social n'est que de deux prêts hypothécaires, pour un montant de 228.997 €.

2.2. Bâti

2.2.1. Type de bâti

En 1995, le nombre de logements par bâtiment était de 2.520 logements pour 2.680 bâtiments. Ce nombre de logements est devenu supérieur au nombre de bâtiments en 2012. Cela correspond à une production moyenne de 12 bâtiments et 24 logements par an depuis 1995.

En 2024, on dénombre 3.034 bâtiments, répartis comme ci-dessous. La part de logements occupés par leur propriétaire est de 62,9% (-7,1 % par rapport à 2010).



Le **prix médian en 2024** pour ces différents biens est le suivant :

- **Maisons 4 façades : 555.000 € (Belgique : 395.000 € / Wallonie : 335.000 €)**
- **Maisons 3 à 2 façades : 350.000 € (Belgique : 290.000 € / Wallonie : 200.250 €)**
- **Appartements : 342.000 € (Belgique : 249.000 € / Wallonie : 190.000 €)**

Selon Statbel², les prix ont encore augmenté en 2025 avec un montant médian de 610.000 € pour une maison 4 façades sur le premier trimestre de l'année. La Hulpe figure en deuxième place des communes les plus chères de Wallonie, juste après Lasne.

Ramenés au prix par m², nous atteignons :

- Appartements : 3.636,86 € / m²
- Maisons : 3.946,38 € / m²
- Terrains : 348,21 € / m²

Ces montants sont en forte hausse au 1^{er} trimestre 2025 par rapport aux années antérieures, même proches (+7,17 % par rapport à 2024, +41,30 % depuis 2020 !)³ et ⁴.

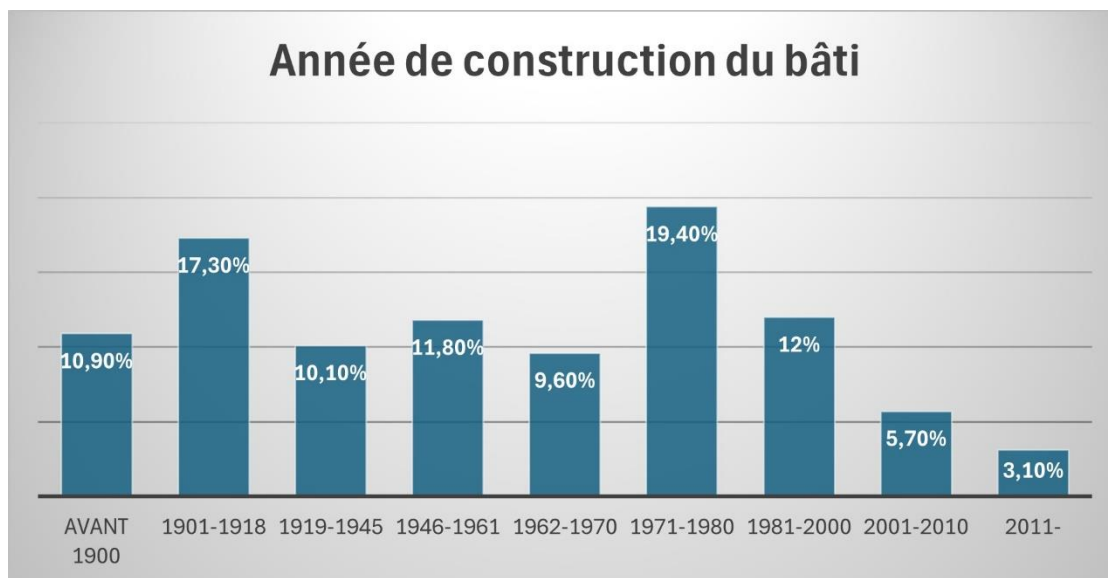
2.2.2. Age du bâti

Le bâti la hulpois est ancien voire très ancien.

² <https://statbel.fgov.be/fr/themes/construction-logement/prix-de-limmobilier>

³ <https://www.immobilier-prix.be/Brabant-wallon/La-Hulpe/>

⁴ La presse relate un « exode urbain » consécutif à la crise du Covid-19 mettant le centre du Brabant wallon sous une pression immobilière assez inédite. Cf. par exemple *La Libre Immo* de la semaine du 18 au 25 septembre 2025.



2.2.3. Consommation énergétique des bâtiments

La consommation d'électricité, tous secteurs confondus (l'habitat étant le principal consommateur), est en diminution continue, passant de 40,31 GW/h en 2019 à 32,99 GW/h en 2023. La consommation de gaz est plus variable, selon les hivers, mais globalement à la baisse également sur un trend long : d'environ 74 GW/h dans les années 2010-2020, elle descend vers 62 GW/h après 2023. Ces montants correspondent à la moyenne des années 1990.

La production solaire des petits producteurs a augmenté de manière significative, passant de 0,2 en 2010 à 1,8 MVA en 2021, et à 3,97 en 2024⁵.

La politique volontariste de la commune jusqu'à ce jour (agent « POLLEC », thermographie aérienne, conseils particuliers avec caméra thermique, primes complémentaires à l'isolation et à la production photovoltaïque...) paie donc ses fruits progressivement et mérite d'être poursuivie.

2.2.4. Logement public

Le logement public est réparti entre :

- Le CPAS, qui possède 12 maisons pour seniors, 1 logement d'urgence et 1 logement de transit ;
- La société de logements de service public (SLSP) « Notre Maison », qui possède 57 logements sociaux (8 d'une chambre, 29 de deux chambres, 14 de trois chambres, 6 de quatre chambres) ;
- Les logements pris en location par l'ASBW, qui sous-loue à des conditions sociales (*anecdotique*).

Il est à remarquer que la commune a précédemment mis sur le marché à la vente 5 maisons moyennes à la rue de la Grotte. Notre Maison, à la demande de la commune et sur terrain du CPAS, a fait de même avec trois appartements à l'avenue Soyer. Ces biens sont grevés d'un droit de préemption par la commune ou par Notre Maison en cas de revente par les propriétaires actuels.

Le nombre de candidatures dans les logements publics sont particulièrement élevées.

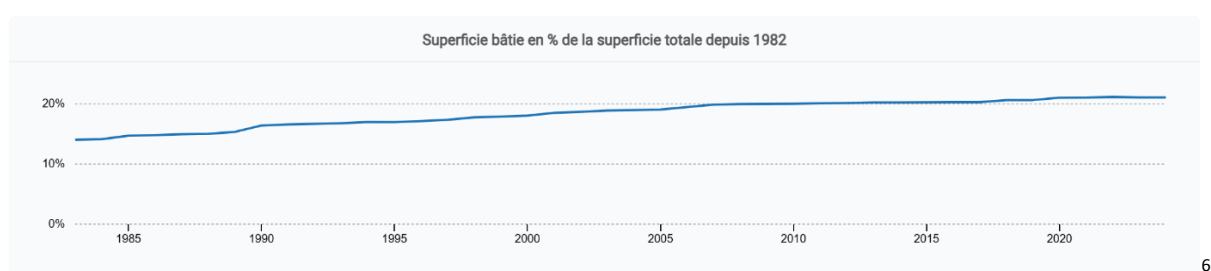
⁵ <https://www.odwb.be/pages/energie-ores0/>

- Pour le CPAS, cela représente 101 demandes en 2024, lesquelles ne sont quasiment pas rencontrées.
- Pour Notre Maison, cela représente (sachant que les candidatures proviennent de toute la Wallonie) :

Année	Candidatures 1 Ch. / Nb de logement 1 ch.	Candidatures 2 Ch. / Nb de logement 2 ch.	Candidatures 3 Ch. / Nb de logement 3 ch.	Candidatures 4 Ch. / Nb de logement 4 ch.	Candidatures +5 Ch. / Nb de logement +5 ch.
2024	231 / 8	193 / 28	134 / 14	73 / 6	9 / 0

2.3. Foncier

2.3.1. Terrains bâtis et non bâtis



L'urbanisation reste stable depuis 2008 (21,1% de superficies bâties en 2024 sur l'ensemble du territoire la hupois). La part des espaces verts est stable et prédominante (46,6 % de forêts, 3% de zones humides, 9,2% de zones de prairies, 10% de terres arables).

2.3.2. Perspectives à court, moyen et long terme

Le potentiel foncier en différentes zones urbanisables et en zones d'aménagement communal concerté (ZACC) du plan de secteur est le suivant :

- Zones d'habitat : +/- 68 ha
- Zones d'activités économiques : +/- 16 ha
- Zones d'Aménagement Communal Concerté : +/- 53 ha

Le potentiel de développement immobilier peut être envisagé suivant deux angles :

- Potentiel de développement de grands projets par des promoteurs immobiliers.
- Potentiel foncier, parcelles libres en zones d'habitat du plan de secteur ;

La présente note ne relevant pas d'un débat consacré à l'aménagement du territoire mais d'une réflexion quant au logement, ce qui suit n'est que factuel et ne reflète pas nécessairement la position du Collège communal quant aux suites à donner aux dossiers déposés par les divers promoteurs.

⁶ Evolution de la superficie bâtie de 1982 à 2024 (source : Statbel – occupation du sol selon registre cadastral 2024)

a) Les principales demandes de permis déposés par des privés

Les principales demandes de permis d'urbanisation ou d'urbanisme actuellement à l'étude (parfois depuis de très nombreuses années) offrant un potentiel de développement bâti (résidentiel et/ou autre) sont les suivants :

- Ensemble mixte de bureaux, d'équipements et de logements sur le site des anciennes Papeteries (projet de ZEC) comprenant des maisons et des appartements ;
- Ensembles de logements sur le site EagleStone/Kodak (Tourmaline) ;
- Ensemble de maisons unifamiliales et d'un immeuble à appartements (Val de l'Argentine, rue E. Solvay) ;
- Réflexion en cours au Chemin des Garmilles, à Gaillemarde (ZACC) ;
- Ensemble de logements sur le site du Fond du Graive (avenue Reine Astrid) ;

b) Les principaux projets publics

- Le projet mené par la Commune pour un ensemble de 54 logements et d'équipements communautaires sur le site de l'ancienne Poste (rue des Combattants) ;
- Synergie avec le CPAS en vue de l'expropriation d'un terrain dans le bas de la rue de la Grotte en vue de construire 6 logements (cf. PST du CPAS) ;
- Rénovation progressive des 12 maisons dite « du 3^e âge » aux Névelaines.

Au total, d'ici 2030, **ce sont potentiellement une soixantaine d'appartements et une dizaine de maisons unifamiliales** qui pourraient être mis sur le marché à La Hulpe.

c) Potentiel immobilier donné par le foncier

Le portail régional « WalOnMap » cartographie les parcelles libres de constructions en zones urbanisables du plan de secteur⁷. L'objectif n'est pas ici de tout détailler, l'important est de savoir que le potentiel foncier directement urbanisable est d'environ 96 parcelles permettant la construction de maisons unifamiliales diverses (2, 3 ou 4 façades).

Le potentiel foncier global, pouvant être développé à moyen ou à long terme, hors terrains impropres à la construction et hors ZACC s'élèverait à +/- 44 ha.

A titre indicatif, les 4 ZACC (zone d'aménagement communal concerté) offrent un potentiel d'environ 52 ha. Seule la ZACC de Gaillemarde a fait l'objet d'une programmation.

Il est à noter que les informations reprises ci-dessus sont des données brutes difficilement exploitables et ne permettant pas de planifier des constructions dans l'immédiat.

⁷ Cette cartographie ne tient pas compte des contingences réelles à l'échelle locale physiques ou juridiques (ZACC, PCA/SOL, terrains impropres à la construction, parcelles faisant partie de grandes propriétés déjà occupées par l'habitat et pouvant éventuellement être loties, espaces faisant partie du réseau écologique ou en zones inondable et ne pouvant être a fortiori urbanisés). Ces contingences sont considérées comme des contraintes. Source : <https://geoportail.wallonie.be/home.html>

3. Conclusion de la partie statistique

a) En termes de population

La typologie de la population a beaucoup évolué ces 20 dernières années. Les données statistiques reprises ci-dessus indiquent que le profil de la population est le suivant :

- Elle se renouvelle très vite du fait d'un taux de rotation important ;
- L'âge moyen est important ;
- La part des ménages dits « traditionnels » (couples avec enfants) diminue au profit d'autres formes de ménages, dont des personnes isolées ou des familles monoparentales ;
- Parmi les personnes isolées et les familles monoparentales, la part des femmes est particulièrement importante ;
- Les revenus se fractionnent entre une population modeste d'une part et une population aisée, de l'autre, avec une diminution de la classe dite « moyenne ».

b) En termes de bâti et d'urbanisation

L'ancienneté de l'habitat a comme corollaire son inadéquation face au changement climatique et face au changement de typologie de la population.

Sa rareté sur le marché immobilier, la faible disponibilité du foncier et la situation géographique de La Hulpe supposent un prix peu rationnel eu égard à la qualité des produits.

L'absence de foncier public suppose la fin des opérations d'activation du sol telles qu'on les a connues jusqu'à présent (p. ex. les anciens programmes d' « ancrage communal du logement ») et la nécessité de trouver des alternatives pour mettre à disposition du logement public ou à des tarifs modérés.

4. Objectifs à mettre en œuvre

4.1. Accessibilité du bâti

4.1.1. Mise en œuvre du « projet Poste »

Au travers de son projet de construction de 54 logements sur le site de l'ancienne poste, pour lequel le permis est devenu définitif en juillet 2025, la commune mettra en vente une part d'entre eux à des prix modérés pour permettre à certaines catégories de population de pouvoir demeurer dans leur commune.

La commune figurera ainsi d'exemple pour les projets privés.

4.1.2. Diversité des logements neufs, nouvelles formes d'habitat

De nouvelles formes d'habiter ont vu le jour ces dernières années : logement collectif, logement « kangourou », habitat intergénérationnel... Elles sont toutefois compliquées à développer du fait d'une législation complexe, diversifiée (CoDT au niveau wallon, domiciliations au niveau fédéral...) ou, à l'inverse, inexistante.

La commune doit pourtant encourager le développement de projets immobiliers mixtes qui favorisent la rencontre entre différentes catégories socio-économiques et générationnelles, garantissant ainsi une cohésion sociale forte au sein de la communauté villageoise.

Elle peut par exemple encourager une part d'habitat groupé, afin de mutualiser les espaces et les ressources, d'encourager l'entraide et la solidarité et de diminuer l'empreinte écologique. A l'instar d'une colocation, chacun dispose, dans cette configuration, de son propre espace tout en partageant certains lieux communs : le jardin, le potager, une cour, un espace buanderie, etc.

Elle veillera également à conscientiser les promoteurs afin qu'ils réservent une part de leurs projets à des logements accessibles pour les personnes à mobilité réduite.

Enfin, elle doit saisir les opportunités qui se présentent à elle dans le cadre des grands projets immobiliers pour obtenir des terrains ou des logements via le mécanisme des charges d'urbanisme, ou convertir tant que faire se peut les dédommagements obtenus dans ce cadre en logements accessibles ainsi que ce qui a déjà été pratiqué pour la primo-accession.

4.1.3. Taille des logements

Les projets privés de promoteurs, à l'étude, ainsi que certains propriétaires d'immeubles ont tendance à vouloir proposer de petits logements ou à diviser de grands logements existants pour des questions de rentabilité.

Si la part de personnes isolées a tendance à augmenter, il n'en demeure pas moins que la part de grande famille nécessite la mise à disposition de logements adaptés également.

La commune doit dès lors être attentive à une juste répartition des divers types de logements lors des demandes de permis émanant de promoteurs de grands projets, et analyser avec circonspection les demandes de division de logements existants.

4.1.4. Logements locatifs

a) Mise à disposition de logements publics

La politique sociale du CPAS doit être soutenue par les moyens communaux notamment pour :

- L'entretien et la mise à jour énergétique des 12 maisons dites « du troisième âge » existantes...
- ...tout en visant l'extension du parc de logements, notamment en finalisant l'acquisition du terrain jouxtant le CPAS.

Ces logements doivent être mis à disposition dans un cadre locatif à des conditions sociales ou dans un cadre de logement temporaire d'urgence ou d'insertion.

Une fois l'infrastructure mise en place, il conviendra d'aider au relogement des personnes en situation de précarité via la mise en contact des candidats locataires et des propriétaires privés.

b) Développer les synergies entre les acteurs du logement via la mise en place un Pôle Logement

Les synergies déjà existantes entre l'assistance sociale communale, la conseillère logement et le CPAS pourraient être renforcées en créant un Pôle Logement étendu aux autres acteurs publics du logement

comme l'AIS, Notre Maison, l'APIBW, etc. Son objectif serait d'évaluer l'état du marché locatif du logement ; d'analyser les besoins ; de contribuer au développement et à la diffusion des aides en la matière ; de remettre des avis, des suggestions, des propositions ou des recommandations afin de permettre l'accès au logement pour tous et d'aboutir ainsi à la rédaction des deux programmes triennaux (art. 188 du Code wallon du Logement et de l'Habitat durable).

Répondant à l'article 187 §3 du Code wallon du Logement et de l'Habitat durable, ce cadre formel permettrait enfin la recherche active des biens immobiliers disponibles dans le parc privé qui pourraient être proposés à des personnes en difficultés en matière d'accès au logement.

c) Poursuivre la collaboration avec la SLSP Notre Maison

L'idée de nouveaux projets de construction par la société *Notre Maison* semble compromise du fait de l'absence de foncier public à sa disposition. Seule une collaboration étroite de nos services respectifs dans le cadre d'un Pôle Logement intégré tel que décrit ci-dessus permettra le dégagement de solutions pour les bénéficiaires actuels (entretien du parc de logements pour minimiser le vide locatif, amélioration de la rotation des locataires) ou futurs (signalement de projets immobiliers pour lesquels un partenariat public-privé pourrait être mis en place).

4.2. Qualité du bâti

Au travers de son plan POLLEC (Politique Locale Energie-Climat), la commune s'est engagée à mettre en place des leviers pour que les nouveaux projets de logement intègrent des notions de durabilité.

L'urbanisation de notre commune doit être durable et respectueuse de l'environnement. Elle ne peut se faire qu'en harmonie avec le cadre de vie verdoyant. Les nouveaux projets de logements devront respecter des normes environnementales strictes (bâtiments à haute performance énergétique, gestion durable des ressources en eau, etc.) et s'intégrer dans le paysage naturel.

4.2.1. Poursuivre les mesures de lutte contre l'insalubrité

La commune dispose d'un enquêteur communal « salubrité et permis de location » depuis 2021. Une trentaine d'enquêtes sont réalisées chaque année afin de veiller au respect des critères minimaux de salubrité (AGW du 30 août 2007).

Un règlement spécifique pour les permis de location, requis pour les petits logements (superficie inférieure ou égale à 28m²) et les logements collectifs, a été mis en place en 2023 y incluant le respect des normes de salubrité (Code Wallon du Logement) mais aussi de sécurité (attestations des installations électrique et gaz) et de confort thermique (certificat PEB).

4.2.2. Rénover le patrimoine existant

La commune encourage la rénovation du parc privé depuis 2008 au travers de ses diverses primes. Depuis 2022, une quarantaine de ménages ont pu bénéficier d'un audit gratuit en vue d'une rénovation lourde de leur logement.

L'objectif de diminuer la consommation globale de La Hulpe de 55% en 2030 par rapport à 2006 ne pourra être atteint qu'en collaboration avec les La Hulpois et ne dépend pas que des consommations liées aux activités des bâtiments publics communaux.

A défaut d'établissements collectifs ou de volonté de déménager vers un habitat adapté, la rénovation des logements existants permettra aussi d'atteindre l'objectif de maintien des personnes âgées le plus longtemps possible à leur domicile.

Le parcours de rénovation est complexe, tant d'un point de vue administratif que d'un point de vue technique. La commune développera grâce à l'aide de l'INBW, une plateforme de rénovation énergétique pour aider les citoyens à chaque étape (bilan énergie, aide à la constitution des dossiers de demande de permis d'urbanisme, analyse des devis, etc.).

4.2.3. Développer les communautés d'énergie

La transition énergétique ne passe pas que par la rénovation des logements. Pour répondre aux exigences fixées par l'Europe (un label PEB A pour le parc de logements d'ici 2050), il est également nécessaire de développer un maximum les énergies renouvelables. Toutefois, tous les bâtiments ne s'y prêtent pas et tous les propriétaires ne disposent pas des moyens financiers pour le faire.

C'est ainsi le rôle de la commune de veiller à encadrer la mise en place de communautés d'énergie entre les citoyens mais aussi entre les acteurs publics et privés.