

PROJET

# BEAUREGARD

*Evaluation d'impacts économiques des réaménagements du centre de Lobbes*



LOBBES

Valorisation concertée des centres Urbains

Décembre 2005

*En partenariat avec les communes de :*

Feignies , Ferrière-la-Grande , Ferrière-la-Petite , Marpent , Maubeuge , Pont-sur-Sambre Lobbes



Opérateur chef de file :



Espace Environnement

Espace Environnement ASBL

rue de Montigny 29

6000 Charleroi

Tél. (32) 071/300.300 Fax (32) 071/509.678

**INITIATIVE COMMUNAUTAIRE INTERREG III**

**PROGRAMME FRANCE - WALLONIE - VLAANDEREN 2000-2006**

**« Beauregard 1 »**

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

**N° FW 2.4.1.**

# Evaluation d'impacts économiques des réaménagements du centre de Lobbes

Avec le soutien



Fonds Européen  
de Développement Régional

Dans le cadre  
du programme



En partenariat avec :

Mairie  
de Feignies

Mairie  
de Ferrière-  
la-Petite

Mairie  
de Ferrière-  
la-Grande

Mairie  
de Marpent

Mairie  
de Maubeuge

Mairie  
de  
Pont/Sambre

Administration  
communale  
de Lobbes

# TABLE DES MATIERES

<b>1. Introduction .....</b>	<b>1</b>
<b>2. Petite description des réaménagements d'espaces publics en cours ou prévus dans le centre de Lobbes .....</b>	<b>1</b>
2.1. Les abords de la collégiale.....	3
2.2. La place communale .....	3
2.3. La Grand-Rue et le Tienne du Notaire .....	5
2.4. La place de la Gare.....	5
<b>3. Les bénéfices estimés .....</b>	<b>6</b>
3.1. La plus-value immobilière.....	6
3.2. L'augmentation d'utilité quotidienne .....	7
3.3. L'impact en terme d'emploi .....	7
3.3.1. <i>Activités liées au chantier</i> .....	8
3.3.2. <i>Option durable : miser sur l'entretien</i> .....	8
3.3.3. <i>Impact sur l'activité commerciale</i> .....	9
3.4. L'impact de l'évolution de la population sur les finances communales .....	9
3.5. L'impact en termes de coûts de désurbanisation .....	10
3.6. L'impact en terme d'amélioration de la sécurité objective .....	10
3.7. Les impacts qualitatifs .....	11
<b>4. Bilan coût-bénéfice .....</b>	<b>12</b>
<b>5. Retombées potentielles liées au développement économique et touristique.....</b>	<b>13</b>
<b>6. Références bibliographiques.....</b>	<b>15</b>

# Evaluation d'impacts économiques des réaménagements du centre de Lobbes

## 1. Introduction

Depuis quelques années, la commune de Lobbes a entrepris la mise en valeur de son centre historique au travers de différentes opérations que nous détaillerons ci-dessous. Cette politique volontariste poursuit un double objectif : améliorer le cadre de vie des habitants du centre de Lobbes, mais aussi promouvoir le développement économique et touristique de la commune, en misant sur ses nombreux atouts jusqu'alors peu exploités.

L'ensemble des projets de réaménagement sur lesquels nous allons nous pencher ici s'articulent autour de la place communale, centre névralgique de la cité, concentrant autour d'elle les fonctions culturelles, commerciales, administratives et l'habitat historique. Ces réaménagements devraient à terme remodeler complètement son image, la rendre plus attractive, accueillante et conviviale.

Les travaux entrepris auront dès lors un impact certain sur l'amélioration du cadre de vie des habitants du centre de Lobbes, mais toucheront également l'ensemble des habitants de l'entité, voire des communes environnantes, qui fréquentent par exemple les commerces ou l'hôpital. L'amélioration de l'image générale de la commune devrait enfin la rendre plus attractive pour de nouveaux habitants, des investisseurs et permettre un renforcement de l'activité touristique.

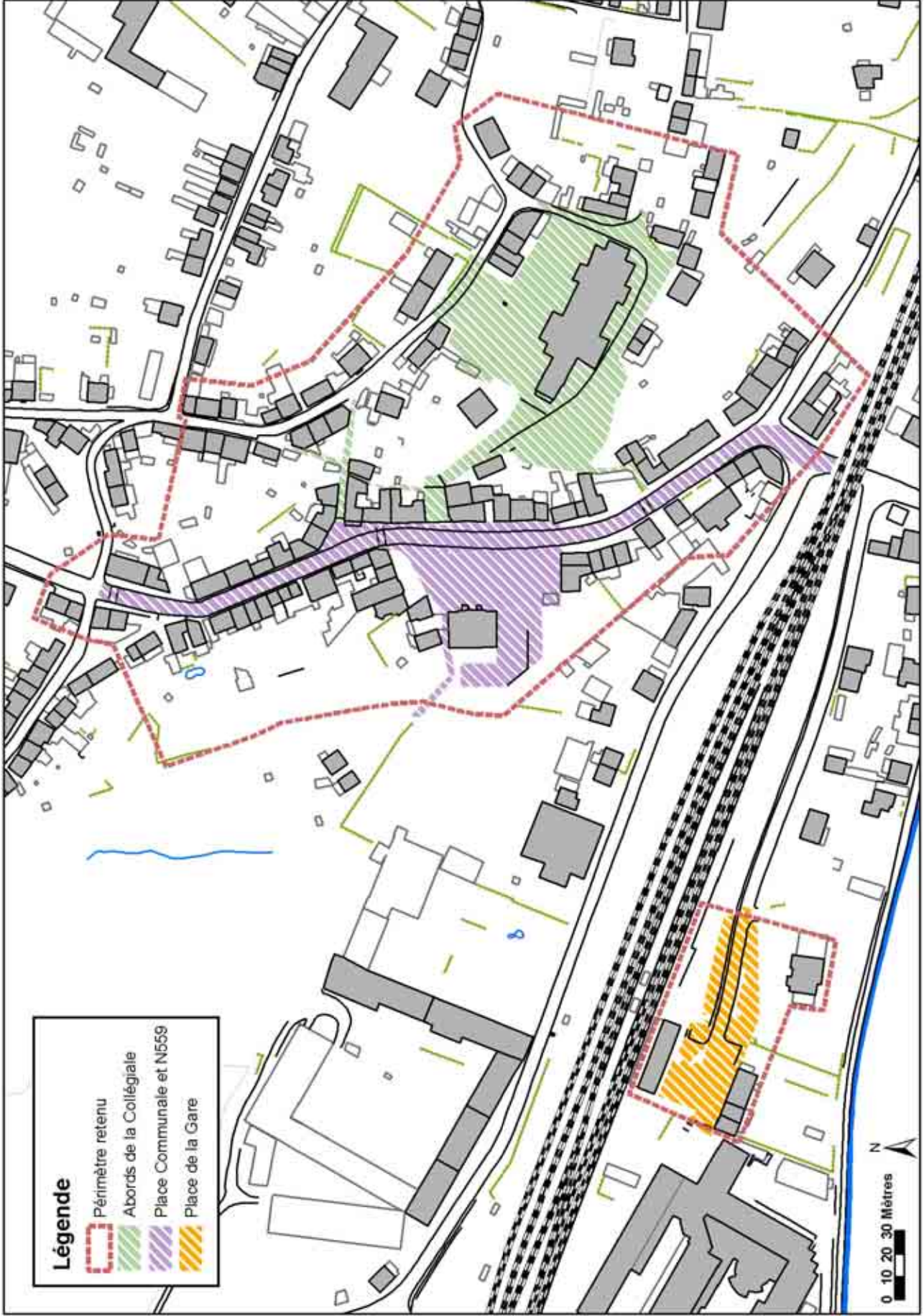
Cette entreprise a bien évidemment un coût dont les charges sont réparties entre différents niveaux de pouvoir : Commune, Région wallonne, Union européenne principalement... Mais les aménagements d'espaces publics doivent-ils être envisagés uniquement en termes de coûts ? Ne faut-il pas aussi considérer les nombreux bénéfices que l'on peut attendre de telles opérations pour la commune, ses habitants, ses commerçants, ses visiteurs, les propriétaires et plus généralement la collectivité ?

Dans les points qui suivent, nous détaillerons un peu plus les différents travaux en cours ou prévus, avant d'en estimer les bénéfices possibles. Les coûts seront alors comparés aux bénéfices estimés, ce qui permettra d'en tirer un bilan. Enfin, un dernier point élargit le champ d'investigation, en considérant d'autres opérations à caractère plus patrimonial, touristique ou culturel et leurs retombées potentielles en termes de développement économique ou touristique.

## 2. Petite description des réaménagements d'espaces publics en cours ou prévus dans le centre de Lobbes

L'évaluation des impacts économiques ne prend en considération que les aménagements d'espaces publics du centre historique de Lobbes. Comme on peut le voir sur la carte ci-après, plusieurs zones seront ainsi réaménagées : les abords de la collégiale et les venelles qui descendent vers la place communale; la place communale proprement dite; la voirie (N559) qui la longe, c'est-à-dire principalement le Tienne du Notaire et la Grand-Rue et enfin, un peu plus excentrée, la place de la Gare.

Nous avons donc retenu un périmètre d'étude (représenté en rouge sur la carte), qui reprend ces différentes zones ainsi que les bâtiments qui les jouxtent.



**Légende**

-  Périmètre retenu
-  Abords de la Collégiale
-  Place Communale et N559
-  Place de la Gare

N  
0 10 20 30 Mètres



## **2.1. Les abords de la collégiale**

Dans le cadre du Phasing out de l'Objectif 1 Hainaut, la Commune de Lobbes a introduit un projet intitulé « Aménagement et valorisation du « Cœur de Ville » à Lobbes ».

Ce projet permet, entre autres, de financer l'aménagement des accès et des abords de la collégiale Saint Ursmer récemment restaurée, ainsi que la réhabilitation des venelles qui forment un tissu urbain pittoresque entre la collégiale et la place communale.

Différents travaux de valorisation du site de la collégiale sont ainsi prévus : scénographie lumineuse, aménagement du jardin des moines et création d'un accès vers le jardin monastique (plantations, fleurissement, mobilier urbain, fontaine,...), réfection d'une partie de la rue de l'Eglise, création d'une placette devant la collégiale, création d'un « jardin suspendu » côté rue de l'Eglise.

D'autre part, l'accessibilité et la sécurité des venelles et de l'escalier qui conduisent à la collégiale seront améliorées. Les revêtements et les murs des venelles seront rénovés ou renouvelés le cas échéant. Le projet prévoit également le placement d'un éclairage en harmonie avec l'éclairage de la collégiale, de mobilier urbain et d'une signalétique touristique et d'interprétation.

La carte ci-après reprend schématiquement les aménagements prévus.

Les travaux ont débuté mi-2005 et devraient se terminer mi-2006. Le budget prévu est de 1.413.000 €, principalement financé par l'Europe et la Région wallonne.

## **2.2. La place communale**

Le réaménagement de la place communale est inscrit dans le programme triennal des travaux et a fait l'objet d'une concertation avec la population dans le cadre du projet Beaugard. Les principales attentes exprimées concernaient une meilleure structuration de l'espace et du stationnement, l'amélioration de la sécurité routière, l'amélioration de la convivialité, de l'attrait touristique de la place et de la visibilité de l'Office du Tourisme, tout en préservant le commerce local et les activités existantes.

A ce stade (décembre 2005), l'avant-projet prévoit une différenciation de l'espace en fonction de ses différents usages et la création d'un espace de convivialité réservé aux piétons, permettant d'accueillir l'ensemble des activités organisées tout au long de l'année (carnaval, marché de Noël, fêtes 1900,...).

Les cheminements piétons seront améliorés, structurés et sécurisés, en élargissant les trottoirs, créant des passages pour piétons et un plateau surélevé sur la Grand-Rue, et en installant du mobilier spécifique pour la sécurité des usagers faibles. Ces améliorations concernent à la fois les usagers habituels, mais aussi les usagers plus occasionnels et les touristes, avec un renforcement de l'axe est-ouest entre la collégiale et l'ancienne abbaye. La circulation et le stationnement seront réorganisés, en différenciant notamment le parking de courte et de moyenne durées.

Le projet prévoit en outre :

- des plantations d'arbres sur la place et un traitement paysager du jardin du Mateur à l'arrière de l'Hôtel de Ville ;
- la mise en lumière de l'espace, et notamment de l'Hôtel de Ville et des escaliers;
- la réhabilitation de la venelle et la création d'un arrêt de tram derrière l'Hôtel de Ville.

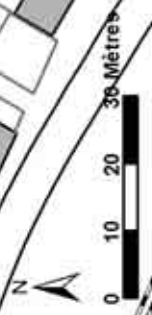
La carte ci-après reprend schématiquement les aménagements prévus.

Le calendrier des travaux n'est pas encore fixé mais ils devraient s'échelonner de mi-2006 à mi-2007. Le budget prévu est de 500.000 €, principalement financé par la Région wallonne, dans le cadre du programme triennal des travaux.



**Légende**

	Bus / Tram
	Espace vert
	Espace piéton
	Zone de stationnement
	Plateau voire
	Voire réaménagée
	Venelle réaménagée
	Fontaine
	Arbre



### 2.3. La Grand-Rue et le Tienne du Notaire

Conjointement aux travaux de la place communale, le Ministère de l'Équipement et des Transports (MET) a prévu de réaménager le tronçon de la N559 compris entre la rue du Pont et la rue des Gaux, c'est-à-dire la Grand-Rue qui longe la place et le Tienne du Notaire un peu plus bas.

A l'heure actuelle (décembre 2005), ces aménagements ne font pas encore l'objet de plans précis mais seront réalisés en cohérence avec ceux de la place communale et dans la lignée de ce qui a déjà été réalisé en amont sur la N559 (rue de l'Entreville).

Il s'agirait donc principalement de rénover la voirie et les emplacements de stationnement qui la longent et d'élargir les trottoirs en renouvelant et différenciant les revêtements en fonction de l'usage prévu de ces espaces. Le budget prévu est de 700.000 € et le calendrier est fonction de celui de la place communale.

### 2.4. La place de la Gare

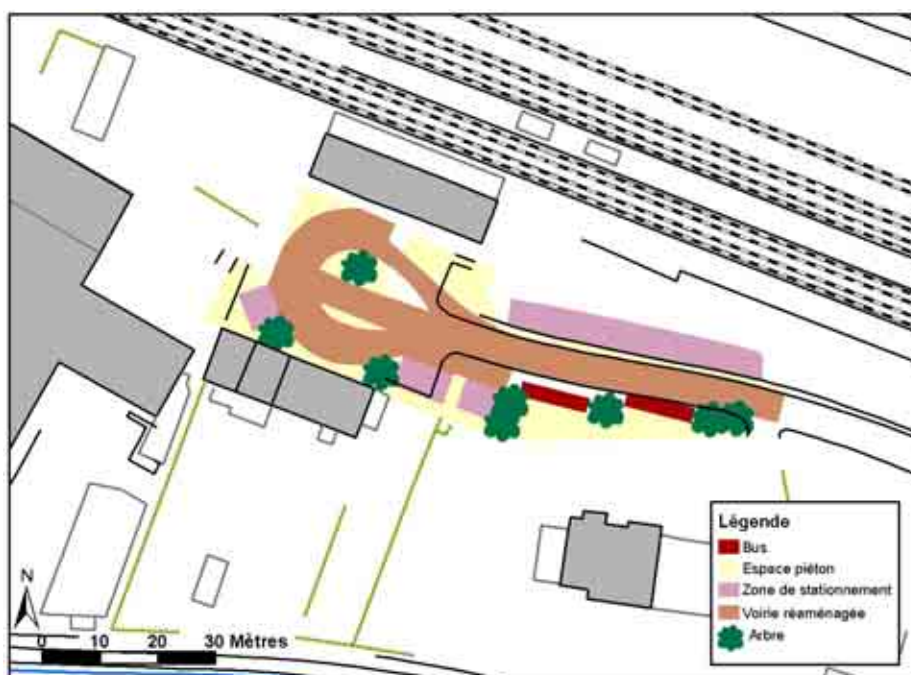
Bien qu'étant située en bordure du centre historique de Lobbes et dans un cul-de-sac, la place de la Gare est un endroit très fréquenté, à la fois par les personnes utilisant les transports en commun (train et bus), mais surtout pour la clinique dont l'entrée donne sur la place. D'autres commerces ou services y sont également implantés : un établissement HORECA, une confiserie,; un opticien et les bureaux d'une mutuelle.

Avant le réaménagement, le stationnement sur la place était complètement anarchique, empêchant régulièrement les bus de s'arrêter et de manœuvrer pour repartir. De plus, les abords de la place, envahis par les voitures, n'étaient pas entretenus et en très mauvais état.

Les travaux effectués ont permis de réorganiser la circulation en prévoyant notamment le demi-tour des bus. Les emplacements des parkings et arrêts de bus ont été redessinés et réhabilités par un revêtement spécifique. L'accès à la gare pour les personnes à mobilité réduite a été amélioré, tout comme les trottoirs. Cela a également permis de rendre la place plus accueillante et plus conviviale, en améliorant l'éclairage et le mobilier urbain.

La carte ci-dessous reprend schématiquement ces aménagements.

Les travaux, financés par la Société régionale wallonne du Transport (SRWT) pour un montant de 300.000 €, ont été réalisés de mi-2005 à début 2006.





### 3. Les bénéfices estimés

Quels types de bénéfices peut-on attendre de ces réaménagements de l'espace public ?

Nous l'avons évoqué plus haut, d'une manière générale, l'agrément et l'attractivité du centre seront augmentés, tant pour les riverains que pour les visiteurs. Le site devient plus prisé, notamment en tant que lieu de résidence avec, à terme, un maintien ou une augmentation de population, une hausse des loyers des logements et des cellules commerciales et une plus-value de l'ensemble des biens immobiliers. D'autre part, la stabilisation, voire l'augmentation de la population ont un impact positif sur les finances communales. La clientèle potentielle des commerces peut également s'en trouver augmentée. On peut donc espérer le maintien de ces activités et le développement de nouvelles.

Par ailleurs, les investissements réalisés généreront des emplois pour la réalisation des travaux. Enfin, la rénovation des voiries et des places devrait permettre de mieux les sécuriser et de réduire ainsi les risques d'accidents de la circulation.

L'ensemble des travaux envisagés représente un investissement considérable, concentré dans le cœur historique de la cité, mais est susceptible d'avoir un impact sur l'ensemble de la commune en termes d'image et d'attractivité. Toutefois, par prudence, on limitera les estimations chiffrées au périmètre directement concerné par les réaménagements, représenté sur la première carte.

#### 3.1. La plus-value immobilière

Les effets du regain d'attractivité du centre sur la valeur de l'immobilier se font sentir sur les biens localisés aux alentours immédiats des espaces à réaménager. En effet, la situation du bien et la qualité de son environnement immédiat déterminent pour une bonne part sa valeur immobilière. Comme ces bâtiments sont plus attractifs, l'acheteur sera prêt à déboursier plus.

Au sein du périmètre faisant l'objet d'un réaménagement, on dénombre 108 bâtiments (22 sur la Grand-Rue; 20 sur la place communale, ancienne maison communale exclue car peu susceptible de passer d'ici peu sur le marché immobilier; 25 côté Tienne du Notaire; 14 aux abords de la rue de l'Eglise; 23 rue Albert I<sup>er</sup> et 4 sur la place de la Gare).

Notre hypothèse est qu'après la fin des travaux, la plus-value liée au réaménagement sera de 4 % au total<sup>1</sup> après 5 ans, à compter à partir de la fin des travaux, en plus de la croissance tendancielle. Cette plus-value porte sur un parc de 108 biens dont nous estimons la valeur individuelle moyenne à 90.000 €<sup>2</sup>, toutes fonctions confondues. La valeur du parc immobilier concerné est alors de 9.720.000 € et la plus-value de **388.800 €**.

---

<sup>1</sup> Le prix des immeubles varie selon différents facteurs. Nous essayons ici d'isoler et d'estimer le seul effet du réaménagement, ignorant les autres influences. La variation observée du prix des immeubles pourra donc différer de l'estimation de l'effet isolé. Ce pourcentage sera d'autant plus élevé que le projet est bien accepté, voire désiré par la population car il rencontre bien ses différents besoins. Le fait que la population soit intimement associée au processus d'élaboration et de choix d'aménagement en est une garantie. Le pourcentage retenu et réparti sur 5 ans nous semble prudent, comparé aux augmentations de 9 % en 2002, 11 % en 2003 des prix moyens de vente des bâtiments situés dans l'arrondissement de Thuin (source INS).

<sup>2</sup> L'INS fournit 90.362 € comme prix moyen des habitations vendues à Lobbes en 2004.

### **3.2. L'augmentation d'utilité quotidienne**

Les loyers correspondent à la valeur d'usage, au service rendu par les bâtiments à leurs utilisateurs. La valeur du service ou utilité des biens se trouve immédiatement augmentée par le réaménagement, alors que leur loyer ne peut s'adapter qu'à l'échéance des contrats de bail, pour les seuls biens loués.

Nous retenons comme concernés, un total de 108 bâtiments, qu'ils soient loués ou occupés par leurs propriétaires<sup>3</sup>. Parmi ces 108 bâtiments, 22 sont des commerces ou des bureaux, le reste étant affecté au logement, mais totalisant 110 logements. Nous retenons comme hypothèse prudente une augmentation d'utilité de 2 % strictement liée au réaménagement, comptabilisée sur une période de 12 ans<sup>4</sup>.

Quels sont les loyers pratiqués dans le centre de Lobbes ? Au moment de l'étude (décembre 2005), aucun bien n'apparaît sur le marché locatif pour la commune de Lobbes. En se basant sur les prix demandés dans les localités environnantes et sur les informations fournies par un géomètre expert immobilier de la région, on retiendra 500 € par mois comme prix moyen des locations pour les logements et 700 € pour les petites surfaces commerciales ou bureaux.

En comptabilisant les 110 logements et les 27 équivalents « petites surfaces commerciales ou bureaux » (nous comptons double pour les 2 cafés autour de la place communale, pour celui de la place de la Gare, ainsi que pour les bureaux de la CSC et de la Mutualité chrétienne), nous obtenons un loyer total de 73.900 € par mois, soit 886.800 € par an. L'augmentation d'utilité à l'usage (2 %) est de 17.736 € par an et de **212.832 €** sur 12 ans. Sur une période de comptabilisation élargie à 20 ans, ce bénéfice s'élève à 354.720 €.

### **3.3. L'impact en terme d'emploi**

Les impacts sur l'activité peuvent être de trois ordres : le chantier lui-même crée ou maintient de l'emploi dans le secteur de la construction; l'entretien supplémentaire prévu de ce qui est réalisé demande plus de travail et enfin, l'attractivité retrouvée du site peut ouvrir de nouveaux débouchés commerciaux.

---

<sup>3</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>4</sup> Ces 12 ans remplacent une somme sur une période infinie des revenus locatifs futurs actualisés. Nous avons volontairement pris une période de mesure d'effets assez courte (12 ans) pour l'ensemble des bénéfices récurrents ou cumulatifs. En effet, théoriquement, certains bénéfices peuvent tomber chaque année sur une période infinie, voire même augmenter avec le temps. Nous limitons notre période de comptabilisation car les bénéfices lointains deviennent plus incertains suite à des événements perturbateurs futurs imprévisibles actuellement.

### 3.3.1. Activités liées au chantier

On<sup>5</sup> a estimé qu'un investissement en travaux publics tous types de travaux confondus de 110.600 € génère un emploi plein temps sur un an (direct et indirect). La forte intensité en main-d'œuvre des chantiers envisagés nous amène à penser qu'un investissement de 75.000 € devrait avoir dans notre cas le même effet<sup>6</sup>. Partant de ce postulat, l'ensemble des chantiers en cours ou à venir dans le centre de Lobbes, d'un montant total estimé de 2.913.000 €, génère 39 emplois temps plein d'une durée d'un an, dont plus de la moitié dans le secteur de la construction.

Comment évaluer le bénéfice social de ces emplois créés ou maintenus ? Le Bureau du Plan a estimé qu'un chômeur coûtait globalement à la collectivité la somme de 25.682 € par an en 2002<sup>7</sup>. En moyenne, sur les 15 ans pris en considération dans l'étude (1987-2002), le coût budgétaire moyen d'un chômeur a augmenté de 3,77 % par an. Sur cette base, nous l'estimons en 2005 à 28.587 € (+ 11,31 %). Le fait de pouvoir imputer un emploi à l'investissement public prévu permet donc d'éviter ce coût collectif important et le manque à gagner qui l'accompagne. Nous le retenons donc comme un bénéfice pour la collectivité. Dans ce cas, le bénéfice collectif des 39 emplois liés aux travaux est donc de **1.114.893 €**.

Les retombées en matière d'impôts sur les personnes physiques ne sont pas attribuées à la commune mais à la collectivité en général. En effet, il n'est pas certain que les emplois créés ou maintenus le soient tous sur le territoire de la commune, vu notamment la législation sur la passation des marchés publics. Toutefois, on peut noter que, selon l'Echevin des Travaux, la plupart des investissements et travaux commandités à Lobbes sont exécutés par des entreprises wallonnes.

### 3.3.2. Option durable : miser sur l'entretien

Pour assurer la durabilité des améliorations réalisées, on pourrait faire l'hypothèse que la Commune décide de miser sur un entretien plus minutieux et régulier des espaces publics de son centre historique.

Cet effort accru en matière d'entretien permettrait d'une part de garantir la pérennité des aménagements réalisés, en évitant les dégradations importantes et de gros frais de remise en état, grâce à une pratique plus rapide et systématique des petites réparations nécessaires. L'augmentation de la durée de vie des investissements qui en résulte permet alors de comptabiliser les bénéfices de l'opération sur une durée de 20 ans au lieu de 12.

D'autre part, l'aspect entretenu et propre du site est non seulement favorable à l'image générale pour les visiteurs extérieurs (dans l'optique du développement touristique), au renforcement de l'identité collective et du sentiment d'appartenance au lieu de la part des habitants, mais devrait aussi dissuader la délinquance envers les infrastructures publiques et privées.

---

<sup>5</sup> Voir Bureau Fédéral du Plan (Bossier, 2000). Il s'agit d'emplois directs (dans le secteur de la construction) et indirects (dans les autres secteurs) confondus, dont plus de la moitié dans le secteur de la construction.

<sup>6</sup> A titre de comparaison, dans un article du journal « Le Soir » du 3 septembre 2005 (« Pistes de réflexion autour du logement »), la Confédération de la Construction wallonne affirme que « un million d'euros investis dans le secteur du logement (ici, la rénovation des logements sociaux) peut créer 11 emplois directs et 5 emplois indirects par an », soit 62.500 € par emploi. Dans le même ordre d'idée, Rosiers (1998) cite, pour un même effet sur l'emploi, un montant d'investissement de 63.000 € pour le secteur de la construction immobilière et de 41.700 € pour le secteur de la restauration de bâtiments, encore plus intensive en main-d'œuvre.

<sup>7</sup> Chiffre moyen avancé par le Bureau Fédéral du Plan (Bresseleers et al., 2004). C'est le chiffre le plus récent disponible, mais aussi le plus complet en termes de coûts collectifs (budgétaires) car il comprend non seulement l'allocation de chômage, mais aussi les pertes en cotisations sociales personnelles et patronales et les pertes en impôts directs et indirects. Il comprend donc le revenu versé au chômeur et le manque à gagner de son inactivité pour la collectivité, à l'exclusion des coûts en termes de production et des coûts psychosociaux.

Cette option a évidemment un coût, principalement à charge de la Commune. En imaginant que cet entretien accru emploierait un ouvrier à mi-temps pour l'ensemble des espaces publics du centre de Lobbes, on a estimé ce coût à 14.500 € par an<sup>8</sup>.

Par ailleurs, outre les avantages difficiles à chiffrer que l'on vient d'évoquer, cet emploi à mi-temps peut être comptabilisé comme un bénéfice pour la collectivité en évitant un chômeur à mi-temps, soit 14.294 € par an (cf. point 3.3.1).

### **3.3.3. Impact sur l'activité commerciale**

Les commerces de la zone se concentrent principalement autour de la place communale et de la place de la Gare. On dénombre entre autres 4 établissements HORECA, un magasin d'alimentation générale, une boucherie, une boulangerie, une confiserie, une librairie, une pharmacie et un opticien. Le réaménagement des deux places et de la Grand-Rue entraînera certainement une série de modifications dans les habitudes des usagers. Elles devraient gagner en convivialité et donc en attractivité, même si les principales craintes des commerçants se situent au niveau des modifications du stationnement.

La situation des commerces du périmètre est relativement stable ces dernières années, même si certains évoquent une époque plus lointaine où l'HORECA était beaucoup plus développé, notamment autour de la place communale.

On peut raisonnablement penser que les améliorations prises en compte dans cette étude, couplées à une série d'autres initiatives évoquées plus loin (voir point 5), permettront de favoriser le développement économique et touristique de la commune. Peut-être certains commerces, dont la situation est d'ores et déjà précaire, auront-ils des difficultés à s'adapter à la situation nouvelle. Mais, dans l'ensemble, les améliorations apportées au cadre de vie du centre historique de Lobbes auront un effet bénéfique sur le commerce et l'HORECA, en permettant le développement de ceux qui existent ou la création de nouvelles activités.

C'est pourquoi, nous prenons comme hypothèse que, dans un délai de 2 ans après les travaux, ces améliorations devraient permettre la création d'un nouvel emploi dans le secteur commercial ou HORECA et éviter ainsi un chômeur pendant les 10 années qui suivent. Soit un bénéfice pour la collectivité de **285.870 €** (514.566 € comptabilisés sur 20 ans).

### **3.4. L'impact de l'évolution de la population sur les finances communales**

Entre 1981 et 2000, la population du centre ancien de Lobbes est passée de 380 à 340 habitants, soit une diminution moyenne de 2 habitants<sup>9</sup> par an dans la zone correspondant à peu près au périmètre des travaux de réaménagement pris en considération dans cette étude.

Nous prenons comme hypothèse minimaliste que l'ensemble des travaux en cours ou à réaliser permettra de renforcer l'attractivité du centre de Lobbes, d'en améliorer le cadre de vie et d'éviter ainsi ces départs en stabilisant la population de la zone. On empêche alors une perte de recettes pour la commune correspondant à deux habitants par an, à évaluer sur une période de 12 ans<sup>10</sup>.

---

<sup>8</sup> Estimation basée sur l'hypothèse d'un salaire annuel moyen brut (temps plein) de 19.200 €, avec 35 % de cotisations patronales, pécule de vacances (92 % du salaire mensuel brut), prime de fin d'année (40 % du salaire mensuel brut) et un forfait de 1000 € pour les frais annexes divers (tickets repas, intervention dans les frais de transport...). N.B. : les cotisations patronales sont ici maximales, elles pourraient être diminuées en fonction du type de contrat, si celui-ci entre dans le cadre des mesures d'aide à l'emploi.

<sup>9</sup> Source : statistiques de population de l'INS.

<sup>10</sup> Voir remarque faite ci-avant « évaluation de l'augmentation d'utilité quotidienne »



La perte de recettes communales pour un habitant moyen en moins est de 268 € par an<sup>11</sup>. Au final, on obtient, sur 12 ans, une perte cumulée de **41.808 €**<sup>12</sup>. Sur une période de 20 ans, la perte cumulée de recettes communales serait de 112.560 €.

### **3.5. L'impact en termes de coûts de désurbanisation**

A Lobbes, comme ailleurs, la population du centre tend à décroître au profit d'un habitat périphérique dispersé. Le maintien d'habitants en ville par l'attrait du nouvel aménagement, la rénovation d'immeubles existants ou la construction des parcelles déjà équipées et encore disponibles sur place permettent à la collectivité d'éviter de gros frais d'infrastructures et de raccordement aux réseaux. Ce surcoût d'équipement est de l'ordre de 16.100 € par parcelle de 30 mètres à front de voirie en périphérie<sup>13</sup>, sans compter les frais d'entretien additionnels d'environ 2 % de ce montant par an. En utilisant notre période de référence de 12 ans<sup>14</sup>, ces frais d'équipement et d'entretien s'élèvent à **19.964 €**.

Le nombre de cas dans lesquels on évitera une nouvelle construction isolée en périphérie est cependant difficile à estimer, vu l'absence de données en la matière. Nous supposons donc, par pure convention, que sur la période de 12 ans considérée, un aménagement soucieux de la qualité de vie permettra d'éviter qu'un ménage quitte le centre pour faire construire une habitation quatre façades sur une grande parcelle en périphérie. C'est donc un bénéfice propre à ce type d'aménagement.

En élargissant la période de référence à 20 ans, nous obtenons un surcoût évité de 22.540 €.

### **3.6. L'impact en terme d'amélioration de la sécurité objective**

Nous avons dépouillé les statistiques de sécurité routière de l'entité de Lobbes entre 1991 et 2000. Ces statistiques ne reprennent que les accidents avec lésions corporelles, ne tenant pas compte de ceux qui n'occasionnent que des dégâts matériels aux véhicules ou aux biens d'équipements publics.

Sur le tronçon de 600 m de la N559 entre le croisement avec la rue de l'Abbaye et le croisement avec la rue Albert I<sup>er</sup> (qui correspond grosso modo au tronçon qui reste à réaménager par le MET), 21 accidents ont eu lieu sur les 10 ans considérés. Ils ont occasionné 20 blessés légers et 9 blessés graves. Il s'agit essentiellement d'accidents impliquant des voitures, 4 concernent des motocyclettes et un seul implique un piéton. Environ 1/3 de ces accidents sont dus à une perte de contrôle du véhicule.

---

<sup>11</sup> Ce montant correspond en 2004 à la somme des centimes additionnels à l'I.P.P. (impôts des personnes physiques) restitués à la Commune, de la taxe additionnelle à la taxe de circulation des véhicules automobiles et de la taxe sur l'enlèvement des déchets ménagers perçues par la Commune de Lobbes, divisée par le nombre d'habitants en 2004, soit 268 €. Les centimes additionnels au précompte immobilier ne sont pas pris en compte car ils doivent être payés tant que le propriétaire est connu, même si le bien est délaissé.

<sup>12</sup> La perte cumulée se définit et se calcule comme suit : c'est la somme des pertes de recettes annuelles, soit celles de 2 contribuables moyens la première année + celles de 4 la seconde + celles de 6 la troisième et ainsi de suite ...

<sup>13</sup> A titre de comparaison, équiper une parcelle de 7 mètres à front de voirie coûte 6.200 € et une parcelle en centre urbain ne coûte rien car elle est déjà équipée et entretenue. Sources : M.-L. De Keersmaecker (2001) et travaux préparatoires dont Ministère de la Région wallonne (Conférence Permanente du Développement Territorial, 2000).

<sup>14</sup> Voir remarque faite ci-avant.

On remarque donc que cet axe principal du centre ancien de Lobbes est particulièrement dangereux mais que, même s'il existe un sentiment d'insécurité exprimé par les piétons, ceux-ci semblent relativement épargnés. Par contre, la mauvaise visibilité résultant de la sinuosité de la route, tout comme le trafic généré par les différentes fonctions commerciales et administratives implantées à proximité peuvent être avancés comme facteurs possibles d'accidents.

Les travaux envisagés sur la place et sur la N559 devraient permettre de réduire la vitesse des véhicules, de mieux organiser la circulation et le stationnement et de rendre ainsi l'espace plus lisible et plus sécurisant, à la fois pour les piétons et pour les automobilistes.

Nous prenons comme hypothèse que ces aménagements permettront de réduire de moitié le nombre d'accidents dans cette zone. Cela permettrait donc d'éviter 12 blessés légers et 5 blessés graves sur une période de 12 ans. Nous pouvons alors comptabiliser ces accidents évités comme des bénéfices des réaménagements effectués<sup>15</sup>, soit un total de **1.115.400 €**.

Sur 20 ans, on éviterait 20 blessés légers et 9 blessés graves, soit 1.969.000 €.

### **3.7. Les impacts qualitatifs**

Au-delà des bénéfices quantifiables évoqués ci-dessus, d'autres sont plus difficiles à chiffrer, mais ne sont cependant pas à négliger.

Les réaménagements évoqués dans cette étude devraient permettre une amélioration du sentiment de sécurité, tant routière que physique. Ce sentiment est conforté par le nouvel éclairage public, mais aussi par une intensification du contrôle social suite à une réappropriation de l'espace public par les habitants. On peut donc s'attendre aussi à une diminution du vandalisme.

Le cadre de vie et l'image diffusée et perçue de Lobbes avec la mise en place d'un tel projet s'améliorent. Les effets sur l'immobilier et l'activité ont déjà été abordés ci-devant. On peut s'attendre à des effets positifs sur le moral et le dynamisme de la population, à un renforcement du sentiment d'appartenance et de l'identité sociale, ainsi qu'à la prise de conscience de vivre dans un cadre historique et de grande qualité architecturale. Cela devrait également avoir un effet d'entraînement sur l'entretien et la rénovation de l'habitat par les acteurs privés.

Enfin, la population se réapproprie l'espace public et de nouvelles relations interpersonnelles se développent avec les initiatives qui en découlent. Une intensification de ces relations et contacts peut permettre à plus d'initiatives ou de demandes de se concrétiser ou de se réaliser plus rapidement, notamment en matière d'offres et de demandes d'emplois. Cette dynamisation de l'espace et de la vie sociale favorise aussi la mise en place de nouvelles initiatives, suite à des rencontres inédites jusqu'alors entre personnes et entre besoins et disponibilités<sup>16</sup>.

---

<sup>15</sup> Une série d'études ont cherché à évaluer les coûts des accidents de la route pour la collectivité. Nous garderons ici comme référence le rapport du Commissariat Général du Plan en France, qui évalue, en 2000, le coût d'un blessé grave à 150.000 € et celui d'un blessé léger à 22.000 €. Ces chiffres sont à faire évoluer en fonction de l'indice des prix à la consommation, soit une hausse d'environ 10 % entre 2000 et 2005. Ce qui revient à 165.000 € pour un blessé grave et 24.200 € pour un blessé léger.

<sup>16</sup> Ces nouvelles initiatives sont par essence indéterminées. Rappelons cependant qu'un emploi créé ou maintenu évite à la collectivité un coût annuel moyen de 28.587 €. Les bénéfices de la Commune sont à rechercher au niveau de l'impôt sur les personnes physiques restitué si la personne concernée est domiciliée dans la commune, ou au niveau des retombées fiscales locales du regain d'activité.

#### 4. Bilan coût-bénéfice

<b>Bilan des réaménagements en cours ou prévus dans le centre de Lobbes</b>						
<b>Coûts</b>			<b>Bénéfices sur 12 ans</b>			
<b>Intitulé</b>	<b>Euros</b>	<b>Cf.</b>	<b>Intitulé</b>	<b>Euros</b>	<b>Cf.</b>	<b>Premier(s) bénéficiaire(s)</b>
Abords de la collégiale	1.413.000	2.1	Plus-value immobilière	388.800	3.1	Propriétaires
Place communale	500.000	2.2	Usage / loyers	212.832	3.2	Habitants/ Propriétaires
Grand-Rue et Tienne du Notaire	700.000	2.3	Emplois chantier	1.114.893	3.3.1	Collectivité
Place de la Gare	300.000	2.4	Activité commerciale	285.870	3.3.3	Collectivité/ Commerçants
			Population stable	41.808	3.4	Commune
			Désurbanisation	19.964	3.5	Commune
			Sécurité routière	1.115.400	3.6	Collectivité/ Victimes
			Retombées touristiques	34.680	5	Commune/ Commerçants
<b>Coût total</b>	<b>2.913.000</b>		<b>Bénéfice total</b>	<b>3.214.247</b>		
			<b><u>Bénéfice net</u></b>	<b>sur 12 ans :</b>	<b>301.247</b>	

<b>Option durable : en misant sur un entretien accru</b>						
<b>Coûts</b>			<b>Bénéfices sur 20 ans</b>			
<b>Intitulé</b>	<b>Euros</b>	<b>Cf.</b>	<b>Intitulé</b>	<b>Euros</b>	<b>Cf.</b>	<b>Premier(s) bénéficiaire(s)</b>
Abords de la collégiale	1.413.000	2.1	Plus-value immobilière	388.800	3.1	Propriétaires
Place communale	500.000	2.2	Usage / loyers	354.720	3.2	Habitants/Propriétaires
Grand-Rue et Tienne du Notaire	700.000	2.3	Emplois chantier	1.114.893	3.3.1	Collectivité
Place de la Gare	300.000	2.4	Activité commerciale	514.566	3.3.3	Collectivité/ Commerçants
			Population stable	112.560	3.4	Commune
			Désurbanisation	22.540	3.5	Commune
			Sécurité routière	1.969.000	3.6	Collectivité / Victimes
			Retombées touristiques	57.800	5	Commune/ Commerçants
Emploi d'entretien (1/2 temps)	290.000	3.3.2	Emploi d'entretien (1/2 temps)	285.870	3.3.2	Collectivité
<b>Coût total</b>	<b>3.203.000</b>		<b>Bénéfice total</b>	<b>4.820.749</b>		
			<b><u>Bénéfice net</u></b>	<b>sur 20 ans :</b>	<b>1.617.749</b>	

Comme on peut le voir dans les tableaux précédents, l'ensemble des travaux envisagés représente un investissement considérable, même si la Commune n'aura à sa charge qu'une faible partie de celui-ci.

En ne considérant que les impacts quantifiables repris ci-dessus, on peut estimer que ces investissements seront rentabilisés après 12 ans. (tableau 1)

Or, dans l'hypothèse « durable » où la commune mise sur un entretien accru, on peut supposer que les aménagements réalisés pourront avoir un impact positif pendant au moins 20 ans et qu'ils ne seront pas nécessairement remis en cause ou à refaire au bout de 12 ans. En réalisant les estimations sur 20 ans, les bénéfiques deviennent importants, tant pour les habitants/propriétaires et les commerçants que pour la Commune et la collectivité en général. (tableau 2)

Rappelons encore que les hypothèses prises en compte pour estimer les différents impacts sont très prudentes. Le périmètre retenu pour évaluer l'impact est limité à la zone des réaménagements, alors que l'on peut supposer un impact positif au-delà de ce périmètre restreint. Les montants pris en considération, tant pour les estimations sur la plus-value de l'immobilier que pour les autres impacts restent très raisonnables.

Enfin, toute une série de bénéfiques escomptables n'ont pas été estimés et n'ont donc pas été pris en compte dans le cadre de cette étude. Il s'agit des impacts décrits au point 3.7. « impacts qualitatifs », mais surtout d'une série d'impacts en terme de développement économique et touristique de Lobbes, qui ne seront qu'effleurés dans la dernière partie.

## **5. Retombées potentielles liées au développement économique et touristique**

Nous l'avons évoqué dans l'introduction, la plupart des réaménagements envisagés n'ont pas seulement un objectif d'amélioration du cadre de vie des habitants, mais visent également à promouvoir le développement économique et touristique de la commune.

Lobbes dispose en effet de nombreux atouts, tant culturels, patrimoniaux que paysagers, qui méritent d'être mis en valeur. Après les nombreux investissements réalisés dans la ville voisine de Thuin (jardins suspendus, beffroi, cœur de ville, musée du tram,...), un des objectifs affichés du projet « Cœur de ville » de Lobbes (financé par le Phasing out de l'Objectif 1), est la création d'un « pôle touristique intégré » Thuin-Lobbes.

Pour y arriver, outre les projets décrits plus haut, une série d'autres investissements ont été ou seront réalisés pour valoriser le potentiel touristique de Lobbes.

Une première opération d'importance a été la restauration de la collégiale de Lobbes, terminée en septembre 2003. Ce monument majeur est la plus vieille collégiale de Belgique et constitue un patrimoine exceptionnel. Les travaux, principalement financés par la Division du Patrimoine de la Région wallonne, ont permis de restaurer à la fois l'extérieur de l'édifice (maçonneries des façades, toitures) mais aussi l'intérieur (enduits, plafonds, mise en lumière et sonorisation).

L'opération « Cœur de ville » prévoit, outre la revalorisation des abords de l'édifice, la mise en place « *de toute une signalétique en vue de créer un cheminement pour le touriste (vers le jardin monastique, vers les terrasses aménagées, vers la Place et la Sambre avec son trajet Ravel et son relais fluvial) par le placement de panneaux didactiques, de panneaux d'information, de panneaux d'orientation, de balises ... - Grâce à cet investissement, des promenades touristiques seront balisées. Les touristes pourront bientôt (re)découvrir nos curiosités locales grâce également à la mise en valeur de notre patrimoine historique et naturel.* » (extrait du site Internet de la Commune, description des aménagements du Cœur de Ville).



Par ailleurs, le potentiel touristique lié à la vallée de la Sambre n'a pas été oublié. Une halte fluviale a été installée à proximité du pont de la N559, au cœur de Lobbes. Elle est essentiellement constituée d'un débarcadère, d'un petit bâtiment comprenant des sanitaires pour les plaisanciers et de points de raccordement à l'eau et à l'électricité.

Le Ravel est en plein développement. Le pont du vicinal de l'ancienne ligne 109 (Mons – Fauxroeuil- Lobbes – Thuin – Chimay), reliant le centre de Lobbes au centre de Thuin, vient d'être restauré (2005) pour une utilisation mixte tram/piste cyclable.

Enfin, d'autres projets sont encore dans les cartons, certains assez précis, d'autres plus hypothétiques ou à plus long terme : le contournement de la Portelette et l'aménagement d'un parcours piéton de la place communale par la rue des Gaux vers la Portelette; la création d'un passage sous-voie entre la gare et la rue de l'Abbaye avec aménagement d'un parking côté rue de l'Abbaye en liaison directe avec la place communale et la collégiale, l'aménagement des jardins de l'ancienne abbaye (actuellement propriété privée),...

Ces différentes actions sont complémentaires et renforcent mutuellement la cohérence du projet de développement de la commune.

Les retombées économiques du développement touristique peuvent être de deux ordres. Les retombées directes : visites, entrées payantes, animations, ventes de brochures, souvenirs et objets divers liés au lieu et les retombées indirectes : développement de l'HORECA, fréquentation accrue des commerces locaux, développement de différents modes de transport.

Avant la réouverture au public de la collégiale, le syndicat d'initiative de Lobbes recevait un bon millier de visiteurs par an<sup>17</sup>. Une bonne partie de ceux-ci ont visité la collégiale, d'autres sont venus pour des renseignements sur les promenades aux alentours. Toutefois, toutes les personnes qui visitent la collégiale ne passent pas nécessairement par le syndicat d'initiative. Depuis la restauration de la collégiale, le nombre de visiteurs s'est considérablement accru. En 2004, plusieurs gros événements ont été organisés, notamment la « Renaissance de la collégiale » en avril et les Journées Euromédiévales en septembre. Le syndicat d'initiative a accueilli plus de 9.000 visiteurs sur l'année. En 2005, +/- 700 personnes ont bénéficié d'une visite guidée de la collégiale.

La plupart des « touristes » passent au plus une demi-journée à Lobbes et beaucoup combinent leur passage avec la visite de Thuin. Or, Lobbes dispose à l'heure actuelle d'une assez faible infrastructure d'accueil qui permettrait de retenir un peu plus longtemps les touristes au sein de la commune.

Pour donner une idée du potentiel touristique en cas d'amélioration de ces infrastructures et de l'intégration effective du pôle « Thuin-Lobbes », signalons qu'en 2004, 6.000 visiteurs ont franchi le porte de l'Office du Tourisme de Thuin et 27.000 personnes ont été recensées lors des gros événements type Journées du Patrimoine ou marché de Noël à Thuin<sup>18</sup>. D'autre part, les statistiques de l'INS des arrivées et nuitées touristiques en 2004 indiquent que 1.181 personnes ont logé dans la commune de Thuin dans un hébergement touristique (hôtel, gîte, camping...), ce qui représente 5.442 nuitées, avec entre 10 et 20 % de touristes étrangers, alors que pour Lobbes, aucun chiffre n'est donné, par souci de confidentialité en raison du nombre insuffisant d'établissements touristiques présents sur le territoire de la commune.

Pour conclure, on peut dire que Lobbes dispose de nombreux atouts et qu'il existe un réel potentiel touristique. Son développement est en bonne voie, même si de nombreuses améliorations restent à faire en termes de valorisation, d'accueil et d'intégration avec les attractions des communes voisines afin de tirer le meilleur parti des retombées économiques diverses que ce développement pourrait engendrer.

---

<sup>17</sup> Chiffres fournis par le syndicat d'initiative de Lobbes, recensés entre juillet 2002 et juin 2003.

<sup>18</sup> Article de la Nouvelle Gazette du 26 mars 2005 « Tourisme à visage humain ».

Pour tenter d'effleurer l'impact économique strictement lié aux réaménagements de l'espace public du centre de Lobbes (décrits au point 2) en termes touristiques, nous prenons comme hypothèse minimaliste des retombées directes, une augmentation de 20 % des visites guidées de la collégiale, et des retombées indirectes, une augmentation de 1 % du nombre de nuitées sur les entités de Thuin-Lobbes. Soit une augmentation de 140 visites guidées par an, à 1 € la visite = 140 € et de 55 nuitées à 50 €, c'est-à-dire 2.750 €. Sur 12 ans, ces retombées touristiques s'élèveraient donc à **34.680 €** et sur 20 ans 57.800 €.

## 6. Références bibliographiques

- Bossier F. and Vanhorebeek F. (2000), « *Simulations with the HERMES II model for Belgium* », Bureau Fédéral du Plan, Working Paper n° 11-00.
- Commissariat Général du Plan (2001), « *Transports : choix des investissements et coût des nuisances* », France.
- De Keersmaecker M.-L. (2001), *Approche des coûts de la désurbanisation sous l'angle du développement durable in Les Cahiers de l'Urbanisme n° 34*, p.19-26.
- Bresseleers V., Fasquelle N., Hendrickx K., Masure L., Saintrain M., Scholtus B. et Stockman P. (2004), « *Coût budgétaire d'un chômeur de 1987 à 2002* », Bureau Fédéral du Plan, Actualisation du Planning Paper n° 79 de septembre 1997.
- 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*.
- Road Data Laboratory (1987), « *Consequence evaluation of environmentally adapted through road in Vinderup* », Report 52, Danemark.
- Rosiers M. (1998), « *Restauratie en tewerkstelling* », in « *L'impact de la restauration du patrimoine architectural sur l'emploi* », Europa Nostra Belgium.
- Statistiques de l'Institut National de Statistiques.