



rue de Montigny 29  
6000 Charleroi  
Tél. (32) 071/300.300 Fax (32) 071/509.678

## Programme communautaire Interreg II

### Beauregard O

« Bien étudier l'Aménagement Urbain  
et Garantir le Renouvellement Durable »

**Retombées économiques du patrimoine :**

### Essai de quantification pour Thuin Ville Haute

Avec le soutien



Région  
wallonne



Fonds européen  
de développement régional

Dans le cadre  
du programme



En partenariat avec :



Thuin



Erquelinnes



Communauté de  
communes



Boussu

# SOMMAIRE

<b>1. APPROCHE STATIQUE SUIVANT LA METHODE LEMAIRE-OST</b>	<b>3</b>
<b>1.1. Introduction : les flux économiques liés au patrimoine</b>	<b>3</b>
<b>1.2. Aspect économique du patrimoine : Tentative de quantification</b>	<b>4</b>
1.2.1. Composante utilitaire du patrimoine de Thuin Ville Haute	4
1.2.2. Composantes récréatives directe et indirecte	9
<b>1.3. Synthèse</b>	<b>17</b>
<b>1.4. Autres observations</b>	<b>17</b>
<b>2. APPROCHE DYNAMIQUE : MISE EN PERSPECTIVE</b>	<b>19</b>
<b>2.1. Projets et problèmes urbanistiques à la Ville Haute</b>	<b>19</b>
<b>2.2. Mise en perspective de l'approche statique</b>	<b>22</b>
<b>2.3. Impact budgétaire de la réutilisation des bâtiments inoccupés de la Ville Haute</b>	<b>24</b>
<b>3. BIBLIOGRAPHIE CONSULTEE</b>	<b>28</b>
<b>4. ANNEXE I : LISTE DES ELEMENTS DU PATRIMOINE DE GRANDE VALEUR ARCHITECTURALE DE THUIN VILLE HAUTE</b>	<b>29</b>
<b>5. ANNEXE II : LISTE DE POLES SUBSTITUTS OU COMPLEMENTAIRES A THUIN VILLE HAUTE</b>	<b>31</b>
<b>6. ANNEXE III : TABLEAUX DE SYNTHESE CONVERTIS EN EUROS</b>	<b>33</b>

# Retombées économiques du patrimoine : essai de quantification pour Thuin Ville Haute

## Introduction

Quelles sont la valeur d'usage et l'utilité du patrimoine architectural historique d'une commune ? Quels sont les services fournis et les flux financiers générés dans son état actuel durant une période donnée ? Cette étude tente d'y répondre dans la mesure des données disponibles et du temps imparti. En effet, en plus de sa valeur sociale, les activités liées au patrimoine sont génératrices de nombreux flux financiers. Pensons par exemple aux entrées des musées, à leurs gardiens, guides et leur personnel d'entretien, aux imprimeurs de folders et de cartes, au secteur Horeca, aux chantiers publics ou privés de restauration ou de mise en valeur, etc.

La présente étude se base sur la méthode développée et appliquée par Messieurs Lemaire et Ost au patrimoine architectural de la ville de Diest<sup>1</sup>. C'est la seule méthode d'analyse qui permette à notre connaissance de chiffrer de manière suffisamment globale les différentes retombées économiques du patrimoine. Elle consiste, pour une ville, à inventorier les éléments architecturaux de grande valeur et à estimer ensuite la valeur des services qu'ils rendent à leurs différents usagers.

Ne disposant pas de ressources importantes en hommes ou en temps, nous avons parfois dû renoncer à certains aspects de l'approche ou à la collecte de certaines données. Ces écarts sont alors signalés.

Nous essayons ensuite de mettre ces résultats en perspective sur base d'hypothèses prudentes et tenant compte des projets de rénovation actuellement envisagés à Thuin (la restauration du beffroi et son ouverture au public, l'aménagement général des jardins suspendus, l'ouverture de certains au public, le réaménagement de la Grand'Rue et de la place du Chapitre et la réaffectation de la Chapelle des Soeurs Grises), pour en évaluer les retombées économiques possibles. Le but de cette seconde partie est de fournir des bases de décision économique soutenant certaines pistes d'action ou d'aménagement ébauchées dans le cadre du programme Interreg II pour Thuin Ville Haute.

---

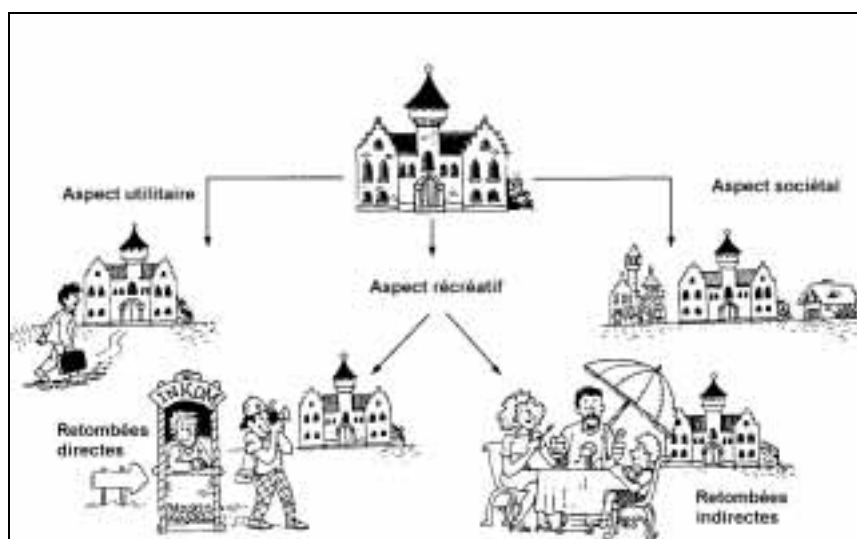
<sup>1</sup> Publiée par la Fondation Roi Baudouin.

# 1. Approche statique suivant la méthode Lemaire-Ost

## 1.1. Introduction : les flux économiques liés au patrimoine

Le patrimoine a une valeur économique. En effet, il génère des activités et des flux monétaires qui sont la contrepartie financière de la satisfaction qu'un homme ou la collectivité peut retirer de cette ressource, de sa capacité d'offrir des services. Cette satisfaction est utilitaire pour l'utilisateur régulier, esthétique pour le visiteur et sociale par le bien-être collectif qu'il procure.

1. Qu'entend-on par aspect **utilitaire** du patrimoine ? Il peut être utilisé quotidiennement comme logement, bureau, commerce, centre administratif, culturel ou associatif, voire désaffecté. Ici, la fonction prime sur l'aspect patrimonial. On peut évaluer le service rendu aux usagers par sa valeur locative ou au prix du remplacement par du neuf offrant les mêmes fonctions. Cette utilisation quotidienne génère également des activités et des coûts d'entretien et de conservation.
2. L'aspect **récréatif** et touristique du patrimoine concerne une activité plus légère et irrégulière. En effet, son attrait culturel s'exerce sur les riverains et ceux qui se déplacent pour le visiter ou l'admirer, tant à l'échelle locale, nationale que supranationale. Cet aspect est le plus dépendant de la qualité du patrimoine, de son entretien et de sa mise en valeur à des fins récréatives. Il génère des retombées directes (sur le lieu de la visite même) : visites, entrées, animations, activités directement liées, ... et indirectes à proximité du bien, lors du séjour ou du cheminement vers le monument. Pensons par exemple aux retombées pour le secteur Horeca, celui des transports, ... Cet aspect génère également des coûts plus spécifiques tels que la mise en place et l'entretien d'infrastructures d'accueil touristique, le personnel nécessaire à l'encaissement des entrées, à la gestion et la promotion du site, ...
3. L'aspect **sociétal** du patrimoine est plus qualitatif. Il est en partie collectif, c'est un avantage local commun dont chacun peut profiter, au moins visuellement. Le patrimoine d'une ville contribue aussi largement à l'appréciation que la population a pour son lieu de résidence, qu'elle en soit fière et désire y rester ou s'y installer. Il renforce donc le sentiment d'appartenance, la cohésion et l'identité sociales. Sa qualité et sa mise en valeur influencent notamment le niveau des loyers et des prix de vente des biens immobiliers. Le patrimoine génère aussi d'autres flux financiers via la fiscalité et les subsides.



**Figure 1** : Dimensions économiques du patrimoine architectural (Illustration adaptée de Lemaire, Ost et autres (1990), p. 56).

## **1.2. Aspect économique du patrimoine : Tentative de quantification**

### **1.2.1. Composante utilitaire du patrimoine de Thuin Ville Haute**

Thuin-Centre abrite 187 bâtiments de grande valeur architecturale. On entend par là les bâtiments classés, ceux repris à l'Inventaire du Patrimoine de la Région wallonne et ceux retenus par Espace Environnement. Nous avons retenu ces derniers sur base de leurs qualités architecturales et historiques et de l'attachement que la population leur a manifesté. Cet attachement a été évalué lors de réunions avec des membres d'associations ainsi que par un sondage réalisé auprès de 1000 habitants des communes de Thuin et d'Erquelinnes. La carte 1 ci-après représente l'implantation de ces bâtiments de grande valeur dans la partie du centre-ville retenue pour notre étude.

En effet, nous avons retenu la seule Ville Haute car le patrimoine architectural y est beaucoup plus dense qu'ailleurs à Thuin-Centre et peut donc à lui seul justifier une activité touristique. De plus, une nette coupure physique et esthétique la sépare du reste de la ville. Le reste de la commune et ses autres aspects touristiques sont volontairement laissés de côté, notre étude portant essentiellement sur les centres urbains. Ils pourraient cependant faire l'objet d'une étude complémentaire ultérieure plus large.

Le périmètre retenu pour Thuin Ville Haute correspond aux limites de l'ancienne ville fortifiée. Il est délimité au nord par les jardins en contrebas du rempart, à l'est par la Grand'rue, bâtiments à l'est inclus (c'est le tracé de l'ancien rempart), au sud par les jardins en contrebas des constructions de la Grand'rue, la première moitié du posty Arlequin et à l'ouest par le site de l'ancien château où se trouve actuellement l'école du Sacré-Coeur. Ce tracé est indiqué par un trait noir sur les cartes ci-après.

Un examen comparé des cartes 1 et 2 permet de se rendre compte qu'on retrouve à la Ville Haute 82 des 138 bâtiments de grande valeur concentrés sur un espace assez ramassé<sup>1</sup>. Le patrimoine de grande valeur est plus dispersé sur le reste de la ville, sans qu'il s'agisse pour autant de quelques éléments exceptionnels isolés : il est bien intégré aussi au tissu du reste de la ville. A la Ville Haute, ces bâtiments sont le plus souvent entourés par des constructions de bonne valeur architecturale, constituant ainsi d'assez vastes ensembles harmonieux et de qualité assez homogène, ce qui est moins le cas ailleurs à Thuin-Centre. Ces ensembles architecturaux sont assez séparés du reste de la ville par le relief mais aussi par l'écrin bâti et végétal qui les rehausse. Le fait qu'ils soient plus concentrés Ville Haute au sein d'ensembles homogènes justifie et facilite leur découverte pédestre.

---

<sup>1</sup> La liste des adresses de ces 82 bâtiments, leur surface au sol et leur fonction est reprise en annexe 1.



**Carte 1 :** Thuin-Centre, le patrimoine de grande valeur architecturale est repris en bleu (gris sombre si copie noir et blanc) et le tracé retenu pour délimiter le périmètre de la Ville Haute en pointillé. Le patrimoine de grande valeur architecturale se concentre visiblement à la Ville Haute, ce qui facilite la découverte pédestre (fond de plan extrait du plan PICC du MET D432, licence D432/9906/001/Espace Environnement).



**Carte 2 :** Thuin Ville Haute, le patrimoine de grande valeur architecturale ( foncé ) et de bonne valeur d'ensemble ( clair ). Le trait continu matérialise le périmètre de la Ville Haute. En dehors du patrimoine monumental de grande valeur, le tissu urbain de la Ville Haute est composé des vastes ensembles homogènes de grande qualité, ce qui rehausse l'intérêt de la découverte de l'endroit (fond de plan extrait du plan PICC du MET d432, licence D432/9906/001/Espace Environnement).

## Patrimoine et fonction économique

Chaque jour, le patrimoine remplit une fonction économique importante par les services qu'il rend à ses multiples usagers réguliers. Par facilité, nous n'avons retenu ici que quatre fonctions pour les 82 bâtiments de grande valeur architecturale situés Ville Haute : l'habitat, le commerce, les « services et autres » et les bâtiments inoccupés. La fonction commerciale regroupe les commerces au sens propre, le secteur Horeca et les services privés tels que les banques et les professions libérales. La fonction « services et autres » comprend les services publics, parastataux et assimilés (écoles, intercommunale, parti politique, ...) ainsi que les lieux de culte. Ces données sont présentées dans le tableau 1 ci-dessous. Ces chiffres sont présentés à titre indicatif car ils donnent les grandes tendances mais peuvent être entachés d'imprécisions. En effet, les fonctions attribuées aux bâtiments résultent d'une interprétation visuelle de photos prises à Thuin durant l'été 1999, la fonction du rez-de-chaussée étant attribuée par convention à l'ensemble de l'édifice. La surface utile est quant à elle une estimation de la surface occupée au sol par le bâtiment en excluant les éventuels étages<sup>1</sup>, sur base du plan PICC<sup>2</sup> de la ville.

Fonction	Bâtiments (%)	Surface utile	Surface (%)
Habitat	49 (59,7%)	3106,5 m <sup>2</sup>	31,9
Commerces	16 (19,5%)	1810,8 m <sup>2</sup>	18,6
Services et autres	10 (12,2%)	4038,1 m <sup>2</sup>	41,4
Inoccupés	7 (8,6%)	788,5 m <sup>2</sup>	8,1
Total	82	9744 m <sup>2</sup>	

**Tableau 1 :** Fonctions économiques du patrimoine

Commentaires : On peut remarquer qu'une partie faible mais non négligeable du patrimoine bâti de Thuin Ville Haute est inoccupée. La plus grande partie rend donc encore quotidiennement des services à la collectivité et aux particuliers. La surface occupée par les bâtiments de service public est élevée (41.4 % contre 23.4 % pour Diest) car ils sont en moyenne de très grande taille, en raison de la présence de vastes établissements scolaires et de lieux de culte. La surface effectivement occupée par les commerces est relativement faible (18.6 % contre 34.2 % pour Diest), notamment à cause d'une vacance locative très élevée des cellules commerciales de la Ville Haute (25 % suivant l'Union des Classes Moyennes). Les bâtiments affectés à l'habitat sont en moyenne de taille nettement plus modeste que ceux affectés au commerce ou aux professions libérales, ceux-ci offrant aussi, dans la plupart des cas, une possibilité de logement aux étages. Les bâtiments inoccupés sont quant à eux de taille moyenne, à l'exception de la chapelle Notre Dame des Soeurs Grises, ce qui rend une éventuelle réaffectation plus facile pour ceux-ci. Cette partie inoccupée de 8.1 % de la surface totale est relativement élevée par rapport à d'autres observations comparables. Lemaire et Ost citent 3.7 % pour le cas de Diest lors de leur étude semblable à celle-ci. Une autre étude (citée par Europa Nostra Belgium p. 14) portant sur 516 bâtiments protégés belges de tous types révèle que seuls 4% de ces bâtiments sont inoccupés.

<sup>1</sup> Cette approche ne tenant compte que des rez-de-chaussée a été retenue pour pouvoir comparer nos résultats à ceux de l'étude réalisée sur Diest et parce que les fonctions et l'usage des étages et des combles sont difficiles à déterminer. Ce choix mène à certains biais, notamment pour l'estimation des valeurs locatives de certains biens.

<sup>2</sup> Le plan PICC sur support informatique a été réalisé par le Ministère de l'Équipement et des Transports. Il représente le parcellaire de la Ville de Thuin à l'échelle 1/1000e.

Le tableau 2 qui suit s'attache à estimer la valeur du service rendu par le patrimoine à travers ses différentes fonctions : on l'approche par la valeur annuelle de son usage quotidien, le loyer. Ce loyer est attribué à chaque édifice, qu'il soit loué ou occupé par ses propriétaires<sup>1</sup>. Les remarques faites ci-avant quant aux surfaces et aux fonctions restent d'application ici. Pour estimer les loyers, nous n'avons considéré que la fonction et la surface du rez-de-chaussée pour pouvoir comparer les résultats obtenus avec ceux de l'étude de référence et parce qu'il est souvent difficile d'observer avec précision la fonction des étages et même leur usage ou leur désaffectation. Les chiffres mentionnés ci-avant sous-estiment donc la valeur locative d'une partie du patrimoine. Cette sous-estimation est systématique pour les bâtiments ayant plus d'un niveau utilisable. Pensons par exemple aux bâtiments affectés au logement, au commerce ou aux professions libérales : ils offrent dans la plupart des cas une possibilité de logement aux étages, des combles et souvent une cave. Leur surface retenue devrait être triplée pour avoir la vraie surface utile.

<i>Catégorie</i>	<i>Loyer/ m<sup>2</sup>/ an</i>	<i>Surface utile</i>	<i>Valeur locative</i>
Logements	2.913	3106,5	9.049.234
Commerces	5.904	453,1	2.675.102
Horeca	5.904	244,7	1.444.709
Services (prof. libérales)	2.913	1113	3.242.169
<i>Sous-total 1</i>		<i>4990,4</i>	<i>16.411.215</i>
Edifices publics	2.913	4038,1	11.762.985
Edifices inoccupés	2.913	788,5	2.296.900
<i>Sous-total 2</i>		<i>4826,6</i>	<i>14.059.886</i>
<i>Total général</i>		<i>9161</i>	<i>30.471.101</i>

**Tableau 2** : Fonctions économiques du patrimoine en chiffres<sup>2</sup>

Commentaires : Pour établir les loyers des habitations, nous avons calculé une moyenne de différentes locations effectuées récemment Ville Haute<sup>3</sup>. Comme les locations de locaux destinés aux services y sont très rares, il n'y a pas de loyer de référence pour ces biens. Nous leur avons alors attribué la valeur locative des logements.

Le loyer des surfaces commerciales est repris dans l'étude de l'Union des Classes Moyennes pour la Ville Basse car il n'y a pas de transaction récente de ce type Ville Haute et qu'il correspond aux quelques autres renseignements disponibles. Il est appliqué également aux surfaces Horeca, faute d'autres données, alors que leur loyer est habituellement plus élevé que celui des simples commerces.

Le sous-total 1 est la somme des loyers estimés susceptibles d'être repris dans une comptabilité car une transaction peut être imputable.

Pour établir la valeur locative des édifices de service public, nous avons utilisé le loyer des bâtiments abritant les autres services, faute d'autre estimation ou de valeur connue, car il n'existe pas de marché locatif pour ces biens. Nous avons utilisé cette même valeur, la plus basse, pour les bâtiments inoccupés pour rendre compte des services qu'ils pourraient rendre une fois réaffectés, bien qu'ils ne rendent actuellement aucun service à qui que ce soit. Le total général, soit près de 30 millions de francs par an, est une estimation du loyer que le propriétaire-bailleur de l'ensemble du patrimoine de grande valeur de Thuin Ville Haute pourrait théoriquement recevoir pour la location de celui-ci. Il s'agit d'une valeur minimale parce que les hypothèses de calcul sont prudentes et que nous avons utilisé les valeurs les plus basses chaque fois qu'une information n'était pas disponible.

<sup>1</sup> Le fait de retenir indifféremment les immeubles loués et occupés par leurs propriétaires est une convention utilisée en comptabilité nationale pour estimer la valeur globale du service rendu à la population par le parc immobilier belge. Dans le cas des propriétaires occupants, on considère qu'ils se paient à eux-mêmes un loyer pour occuper le bien qu'ils pourraient louer à des tiers.

<sup>2</sup> Ce tableau converti en euros est repris en annexe III.

<sup>3</sup> Détails aimablement fournis par l'agence immobilière BCI à Thuin. Le loyer des logements peut sembler élevé : il correspond à près de 25.000 francs par mois pour un appartement de 100 m<sup>2</sup>. Les données à notre disposition ne concernent en effet que des biens récents de qualité élevée et en bon état à la Ville Haute. Ce biais à la hausse est plus que compensé par les surfaces prises en compte pour assurer la comparabilité avec l'étude de référence.

### **1.2.2. Composantes récréatives directe et indirecte**

L'attrait culturel d'un site riche en patrimoine s'exerce sur ses riverains et ceux qui sont prêts à se déplacer pour l'admirer, tant à l'échelle locale, nationale que supranationale. Cet aspect est le plus dépendant de la qualité du patrimoine, de son entretien, de sa mise en valeur à des fins récréatives, mais aussi de sa renommée ou de sa visibilité sur le marché du tourisme. Il génère des rentrées directes sur le lieu de la visite même : entrées, visites, animations, activités directement liées, ... et indirectes à proximité du bien, lors du séjour ou du cheminement vers le monument : Horeca, locations, transports, ...

Nous ne pouvons pas pousser l'examen de ces composantes directe et indirecte aussi loin dans le détail que l'ont fait Lemaire et Ost pour la ville de Diest pour plusieurs raisons : les délais impartis par Interreg II, le nombre de questionnaires nécessaires à faire remplir par les touristes et les commerçants pour que l'enquête soit représentative, alors que le personnel de l'Office du Tourisme de Thuin prêt à récolter ces informations est très occupé en cette saison et que cette enquête nécessiterait un dépouillement coûteux en temps. Cependant, il est intéressant de reprendre ici certains aspects de l'étude nous servant de modèle et les différentes informations déjà récoltées.

#### **Composante directe**

Avant de s'attacher à chiffrer les retombées directes du patrimoine, il est intéressant d'examiner l'accessibilité actuelle du patrimoine de Thuin Ville Haute. Il s'agit de voir ce qui y est visitable et dans quelle mesure afin d'avoir une idée du type de retombées directes à évaluer.

Le tableau 3 ci-dessous ventile le patrimoine de grande valeur architecturale de la Ville Haute suivant un critère d'accessibilité des édifices aux visiteurs. Grâce à ce critère, on peut classer les éléments du patrimoine suivant le type de rentrées financières qu'ils permettent. On a appliqué le critère suivant :

- 1 signifie que le bâtiment est accessible à l'intérieur et à l'extérieur moyennant paiement de la part du visiteur;
- 2 signifie que le bâtiment est accessible gratuitement à l'intérieur et à l'extérieur;
- 3 signifie que le bâtiment est accessible gratuitement de l'extérieur;
- 4 signifie que le bâtiment est inaccessible, même de l'extérieur.

Type d'accessibilité	Nombre d'édifices	Part en %
1	0	0
2	6	7,3
3	74	90,2
4	2	2,5
<i>Total</i>	82	100

**Tableau 3 : Accessibilité du patrimoine**

De ces données on peut observer ce qui suit :

1. *La plus grande partie des bâtiments de grande valeur de la Ville Haute est accessible gratuitement de l'extérieur. On peut donc l'admirer en passant simplement dans la rue sans pouvoir cependant y pénétrer. En se référant aux cartes 1 et 2 ci-avant, on remarque qu'il est assez concentré à la Ville Haute et plus dispersé sur le reste de la ville, sans qu'il s'agisse pourtant là de quelques éléments exceptionnels isolés : il est bien intégré aussi au tissu du reste de la ville. Le fait qu'il soit plus concentré Ville Haute justifie et facilite une découverte pédestre.*
2. *Il y a très peu de bâtiments dont on peut visiter l'intérieur<sup>1</sup>. Parmi ceux-ci, on retrouve l'hôtel de ville, le bureau de poste et l'église de la Sainte-Vierge, accessibles en tout ou partie uniquement durant les heures d'ouverture ou de célébration. La visite n'est cependant pas leur affectation principale. On retrouve aussi la galerie bordant le beffroi, le numéro 13 quartier du beffroi et le numéro 53 de la Grand'rue abritant le posty des Soeurs Grises. On ne visite pas à proprement parler l'intérieur de ces bâtiments, mais le visiteur peut librement circuler dans leur partie la plus intéressante du point de vue esthétique et architectural. Comme peu de bâtiments sont visitables, le temps de séjour du touriste à la Ville Haute devrait être assez court. Les guides de la ville arrivent cependant à maintenir leur intérêt en éveil durant une visite de deux heures à deux heures et demi pour la Ville Haute et les jardins suspendus. Ceci démontre l'intérêt indéniable de ce patrimoine.*
3. *Aucun des bâtiments visitables n'est d'accès payant jusqu'à présent. La Ville ne retire donc actuellement aucune recette de l'accès à son patrimoine situé Ville Haute. Ceci pourrait changer après la mise en valeur touristique du beffroi qui deviendrait alors le seul bâtiment de grande valeur à avoir été expressément aménagé pour l'accueil des visiteurs et éventuellement d'accès payant, les autres permettant leur passage occasionnel mais étant essentiellement prévus et aménagés pour d'autres fonctions (service public, culte, ...).*
4. *Deux bâtiments de grande valeur sont très difficilement accessibles de l'extérieur, même pour un simple coup d'oeil. Il s'agit du bâtiment très partiellement visible situé 4 rempart du Midi car il est en retrait par rapport à la rue et construit derrière un haut mur à front de rue et de la chapelle Notre-Dame des Soeurs Grises dont la façade est actuellement bâchée et la visibilité par la rue la longeant coupée. Cette inaccessibilité ne devrait pas poser trop de problèmes en termes touristiques, si ce n'est en terme d'image, vu la richesse du reste du patrimoine à découvrir.*

<sup>1</sup> Nous n'avons pas repris les cafés et commerces de grande valeur architecturale dans la catégorie « intérieur visitable gratuitement » car l'accès à leur intérieur est rarement motivé prioritairement par une simple visite. En les comptant, on monte à 10.8% avec les réserves quant à leur accessibilité intérieure, contre 12.8 % pour Diest.

Le tableau ci-dessous (repris en annexe III converti en euros ) reprend les retombées directes du patrimoine de la Ville Haute.

<i>Poste</i>	<i>Francs belges par an en 2000</i>
(1) Entrées	0
(2) Visites guidées	141.825
(3) Spectacles	1.012.500
(4) Autres ( souvenirs, ...)	20.500
<i>Total</i>	<b><i>1.174.825</i></b>

**Tableau 4 :** Retombées économiques directes du patrimoine

Certains commentaires s'imposent :

- (1) *Nous retenons le montant des entrées comme nul car aucune entrée n'est actuellement perçue et aucun bâtiment n'est vraiment visitable même gratuitement, ce qui nous aurait permis d'imputer un prix d'entrée par comparaison avec d'autres visites similaires. Notons cependant pour mémoire que certaines entrées sont actuellement perçues en dehors du périmètre retenu comme à la Maison de l'Imprimerie et au Centre de Découverte du Chemin de Fer Vicinal. D'autres visites pourraient aussi devenir payantes comme celle du beffroi ou celle de l'Ecomusée de la Batellerie.*
- (2) *Le prix des visites guidées varie suivant leur durée, la restauration et le programme prévus. Par comparaison avec d'autres visites assez semblables, nous avons retenu 150 francs comme la partie du prix servant à couvrir le service du guide. L'Office du Tourisme a guidé 1891 personnes en 2000, dont la plupart sont passées à la Ville Haute. Nous obtenons donc 283.650 francs. Par convention, nous n'en imputons que la moitié à la Ville Haute, soit **141.825 francs** car les visites guidées ne concernent pas toujours celle-ci ou sont couplées à une seconde visite durant l'autre moitié de la journée.*
- (3) *Nous imputons ici une partie des recettes d'événements prenant place à la Ville Haute<sup>1</sup> pour son attrait particulier et le décor qu'elle offre, à savoir les Fêtes de la Musique et la Saint-Roch. Intégrer une partie des retombées de ces événements à la composante directe peut paraître étrange. Nous l'intégrons cependant ici, car ces retombées sont liées au patrimoine, à son attractivité et au décor qu'il offre et car elles ne sont pas reprises dans les retombées indirectes concernant plutôt les touristes extérieurs.*  
*Les Fêtes de la Musique dont l'entrée est gratuite ont attiré 2000 personnes distinctes en 2000. Comme elles se répartissent sur le vendredi soir, les samedi et dimanche toute la journée, certaines personnes y participant plusieurs fois, on peut donc extrapoler prudemment à 3000 le nombre de journées passées. Le chiffre d'affaires total peut être estimé à 1.350.000 francs si on retient comme dépense moyenne par personne et par jour 450 soit 4 consommations à 50 francs et un repas moyen à 250 francs, certains participants dépensant plus ou moins et répartissant leurs dépenses suivant leurs goûts personnels. On peut estimer qu'un quart est réalisé Ville Haute en raison de son attrait particulier sur la population ou du décor qu'elle offre, soit 337.500 francs. Notons que les organisateurs tentent de répartir équitablement les retombées entre Ville Haute et Ville Basse et, en évitant le recours à des marchands ambulants, de maximiser celles-ci pour l'Horeca et les associations locales qui y tiennent des stands.*  
*Les données quantitatives objectives pour la Saint Roch sont beaucoup plus rares, mais tout porte à penser que ses retombées économiques sont nettement plus importantes que celles des Fêtes de la Musique, l'événement se déroulant sur plusieurs jours entiers, générant de nombreuses dépenses annexes (banquets, embellissements, ... ) et justifiant le montage de buvettes temporaires pour une seule heure de clientèle. Pour les mêmes raisons, nous imputons donc au patrimoine de la Ville Haute le double de la retombée attribuée aux Fêtes de la Musique, soit 675.000 francs. La valeur totale du service que le patrimoine rend en tant que cadre attractif pour diverses manifestations s'élève alors à **1.012.500 francs**.*

<sup>1</sup> Aucune étude sur ce sujet n'a été réalisée jusqu'à présent, peu de données objectives sont disponibles, les détails ont été aimablement fournis par Monsieur Philippe Blanchart, Echevin de l'Instruction à Thuin, Monsieur Pascal Marlier, Directeur du Centre Culturel de Thuin (pour les Fêtes de la Musique) et Monsieur Jean-Marie Lannoy, Président du Comité Saint Roch.

- (4) *Ce poste reprend les souvenirs et publications payantes concernant la ville. L'Office du Tourisme vend quelques souvenirs, des brochures et plans pour environ 21.000 francs par an. Ceci peut sembler peu, mais les souvenirs présentés servent surtout de décoration et les publications sont rarement payantes, volontairement car elles n'ont pas été mises à jour ou car elles ont été financées par subsides pour ne rien devoir faire payer aux visiteurs. Deux autres établissements vendent également divers souvenirs, l'un d'eux estimant ses données de chiffre d'affaires confidentielles et l'autre vendant pour environ 10.000 francs de cartes postales par an. Par prudence, nous reprenons le même chiffre pour le premier. Nous obtenons un total de 41.000 francs. Par convention, nous n'en imputons que la moitié à la Ville Haute et son patrimoine, soit **20.500 francs** car ces ventes peuvent concerner d'autres parties du patrimoine de l'entité ou son folklore.*

*Les retombées directes du tourisme à Thuin s'élèvent actuellement à plus d'un million de francs par an. Ceci peut sembler peu, mais c'est le cas habituellement. En effet, les postes retenus comme retombées directes ont une définition assez restrictive et l'essentiel des retombées économiques sont indirectes, aux alentours du patrimoine et non sur le lieu même.*

## **Retombées indirectes du tourisme**

Pour cette partie de l'estimation des retombées économiques du tourisme aux alentours du patrimoine, nous comptons exploiter des données recueillies par questionnaires auprès des visiteurs et des commerçants de Thuin. Pour les visiteurs, ces données auraient procuré leurs dépenses journalières ventilées entre types de dépenses et pour les divers commerçants, leur part de chiffre d'affaires attribuable au tourisme, et dans la mesure du possible les montants en jeu. Ces données auraient dû être recoupées entre elles pour avoir une idée correcte de la grandeur des retombées touristiques. Nous nous limiterons cependant à une estimation globale sur base de chiffres moyens. Les autres aspects de la méthode dont nous nous inspirons sont cependant repris.

Nous aurions aussi désiré tester si le patrimoine de Thuin exerce une attraction régionale suffisante au niveau du tourisme et des loisirs. En effet, la population de notre pays et des régions limitrophes est dense, les déplacements aisés et les pôles d'attraction nombreux, de sorte qu'une activité peut assez facilement se substituer à une autre, ou au contraire lui être complémentaire au sein d'un même voyage. Une liste<sup>1</sup> a été dressée afin d'identifier les autres destinations possibles dans la région au sens large. L'éventail de destinations offertes en Hainaut est riche et varié : patrimoine et musées abondants, centres récréatifs et de plein air, tourisme fluvial, ... Nous désirions tester si ces destinations étaient complémentaires car assez proches (dans ce cas, elles auraient été citées comme vues dans le cadre du même déplacement) ou si elles excluaient une visite de Thuin, et n'auraient donc jamais été citées comme faisant partie de la même excursion. Ceci n'a pas pu être vérifié, faute de données collectées.

On peut cependant supposer que les sites suivants auraient pu être complémentaires : le quartier des mariniers, l'abbaye et la brasserie d'Aulne, le village de Ragnies et la distillerie de Biercée, le moulin de Donstiennes, le château de Leers-et-Fosteau, la Maison de l'Imprimerie et le centre de découverte du tram dans la seule entité de Thuin et, dans ses environs proches, la collégiale et l'abbaye de Lobbes, le château de Solre-sur-Sambre, ...

---

<sup>1</sup> Cette liste non exhaustive est reproduite en annexe 2 et est notamment basée sur les dépliants disponibles à l'Office du Tourisme de Thuin début 2001.

D'autres nous ont semblé ne pas être une destination compatible, en raison de leur éloignement relatif, du type d'attraction ou de la gamme et la durée des divertissements offerts sur place ou aux alentours immédiats : le complexe des Lacs de l'Eau d'Heure, le pôle Chimay-Virelles, le Parc d'aventures scientifiques à Frameries, le Parc Paradiso, la ville de Mons et les ascenseurs hydrauliques du canal du Centre qui sont de véritables « locomotives » du tourisme en Hainaut.

L'enquête n'a pas permis de révéler si la raison principale de la venue des touristes à Thuin, son atout principal pour attirer les touristes extérieurs, est son patrimoine. Remarquons seulement que les questionnaires déjà diffusés lors des visites guidées par l'Office du Tourisme cette année et les saisons précédentes révèlent un grand enthousiasme a posteriori pour celui-ci.

Déterminer un ou plusieurs pôles d'attraction touristique à la Ville Haute agissant comme un aimant sur les visiteurs potentiels est assez malaisé. Pour la commune de Thuin dans son ensemble, on pourrait penser aux sites phares suivants : la Ville Haute et ses jardins, Ragnies, l'abbaye d'Aulne et le quartier des bateliers. Pour la Ville Haute en elle-même, les habitants retiennent le beffroi comme symbole de leur ville. Nous le retenons comme unique pôle d'attraction de la Ville Haute, car il est le seul à pouvoir attirer la vue de loin et éveiller la curiosité. Sa situation sur place va aussi dans ce sens : il est au bord du seul espace de la Ville Haute suffisamment vaste et dégagé pour accueillir des manifestations d'envergure ou des terrasses pour l'Horeca.

Ce pôle et le site sont accessibles en voiture via le rempart nord, la rue Liégeois, la rue Léopold II et la chaussée Notre-Dame. L'accès piéton au site peut se faire par les mêmes rues et aussi par les venelles traversant les jardins. Au sein du site, le nombre de voies de cheminement est limité, de sorte qu'on peut penser que les touristes circulent sur l'ensemble des voiries de la Ville Haute. C'est principalement sur ce site et en partie le long des itinéraires qui y mènent que les retombées économiques du tourisme pourraient être les plus importantes pour les commerces et établissements Horeca qui sont les plus susceptibles de profiter du passage supplémentaire généré par les visiteurs. En effet, une fois que le visiteur a quitté le site et ses abords, la probabilité qu'il s'arrête rapidement à nouveau pour se restaurer ou se désaltérer chute fortement.

Nous ne disposons pas de données permettant d'estimer les retombées du tourisme sur l'Horeca et le commerce à Thuin, ni de les attribuer à tel ou tel établissement précis. Cependant, le nombre de commerces ou d'établissements pouvant satisfaire les besoins des touristes est assez faible sur le site de la Ville Haute. Un simple passage aux abords de l'abbaye d'Aulne durant la saison touristique permet de se faire une idée de la taille des établissements Horeca accueillant principalement des touristes : à la Ville Haute, ces établissements pourraient aussi satisfaire les besoins de nombreux Thudiens. Cette observation intuitive apparaît aussi dans l'étude de l'Union des Classes moyennes relevant qu'un cinquième seulement des cellules commerciales de Thuin-Centre est situé Ville Haute, qu'un quart de celles-ci est inutilisé et que l'Horeca n'y est pas significativement plus présent que dans le reste du centre-ville. Le site ne semble donc pas particulièrement bien équipé pour répondre aux besoins des visiteurs ou des Thudiens en matière d'Horeca, alors que le cadre le justifie et le permet. Ceci est confirmé et affiné par les guides de la ville : seule la moitié des groupes y passe une journée entière avec repas inclus, les autres n'y séjournant que le temps de la visite. De plus, ils emmènent souvent ces premiers groupes se désaltérer ou se restaurer ailleurs dans l'entité. Dans le cas de visiteurs non guidés, on peut penser qu'étant moins bien informés et pas encadrés, ils iront encore moins systématiquement se restaurer à la Ville Haute ou ailleurs dans l'entité.

Nous avons estimé supra la composante directe des retombées économiques du tourisme. Les pages qui suivent s'attachent à estimer globalement les retombées touristiques du patrimoine de Thuin, faute de données plus précises sur les retombées indirectes.

L'Office du Tourisme cite le chiffre de 20.700 visiteurs à Thuin en l'an 2000. On pourrait les considérer comme des clients normaux pour les commerçants du centre-ville, à deux aspects près :

1. Ils ne consomment pas la même chose que les clients réguliers du centre-ville. Leur visite est récréative et occasionnera surtout des dépenses de loisirs et pour le secteur des restaurants et cafés pour les visites d'un jour et aussi pour le secteur de l'hébergement pour le tourisme de séjour.
2. Leur fréquentation est assez irrégulière, suivant la saison, le temps et les occasions. Ainsi, les journées du patrimoine sont par exemple responsables de près de la moitié des visiteurs de l'année en seulement deux jours ! Cet afflux en masse peut poser problème à l'Horeca qui pourrait être incapable de satisfaire cette demande importante et éphémère.

Supposons cependant, afin de donner un ordre de grandeur, que ce sont des consommateurs comme les autres et qu'ils passent tous par le centre-ville. L'étude réalisée par l'Union des Classes Moyennes cite un flux moyen par semaine de 6609 piétons à Thuin-Centre. Le nombre de touristes équivaldrait alors à 3 semaines de fréquentation piétonne du centre-ville, soit 6 % du chiffre d'affaires des différents commerces. Pour la Ville Haute où ce flux hebdomadaire observé est de 4338 piétons, ce nombre représenterait près de 5 semaines de fréquentation, soit 9 % du chiffre d'affaires potentiel. Ces chiffres sont cependant à prendre avec précaution vu les réserves émises ci-dessus (type de consommation, fréquentation irrégulière).

Comme le tourisme à Thuin est essentiellement un tourisme d'excursion d'un jour, nous utilisons le chiffre de dépenses moyennes par touriste pour une excursion d'un jour soit 775 francs<sup>1</sup>. Nous obtenons comme chiffre d'affaires potentiel 16.042.500 francs pour l'an 2000 pour l'ensemble de l'entité. Ce chiffre peut être interprété de différentes façons notamment au vu du tableau ci-dessous.

<i>Type de commerces, c.a. en milliers de francs</i>	<i>Hainaut</i>	<i>Arr. Thuin</i>
Restaurants sans hébergement	4.320	3.169
Cafés et bars	2.347	2.352

**Tableau 5** : Chiffre d'affaires moyen de commerces en 1999 d'après leur déclaration (INS)

Ces dépenses correspondent au chiffre d'affaires déclaré<sup>2</sup> de 5 restaurants moyens, ou de près de 7 cafés de taille normale, soit grosso modo 6 emplois directs à plein temps, ces activités générant d'autres activités en amont chez leurs fournisseurs. Il s'agit cependant d'une retombée potentielle dont l'entièreté ne profite actuellement pas aux commerces de l'entité dans son ensemble. En effet, nous avons vu ci-dessus que la fréquentation est assez irrégulière, avec des afflux massifs de touristes sur des temps très brefs, comme aux journées du patrimoine. Il est peu probable que leur demande puisse être entièrement satisfaite sur place. De plus, suivant l'expérience des guides, seuls 60% des personnes guidées (en tout, 9% des visiteurs) passent la journée entière sur place avec restauration, les autres ne restant au plus qu'une demi-journée et allant passer le reste de la journée et se restaurer ailleurs. Nous supposons que cette observation peut être extrapolée à l'ensemble des visiteurs. En outre, les établissements répondant le mieux aux goûts des touristes ne se trouvent pas aux alentours immédiats de la Ville Haute, mais plutôt ailleurs dans l'entité, par exemple à Aulne beaucoup mieux équipé pour ce type de demandes. Enfin, seule une partie des visiteurs vient à Thuin pour visiter la Ville Haute et son patrimoine. Il nous semble donc prudent de ne compter que 20%<sup>3</sup> de cette somme comme dépense effectivement réalisée actuellement et imputable au patrimoine de la Ville Haute. Cependant, comme nous travaillons avec des chiffres moyens englobant toutes les dépenses, il convient de retirer la partie qui a déjà été comptabilisée en retombée directe et donc déjà imputés à la Ville Haute soit les souvenirs et les frais de visite guidée (Tableau 4). On obtient alors **3.046.175 francs**<sup>4</sup>, ce qui équivaut au chiffre d'affaires d'un café ou un peu moins que celui d'un restaurant, soit grosso modo 1 emploi direct à plein temps.

<sup>1</sup> Ce chiffre est cité par le Bureau Economique de la Province de Namur comme dépense moyenne d'un touriste d'un jour en 2000. C'est le chiffre le plus récent disponible. Ce chiffre s'approche du prix avancé par les guides de la ville pour les personnes qu'ils accompagnent pour une journée entière, à savoir de 650 à 800 francs dépensés sur place suivant le menu choisi et le programme de visite. Les frais de transport et d'organisation du voyage ne sont pas inclus dans ces chiffres, car ils n'occasionnent que peu de retombées locales.

<sup>2</sup> Remarquons que ces chiffres d'affaires déclarés doivent être inférieurs aux chiffres d'affaires effectivement réalisés par ces établissements. A défaut de données plus précises, nous les utilisons pour estimer le nombre d'établissements pouvant travailler avec le chiffre d'affaire potentiel lié au tourisme. Ce nombre d'établissements est donc surévalué.

<sup>3</sup> L'ensemble des touristes ne visite pas la Ville Haute. Retenons que 50% le font. Seuls 60% passent la journée entière et se restaurent dans l'entité quand ils sont accompagnés d'un guide. L'ensemble des 20.700 touristes ne peut être satisfait sur place en raison de gros pics de fréquentation (10.000 visiteurs pour les seules Journées du Patrimoine en 2000). Les 20 % retenus comme dépense effective imputable semblent raisonnables.

<sup>4</sup>  $3.046.175 = 16.042.500 * 20\% - (141.825 + 20.500)$

## 1.3.Synthèse

Le patrimoine architectural de Thuin est très riche et offre de grands services à ses habitants. Il recèle aussi de bonnes potentialités en termes commerciaux de la part des visiteurs, mais elles semblent encore peu exploitées actuellement en raison de la relative absence d'établissements pouvant bénéficier de ses retombées à ses alentours immédiats. Le tableau ci-dessous<sup>1</sup> reprend ces appréciations qualitatives de manière chiffrée.

	Francs	%
Composante utilitaire	30.471.101	87,8
Composante récréative directe	1.174.825	3,4
Composante récréative indirecte	3.046.175	8,8
<i>Total</i>	<i>34.692.101</i>	

**Tableau 6 :** Bilan des retombées économiques du patrimoine de Thuin en 2000

*Commentaire : Les différents services rendus par le patrimoine thudinien en 2000 sont proches de 35 millions de francs. C'est le service rendu par le parc immobilier de grande valeur architecturale à ses utilisateurs réguliers qui est le plus important, les retombées touristiques semblant actuellement sous-exploitées. La valeur de ces services serait à comparer à l'investissement annuellement consenti jusqu'à présent dans ce domaine à Thuin afin d'évaluer l'importance encore très relative des retombées touristiques (12.2 % du total contre 44.3 % à Diest) et l'intérêt de conserver intacte cette capacité de rendre des services immobiliers aux habitants.*

## 1.4.Autres observations

Les contacts pris ont permis de dégager quelques observations intéressantes<sup>2</sup> ne trouvant pas leur place ci-avant.

Le public visitant Thuin est essentiellement originaire de toutes les provinces belges pour les visites en groupe, tant néerlandophones que francophones, peu provenant du Hainaut. On retrouve des étrangers français et anglais parmi les visiteurs isolés.

Le média qui a surtout motivé la venue de visiteurs est le bouche à oreille, car l'Office dispose de peu de moyens pour assurer sa promotion propre. Depuis peu, la presse écrite et la télévision se sont intéressées à Thuin, avec des effets visibles au niveau du nombre de visites.

La durée des visites organisées est variable. La visite de la vieille ville dure actuellement de deux à deux heures et demi. Cependant, comme le patrimoine de l'entité est très riche et varié, il y en a pour tous les goûts et il y a largement de quoi occuper les visiteurs qui le désirent une journée entière. Dans une petite moitié des cas, on constate cependant que la visite guidée ne dure qu'une demi-journée complétée par une autre visite ou activité hors de l'entité.

<sup>1</sup> Ce tableau converti en euros est repris en annexe III.

<sup>2</sup> Détails aimablement fournis par Mesdames Maquet et De Wilde de l'Office du Tourisme de Thuin et Madame Collot, guide.

Il ressort des questionnaires diffusés depuis deux ans par l'Office du Tourisme que la satisfaction des visiteurs est généralement très élevée. La réaction qui domine est la surprise et l'enchantement suite à la découverte d'une région inconnue : la vieille ville riche en patrimoine, les jardins suspendus, la beauté et l'aspect très vert de la région surprennent et tranchent par rapport à l'image assez négative de Charleroi pourtant éloignée de seulement 15 kilomètres. Les moulins de l'entité, le Château de Leers-et-Fosteau et l'abbaye d'Aulne suscitent également un enthousiasme inconditionnel.

Les touristes sont généralement enchantés par leur visite. La plupart reviendrait volontiers et conseillerait la visite à ses proches. Cependant, certains soulignent le manque de propreté des rues. Le manque d'entretien, l'état des murs et ruelles, l'état de délabrement général ou d'abandon de certains bâtiments les interpellent aussi. Citons le bâtiment situé au n° 2 rue Prince de Liège : ses vitres brisées retiennent à chaque fois l'attention des visiteurs et font mauvaise impression. Les ruines de l'abbaye d'Aulne suscitent également le désarroi : l'état d'abandon ne permet plus qu'une visite extérieure très partielle.

## 2. Approche dynamique : mise en perspective

La partie qui précède est essentiellement un constat des flux économiques générés par le patrimoine de Thuin Ville Haute, dans l'état actuel des choses. De nombreux projets relatifs au tourisme, au patrimoine et aux espaces publics de la Ville Haute étant sur le point d'être entamés, il est intéressant de mettre les résultats précédents en perspective en tenant compte de leurs impacts possibles sur base d'hypothèses prudentes et de l'information disponible.

### 2.1. Projets et problèmes urbanistiques à la Ville Haute

Dans le cadre du Programme Interreg II, nous avons posé un diagnostic révélant les différents problèmes présents dans les communes d'Erquelinnes et de Thuin. La carte 3 reprise ci-après reprend ceux rencontrés à Thuin-Centre avec leur degré de priorité<sup>1</sup> indiqué par l'intensité de la couleur.

On remarque que la Ville Haute et son axe principal de traversée concentrent la majorité des problèmes graves rencontrés dans la commune et son centre. Elle est donc retenue car elle est la zone la plus prioritaire<sup>2</sup> sur la commune. En effet, les citations négatives de la population lors du sondage téléphonique se concentrent sur cette zone et les techniciens y ont identifié de gros problèmes au niveau du bâti et de l'espace. De plus, la population sur place est nombreuse et stable, mais a été en déclin et n'a pas retrouvé son niveau de 1981 sur le secteur du centre-ville<sup>3</sup>, le chômage y est plus élevé et les revenus y sont plus bas qu'en région wallonne ou que sur l'ensemble de la commune<sup>4</sup>. Cette zone est donc aussi socialement défavorisée. Enfin, elle fait également partie des priorités des décideurs politiques communaux. Elle est l'objet d'une étude économique spécifique car son réaménagement est le plus susceptible d'avoir des retombées économiques et sociales importantes, non seulement sur place mais également dans l'ensemble de l'entité. Les autres problèmes prioritaires de l'entité font quant à eux l'objet d'une esquisse de réaménagement tenant compte de la situation existante, des problèmes diagnostiqués et des possibilités d'investissement de la commune.

Les projets envisagés à brève échéance sont la restauration du beffroi et son ouverture au public, la revalorisation des ruelles Nord et Gripelotte à travers l'opération Coeur de Ville, l'aménagement général des jardins suspendus, l'ouverture de certains de ces jardins au public à des fins touristiques et didactiques et la rénovation de la place du Chapitre et de la ruelle du Marché.

---

<sup>1</sup> Ces degrés de priorité ont été attribués à chaque problème identifié en prenant en compte plusieurs critères :

- l'avis de la population recueilli lors du sondage téléphonique auprès de mille habitants des communes d'Erquelinnes et de Thuin et lors de différentes réunions ayant eu lieu avec des habitants volontaires;
- la quantité de population présente dans la zone statistique concernée;
- des indicateurs socio-économiques (évolution de la population, niveau de revenus et taux de chômage);
- l'avis de techniciens en urbanisme et en architecture.

<sup>2</sup> Voir partie 3 point 4.c. rapport du sondage téléphonique de la valorisation concertée des centres urbains.

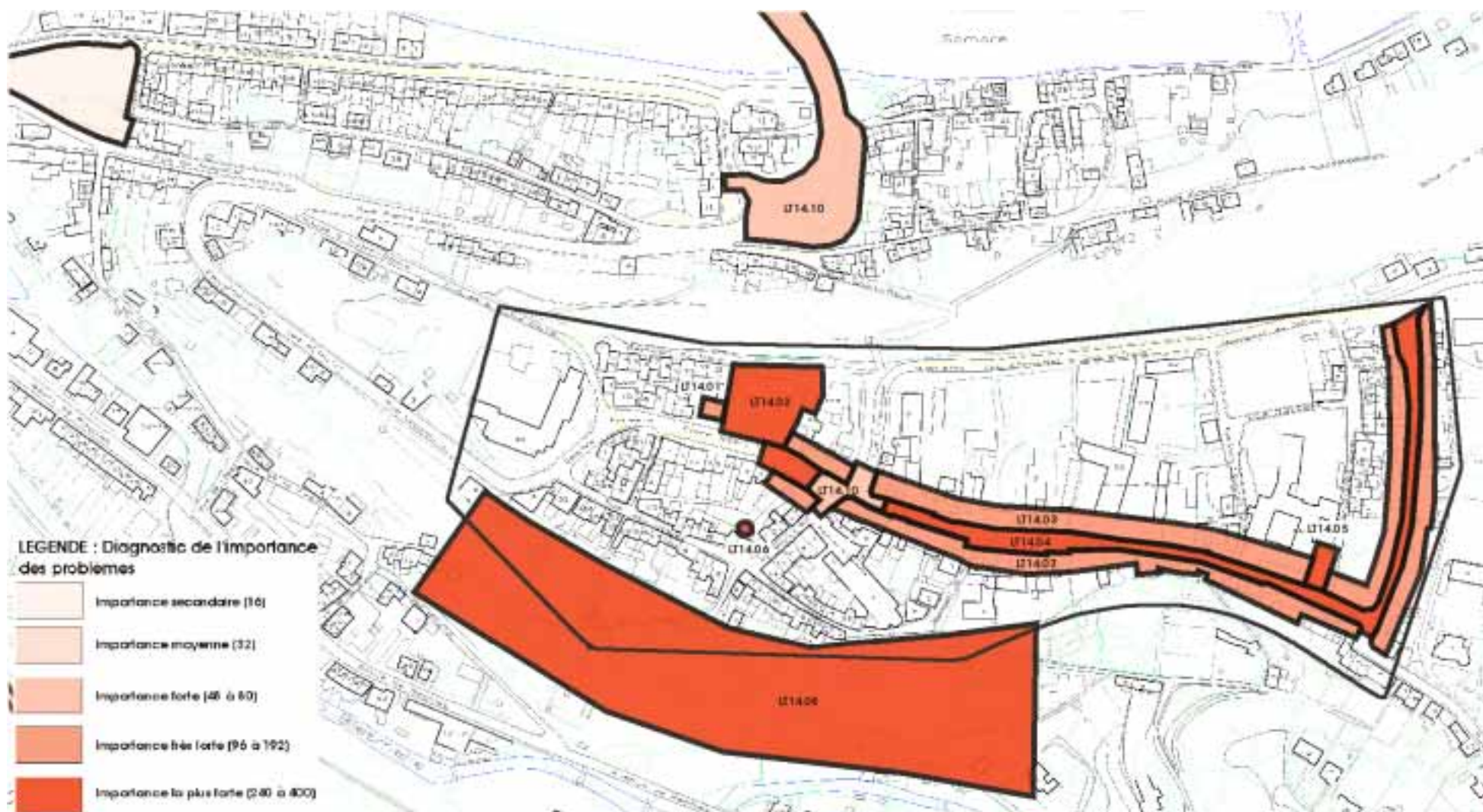
<sup>3</sup> La section A, secteur A00 du centre-ville est passée de 1.251 habitants en '81, à 1.164 en '91 et à 1.200 en '98 (données INS).

<sup>4</sup> En 1991, le taux de chômage s'élevait à 18 % à Thuin Section pour 15 % sur l'ensemble de la commune et 16 % en région wallonne. En 1997, le revenu moyen s'élevait à 893.000 francs à Thuin Section, pour 962.000 sur l'ensemble de la commune et 875.000 en région wallonne. Pour plus de détails, consulter le rapport sur la valorisation concertée des centres urbains déjà remis à la commune, partie II.

A plus long terme, des interventions sont également envisageables sur la Grand'rue (mise en semi-piétonnier), la rue Cambier et la chapelle des Soeurs Grises. On remarque que les projets à brève échéance répondent en partie aux attentes principales de la population (voir carte 3), les projets à plus long terme y répondant mieux. Cependant, seules une approche et une intervention globales et cohérentes peuvent permettre à la Ville Haute de pouvoir encore assurer entièrement et durablement ses différentes fonctions envers ses habitants, les usagers de l'entité et les visiteurs. Une stratégie de petites retouches successives suivant des impératifs immédiats ou particuliers ne peut garantir pleinement d'aussi bons résultats en termes urbanistiques et de satisfaction des différents usagers qu'avec une vue d'ensemble de la rénovation de la Ville Haute.



**Figure 2** : La Ville Haute et les Jardins Suspendus tels qu'ils pourraient réapparaître après rénovation. Les bâtiments et les murs des jardins sont dégagés et visibles. (Ancienne carte postale, vue prise vers 1900 - Coll. E. Colot).



**Carte 3 :** Le plan ci-dessus reprend pour Thuin-Centre les principaux problèmes ressortis de la consultation de la population et de l'analyse urbanistique. Au plus la zone est foncée au plus le problème est important. Les problèmes les plus importants se concentrent à la Ville Haute (délimitée par le trait continu). Comme l'attente de la population et l'impact urbanistique peuvent être très forts, on peut s'attendre à des retombées économiques et sociales non négligeables (fond de plan extrait du plan PICC du MET D432, licence D432/9906/001/Espace Environnement).

## 2.2. Mise en perspective de l'approche statique

Quels pourraient être les effets économiques globaux des projets urbanistiques envisagés à la Ville Haute ? Le site serait rendu plus attractif tant pour les riverains que pour les clients des commerces et les visiteurs plus nombreux. Le temps moyen de visite de la Ville Haute pourrait être allongé pour permettre une visite intérieure du beffroi et de certains jardins. Tentons de chiffrer ces effets à l'aide des données et résultats utilisés ci-avant.

Au niveau de la composante utilitaire, on peut envisager un regain d'intérêt du marché immobilier pour la Ville Haute, avec des délais de location ou de vente raccourcis et à terme des loyers à la hausse et une baisse du nombre d'édifices inoccupés. Le tableau ci-dessous compare les données actuelles avec une réduction de moitié de la surface des bâtiments de grande valeur architecturale inoccupés au profit du logement et une hausse modérée de 2% des loyers hors inflation, hypothèse réalisable en 5 ans après la fin des travaux.

Catégorie	m <sup>2</sup> 2000	Valeur locative 2000	m <sup>2</sup> 2009	Valeur locative 2009	Δ +/-
Logements	3106,5	9.049.234	3501	10.402.381	+ 1.353.147
Commerces	453,1	2.675.102	453,1	2.728.604	+ 53.502
Horeca	244,7	1.444.709	244,7	1.473.603	+ 28.894
Services	1113	3.242.169	1113	3.307.012	+ 64.843
<i>Sous-total 1</i>	<i>4990,4</i>	<i>16.411.215</i>	<i>5311,8</i>	<i>17.911.601</i>	<i>+ 1.500.386</i>
Edifices publics	4038,1	11.762.985	4038,1	11.998.245	+ 235.260
Edifices inoccupés	788,5	2.296.900	394	1.170.676	- 1.126.224
<i>Sous-total 2</i>	<i>4826,6</i>	<i>14.059.886</i>	<i>4432,1</i>	<i>13.168.921</i>	<i>-890.964</i>
<b>Total général</b>	<b>9743,9</b>	<b>30.471.101</b>	<b>9743,9</b>	<b>31.080.522</b>	<b>+ 609.422</b>

**Tableau 7 :** Fonction économique du patrimoine en chiffres, perspectives en francs belges<sup>1</sup>

Commentaires : L'évolution de la valeur locative globale du patrimoine est légère vu l'hypothèse de hausse modeste des loyers. Elle est cependant plus marquée au niveau des loyers susceptibles d'être effectivement perçus repris au sous-total 1. Ceci montre que certains immeubles inoccupés retrouvent une fonction et qu'un loyer effectif peut leur être imputé. Ce regain d'intérêt pour l'immobilier à la Ville Haute ne se limite pas aux seuls bâtiments de grande valeur architecturale. Il est fort probable que le marché des biens de moindre qualité architecturale suive les mêmes tendances et qu'il y ait un effet d'entraînement des interventions sur les biens et espaces publics sur les initiatives de rénovation de l'ensemble des immeubles privés. Ce regain d'attractivité peut contribuer à une hausse de la population domiciliée sur place, un regain de convivialité et une meilleure sécurisation par le jeu d'un contrôle social accru. Il peut aussi avoir d'autres retombées budgétaires positives importantes pour la commune<sup>2</sup>.

Au niveau de la composante récréative directe, il convient d'envisager l'entrée payante du beffroi et un afflux de touristes plus important. Le tableau ci-avant compare les données actuelles avec une entrée payante à 150 francs et 30.000 touristes annuels dont un tiers visite le beffroi<sup>3</sup>. Cette croissance correspond à une croissance annuelle de 8.5% pendant cinq ans après la fin des travaux, ce qui est raisonnable vu les chiffres de croissance avancés par l'Office du Tourisme pour les dernières années.

<sup>1</sup> Ce tableau converti en euros est repris en annexe III.

<sup>2</sup> Voir le point 2.3 infra.

<sup>3</sup> Cette hypothèse de 10.000 visiteurs par an pour le beffroi semble raisonnable au vu du nombre actuel de touristes et des fréquentations du beffroi de Tournai : 18.000 par an en '92, 50.000 prévus en 2000 après restauration et réaménagement. Les beffrois de Thuin et Tournai ont été classés patrimoine mondial de l'UNESCO avec 4 autres beffrois wallons et les beffrois flamands, ce qui pourrait susciter l'intérêt de nouveaux visiteurs. La mise sur pied d'un tour des 6 beffrois wallons permettrait à Thuin d'espérer un nombre de visiteurs plus élevé que notre hypothèse de base.

Poste	Francs belges en 2000	Francs belges en 2009	$\Delta$ +/-
(1) Entrées	0	1.500.000	+ 1.500.000
(2) Visites guidées	141.825	212.738	+ 70.913
(3) Spectacles	1.012.500	1.012.500	=
(4) Autres ( souvenirs, ... )	20.500	30.750	+ 10.250
Total	1.174.825	2.755.988	+ 1.581.163

**Tableau 8 :** Prévion d'évolution des retombées économiques directes du patrimoine<sup>1</sup>

*Commentaire : L'évolution des retombées récréatives directes est plus marquée en raison de la perception de droits d'entrée et de la croissance du nombre de visiteurs extérieurs faisant augmenter proportionnellement les autres postes à l'exception des spectacles concernant majoritairement un public local supposé inextensible.*

Au niveau de la composante récréative indirecte, nous avons vu que le chiffre d'affaires potentiel était de 16.042.500 francs pour l'ensemble de l'entité en utilisant les chiffres de dépenses moyennes par touriste d'un jour. Nous refaisons ce calcul pour les 30.000 visiteurs prévus, dont 5% passent la nuit dans une chambre d'hôtes dans l'entité, pour une dépense moyenne de 1757 francs<sup>2</sup>. Nous obtenons alors comme chiffre d'affaires potentiel 24.723.000 francs.

Ce chiffre doit être réinterprété car il s'agit d'une retombée potentielle dont l'entièreté ne profite pas nécessairement totalement aux commerces de l'entité. En effet, nous avons vu que la fréquentation est assez irrégulière, que les établissements répondant le mieux aux goûts des touristes ne se trouvent pas aux alentours immédiats de la Ville Haute, que seule une partie des touristes passe la journée entière à Thuin et que seule une partie de ces retombées est imputable à la Ville Haute. Nous supposons que des établissements répondant aux goûts des touristes et pouvant faire face à des afflux de clientèle importants y sont présents, de sorte qu'après une visite plus longue, les visiteurs ne sont plus contraints de chercher plus loin un lieu adapté où se désaltérer et se restaurer. Il nous semble alors raisonnable de compter 50% de cette somme comme dépense effectivement réalisée sur place et imputable au patrimoine de la Ville Haute.

Comme nous travaillons avec des chiffres moyens englobant toutes les dépenses, il convient de retirer la partie qui a déjà été comptabilisée en retombée directe du patrimoine de la Ville Haute, soit les souvenirs et les frais de visites et les entrées à imputer à la seule Ville Haute. On obtient alors **10.618.012** francs. C'est l'équivalent de trois restaurants moyens ou de quatre cafés<sup>3</sup>, soit grosso modo 4 emplois directs à temps plein pour la seule Ville Haute et la seule activité touristique hormis le personnel de promotion déjà en place.

<sup>1</sup> Ce tableau converti en euros est repris en annexe III.

<sup>2</sup> Ces chiffres sont cités par le Bureau Economique de la Province de Namur comme dépense moyenne d'un touriste d'un jour et comme dépense individuelle moyenne avec séjour en chambre d'hôtes en 2000. Ce sont les chiffres les plus récents disponibles.

<sup>3</sup> Voir Tableau 5 ci-avant.

	Francs en 2000	%	Francs en 2009	%	Δ +/-
Composante utilitaire	30.471.101	87,8	31.080.522	69,9	+ 609.421
Composante récréative directe	1.174.825	3,4	2.755.988	6,2	+ 1.581.163
Composante récréative indirecte	3.046.175	8,8	10.618.012	23,9	+ 7.571.837
<i>Total</i>	<i>34.692.101</i>		<i>44.454.522</i>		<i>+ 9.762.421</i>

**Tableau 9 : Bilan des retombées économiques potentielles du patrimoine de Thuin<sup>1</sup>**

Commentaires: La valeur de chaque service procuré par le patrimoine est en augmentation suite à la réalisation des projets envisagés. Chacun en profite, soit en terme de cadre de vie, soit en terme de clientèle. La progression la plus notable se fait par une meilleure exploitation des retombées économiques potentielles du tourisme car nous avons fait l'hypothèse que les commerçants thudiens pouvaient s'adapter pour mieux répondre aux attentes des clients extérieurs devenus plus nombreux. La part relative des retombées touristiques progresse mais est encore un peu basse (30.1% du total contre 44.3 % à Diest et 12.2% actuellement). Notons que ce redéploiement de l'Horeca à la Ville Haute profiterait aussi aux Thudiens, tant en termes d'emplois que par la convivialité de ces nouvelles activités locales.

### **2.3. Impact budgétaire de la réutilisation des bâtiments inoccupés de la Ville Haute**

Nous avons vu que les projets urbanistiques envisagés peuvent déclencher un regain d'intérêt du marché immobilier pour la Ville Haute, avec des loyers à la hausse et une baisse du nombre d'édifices inoccupés, pour autant notamment que le problème du parking des résidents y soit réglé. Ci-avant, nous n'avons envisagé que l'impact sur les bâtiments de grande valeur architecturale inoccupés. Cette approche est trop restrictive, car d'autres bâtiments inoccupés sont concernés, avec à la clef la possibilité de retombées budgétaires positives et récurrentes pour la commune. On peut penser à des locations à meilleur prix de biens immobiliers communaux ou à leur vente avec réalisation de plus-values, mais les retombées budgétaires positives ne se limitent pas à ces plus-values. On essaie ici d'estimer le surcoût en infrastructures de nouvelles constructions dispersées par rapport à la réutilisation de logements actuellement inoccupés à la Ville Haute. Les deux estimations proposées sont basées sur l'évolution passée de la population de ce secteur statistique et sur une observation visuelle des bâtiments.

#### **Estimation 1 :**

La population de Thuin-Centre (section A, secteur A00, données INS) est passée de 1.251 habitants en '81, à 1.164 en 91 et à 1.200 en 98 pour 498 logements disponibles répartis en 394 maisons individuelles, 101 appartements et 3 logements de catégorie non identifiée. Notre hypothèse est que ce quartier est rendu plus attractif. L'ensemble de la commune connaît une hausse générale constante de population, mais sa répartition évolue différemment avec la fin de la désaffectation pour le centre-ville. En 5 ans, on suppose qu'il peut retrouver son niveau de 1981, soit 50 habitants en plus, soit 20 logements occupés en plus en utilisant la clé « 2.5 habitants par logement ».

<sup>1</sup> Ce tableau converti en euros est repris en annexe III.

Cette capacité de logement existe déjà sur place et les parcelles sont déjà équipées. Cette évolution de la population de Thuin-Centre doit être comparée à la viabilisation de 20 nouvelles parcelles non équipées, pour moitié contiguës à un bâtiment préexistant pour 250.000 francs l'unité et pour l'autre moitié sur de grandes parcelles recevant un bâtiment isolé à 650.000 francs<sup>1</sup> l'unité, soit 9 millions de francs de dépenses d'équipement et 180.000 francs (2%) de charges annuelles d'entretien-renouvellement évitables.

**Estimation 2 :**

Un comptage visuel sur base de l'apparence extérieure des bâtiments de la Ville Haute et de ses abords<sup>2</sup> permet d'estimer à 20 le nombre d'immeubles entièrement désaffectés (habitat et commerces) et à 17 les immeubles dont les étages sont inoccupés. En utilisant la clé « deux ménages par immeuble entièrement inoccupé, un pour les seuls étages inoccupés », le parc inoccupé à Thuin-Centre pourrait loger 57 ménages supplémentaires, soit 142 personnes. Pour les mêmes valeurs d'équipement que précédemment, ce retour de population en ville permettrait d'éviter 25.6 millions de dépenses pour l'équipement de 57 nouvelles parcelles et 512.000 francs (2%) de charges annuelles d'entretien-renouvellement.

<i>Economie budgétaire en francs</i>	<i>Estimation 1</i>	<i>Estimation 2</i>
Equipement et infrastructures	9.000.000	25.600.000
Charges annuelles d'entretien-renouvellement	180.000	512.000

**Tableau 10 :** Economies budgétaires permises par le réemploi de logements en centre-ville

Comme on le voit, la réutilisation d'immeubles inoccupés en ville en remplacement de nouvelles constructions dispersées en périphérie peut permettre de substantielles économies à la commune, tant en frais d'établissement que d'entretien de nouvelles infrastructures. Elle permet aussi de préserver l'aspect esthétique attrayant de l'entité et de ses paysages et vues.

<sup>1</sup> Sources : M.-L. De Keersmaecker (2001) et travaux préparatoires dont Ministère de la Région wallonne (Conférence Permanente du Développement Territorial, 2000).

<sup>2</sup> La zone de comptage correspond au périmètre choisi par Espace Environnement pour réaliser l'« outil de promotion de l'image urbaine » de Thuin. Ce périmètre correspond au périmètre du centre ancien protégé de Thuin, plus le côté de la rue Mengal qui n'y est pas inclus et les deux côtés de la rue 't Serstevens.

### 3. Bibliographie consultée

- Bureau Economique de la Province de Namur, Département Tourisme et Programmes Européens (2001), « Le Tourisme Namurois en Chiffres, Statistiques 2000 ».
- De Keersmaecker M.-L. (2001), Approche des coûts de la désurbanisation sous l'angle du développement durable, *Les Cahiers de l'Urbanisme n° 34*, pp.19-26.
- Europa Nostra Belgium (1998), « L'impact de la restauration du patrimoine architectural sur l'emploi ».
- Greffe X. (2000), « Le patrimoine comme ressource pour la ville », *Les Annales de la Recherche Urbaine n° 86*, Juin 2000, pp. 29-38.
- Lemaire, Ost et autres, Fondation Roi Baudouin (Koning Boudewijnstichting), « Geldstroomanalyse op gemeentelijk vlak » in « Economische en fiscale aspecten van de monumentenzorg » (Monumenten Dossier 2), pp. 55-73 en 86-97, 1990, Bruxelles (traduit par Espace Environnement).
- Ministère de la Région Wallonne (Conférence Permanente du Développement Territorial, 2000), Résumé du Rapport Final de la Subvention 1999, Thème 7.1. - Les coûts de la désurbanisation.
- Office du Tourisme de Thuin ASBL (2001), « Rapport d'activités 2000 ».
- Ost C. (1994), « La dimension économique du patrimoine », communication faite lors du colloque “ Edifices, sites et société : patrimoine et citoyens ”, Charleroi, 4 et 5 mars 1994.
- Union des Classes Moyennes, « Outil de Gestion des Centres-Villes pour Thuin », 2000.
- Van Droogenbroeck N.(1994), « The economic dimension of the cultural built heritage : a few hints and insights on CBH-related Matters », mémoire UCL, Faculté des Sciences Economiques.

#### 4. Annexe I : Liste des éléments du patrimoine de grande valeur architecturale de Thuin Ville Haute

N°	Adresse	m² sol	fct	N°	Adresse	m² Sol	fct
1	Grand-Puits 1	61,8	h	43	Place Albert ler 9	64,3	c
2	Grand-Puits 3	76,3	c	44	Place Albert ler 13	125,8	l
3	Prince de Liège 2	95,1	d	45	Place Albert ler 15	66,8	h
4	Rue des Nobles 1	56,4	h	46	Place Albert ler 17	126	c
5	Rue des Nobles 2	128,3	h	47	Place Albert ler 23	47,2	h
6	Rue des Nobles 4	77	h	48	Place Albert ler 25	23,1	h
7	Rue des Nobles 7	94	h	49	Place Albert ler 26 école	271,1	p
8	Rue des Nobles 8	72,5	h	50	Place Albert ler 27	28,5	h
9	Rue des Nobles 13	35	h	51	Place Albert ler 29	27,7	h
10	Rue des Nobles 15	42,2	h	52	Rue Cambier 5	97,9	d
11	Rue des Nobles 17	42,7	h	53	Grand'Rue 6	74,3	l
12	Rue des Nobles 26	66,4	h	54	Grand'Rue 7	97	p
13	Rue des Nobles 30	51,2	h	55	Grand'Rue 11	61,6	h
14	Rue Saint-Jacques 1	40,7	d	56	Grand'Rue 13	59,5	h
15	Rue Saint-Jacques 10	27	h	57	Grand'Rue 16	73,1	h
16	Rue Saint-Jacques 12	30,7	h	58	Grand'Rue 21	144,2	c
17	Rue Saint-Jacques 13	35,9	h	59	Grand'Rue 22	238,8	l
18	Rue Saint-Jacques 14	75,7	h	60	Grand'Rue 24	43,6	l
19	Rempart du Midi 1	123,2	h	61	Grand'Rue 26	140,9	l
20	Rempart du Midi 2	83,4	h	62	Grand'Rue 28	34,6	h
21	Rempart du Midi 4	230,6	h	63	Grand'Rue 29	246,7	p
22	Rempart du Midi 5	86,9	h	64	Grand'Rue 33	58,3	h
23	Rempart du Midi 11	38,6	h	65	Grand'Rue 36	326,7	p
24	Rempart du Midi 13	44,6	h	66	Grand'Rue 38	102,3	d
25	Rempart du Midi 15	59,1	h	67	Grand'Rue 39	179,2	p
26	Rue des Ombiaux 5a	61,5	h	68	Grand'Rue 42	120,6	h
27	Rue des Ombiaux 5	32,9	h	69	Grand'Rue 44	109,8	d
28	Rue des Ombiaux 8	94,9	h	70	Grand'Rue 52 Athénée Royal	539,5	p
29	Place de la Paroisse 4	28,2	h	71	Grand'Rue 53	33	h
30	Place de la Paroisse 5	104,2	h	72	Grand'Rue 68a Ecole	762	p
31	Place de la Paroisse 7	52,4	h	73	Grand'Rue 68 N.D. Soeurs Grises	261,8	d
32	Eglise de la Sainte-Vierge	683,8	p	74	Grand'Rue 70	254	l
33	Quartier du Beffroi 13	58,1	h	75	Grand'Rue 73	137,8	l
34	Place du Chapitre Beffroi	126,7	p	76	Grand'Rue 93	93,7	h
35	Place du Chapitre Galerie	149,4	p	77	Grand'Rue 95	62,3	h
36	Place du Chapitre 3	66,1	c	78	Grand'Rue 97	80,9	d
37	Place du Chapitre 5	101,8	l	79	Grand'Rue 99	22,3	h
38	Rue Leopold II 6	153,5	h	80	Grand'Rue 101	45,1	h
39	Rue A. Liégeois 2	52	h	81	Grand'Rue 102	32,1	h
40	Place Albert ler 1	79,4	c	82	Grand'Rue 104	29,6	h
41	Place Albert ler 3	101	c	83	Rue Parfait Namur 4	56	h
42	Place Albert ler 5	40,5	c				

Fonctions : c = commerce, d = désaffecté, inoccupé, h = habitat, l = professions libérales, p = service public et assimilés.

## 5. Annexe II : Liste de pôles substituts ou complémentaires à Thuin Ville Haute

### **Commune de Thuin** (plutôt complémentaires) :

Le moulin banal de Donstiennes, le village de Ragnies et sa distillerie, la Zeupire à Gozée, l'hermitage de Saint-Antoine (Bois du Grand Bon Dieu), le quartier des Mariniers, les Quatre Pavés, les excursions fluviales sur le Carpe Diem, le hameau d'Ossogne à Thuillies, le Centre de Découverte du Chemin de Fer Vicinal, l'abbaye et la brasserie d'Aulne, la Maison de l'Imprimerie et des Lettres de Wallonie, le château de Leers-et-Fosteau.

**Environs proches** : la collégiale et l'abbaye de Lobbes, le château de Solre-sur-Sambre, ...

### **Environs** :

Le Gambrinus Drivers Museum à Romedenne, le Domaine de Claire-Fontaine, le Pays de Geminiacum, le Pays de l'Eau d'Heure et son complexe des lacs, le Pays des Vallées (Province de Namur), Beaumont, Charleroi, le Musée des Beaux-Arts de Valenciennes, le Musée de l'Ardoise à Fumay, l'Espace gallo-romain à Ath, le Musée du Malgré Tout à Treignes, le Parc d'aventures scientifiques à Frameries, le Parc Paradiso, Froidchapelle, Chimay, Virelles, Walcourt, Beloeil, Momignies, le Musée de la Mine à Fontaine-l'Evêque, l'Hôpital Notre-Dame à la Rose à Lessines, le Musée de la Vie rurale à Ham-sur-Heure, les trois musées de Sivry-Rance, l'espace Arthur Masson à Treignes, le Musée International du Carnaval et du Masque à Binche, le Musée communal de la Vie rurale à Estinnes, l'Ecomusée régional du Centre, le Musée de l'Outil et de la Vie Locale et régionale du Centre à Liberchies, le Musée-atelier du Verre à Sars-Poteries, les ascenseurs hydrauliques du canal du Centre, l'ascenseur à bateaux de Strépy-Thieu, le plan incliné de Ronquières, ...

## 6. Annexe III : Tableaux de synthèse convertis en euros

Les différents tableaux présentés dans le corps du texte précédant et comprenant des montants en francs belges sont présentés ici avec les mêmes montants convertis en euros au taux officiel 1 euro = 40,3399 francs belges.

<i>Catégorie</i>	<i>Loyer/ m<sup>2</sup>/ an</i>	<i>Surface utile</i>	<i>Valeur locative</i>
Logements	72,21	3106,5	224.324,66
Commerces	146,36	453,1	66.314,06
Horeca	146,36	244,7	35.813,39
Services (prof. libérales)	72,21	1113	80.371,27
<i>Sous-total 1</i>		<i>4990,4</i>	<i>406.823,39</i>
Edifices publics	72,21	4038,1	291.596,78
Edifices inoccupés	72,21	788,5	56.938,67
<i>Sous-total 2</i>		<i>4826,6</i>	<i>348.535,46</i>
<i>Total général</i>		<i>9161</i>	<i>755.358,85</i>

**Tableau 2** : Fonctions économiques du patrimoine en chiffres

<i>Poste</i>	<i>Euros par an en 2000</i>
(1) Entrées	0
(2) Visites guidées	3.515,75
(3) Spectacles	25.099,22
(4) Autres ( souvenirs, ...)	508,18
<i>Total</i>	<i>29.123,15</i>

**Tableau 4** : Retombées économiques directes du patrimoine

Type de commerces, c.a. en euros	Hainaut	Arr. Thuin
Restaurants sans hébergement	107.090,00	78.557,46
Cafés et bars	58.180,61	58.304,56

**Tableau 5** : Chiffre d'affaires moyen de commerces en 1999 d'après leur déclaration (INS)

	<i>Euros</i>	<i>%</i>
Composante utilitaire	755.358,86	87,8
Composante récréative directe	29.123,15	3,4
Composante récréative indirecte	75.512,71	8,8
<i>Total</i>	<i>859.994,72</i>	

**Tableau 6** : Bilan des retombées économiques du patrimoine de Thuin en 2000

<i>Catégorie</i>	<i>m<sup>2</sup> 2000</i>	<i>Valeur locative 2000</i>	<i>m<sup>2</sup> 2009</i>	<i>Valeur locative 2009</i>	<i>Δ +/-</i>
Logements	3106,5	224.324,66	3501	257.868,30	+ 33.543,63
Commerces	453,1	66.314,06	453,1	67.640,33	+ 1.326,28
Horeca	244,7	35.813,39	244,7	36.529,66	+ 716,26
Services	1113	80.371,27	1113	81.978,69	+ 1.607,42
<i>Sous-total 1</i>	<i>4990,4</i>	<i>406.823,39</i>	<i>5311,8</i>	<i>444.016,99</i>	<i>+ 37.193,61</i>
Edifices publics	4038,1	291.596,78	4038,1	297.428,72	+ 5.831,94
Edifices inoccupés	788,5	56.938,67	394	29.020,31	- 27.918,36
<i>Sous-total 2</i>	<i>4826,6</i>	<i>348.535,46</i>	<i>4432,1</i>	<i>326.449,04</i>	<i>-22.086,43</i>
<i>Total général</i>	<i>9743,9</i>	<i>755.358,85</i>	<i>9743,9</i>	<i>770.466,03</i>	<i>+ 15.107,18</i>

**Tableau 7 :** Fonction économique du patrimoine en chiffres, perspectives

Poste	Euros en 2000	Euros en 2009	Δ +/-
(1) Entrées	0	37.184,03	+ 37.184,03
(2) Visites guidées	3.515,75	5.273,62	+ 1.757,87
(3) Spectacles	25.099,22	25.099,22	=
(4) Autres ( souvenirs, ... )	508,18	762,28	+ 254,09
Total	29.123,15	68.319,15	+ 39.195,99

**Tableau 8 :** Prévion d'évolution des retombées économiques directes du patrimoine

	Euros en 2000	%	Euros en 2009	%	Δ +/-
Composante utilitaire	755.358,86	87,8	770.466,02	69,9	+ 15.107,16
Composante récréative directe	29.123,15	3,4	68.319,16	6,2	+ 39.196,01
Composante récréative indirecte	75.512,71	8,8	263.213,64	23,9	+ 187.700,93
Total	859.994,72		1.101.998,82		+ 242.004,10

**Tableau 9 :** Bilan des retombées économiques potentielles du patrimoine de Thuin

<i>Economie budgétaire en euros</i>	<i>Estimation 1</i>	<i>Estimation 2</i>
Equipement et infrastructures	223.104,17	634.607,42
Charges annuelles d'entretien-renouvellement	4.462,08	12.692,15

**Tableau 10 :** Economies budgétaires permises par le réemploi de logements en centre-ville

# Questionnaire destiné aux commerçants de Thuin

(idem pour Ville Basse où il y a bcp de commerces et peu de patrimoine)

Chers commerçants,

Dans le cadre d'une étude<sup>1</sup> sur les retombées économiques du tourisme et du patrimoine de Thuin et en vue d'une meilleure valorisation, nous souhaiterions vivement mieux connaître l'impact du tourisme sur vos activités commerciales.

Nous vous remercions d'avance pour le temps que vous consacrerez à remplir ce questionnaire.

(caractéristiques du commerce et dépenses touristiques)

Votre commerce:

1. Quel type de produits ou services vendez ou rendez-vous ? (vêtements, alimentation, presse, café, restaurant, ... ) .....
2. Ce bâtiment est-il situé à la Ville Haute ?  Oui /  Non
3. Quel(s) jour(s) de la semaine fermez-vous normalement votre commerce ?  
.....  
Fermez-vous pendant les congés, les vacances scolaires, d'autres jours ou occasions ? (quand ?) .....
4. Combien de personnes employez-vous en temps normal, vous y compris ? .....
5. Y a-t-il des périodes de l'année où vous engagez plus de personnel ?  Oui /  Non  
Quand ? (périodes et / ou occasions) .....
- Combien de personnes ? .....

Vos clients:

6. Avez-vous pu identifier des touristes parmi vos clients ?  Oui /  Non
7. Peut-on parler d'une saison touristique pour ce que vous vendez ?  Oui /  Non  
Si oui, quels sont les mois ou occasions durant lesquels vous enregistrez le plus de ventes à des touristes ? .....
- Votre chiffre d'affaires est-il plus élevé durant la saison touristique ?  Oui /  Non  
Si oui, dans quelle mesure durant ces mois ?  

<input type="checkbox"/> 0 à 5 %	<input type="checkbox"/> 5 à 10 %	<input type="checkbox"/> 10 à 15 %
<input type="checkbox"/> 15 à 20 %	<input type="checkbox"/> 20 à 30 %	<input type="checkbox"/> 30 à 40 %
<input type="checkbox"/> 40 à 50 %	<input type="checkbox"/> plus de 50 % (combien ? ..... %)	

<sup>1</sup> Etude réalisée par Espace Environnement ASBL en collaboration avec l'Office du Tourisme de Thuin dans le cadre du programme Interreg II sur la valorisation concertée des centres urbains. Espace Environnement est un organisme visant à la concertation entre tous les acteurs (communes, associations, entreprises, citoyens) pour l'amélioration de leur cadre de vie et le développement durable (contact: Ludovic Mouffe, 071/300 300).

Si votre chiffre d'affaire mensuel diminue durant les vacances scolaires, bénéficiez-vous alors de rentrées supplémentaires issues du tourisme de passage ?  Oui /  Non

8. Hors saison touristique, quelle est la part (en %) de votre chiffre d'affaire mensuel attribuable au tourisme ? ..... %

9. Quelle est la part (%) de votre chiffre d'affaire annuel en lien avec le tourisme ? ..... %

10. Y a-t-il un changement du comportement d'achat dans votre commerce durant les mois touristiques ?  Oui /  Non

Si oui, vendez-vous plus ou moins de:

boissons fraîches	<input type="checkbox"/> Plus / <input type="checkbox"/> Moins	jouets	<input type="checkbox"/> Plus / <input type="checkbox"/> Moins
confiseries	<input type="checkbox"/> Plus / <input type="checkbox"/> Moins	souvenirs	<input type="checkbox"/> Plus / <input type="checkbox"/> Moins
plats régionaux	<input type="checkbox"/> Plus / <input type="checkbox"/> Moins	cartes, livres	<input type="checkbox"/> Plus / <input type="checkbox"/> Moins
spécialités régionales	<input type="checkbox"/> Plus / <input type="checkbox"/> Moins	gadgets	<input type="checkbox"/> Plus / <input type="checkbox"/> Moins
autres (à préciser): .....	<input type="checkbox"/> Plus / <input type="checkbox"/> Moins		

11. Pouvez-vous citer des produits ou des services que des touristes vous demandent et pour lesquels vous ne pouvez ni les satisfaire ni les orienter ailleurs dans la commune (souvenirs, cartes postales, adresses, logement, locations, ... ) ? .....

12. Pour vous, quelle influence a le riche patrimoine de Thuin sur la présence de touristes et sur vos ventes ?

13. Pour vous, comment pourrait-on développer encore plus cette influence ?

14. Avez vous des remarques ou observations à formuler ?

## Questions facultatives :

1. Quelle est la surface du bâtiment occupé par votre commerce ? ..... (m<sup>2</sup>)  
Quelle est sa valeur de location ( estimée si vous êtes propriétaire ) ? ..... (francs/  
mois)  
Sert-il uniquement pour le commerce ou pour d'autres fonctions?  Oui /  Non  
Si non, lesquelles ? .....
2. Le personnel employé en temps normal l'est  à temps plein  à mi-temps  
 autres (à préciser): .....
3. Le personnel supplémentaire engagé occasionnellement l'est  à temps plein  
 à mi-temps  autres (à préciser): .....  
Pour quel type de travail ? .....
4. Quel est votre chiffre d'affaire annuel ? ..... Bef
5. Hors saison touristique, quel est votre chiffre d'affaire mensuel ? ..... Bef
6. Durant la saison touristique, quel est votre chiffre d'affaire mensuel ? ..... Bef

# Questionnaire destiné aux visiteurs de Thuin

i

Cher visiteur,

Dans le cadre d'une étude<sup>1</sup> sur les retombées économiques du tourisme et du patrimoine très attractif de la ville de Thuin et en vue d'une meilleure valorisation, nous souhaiterions vivement savoir dans quelle mesure ce patrimoine vous a enthousiasmé(e). A titre indicatif, nous cherchons également à savoir ce que vous comptez dépenser lors de votre visite de Thuin.

Nous vous remercions d'avance pour le temps que vous consacrerez à remplir ce questionnaire. Merci de le remettre à l'Office du Tourisme, place Albert 1er n° 2 à 6530 Thuin.

Date: .... / .... / 2001                      Heure: .....                      Age: .....  
Avec combien de personnes êtes-vous venu(e) à Thuin ? .....

Vous

1. Où habitez-vous ? Localité : ..... Pays : .....

2. Combien de kilomètres avez-vous faits aujourd'hui pour arriver à Thuin ? ..... Kms

3. Quelle information a motivé votre venue à Thuin ?

- TV ou radio                       Presse écrite                       Guides ou brochures  
 Conseil d'amis                       Autre (à préciser): .....

4. Quelles sont les principales raisons qui vous ont motivé(e) à venir à Thuin ? (S'il en existe plusieurs, vous pouvez les ordonner en fonction de leur importance en les numérotant : 1 étant le plus important, ensuite 2, 3, 4, ... )

- Voir une curiosité spécifique (la ou lesquelles ?) : .....  
 Vous étiez dans les environs - Localité (à préciser) : .....  
 Pour une visite ou une sortie en famille ou entre amis  
 Tourisme et détente  
 Pour le travail  
 Promenade pédestre  
 Promenade en VTT  
 Autre (à préciser): .....

---

<sup>1</sup> Etude réalisée par Espace Environnement ASBL, en collaboration avec l'Office du Tourisme de Thuin dans le cadre du programme Interreg II, sur la valorisation concertée des centres urbains. Espace Environnement est un organisme visant à la concertation entre tous les acteurs (communes, associations, entreprises, citoyens) pour l'amélioration de leur cadre de vie et le développement durable (contact : Ludovic Mouffe au 071/300 300).

5. Comment êtes-vous venu(e) à Thuin ?

- Voiture       Autocar       Bus (TEC)       Train  
 Vélo       Moto       Autre (à préciser) : .....

6. Combien de temps restez-vous à Thuin ?

- Moins de deux heures     Une demi journée     Une journée     Plus d'une journée

7. Quels lieux allez-vous visiter ?

- Ville ancienne (quartier du beffroi)     Port et péniches       Nature  
 Eglises et chapelles       Jardins suspendus et postys  
 Abbaye et brasserie d'Aulne     Village de Ragnies et distillerie de Biercée  
 Moulin de Donstiennes       Château de Leers-et-Fosteau  
 Maison de l'imprimerie       Centre de découverte du tram  
 Autres à Thuin (à préciser) : .....

- Autres hors Thuin dans le cadre de votre excursion (à préciser) :  
 .....  
 .....  
 .....

8. Prenez-vous le repas du midi ou celui du soir à Thuin ?  Oui /  Non

Sinon, où (localité à préciser) ? .....

Dans quel genre d'endroit allez-vous ?  Snack       Restaurant  
 Café ou taverne       Autre (à préciser) : .....

Que prendrez-vous ?  Sandwich ou snack       Plat du jour ou pâtes  
 Menu gastronomique       Autre (à préciser) : .....

Pouvez-vous estimer vos dépenses personnelles pour ce repas ? ..... Bef

9. Quelles autres dépenses personnelles avez-vous faites ou allez-vous faire lors de votre visite à Thuin ? Pouvez-vous estimer ces dépenses dans la seconde colonne ?

Souvenirs : ..... Bef      Guides : ..... Bef  
 Entrées : ..... Bef      Transport (bus, carburant, ...) : ..... Bef  
 Autres (à préciser) : ..... Bef .....  
 .....

10. Globalement, pouvez-vous estimer vos dépenses personnelles totales lors de votre visite à Thuin ? (par jour et par personne adulte, sans le transport)

- moins de 500 Bef       de 500 à 750 Bef       de 750 à 1000 Bef  
 de 1000 à 1500 Bef       plus de 1500 Bef

11. Le rapport qualité/prix de votre journée vous a semblé :

- très bon       bon       moyen       mauvais

Pourquoi ? : .....  
 .....

12. Lors de votre visite à l'Office du Tourisme, quel accueil vous a été réservé ?

excellent     très bon     bon     moyen     mauvais

La documentation fournie répondait-elle à votre attente ?  Oui /  Non

Pourquoi, que suggérez-vous ? .....

13. Par quoi avez-vous été particulièrement enthousiasmé(e) lors de votre visite ?

.....  
.....  
.....

14. Par quoi avez-vous été particulièrement déçu(e) lors de votre visite ?

.....  
.....  
.....

15. Lors de votre visite, y a-t-il des services ou facilités que vous avez cherchés et difficilement ou pas trouvés (magasin des souvenirs, guide, cartes postales, restaurant, ....) ?

.....  
.....  
.....

16. Conseilleriez-vous à vos amis de venir à Thuin ?  Oui /  Non Pourquoi ?

.....  
.....  
.....

17. Avez-vous d'autres remarques ou observations à formuler ?

.....  
.....  
.....  
.....

# Questionnaire destiné aux visiteurs de Thuin

06

Cher visiteur,

Dans le cadre d'une étude<sup>1</sup> sur les retombées économiques du tourisme et du patrimoine très attractif de la ville de Thuin et en vue d'une meilleure valorisation, nous souhaiterions vivement savoir dans quelle mesure ce patrimoine vous a enthousiasmé(e). A titre indicatif, nous cherchons également à savoir ce que vous comptez dépenser lors de votre visite.

Nous vous remercions d'avance pour le temps que vous consacrerez à remplir ce questionnaire. Merci de le remettre à votre guide.

Vous

Date : .... / .... / 2001

1. Quel âge avez-vous ? .....

2. Quelle information a motivé votre venue à Thuin ?

- TV ou radio                       Presse écrite                       Guides ou brochures  
 Conseil d'amis                       Autre (à préciser) : .....

3. Quelles sont les principales raisons qui vous ont motivé(e) à venir à Thuin ? (S'il en existe plusieurs, vous pouvez les ordonner en fonction de leur importance en les numérotant : 1 étant le plus important, ensuite 2, 3, 4, ... )

- Voir une curiosité spécifique (la ou lesquelles ?) : .....  
 Cela fait partie d'une excursion organisée à laquelle je participe  
 Vous étiez dans les environs Localité (à préciser) :  
.....  
 Pour une visite ou une sortie en famille ou entre amis  
 Tourisme et détente                       Pour le travail  
 Promenade pédestre                       Promenade en VTT  
 Autre (à préciser) : .....

Votre visite à Thuin

4. Quels lieux allez-vous visiter ?

- Ville ancienne (quartier du beffroi)                       Port et péniches                       Nature  
 Eglises et chapelles                       Jardins suspendus et postys  
 Abbaye et brasserie d'Aulne                       Village de Ragnies et distillerie de Biercée  
 Moulin de Donstiennes                       Château de Leers-et-Fosteau  
 Maison de l'imprimerie                       Centre de découverte du tram  
 Autres à Thuin (à préciser) : .....  
.....  
.....

<sup>1</sup> Etude réalisée par Espace Environnement ASBL, en collaboration avec l'Office du Tourisme de Thuin, dans le cadre du programme Interreg II sur la valorisation concertée des centres urbains. Espace Environnement est un organisme visant à la concertation entre tous les acteurs (communes, associations, entreprises, citoyens) pour l'amélioration de leur cadre de vie et le développement durable (contact : Ludovic Mouffe au 071/300 300).

Autres hors Thuin dans le cadre de votre voyage organisé (à préciser) : .....  
.....  
.....

5. Prenez-vous le repas du midi ou celui du soir à Thuin ?  Oui /  Non g  
Est-ce inclus dans le prix du voyage organisé ?  Oui /  Non  
Si oui, combien le voyage coûte-t-il par personne ? ..... Bef  
Sinon, pouvez-vous estimer vos dépenses personnelles pour ce repas ? ..... Bef

6. Quelles autres dépenses avez-vous faites ou allez-vous faire lors de votre visite à Thuin ?  
Pouvez-vous estimer ces autres dépenses ci-dessous ?  
Souvenirs : ..... Bef                      Rafraîchissements : ..... Bef  
Entrées : ..... Bef                      Transport (bus, carburant, ...) : ..... Bef  
Autres (à préciser) : ..... Bef                      .....

7. Globalement, pouvez-vous estimer vos dépenses personnelles totales lors de votre visite à Thuin ? (par jour et par personne adulte, transport inclus)  
 moins de 500 Bef     de 500 à 750 Bef     de 750 à 1000 Bef  
 de 1000 à 1500 Bef     plus de 1500 Bef

8. Le rapport qualité / prix de votre journée vous a semblé :  
 très bon                       bon                       moyen                       mauvais  
Pourquoi ? : .....  
.....

### Satisfait(e) de votre journée à Thuin ?

9. Par quoi avez-vous été particulièrement enthousiasmé(e) lors de votre visite ?  
.....  
.....

10. Par quoi avez-vous été particulièrement déçu(e) lors de votre visite ?  
.....  
.....

11. Lors de votre visite, y a-t-il des services ou facilités que vous avez cherchés et difficilement ou pas trouvés (magasin des souvenirs, guide, cartes postales, restaurant, ... ) ?  
.....  
.....

12. Conseilleriez-vous à vos amis de venir à Thuin ?  Oui /  Non  
Pourquoi ? .....

13. Avez-vous d'autres remarques ou observations à formuler ?  
.....  
.....  
.....

# Questionnaire destiné aux guides encadrant un groupe

gu

Cher(e) guide,

Dans le cadre d'une étude<sup>1</sup> sur les retombées économiques du tourisme et du patrimoine très attractif de la ville de Thuin et en vue d'une meilleure valorisation, nous souhaiterions vivement savoir comment se déroule votre visite d'aujourd'hui. De plus, nous cherchons à savoir dans quelle mesure le patrimoine de la ville a enthousiasmé les personnes de ce groupe et, à titre indicatif, ce qu'elles ont dépensé.

Nous vous remercions d'avance pour le temps que vous consacrerez à remplir ce questionnaire.

Le groupe

Date : .... / .... / 2001

1. Nombre de participants : ..... Age moyen : .....
2. D'où viennent-ils ? Localité : ..... Pays : .....
3. Combien de temps dure leur voyage organisé en tout ? ..... jours ..... heures  
Quel est le nom de l'organisateur de l'excursion ? .....

## La visite à Thuin

4. Comment ce groupe est-il venu à Thuin ?  
 Voiture       Autocar       Bus (TEC)       Train  
 Vélo       Moto       Autre (à préciser) : .....
5. Combien de temps restez-vous avec eux à Thuin Centre (ville) ? ..... Heure(s)  
Combien de temps restez-vous à Thuin et environs ? ..... Heure(s) ou ..... Jour(s)
6. Quels endroits y faites-vous visiter ?  
 Ville ancienne (quartier du beffroi)     Port et péniches       Nature  
 Eglises et chapelles       Jardins suspendus et postys  
 Abbaye et brasserie d'Aulne     Village de Ragnies et distillerie de Biercée  
 Moulin de Donstiennes       Château de Leers-et-Fosteau  
 Maison de l'imprimerie       Centre de découverte du tram  
 Autres à Thuin (à préciser) : .....  
.....  
 Autres hors Thuin dans le cadre de votre visite guidée (à préciser): .....  
.....  
.....

gu

---

<sup>1</sup> Etude réalisée par Espace Environnement ASBL en collaboration avec l'Office du Tourisme de Thuin dans le cadre du programme Interreg II sur la valorisation concertée des centres urbains. Espace Environnement est un organisme visant à la concertation entre tous les acteurs (communes, associations, entreprises, citoyens) pour l'amélioration de leur cadre de vie et le développement durable (contact: Ludovic Mouffe, 071/300 300).

7. Emmenez-vous votre groupe prendre le repas de midi ou du soir à Thuin ?  Oui /  Non

Sinon, où (localité à préciser) ? .....

Dans quel genre d'endroit l'emmenez-vous?  Snack  Restaurant  
 Café ou taverne  Autre (à préciser) :

Que prennent-ils ?  Sandwich ou snack  Plat du jour ou pâtes  
 Menu gastronomique  Autre (à préciser) : .....

Est-ce inclus dans le prix de la visite ou du voyage organisé?  Oui /  Non  
Pouvez-vous estimer leurs dépenses individuelles pour ce repas ? ..... Bef

8. Quelles autres dépenses font-ils ou vont-ils faire lors de leur visite à Thuin ?

Pouvez-vous estimer ces autres dépenses ci-dessous ?

Souvenirs : ..... Bef                      Guides : ..... Bef  
Entrées : ..... Bef                      Transport (bus, carburant, ...) : ..... Bef  
Rafrâichissements : ..... Bef              Autres (à préciser) : ..... Bef

Quelle part de ces dépenses est réalisée dans l'enceinte de la ville (en %) ? ..... %

### Satisfaction du groupe

9. Par quoi les membres du groupe ont-ils été particulièrement enthousiasmés lors de leur visite ? .....

10. Par quoi ont-ils été particulièrement déçus lors de leur visite ? .....

11. Avez-vous d'autres remarques ou observations à formuler ? .....



5. Hoe bent u naar Thuin gekomen?

- wagen                       touringcar                       bus (openbaar vervoer)                       trein  
 fiets                               motor                               andere                              (welke?) :  
 .....

6. Hoelang blijft u in Thuin?

- ½ dag                       een dag                       minder dan 2 uur  
 meerdere dagen

7. Wat gaat u bezoeken of doen?

- de oude stad (belfortwijk)                       de haven en de aaken                       de natuur  
 kerken en kapellen                               de hangende tuinen en de « postys »  
 de abdij en brouwerij van Aulne                       Ragnies-dorp en de stokerij van Biercée  
 de molen van Donstiennes                       het kasteel van Leers-et-Fosteau  
 het huis van de boekdrukkunst                       het centrum voor de ontdekking van de tram  
 andere in Thuin (welke) : .....  
 .....  
 .....  
 andere buiten Thuin gedurende uw uitstapje (welke) : .....  
 .....  
 .....  
 .....

8. Blijft u 's middags of 's avonds in Thuin eten?  ja /  neen

Zo    neen,    waar    (plaats)?  
 .....

Waar gaat u eten?                       in een snack                               restaurant  
 in een café of een taverne                       andere (welke) .....

Wat gaat u eten?  een broodje of een snack                       een dagschotel of spaghetti  
 een gastronomisch menu                       andere (welke) : .....

Kunt u uw persoonlijke uitgaven voor de maaltijd schatten? ..... Bef

9. Welke andere uitgaven hebt u gedaan of gaat u nog doen in functie van uw bezoek aan Thuin? Zou u uw uitgaven kunnen schatten in de tweede kolom?

Souvenirs : ..... Bef                              Gids : ..... Bef  
 Toegangkaartje(s) : ..... Bef                              Transport (bus, benzine...) : ..... Bef  
 Andere (welke) : ..... Bef .....  
 .....

10. Zou u uw totale uitgaven voor uw bezoek aan Thuin kunnen schatten? (per dag en per volwassen persoon, zonder transport)

- minder dan 500 Bef                       van 500 tot 750 Bef                       van 750 tot 1000 Bef  
 van 1000 tot 1500 Bef                       meer dan 1500 Bef

11. De verhouding kwaliteit/prijs van uw dag lijkt u:

- zeer goed                       goed                       middelmatig                       slecht  
 Waarom? .....  
 .....

12. De ontvangst bij de Dienst voor Toerisme (Office du Tourisme) was:  
 voortreffelijk  zeer goed  goed  middelmatig  slecht

De gegeven documentatie voldeed aan uw verwachting?  ja /  neen. Waarom, wat zou u suggereren?  
.....  
.....

13. Wat maakte u enthousiast tijdens uw bezoek aan Thuin?  
.....  
.....  
.....

14. Wat stelde u teleur tijdens uw bezoek aan Thuin?  
.....  
.....  
.....

15. Hebt u tijdens uw bezoek diensten of gelegenheden gezocht en moeilijk of niet gevonden (souvenirwinkel, gids, postkaarten, eet-en-drankgelegenheden ...)?  
.....  
.....  
.....

16. Zou u uw vrienden aanraden om naar Thuin te komen?  ja /  neen. Waarom?  
.....  
.....  
.....

17. Hebt u andere opmerkingen?  
.....  
.....  
.....  
.....

# Vragenlijst voor de bezoekers van Thuin

06

Beste bezoeker,

Om de stad Thuin een nieuwe impuls te geven, bestuderen we<sup>1</sup> de economische invloed van het toerisme en van het waardevolle patrimonium van Thuin. Daarom zouden we graag weten of u dat patrimonium apprecieerde. Tegelijkertijd zouden we ook willen vragen hoeveel u tijdens uw bezoek aan Thuin ongeveer hebt uitgegeven.

We danken u alvast hartelijk voor uw medewerking ! Bedank voor dit vragenlijst aan u gids overhandigen.

Informatie over uzelf

Datum: .... / .... / 2001

1. Hoe oud bent u? .....

2. Welke informatie heeft u naar Thuin gebracht?

- TV- of radioprogramma       pers       gids of brochure  
 op aanraden van vrienden       andere (welke?): .....

3. Wat zijn de belangrijkste redenen voor uw reis tot in Thuin? (Indien u er meerdere opgeeft, kan u ze dan rangschikken volgens belangrijkheid: 1 is het belangrijkste, dan 2, 3, 4...)

- een specifieke bezienswaardigheid (welke?): .....  
 het maakt deel uit van de georganiseerde uitstap  
 u was in de omgeving:      waar?      (plaats)      :  
.....  
 bezoek aan of dagje met familie of vrienden  
 toerisme en ontspanning       voor het werk  
 wandelingen te voet       fietswandelingen  
 andere (welke?): .....  
.....

Uw bezoek

4. Wat gaat u bezoeken of doen?

- de oude stad (belfortwijk)       de haven en de aaken       de natuur  
 kerken en kapellen       de hangende tuinen en de « postys »  
 de abdij en brouwerij van Aulne       Ragnies-dorp en de stokerij van Biercée  
 de molen van Donstiennes       het kasteel van Leers-et-Fosteau  
 het huis van de boekdrukkunst       het centrum voor de ontdekking van de tram  
 andere in Thuin (welke?) : .....  
.....  
 andere buiten Thuin gedurende uw georganiseerde reis (welke) : .....  
.....

<sup>1</sup> Studie door Espace Environnement VZW in samenwerking met de Office du Tourisme de Thuin in het kader van het Interreg II programma betreffende de gezamenlijke verbetering van de stedencentra. Espace Environnement is een vereniging die het overleg tussen alle medespelers (gemeenten, verenigingen, bedrijven, burgers) wil bevorderen met als doel de verbetering van de leefomgeving en duurzame ontwikkeling (contact : L. Mouffe 071/300 300).

- .....
5. Blijft u 's middags of 's avonds in Thuin eten?  ja /  neen  
 Is uw maaltijd inbegrepen in het totaalpakket van de trip?  ja /  neen  
 Zo ja, hoeveel kost die reis voor een persoon? ..... Bef  
 Zo neen, kunt u uw persoonlijke uitgaven voor de maaltijd schatten? ..... Bef
6. Welke andere uitgaven hebt u gedaan of gaat u nog doen in functie van uw bezoek aan Thuin? Zou u die andere uitgaven hieronder kunnen schatten?  
 Souvenirs :..... Bef                      Frisdrankjes :..... Bef  
 Toegangkaartje(s) :..... Bef              Transport (bus, benzine...) : ..... Bef  
 Andere (welke) : ..... Bef .....
7. Zou u uw totale uitgaven voor uw bezoek aan Thuin kunnen schatten? (per dag en per volwassen persoon, transport inbegrepen)  
 minder dan 500 Bef               van 500 tot 750 Bef               van 750 tot 1000 Bef  
 van 1000 tot 1500 Bef               meer dan 1500 Bef
8. De verhouding kwaliteit / prijs van uw dag lijkt u:  
 zeer goed       goed       middelmatig       slecht  
 Waarom? : .....
- .....

### Tevreden over uw dag in Thuin?

9. Wat maakte u enthousiast tijdens uw bezoek aan Thuin?  
 .....
10. Wat stelde u teleur tijdens uw bezoek aan Thuin?  
 .....
11. Hebt u tijdens uw bezoek diensten of gelegenheden gezocht en moeilijk of niet gevonden (souvenirwinkel, gids, postkaarten, eet-en-drankgelegenheden...)?  
 .....
12. Zou u uw vrienden aanraden om naar Thuin te komen?  ja /  neen. Waarom?  
 .....
13. Hebt u andere opmerkingen?  
 .....
- .....
- .....
- .....
- .....

# Questionnaire destiné aux guides de Thuin

Cher(e) guide,

Dans le cadre d'une étude<sup>1</sup> sur les retombées économiques du tourisme et du patrimoine très attractif de la ville de Thuin et en vue d'une meilleure valorisation, nous souhaiterions vivement savoir comment se déroulent vos visites. De plus, nous cherchons à savoir dans quelle mesure le patrimoine de la ville a enthousiasmé les personnes que vous guidez et, à titre indicatif, ce qu'ils ont dépensé lors de leur visite.

Nous vous remercions d'avance pour le temps que vous consacrerez à remplir ce questionnaire.

?1. Combien de groupes encadrez-vous par an à Thuin ? ( an 2000 comme référence)  
.....

?2. Quel est le nombre moyen de participants pour un groupe? .....

3. En moyenne, combien de kilomètres font-ils pour arriver à Thuin ? ..... Kms

?4. Quelle information a motivé leur venue à Thuin ?

- TV ou radio                       Presse écrite                       Guides ou brochures  
 Conseil d'amis                       Autre (à préciser): .....

5. Combien de temps restez-vous à Thuin Centre avec eux ? ..... Heure(s)  
Combien de temps restez-vous à Thuin et environs ? ..... Heure(s) ou ..... Jour(s)

6. Quels endroits y faites-vous visiter ?

- Ville ancienne (quartier du beffroi)     Port et péniches                       Nature  
 Eglises et chapelles                       Jardins suspendus et postys  
 Abbaye et brasserie d'Aulne     Village de Ragnies et distillerie de Biercée  
 Moulin de Donstiennes                       Château de Leers-et-Fosteau  
 Maison de l'imprimerie                       Centre de découverte du tram  
 Autres à Thuin (à préciser) : .....

Autres hors Thuin dans le cadre de votre visite guidée (à préciser): .....

7. Emmenez-vous vos groupes prendre le repas de midi ou du soir à Thuin ?  Oui /  Non  
Sinon, où (localité(s) à préciser) ? .....

Dans quel genre d'endroit allez-vous avec vos groupes ?  Snack     Restaurant  
 Café ou taverne     Autre    (à préciser) :

Est-ce inclus dans le prix de la visite ?  Oui /  Non

<sup>1</sup> Etude réalisée par Espace Environnement ASBL en collaboration avec l'Office du Tourisme de Thuin dans le cadre du programme Interreg II sur la valorisation concertée des centres urbains. Espace Environnement est un organisme visant à la concertation entre tous les acteurs (communes, associations, entreprises, citoyens) pour l'amélioration de leur cadre de vie et le développement durable (contact: Ludovic Mouffe, 071/300 300).

Sinon, pouvez-vous estimer leurs dépenses individuelles ? ..... Bef

Que prennent-ils ?  Sandwich ou snack  Plat du jour ou pâtes  
 Menu gastronomique  Autre (à préciser) : .....

?8. Faites-vous participer l'Office du Tourisme de Thuin pour l'organisation:

- des groupes  OUI/  NON  
- des repas  OUI/  NON  
- autres  OUI/  NON (à préciser): .....

9. Quel est le prix que vous demandez pour participer à une visite de Thuin ? ..... Bef

Pouvez-vous répartir ce montant entre les postes suivants ?

Repas ..... Bef Entrées ..... Bef  
Rafrâichissements ..... Bef Autre (à préciser) ..... Bef .....

Quelle part de ces dépenses est réalisée dans l'enceinte de la ville (en %) ? ..... %

10. Sur le plan ci-joint, pourriez-vous tracer votre ou vos parcours habituels dans la ville et marquer les bâtiments, sites ou ensembles montrés ou admirés par les membres de votre groupe ?

Pouvez-vous lister nommément ces bâtiments remarquables ? .....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....

11. Par quoi les membres des groupes ont-ils été particulièrement enthousiasmés lors de leur visite ? .....

.....  
.....  
.....  
.....

12. Par quoi ont-ils été particulièrement déçus lors de leur visite ?

.....  
.....  
.....  
.....

13. Selon vous, que manque-t-il pour développer vos activités touristiques à Thuin ?

.....  
.....  
.....  
.....  
.....

14. Avez-vous d'autres remarques ou observations à formuler ?

.....  
.....

Questionnaire destiné aux tour opérateurs travaillant sur Thuin

Chers tour opérateurs,

Dans le cadre d'une étude<sup>1</sup> sur les retombées économiques du tourisme et du patrimoine très attractif de la ville de Thuin et en vue d'une meilleure valorisation, nous souhaiterions vivement savoir comment se déroulent vos visites. De plus, nous cherchons à savoir dans quelle mesure le patrimoine de la ville a enthousiasmé les membres de vos groupes et, à titre indicatif, ce qu'ils ont dépensé lors de leur visite.

Nous vous remercions d'avance pour le temps que vous consacrerez à remplir ce questionnaire.

1. Combien de groupes encadrez-vous par an à Thuin ? .....  
(Prenez l'an 2000 comme référence ou une estimation pour l'année si c'est la première année que vous organisez une visite à Thuin)
2. Quel est le nombre moyen de participants lors de vos visites de Thuin ?  
.....
3. En moyenne, combien de kilomètres faites-vous (aller / retour) pour arriver à Thuin ?  
..... Kms
4. Quelle information a motivé l'organisation de visites à Thuin ?  
 TV ou programmes radio                       presse                       guides ou brochures  
 conseil d'amis                       autre (à préciser): .....
5. Combien de temps restez-vous à Thuin Centre ? ..... Heure(s)  
- Combien de temps restez-vous à Thuin et environs ? ..... Heure(s)  
- Combien de temps dure votre voyage organisé ou visite ? ..... Jour(s) ou ..... Heure(s)
6. Quels endroits faites-vous visiter ?  
 le Beffroi                       les Jardins suspendus et remparts  
 Eglises et chapelles                       le Port et péniches  
 l'Abbaye et la brasserie d'Aulne                       Village de Ragnies et la distillerie de Biercée  
 le Moulin de Donstiennes                       le Château de Leers-et-Fosteau  
 autres à Thuin (à préciser): .....  
.....  
 autres hors Thuin dans le cadre de votre voyage organisé (à préciser): .....  
.....  
.....
7. Emmenez-vous vos groupes prendre le repas du midi ou du soir à Thuin ?  Oui /  Non  
Sinon, où (localité(s)) ? .....  
Nom du (des) établissement(s): .....  
Dans quel genre d'endroit allez-vous avec vos groupes?  
 dans un snack                       au restaurant                       dans un café ou une taverne  
 autre (à préciser) : .....
- Est-ce inclus dans le prix de la visite ?  Oui /  Non  
Sinon, pouvez-vous estimer leurs dépenses individuelles ? ..... Bef  
Que prennent-ils ?  un sandwich ou un snack                       un plat du jour ou des pâtes  
 un menu gastronomique                       autre (à préciser) : .....
8. Faites-vous participer l'Office du Tourisme de Thuin pour l'organisation:  
- des repas  OUI/  NON

<sup>1</sup> Etude réalisée par Espace Environnement ASBL en collaboration avec l'Office du Tourisme de Thuin dans le cadre du programme Interreg II sur la valorisation concertée des centres urbains. Espace Environnement est un organisme visant à la concertation entre tous les acteurs (communes, associations, entreprises, citoyens) pour l'amélioration de leur cadre de vie et le développement durable (contact: Ludovic Mouffe, 071/300 300).

- les visites guidées (guides, itinéraires)  OUI/  NON
- autres  OUI/  NON (à préciser) : .....

9. Quel est le prix individuel moyen que vous demandez pour participer à une excursion d'un jour à Thuin ? ..... Bef

Pouvez-vous répartir ce montant entre les postes suivants ?

Transport	..... Bef	Repas	..... Bef
Guides	..... Bef	Entrées	..... Bef
Rafraîchissements	..... Bef	Autre (à préciser)	..... Bef

.....  
 Quelle part de ces dépenses est réalisée dans l'enceinte de la ville (en %) ? ..... %

10. Sur les plans de Thuin ci-joints, pourriez-vous tracer votre ou vos parcours habituels et marquer les bâtiments, sites ou ensembles montrés ou admirés par les membres de votre groupe ?

11. Quelle est la personne qui a guidé vos visiteurs à Thuin (Office du tourisme, guide propre, ...) ? .....

12. Pourquoi avez-vous choisi Thuin comme destination de votre visite organisée ? .....

13. Par quoi les membres de votre groupe ont-ils été particulièrement enthousiasmés lors de la visite ? .....

14. Par quoi ont-ils été particulièrement déçus lors de la visite ? .....

15. Selon vous, que manque-t-il pour développer vos activités touristiques à Thuin ? .....

16. Avez vous d'autres remarques ou observations à formuler ? .....

# Vragenlijst voor de bezoekers van Thuin **Version Test**

8

Beste bezoeker,

Om de stad Thuin een nieuwe impuls te geven, bestuderen we<sup>1</sup> de economische invloed van het toerisme en van het waardevolle patrimonium van Thuin. Daarom zouden we graag weten of u dat patrimonium apprecieerde. Tegelijkertijd zouden we ook willen vragen hoeveel u tijdens uw bezoek aan Thuin ongeveer hebt uitgegeven.

We danken u alvast hartelijk voor uw medewerking ! Bedank voor dit vragenlijst aan het Toerism Bureau (place Albert I er n° 2, 6530 Thuin) overhandigen.

Datum: .... / .... / 2001                      Uur: .....    Leeftijd: .....  
Aantal bezoekers van uw groep: .....

## Informatie over uzelf

1. Waar woont u?   Gemeente : .....                      Land : .....
2. Hoeveel kilometer hebt u vandaag afgelegd om naar Thuin te komen? ..... km
3. Hoeveel dagen en/of uren duurt die georganiseerde reis? dagen: ..... uren: .....  
Hoe heet de organisatie (organisator)? .....
4. Welke informatie heeft u naar Thuin gebracht?  
 TV- of radioprogramma                       pers                       gids of brochure  
 op aanraden van vrienden                       andere (welke?): .....
5. Wat zijn de belangrijkste redenen voor uw reis tot in Thuin? (Indien u er meerdere opgeeft, kan u ze dan rangschikken volgens belangrijkheid: 1 is het belangrijkste, dan 2, 3, 4...)  
 een specifieke bezienswaardigheid (welke?): .....  
 het maakt deel uit van de georganiseerde uitstap  
 u was in de omgeving:                      waar?                      (plaats) :  
.....  
 bezoek aan of dagje met familie of vrienden  
 toerisme en ontspanning  
 voor het werk  
 wandelingen te voet  
 fietswandelingen  
    andere    (welke?):  
.....

<sup>1</sup> Studie door Espace Environnement VZW in samenwerking met de Office du Tourisme de Thuin in het kader van het Interreg II programma betreffende de gezamenlijke verbetering van de stedencentra. Espace Environnement is een vereniging die het overleg tussen alle medespelers (gemeenten, verenigingen, bedrijven, burgers) wil bevorderen met als doel de verbetering van de leefomgeving en duurzame ontwikkeling (contact : L. Mouffe 071/300 300).

6. Hoe bent u naar Thuin gekomen?

- wagen                       touringcar                       bus (openbaar vervoer)                       trein  
 fiets                               motor                                                            andere                              (welke?) :  
 .....

7. Hoelang blijft u in Thuin?  minder dan 2 uur

- ½ dag                       een dag                       meerdere dagen

8. Wat gaat u bezoeken of doen?

- de oude stad (belfortwijk)                       de haven en de aaken                       de natuur  
 kerken en kapellen                               de hangende tuinen en de « postys »  
 de abdij en brouwerij van Aulne                       Ragnies-dorp en de stokerij van Biercée  
 de molen van Donstiennes                       het kasteel van Leers-et-Fosteau  
 het huis van de boekdrukkunst                       het centrum voor de ontdekking van de tram  
 andere in Thuin (welke?) : .....  
 .....  
 .....

andere buiten Thuin gedurende uw georganiseerde reis (welke) : .....  
 .....  
 .....

9. Blijft u 's middags of 's avonds in Thuin eten?  ja /  neen

Zo    neen,    waar    (plaats)?  
 .....

Waar gaat u eten?                       in een snack                               restaurant  
 in een café of een taverne                       andere (welke) .....

Wat gaat u eten?                       een broodje of een snack                               een dagschotel of spaghetti  
 een gastronomisch menu                       andere (welke) : .....

Is uw maaltijd inbegrepen in het totaalpakket van de trip?  ja /  neen

Zo ja, hoeveel kost die reis voor een persoon? ..... Bef

Zo neen, kunt u uw persoonlijke uitgaven voor de maaltijd schatten? ..... Bef

10. Welke andere uitgaven hebt u gedaan of gaat u nog doen in functie van uw bezoek aan Thuin? Zou u uw uitgaven kunnen schatten in de tweede kolom?

Souvenirs :..... Bef                              Gids :..... Bef  
 Toegangkaartje(s) :..... Bef                              Transport (bus, benzine...) : ..... Bef  
 Andere (welke) : ..... Bef .....  
 .....

11. Zou u uw totale uitgaven voor uw bezoek aan Thuin kunnen schatten? (per dag en per volwassen persoon, zonder transport)

- minder dan 500 Bef                       van 500 tot 750 Bef                       van 750 tot 1000 Bef  
 van 1000 tot 1500 Bef                       meer dan 1500 Bef

12. De verhouding kwaliteit/prijs van uw dag lijkt u:

- zeer goed                       goed                       middelmatig                       slecht  
 Waarom? : .....  
 .....



13. Wat maakte u enthousiast tijdens uw bezoek aan Thuin?

.....  
.....  
.....

14. Wat stelde u teleur tijdens uw bezoek aan Thuin?

.....  
.....  
.....

15. Hebt u tijdens uw bezoek diensten of gelegenheden gezocht en moeilijk of niet gevonden (souvenirwinkel, gids, postkaarten, eet-en-drankgelegenheden...)?

.....  
.....  
.....

16. Zou u uw vrienden aanraden om naar Thuin te komen?  ja /  neen. Waarom?

.....  
.....  
.....

17. Hebt u andere opmerkingen?

.....  
.....  
.....  
.....  
.....