

2004

Rapport annuel



Commissariat
au commerce

Corporation des principaux
Dumănești



2004

Rapport annuel

Madame Francine Ruest-Jutras

Mairesse, Ville de Drummondville

Présidente, Société de développement économique de Drummondville
(C.L.D.)

Madame la Mairesse,

Nous vous transmettons le rapport annuel de la Corporation Rues principales Drummondville (Commissariat au commerce) pour l'exercice financier terminé le 31 décembre 2004. Selon les exigences de nos règlements généraux, vous trouverez également le rapport du vérificateur.

Veillez agréer, Madame la Mairesse, l'expression de nos sentiments distingués.

Pour le Conseil d'administration

Le président

Patrick Boissonneault



**Commissariat
au commerce**

Corporation Rues principales
Drummondville



Profil de la Corporation

2004

Rapport annuel

La Corporation Rues principales Drummondville est un organisme sans but lucratif qui offre un processus, une méthodologie et de l'expertise professionnelle à la Ville de Drummondville, aux associations de gens d'affaires, aux promoteurs commerciaux et aux citoyens afin de promouvoir la conservation du patrimoine, le développement économique, la revitalisation et la mise en valeur du centre-ville, des quartiers traditionnels et des artères commerciales de Drummondville.

Les actions de la Corporation sont orientées principalement à deux niveaux :

L'accueil et la prospection d'entreprises commerciales. De concert avec la Ville de Drummondville, la Corporation met en place des outils susceptibles de favoriser la création d'entreprises et d'emplois dans les secteurs commerciaux;

L'amélioration de l'aspect physique des bâtiments, des artères commerciales et la création d'un cadre attrayant autour du patrimoine urbain.

Ses principaux objectifs sont:

Se doter de stratégies et de plan d'actions de développement, de recrutement commercial et de promotion des lieux;

Planifier le développement commercial de la municipalité, effectuer des études et évaluer des dossiers ayant une incidence en matière de développement commercial;

Favoriser le renforcement des secteurs commerciaux par du recrutement commercial ciblé;

Poursuivre le processus de revitalisation du centre-ville et du quartier Saint-Joseph où les groupes d'intérêts du milieu sont représentés;

Améliorer l'aspect physique des bâtiments, des artères commerciales, des espaces publics et créer un cadre attrayant autour du patrimoine urbain;



**Commissariat
au commerce**

Corporation Rues principales
Drummondville



Conseil d'administration

2004

Rapport annuel



Patrick Boissonneault
Président
Résident
Gestionnaire immobilier



Gilles Fontaine
Vice-président
Ville de Drummondville
Conseiller municipal



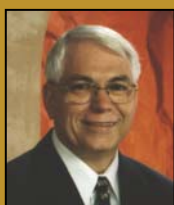
Denis Jauron
Secrétaire
Ville de Drummondville
Directeur Service
d'urbanisme



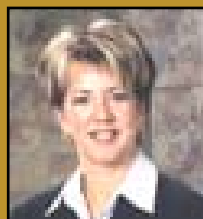
Daniel Dupuis
Trésorier
Discovering,
Dupuis décoration



Yvon Sévigny
Conseiller
Société d'histoire
Évaluateur Groupe
Ivanhoé Cambridge



Pierre Tremblay
Conseiller
SDC Quartier Saint-
Joseph
Bijouterie Lampron



Johanne Marceau
Conseillère
Chambre de commerce
L'Express / La Parole



Suzanne Rajotte
Conseillère
Resto Bistro
L'Entracte



Pierre Gaudreau
Conseiller
SDC centre-ville
CJDM FM 92



**Commissariat
au commerce**

Corporation des principaux
Drummondvillais





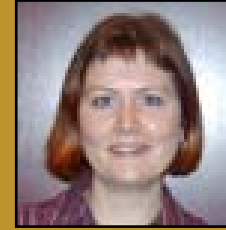
Guy Drouin
Directeur général



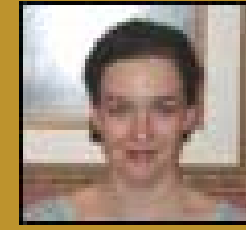
François Beaulieu
Chargé de projet



Nathalie Guindon
Conseillère en
développement commercial



Karine Bonneville
Conseillère en
urbanisme



Magali Nadeau
Conseillère en
développement commercial

La direction générale est responsable de la gestion et du développement à long terme de la Corporation. Elle détermine les grands axes de développement et s'assure de la mise en œuvre du plan d'action. Elle est responsable des ressources financières et des ressources humaines. Elle contrôle les activités reliées à la gestion. Elle établit les liens avec les divers services de la Ville de Drummondville.

Le chargé de projet est responsable des interventions physiques. Il fait le lien avec le Service d'urbanisme quant aux projets reliés au Plan d'intégration et d'intervention architecturale. Il s'occupe de l'inventaire architectural de la Ville de Drummondville. Il gère les projets relatifs aux aménagements. Il coordonne, en collaboration avec le Service d'urbanisme, la remise du Prix Mitchell. Il entretient les sites Internet.

Les conseillères en développement commercial s'occupent du recrutement commercial par l'identification des possibilités de développement, l'identification et le recrutement des promoteurs et investisseurs et l'identification des marchés à développer. Elles sont responsables de la gestion des listes de locaux, occupés et vacants, et des données économiques, du calcul et de la mise à jour de l'offre et de la demande commerciales. Elles soutiennent les projets de développement. Elles s'occupent de la mise à jour des données économiques.

La conseillère en urbanisme travaille en lien étroit avec le chargé de projet. Elle s'occupe de la planification des aménagements urbains au niveau commercial. Elle est le lien direct avec le Service d'urbanisme quant à l'urbanisme commercial. Elle est responsable de la gestion des statistiques démographiques de la Ville.

Les stagiaires développent leurs habiletés dans les champs de compétences qui leur sont propres. Ils sont sous la responsabilité directe de chacun des secteurs.



Message du président et du directeur général

2004

Rapport annuel

Pendant cette dernière année 2004, nous nous sommes concentrés à la réalisation des principaux objectifs de notre plan stratégique. Un plan ambitieux qui nous positionne déjà comme étant un leader québécois du développement économique commercial.

Notre ville a raison d'être fière de la qualité de vie qu'elle offre à ses concitoyens. Car qui dit qualité de vie, dit bien sûr présence d'infrastructures de qualité en loisirs, santé et éducation, mais qui dit qualité de vie dit aussi emplois et prospérité à long terme. Et c'est exactement là où, encore en 2004, notre ville s'est distinguée du reste du peloton.

Notre plan d'action a guidé nos actions en 2004, et les emplois créés sont toujours notre première récompense. Vous remarquerez dans les pages qui suivent que la création d'emplois dans notre ville a réussi à contrebalancer les effets négatifs du ralentissement du secteur commercial, lequel affecte toute la province. Notre performance est une des meilleures au Québec.

Les professionnels du Commissariat et ses bénévoles sont fiers d'avoir contribué à cette performance. N'oublions pas qu'avec plus de 33 million \$ en investissement commercial, notre Ville se distingue au classement de la Région.

Comme un caillou lancé à l'eau, le renforcement de nos capacités en développement commercial débute par de petits gestes dont le rayonnement dans la communauté entraînera des répercussions de plus en plus grandes. Le Commissariat au commerce a compris que pour être cet élément déclencheur, il faut, premièrement, mieux cerner les caractéristiques du milieu.

Pour ce faire, nous nous devons d'élaborer d'ambitieuses consultations s'adaptant aux objectifs immédiats et futurs de notre stratégie de développement. Ce que le Commissariat a réalisé, dans ce court laps de temps, représente seulement l'amorce d'un processus de relance et de développement. Les consultations sur l'état du centre-ville et son plan de développement réalisé en conformité avec les besoins exprimés, permettront une progression appropriée pour le centre-ville. Personne ne peut nier l'envergure de la tâche. Les participants ont constatés que nous avons besoin de temps et de persévérance pour que le centre-ville retrouve son identité dans la nouvelle structure économique globale.

Jusqu'à maintenant, on remarque un élan de découragement et de négativisme de la part de certains partenaires. Les efforts fournis pour le développement du centre-ville n'ont encore que peu d'impact sur la communauté. Par contre, on peut observer certains effets dans des réalisations au niveau du recrutement. À notre avis, de plus en plus, la communauté et les partenaires relèveront le défi et mettront de l'avant de nouvelles initiatives.



**Commissariat
au commerce**

Corporation des principaux
Commerçants



Message du président et du directeur général

De plus, grâce au partenariat de Statistique Canada, nous avons pu effectuer une vaste étude des habitudes de consommation de nos concitoyens. Les questions de cette enquête couvraient une grande variété de sujets dont les secteurs commerciaux, la perception de l'appareil commercial, les tendances, les besoins des consommateurs, les fuites commerciales, les suggestions efficaces pour le développement et pour l'évaluation des progrès réalisés. Cette étude permettra avec les autres données économiques, de mieux cibler nos interventions en recrutement commercial.

Un autre groupe de travail (bénévole), le comité d'interventions physiques, nous a fait bénéficier de son expertise. Ce groupe de travail a été réuni pour se pencher sur l'analyse de bâtiments relatifs au processus de citation et mettre en place une grille d'analyse propre à notre milieu, permettant ainsi une troisième vague de citations pour ainsi poursuivre le processus amorcé en 1995. Les nouveaux règlements devraient être adoptés en mai 2005.

À la demande du conseil d'administration, nous avons augmenté substantiellement notre visibilité. En effet, la population a entendu parler du Commissariat et de ses réalisations à plus de 60 reprises cette année. Cette visibilité a pour effet d'augmenter notre notoriété.

Nous avons poursuivi notre partenariat avec le Service d'urbanisme, lequel nous a référé une cinquantaine de promoteurs commerciaux potentiels.

Nous rendons hommage au personnel et aux administrateurs pour les immenses efforts déployés, lesquels témoignent de la volonté réelle de nous démarquer des autres villes du Québec. Nous les remercions et les félicitons pour leur dynamisme, leur dévouement et leur ténacité. Grâce à eux, nous sommes en mesure de soutenir les nombreux projets, dans tous les domaines du développement économique commercial qui se rattachent à notre mission. Nous voulons également remercier chaleureusement les quelque 30 bénévoles agissant au sein de nos divers comités. Nous saluons leur dévouement, leur intégrité et leur professionnalisme.

Bon an mal an, le Commissariat continue de recevoir des demandes d'informations de plusieurs villes du Québec qui désirent copier notre modèle. À ce titre, la délégation provinciale du Regroupement des centres-villes et des artères commerciales du Québec a été impressionnée par notre structure de fonctionnement et par les réalisations obtenues. On oublie trop souvent notre force... qu'on se le dise, l'herbe dans la cour du voisin n'est pas toujours plus verte que chez nous.

Patrick Boissonneault, président

Guy Drouin, directeur général



Commissariat
au commerce

Corporation des principales
Drummondvilles

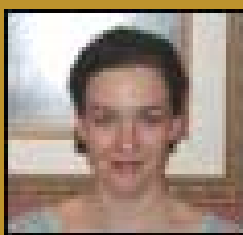


L'année 2004 fût témoin d'une croissance et d'un développement commercial constant et continu. Les principaux secteurs commerciaux se sont encore développés, participant ainsi à l'augmentation des investissements majeurs des dernières années. Le secteur boul. St-Joseph/René-Lévesque ne cesse de prendre de l'expansion et s'étend maintenant de la rue Cormier au développement domiciliaire des Grands Maîtres. Effectivement, la Ville de Drummondville, par le développement de la rue A, ouvre la porte à de futurs investissements commerciaux par la mise à disposition de terrains judicieusement situés. Les promoteurs tels que Westcliff et First Pro ont recours à nos services pour le développement futur de leur site et pour le recrutement de nouvelles entreprises. En travaillant de partenariat avec ces développeurs, nous nous assurons d'une meilleure planification du territoire et nous évitons le dédoublement quant au recrutement commercial. Ce partenariat sert aussi d'appui mutuel lors du recrutement d'investisseurs potentiels.

En 2004, nous avons commandé une étude sur les habitudes de consommation de la population à Statistique Canada. Cette étude fût réalisée en juin dernier. Les résultats nous ont permis de mieux comprendre les forces et les faiblesses de nos secteurs commerciaux et des produits qui y sont offerts. Le recrutement commercial sera d'autant plus précis et adapté aux besoins des consommateurs de notre région.

Notre connaissance du marché commercial Drummondvillois s'est accrue par la mise à jour de nos banques de données ainsi que l'obtention de nouvelles statistiques démographiques et économiques. Nous pouvons ainsi intervenir plus efficacement en recrutement commercial et en développement des artères et des secteurs existants.

L'expertise du Commissariat au commerce est de plus en plus reconnue à travers le Québec. Année après année, nous avons rencontré plusieurs municipalités qui désiraient se prévaloir d'un service tel que le nôtre. Cette année, nous avons accueillis une délégation du Regroupement des centres-villes et des artères commerciales du Québec avec les représentants des villes de Granby, Longueuil, Sherbrooke, Lévis, Trois-Rivières, Joliette, Québec et Montréal. Le représentant de la ville de Lévis est même revenu afin d'avoir un supplément d'information.



LES STATISTIQUES

Nous poursuivons nos efforts en recrutement commercial et en service conseil auprès des entreprises en démarrage. Nous avons accompagné près de 80 promoteurs par la recherche de données, l'étude des marchés, l'évaluation des performances de commerces existants, la recherche de localisation, etc. en plus d'organiser 8 ouvertures officielles de commerces. Nous avons rédigé 79 recommandations au Comité consultatif d'urbanisme (changement de zonage, affichage, etc.). La fusion municipale a entraîné une mise à jour de notre base de donnée. Nous avons inscrit 383 nouveaux commerces provenant des municipalités de Saint-Charles, Saint-Nicéphore et Saint-Joachim-de-Courval. Tous ces efforts se résument par l'ouverture 126 nouvelles entreprises qui ont vu le jour en 2004 et ont engendré environ 846 nouveaux emplois dans le secteur commercial. Les investissements commerciaux pour l'année 2004 se chiffrent à plus de 33 millions de dollars.

SDC QUARTIER ST-JOSEPH

Depuis déjà 7 ans, la SDC quartier Saint-Joseph de Drummondville nous mandate pour faire la gestion des cotisations et pour développer et superviser les projets de promotion du quartier Saint-Joseph.

Activités de promotion

En 2004, nous avons organisé trois activités de promotion. À l'occasion de la Fête des mères, nous avons offert aux clients de chaque commerces, la chance de participer à un tirage de produits et de services des commerçants du quartier d'une valeur de 900\$. En août, pour une cinquième année consécutive, nous avons organisé notre fête de quartier annuelle. Tous les commerçants et résidents du quartier étaient invités à se rencontrer pour vendre leurs articles neufs ou usagés. Pour la période des fêtes, nous avons fait la promotion du quartier sur les ondes de Boom FM (CHRD) où un message de trente secondes invitait les clients à venir redécouvrir le quartier et ses cinquante commerces et services.

Subventions pour la rénovation



Cette année encore, le quartier Saint-Joseph a pu bénéficier du programme de subvention pour la rénovation de façades pour que les propriétaires du quartier puissent profiter de montant additionnels afin d'effectuer la rénovation de leurs bâtiments. Cette subvention a servi d'incitatif à la rénovation et a ainsi contribué à la revitalisation et la relance du quartier.



Recrutement commercial

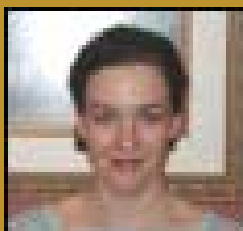
La promotion du secteur commercial à travers la ville demeure la principale préoccupation ainsi que la revitalisation du quartier. Nous effectuons quotidiennement du recrutement commercial pour ce secteur. Nous connaissons la mixité des commerces déjà présents sur le territoire et savons quels sont les commerces qui pourraient venir combler l'offre commerciale du quartier.

Le bilan

Le bilan annuel compte 3 fermetures de commerces pour 8 ouvertures donc un gain net de 5 nouvelles implantations. Nous avons 50 membres et 12 locaux vacants.

De nouveaux partenaires

Le Club de l'âge d'or, les loisirs Saint-Joseph, la Fabrique Saint-Joseph, le Groupe Action du quartier, le Marché Public et le Centre Culturel font parti des différents partenaires qui nous aideront à réaliser la Fête de quartier 2005. Depuis l'automne 2004, nous avons à maintes reprises rencontré ces différents organismes afin de planifier une sixième édition où tous les organismes et leurs membres auront à s'impliquer et à organiser des activités d'animation. L'année 2005 s'annonce très mouvementée et riche en événements. Le quartier Saint-Joseph fera certainement parler de lui.



Interventions physiques

L'année 2004 fut une année charnière dans l'application du processus de revitalisation. Une consultation publique a permis de réactualiser les objectifs et relancé la démarche.

Il faut souligner l'engagement exemplaire de la Ville qui a permis la continuité dans l'application, pour une quatrième année consécutive, d'un programme de subvention à la rénovation. Il est toujours important pour la Ville d'inciter les propriétaires des quartiers anciens autres que le centre-ville à faire des efforts pour la sauvegarde du patrimoine. Le programme de revitalisation des vieux quartiers avec son volet de conservation du patrimoine bâti a été préparé en collaboration avec le Service d'urbanisme de la Ville de Drummondville.

Dans le cadre de ce programme, une soixantaine de propriétaires ont été rencontrés, ce qui a engendré des travaux sur environ 48 bâtiments. La nouveauté pour 2004, dans la soixantaine de projets, deux projets de restaurations ont été priorisés pour ainsi effectuer des travaux plus authentiques en regard au patrimoine architectural et des travaux touchant l'ensemble du bâtiment réalisant de ce fait des restaurations complètes. La majorité de ses réalisations pourront être vues en 2005 compte tenu de la quantité de chantiers et l'horaire chargée des différents entrepreneurs.

Nous avons poursuivi nos recommandations au Comité consultatif d'urbanisme concernant les dossiers de PIIA en analysant les dossiers des secteurs patrimoniaux et commerciaux en collaboration avec le Service d'urbanisme. De plus, cette année, notre expertise a servi à orienter le Service d'urbanisme en ce qui a trait à différentes modifications réglementaires favorisant le commerce à Drummondville.

Le Prix Mitchell, qui célébrait son dixième anniversaire, constitue une autre façon de promouvoir le patrimoine en soulignant les interventions de qualité et la persévérance des citoyens dans la conservation du bâti. Nous avons donc participé conjointement avec le Service d'urbanisme, à l'élaboration des dossiers de candidatures, à leur analyse, à l'organisation des rencontres et à la remise des prix.

Dans le domaine technologique, nous avons poursuivi l'entretien des sites de la Ville de Drummondville, et du Commissariat.



Interventions physiques

Gestion et coordination de projets

Étude sur les habitudes de consommation des drummondvillois

Cette étude a été réalisée par l'entremise de Statistique Canada. La réalisation d'une telle étude demande beaucoup de préparation pour obtenir des résultats pertinents. Nos besoins ont du être clairement exprimés et définis, ce qui a nécessité beaucoup de temps. Cette étude, qui a nécessité deux semaines d'enquête terrain auprès des ménages, nous a permis d'avoir une idée claire des besoins en consommation et la perception des gens sur les commerces actuellement implantés. Cet outil est très utile pour le recrutement et pour le développement économique de la région.

Analyse urbanistique

Scénario de développement des terrains en bordure de l'autoroute 20

Une étude a été menée afin de planifier la fonction commerciale des terrains en bordure de l'autoroute 20. Cette étude visait à vérifier si l'espace actuel était suffisant à l'implantation de commerces de grande surface ainsi que le nombre de bâtiments possibles à construire. Cette étude servira à maximiser le développement dans ce secteur.

Modification de zonage de la rue Sainte-Thérèse à Drummondville

Le Commissariat a effectué, en collaboration avec le Service d'urbanisme, une étude approfondie de la fonction commerciale de la rue Sainte-Thérèse, cette étude révèle une perte de dynamisme et un déclin important de cette fonction. Les recommandations semblaient faire unanimité et le changement de zonage aura lieu. Ce type d'études est important pour optimiser la fonction commerciale et maximiser les retombées économiques.

Projet enfouissement des fils « Entrée de ville »

À l'été 2003, nous avons coordonné le projet d'enfouissement du réseau électrique à l'entrée du boulevard Saint-Joseph. La concertation des divers intervenants (Bell, Cogeco, Hydro-Québec et HBA) était importante afin que chacun puisse fournir un estimé des coûts associés à l'élimination de son réseau câblé. Un suivi a par la suite été fait afin d'avoir les estimés budgétaires le plus rapidement possible. Les coûts étant très élevés, le projet a été mis sur la glace pour l'instant.



Interventions physiques

Étude de réaménagement des terre-pleins sur le boul. Saint-Joseph

La Ville nous a mandaté pour étudier le réaménagement des terre-pleins du boulevard Saint-Joseph. Un concept d'aménagement a d'abord été défini permettant d'améliorer significativement l'esthétisme et le paysagement. Le coût pour réaliser ce projet d'aménagement a été évalué pour onze terre-pleins du boulevard. Quatre terre-pleins seront réalisés en 2005. Nous travaillerons de concert avec le Service des travaux publics pour la conception des plans et devis et à la coordination du projet.

Politique d'entretien et d'aménagement pour le parc Woodyatt

Durant l'année 2004, l'un des gros dossiers a été la préparation et la présentation de la politique d'entretien et d'aménagement du parc Woodyatt. Le but de cette étude était de trouver des solutions à court terme pour améliorer l'esthétisme du parc et favoriser la conservation des éléments naturelles. L'entretien serait facilité et mieux géré et des économies significatives seraient notées à long terme.

De nouvelles idées d'aménagement ont été étudiés et proposées toujours dans le but d'améliorer la fonctionnalité et l'esthétisme de ce lieu. Plusieurs idées ont été retenues tels que l'élimination du réseau électrique dont la première phase sera réalisée à l'été 2005. De plus, une demande de subvention à la Fondation Hydro-Québec pour l'environnement, a été faite pour financer la restauration des berges des îles du parc Woodyatt.

Comité de citation des monuments historiques

Le processus de sélection des bâtiments et des sites à protéger étant terminé, l'année 2004 a surtout été consacrée à la mise en branle du processus légal de citation. La présentation du projet a été faite au Comité consultatif d'urbanisme ainsi qu'au Conseil municipal. Les propriétaires concernés ont été avisés de la citation prochaine de leurs bâtiments. La préparation des documents (avis de motion, avis spécial écrit, lettre au ministre) a été faite. L'avis de motion devrait être donné dans les jours prochains.



Interventions physiques

Programme de subvention Ma rue mes arbres

Suite à l'obtention de cette subvention pour améliorer les activités de foresterie urbaine sur le territoire, le Commissariat a organisé des activités de sensibilisation à la population au mois de mai dernier. Certaines écoles primaires ont été visitées et la journée de l'arbre a été organisée à la Place Saint-Frédéric pour l'ensemble de la population. Des arbres ont été remis à tous lors de ces deux événements. La coordination avec les autres services a été faite pour l'application des autres volets de la subvention tels que la plantation d'arbres et la mise à jour de l'inventaire.

Projet d'aménagement du stationnement Raoul-Couture

Un plan de réaménagement pour ce stationnement a conçu à l'automne dernier. Un concept maximisant l'espace, l'accessibilité et le paysagement a été déposé. La présentation du projet a ensuite été faite au Service des travaux publics pour valider la faisabilité de ce projet et pour évaluer les coûts de réalisation.

Prolongement du stationnement de l'Hôtel de Ville

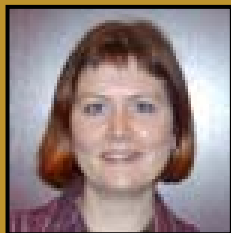
Suite à la fusion municipale, les besoins en espace de stationnement à l'Hôtel de Ville devaient être revus. Une esquisse d'agrandissement du stationnement actuel a été déposée pour donner un aperçu du prolongement possible.

Vente de vignettes de stationnement

Encore cette année, la gestion et la vente des vignettes travailleurs a été confiée au Commissariat au commerce. Une répartition adéquate des demandeurs à proximité de leur lieu de travail a été effectuée. 564 vignettes ont été vendues comblant la majorité des espaces travailleurs disponibles, générant des revenus de 112 818, 77\$.

Cartographie et données du recensement

Comme par les années passées, le Commissariat tient et gère l'ensemble des données du recensement 1996 et 2001 de Statistique Canada. L'ensemble des citoyens et futurs investisseurs peuvent effectuer des demandes afin d'obtenir ces renseignements. Le Commissariat a reçu beaucoup de demandes en 2004 concernant les données relatives à la démographie, l'économie et autres. La cartographie de ces données est également un service offert et qui a été requis à quelques reprises pour aider à l'analyse du territoire et faciliter la compréhension de certaines variables.



Aux administrateurs de
CORPORATION RUES PRINCIPALES DRUMMONDVILLE

J'ai vérifié le bilan intermédiaire de CORPORATION RUES PRINCIPALES DRUMMONDVILLE au 31 décembre 2004 ainsi que les états des résultats, de l'évolution des actifs nets et des flux de trésorerie de la période terminée à cette date. La responsabilité de ces états financiers incombe à la direction de l'organisme. Ma responsabilité consiste à exprimer une opinion sur ces états financiers en me fondant sur ma vérification.

Ma vérification a été effectuée conformément aux normes de vérification généralement reconnues du Canada. Ces normes exigent que la vérification soit planifiée et exécutée de manière à fournir l'assurance raisonnable que les états financiers sont exempts d'inexactitudes importantes. La vérification comprend le contrôle par sondages des éléments probants à l'appui des montants et des autres éléments d'information fournis dans les états financiers. Elle comprend également l'évaluation des principes comptables suivis et des estimations importantes faites par la direction, ainsi qu'une appréciation de la présentation d'ensemble des états financiers.

À mon avis, ces états financiers donnent, à tous les égards importants, une image fidèle de la situation financière de l'organisme au 31 décembre 2004 ainsi que des résultats de son exploitation et de ses flux de trésorerie pour la période terminée à cette date selon les principes comptables généralement reconnus du Canada.

Drummondville
Le 4 avril 2005

ANDRÉ GODBOUT
Comptable agréé



exercice terminé le 31 décembre 2004

2004

2003

Annexe A – CHIFFRE D’AFFAIRES

Ville de Drummondville	219 544 \$	170 000 \$
Société de développement économique Drummond (CLD)	20 000 \$	20 000 \$
Emploi et immigration	2 986 \$	2 896 \$
SDC Quartier Saint-Joseph	9 000 \$	8 500 \$
Autres	168 \$	77 \$
	-----	-----
	251 698 \$	201 473 \$
	-----	-----

Annexe B - FRAIS D’EXPLOITATION

Salaires et charges sociales	202 305 \$	166 223 \$
Assurances	1 236 \$	1 190 \$
Communications	3 660 \$	3 849 \$
Cotisations et affiliations	978 \$	701 \$
Entretien et réparation équipement	1 523 \$	186 \$
Fournitures de bureau	3 002 \$	3 949 \$
Frais bancaires et intérêts	600 \$	510 \$
Formation	2 253 \$	1 822 \$
Frais de représentation et de déplacement	9 200 \$	7 623 \$
Papeterie et frais de bureau	2 090 \$	1 827 \$
Projets spéciaux (colloque, développement économique)	7 918 \$	6 807 \$
Publicité et promotion	743 \$	2 172 \$
Secrétariat	1 290 \$	1 230 \$
Services professionnels	7 175 \$	3 740 \$
Intérêts dette à long terme	155 \$	79 \$
	-----	-----
	244 128 \$	201 908 \$
	-----	-----
	7 570 \$	(435) \$



*Évolution des actifs nets
exercice terminé le 31 décembre 2004*

			2004 (12 mois)	2003 (12 mois)
	Investis en Immobi- lisations	Non Affectés	Total	Total
SOLDE D'OUVERTURE	43 632 \$	2 735 \$	46 367 \$	46 802 \$
Excédant (insuffisance) des produits sur les charges	-	7 570 \$	7 570 \$	(435) \$
Investissement en immobilisation	9 586 \$	(9 586) \$	-	-
SOLDE À LA FIN	<u>53 218 \$</u>	<u>719 \$</u>	<u>53 937 \$</u>	<u>46 367 \$</u>



	2004	2003
ACTIF		
ACTIF À COURT TERME		
Encaisse	19 770 \$	96 013 \$
Débiteurs (note 3)	3 255 \$	938 \$
	-----	-----
	23 025 \$	96 951 \$
IMMOBILISATIONS CORPORELLES (note 4)	<u>61 218 \$</u>	<u>49 132 \$</u>
	 84 243 \$	 <u>146 083 \$</u>

Signé pour le conseil d'administration,

..... administrateur
 administrateur



	2004	2003
PASSIF		
PASSIF À COURT TERME		
Créditeurs (note 6)	22 306 \$	11 672 \$
Dettes à long terme échéant au cours du prochain exercice (note 8)	<u>3 870 \$</u>	<u>3 000 \$</u>
	26 176 \$	14 672 \$
Apports reportés (note 7)	-	82 544 \$
Dettes à long terme (note 8)	<u>4 130 \$</u>	<u>2 500 \$</u>
	<u>30 306 \$</u>	<u>99 716 \$</u>
ACTIFS NETS		
Investis en immobilisation	53 218 \$	46 632 \$
Non affectés	719 \$	2 735 \$
	<u>53 937 \$</u>	<u>46 367 \$</u>
	<u>84 243 \$</u>	<u>146 083 \$</u>

Signé pour le conseil d'administration,

..... administrateur
 administrateur



Flux de trésorerie
exercice terminé le 31 décembre 2004

	2004	2003
ACTIVITÉS DE FONCTIONNEMENT (note 12)		
Excédant (insuffisance) des produits sur les charges	7 570 \$	(435) \$
Ajustements pour:		
Variation des éléments hors caisse du fonds de roulement (note 9)	<u>8 317 \$</u>	<u>(6 533) \$</u>
	<u>15 887 \$</u>	<u>(6 968) \$</u>
ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT		
Acquisition d'immobilisations corporelles	<u>(12 086) \$</u>	<u>(5 856) \$</u>
ACTIVITÉS DE FINANCEMENT		
Emprunts à long terme	8 000 \$	6 000 \$
Remboursement de la dette à long terme	(5 500) \$	(500) \$
Apports reportés	<u>(82 544) \$</u>	<u>82 544 \$</u>
	<u>(80 044) \$</u>	<u>88 044 \$</u>
AUGMENTATION (DIMINUTION) DES ESPÈCES	(76 243) \$	75 220 \$
Encaisse au début	<u>96 013 \$</u>	<u>20 793 \$</u>
Encaisse à la fin	<u>19 770 \$</u>	<u>96 013 \$</u>



1. STATUT ET NATURE DES ACTIVITÉS

L'organisme sans but lucratif est constitué sans capital-actions en vertu de la Partie III de la Loi sur les compagnies du Québec, et est un organisme exempt d'impôt au sens de la Loi de l'impôt sur le revenu. L'organisme a pour but de faire des études et des recommandations quant au développement, à la gestion et à l'administration des artères commerciales de Drummondville ainsi que planifier, préparer et organiser des activités afin de promouvoir le développement de ces artères.

2. PRINCIPALES CONVENTIONS COMPTABLES

Utilisations d'estimations

Pour préparer les états financiers selon les principes comptables généralement reconnus au Canada, la direction doit établir des estimations et poser des hypothèses qui influent sur le montant des actifs et des passifs et les informations à fournir sur les actifs et les passifs éventuels à la date du bilan ainsi que sur le montant des produits et des charges de l'exercice. Ces estimations sont révisées périodiquement et, s'il s'avère nécessaire, des ajustements sont portés aux résultats de l'exercice où ils sont connus.

Immobilisations

Les immobilisations corporelles sont comptabilisées au coût et ne sont pas amorties.

Apports reçus sous formes de services

En raison de la difficulté de déterminer la juste valeur des apports reçus sous forme de services, ceux-ci ne sont pas constatés dans les états financiers.

Constatation des produits

L'organisme applique la méthode du report pour comptabiliser les apports. Les apports affectés sont constatés à titre de produits de l'exercice au cours duquel les charges connexes sont engagées. Les apports non affectés sont constatés à titre de produits lorsqu'ils sont reçus ou à recevoir si le montant à recevoir peut faire l'objet d'une estimation raisonnable et que sa réception est raisonnablement assurée.



Notes complémentaires 31 décembre 2004

3. DÉBITEURS	2004	2003
Clients	1 076 \$	115 \$
Taxe de vente et taxe sur les produits et services	2 179 \$	577 \$
Autres	-	<u>246 \$</u>
	<u>3 255 \$</u>	<u>938 \$</u>

4. IMMOBILISATIONS CORPORELLES	2003		2002
	Coût	Amortissement cumulé	Valeur nette
Équipement	49 846 \$	-	49 846 \$
Mobilier de bureau	<u>11 372 \$</u>	-	<u>11 372 \$</u>
	<u>61 218 \$</u>	-	<u>61 218 \$</u>
			<u>49 132 \$</u>

5. EMPRUNT BANCAIRE

L'emprunt bancaire autorisé au montant de 10 000 \$ porte intérêt au taux préférentiel majoré de 2,75 %. L'emprunt bancaire est renégociable annuellement



6. CRÉDITEURS	2004	2003
Fournisseurs et frais courus	6 863 \$	2 608 \$
Salaires et vacances	9 665 \$	4 601 \$
Retenues à la source et charges sociales	<u>5 778 \$</u>	<u>4 463 \$</u>
	<u>22 306 \$</u>	11 672 \$

7. APPORTS REPORTÉS

Les apports reportés représentent des ressources non dépensés reçues au cours de l'exercice qui sont destinées à couvrir les charges de fonctionnement de l'exercice subséquent. Les variations survenues dans le solde des apports reportés sont les suivants:

	2004	2003
Solde d'ouverture	82 544 \$	-
Moins: montant constaté à titre de produits de l'exercice	<u>(82 544) \$</u>	-
Plus: montant reçu pour l'exercice suivant	-	<u>82 544 \$</u>
Solde de clôture	-	<u>82 544 \$</u>



Notes complémentaires 31 décembre 2004

8. DETTE À LONG TERME	2004	2003
Emprunt remboursable par versements mensuels de 356 \$ plus les intérêts calculés au taux préférentiel majoré de 6,5 %, garantie par un équipement, échéant en décembre 2006	8 000 \$	-
Emprunt remboursé au cours de l'exercice	-	5 500 \$
	8 000 \$	5 500 \$
Dette à long terme échéant au cours du prochain exercice	<u>3 870 \$</u>	<u>3 000 \$</u>
	<u>4 130 \$</u>	2 500 \$
Les versements estimatifs à effectuer au cours des deux prochains exercices sont les suivants:		
2005	3 870 \$	
2006	<u>4 130 \$</u>	
	<u>8 000 \$</u>	



9. VARIATION NETTE DES ÉLÉMENTS HORS CAISSE DU FOND DE ROULEMENT

	2004	2003
Débiteurs	(2 317) \$	500 \$
Frais payés d'avance	-	91 \$
Créditeurs	10 634 \$	(7 124) \$
	8 317 \$	(6 533) \$

10. INSTRUMENTS FINANCIERS

Risque de crédit

L'organisme n'est pas exposé à un risque important à l'égard d'un client et d'un particulier ou d'une quelconque contrepartie. La majorité des comptes clients proviennent d'institutions gouvernementales.

Risque de taux d'intérêt

Le risque de taux d'intérêt de la société est limité. Une variation de taux d'intérêt de 1 % n'aurait pas d'incidence importante sur les résultats ou sur la situation financière de l'organisme.

Juste valeur

Les valeurs comptables de ces éléments d'actif et de passif à court terme sont comparables à leurs justes valeurs en raison de l'échéance prochaine de ces instruments financiers.

La juste valeur de la dette à long terme est égale à la valeur comptable étant donné que le taux d'intérêt est variable.



11. CHIFFRES COMPARATIFS

Certains chiffres de l'exercice 2003 ont été reclassés afin de rendre leur présentation identique à celle de l'exercice 2004.

12. FLUX DE TRÉSORIE

Les flux de trésorerie se rapportant aux intérêts se détaillent comme suit:

	2004	2003
Intérêts versées	155 \$	79 \$



Bénéfices quantitatifs

Rentabiliser les investissements publics

Protéger les valeurs foncières

Consolider la base économique

Créer et maintenir des emplois

Bénéfices qualitatifs

Rechercher un développement harmonieux

Construire une identité urbaine

Devenir le choix des investisseurs



Les facteurs critiques de succès

2004

Rapport annuel

Expertise en gestion commerciale urbaine



**Commissariat
au commerce**

Corporation des principaux
Dumoniés



Une formule pour identifier les priorités

La formule

$$A^* \left[\frac{(B + C)}{(D + C)} \right]$$

A = **Indice négatif**. La valeur varie de 1 à 5. La valeur est négative pour les dessertes faibles. La valeur est positive et égale à 1 pour les dessertes sans problème.

B = **Superficie** des locaux vacants de la desserte.

C = **Équivalence terrains en local**. On ne peut pas comparer des terrains avec des locaux. Il faut multiplier la valeur de la superficie des terrains vacants par 30%.

D = **Valeur des superficies totales du mix de la desserte**. Les locaux vacants y sont donc déjà compris.

(B + C)

(D + C)

Les termes

B + C = **Valeur théorique des superficies commerciales disponibles**

D + B = **Nouvelle valeur des superficies totales du mix de la desserte**

L'indice

La valeur finale (positive ou négative) permet de comparer les dessertes entre elles sans égard à la taille de la fonction commerciale. Donc, on peut comparer des enjeux similaires d'une desserte à l'autre.



Les vocations possibles des terrains vacants

2004

Rapport annuel

Le taux d'absorption net annuel de terrains commerciaux

La zone d'attraction régionale

La politique de gestion des terrains vacants

La stratégie de recrutement commercial

L'amplitude des projets commerciaux des banlieues

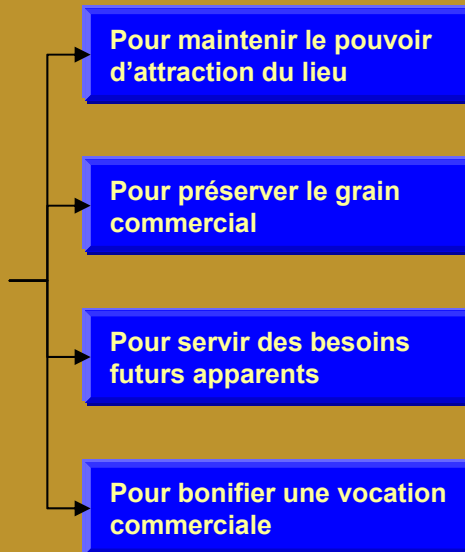
Le coût futur des infrastructures municipales

Le potentiel de développement résidentiel annuel

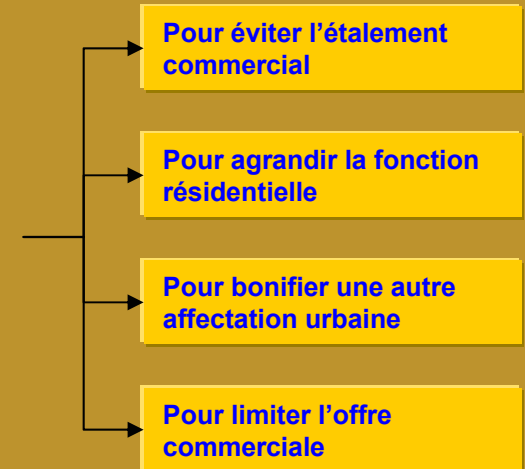
Le maintien de l'intégrité commerciale dans le temps

Un plan de développement quinquennal

Maintenir
la vocation



Modifier
la vocation



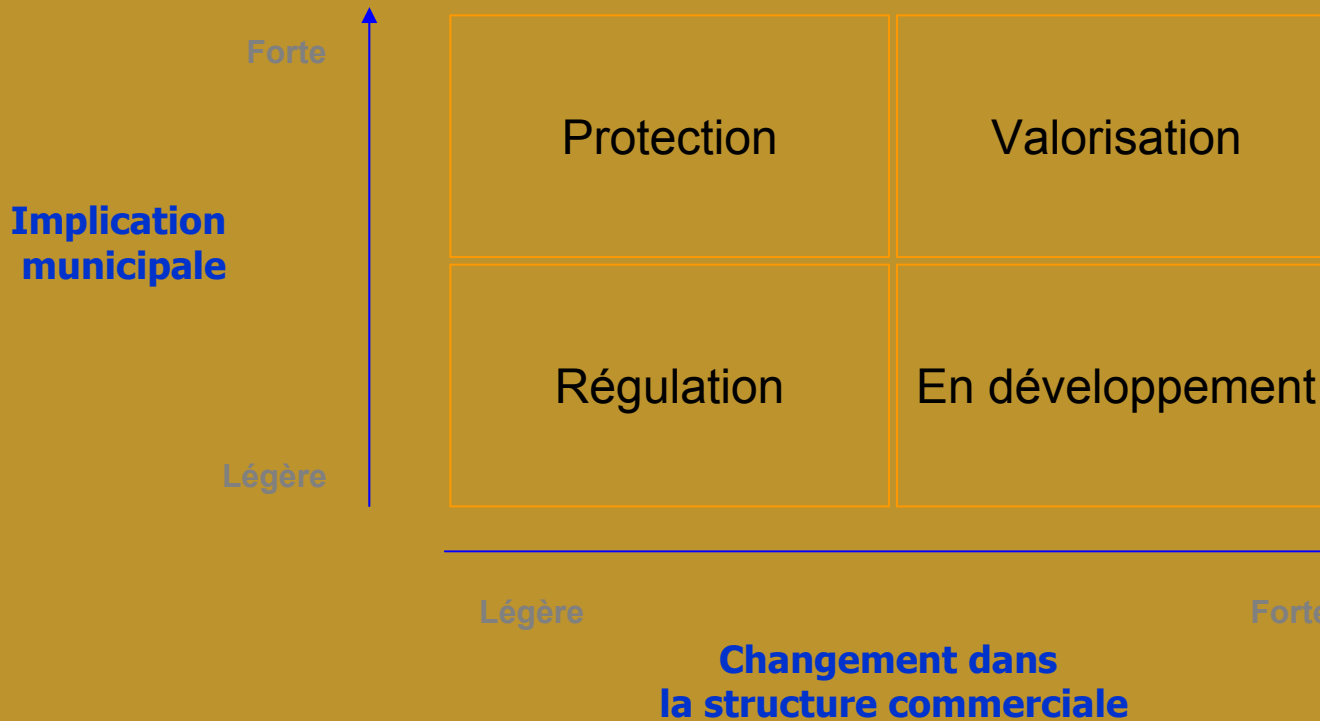
**Commissariat
au commerce**

Corporation des principaux
Dummecciville



Maintenir la vocation

Modifier la vocation



Investissements Drummondville

Investissements bâtiments:	17 805 828 \$
Investissements commerciaux:	15 414 900 \$
Investissement global:	33 220 728 \$

Investissements centre-ville

Investissements bâtiments:	1 062 349 \$
Investissements commerciaux:	1 511 000 \$
Investissement global:	2 573 349 \$

Investissements quartier Saint-Joseph

Investissements bâtiments:	238 400 \$
Investissements commerciaux:	309 000 \$
Investissement global:	547 400 \$

Création/perte emplois Drummondville

Création:	801
Pertes:	143
Total:	658

Nombre d'employés commerces et services

MRC	18 400
Drummondville:	14 382
Centre-ville:	2 197
Quartier Saint-Joseph	414



Locaux commerciaux Drummondville

Locaux:	2 002
Locaux vacants:	147
Taux de vacances:	7,34 %

Locaux commerciaux MRC

Locaux:	3113
Locaux vacants:	167
Taux de vacances:	5,36 %

Locaux commerciaux centre-ville

Locaux:	405
Locaux vacants:	63
Taux de vacances:	15,56 %

Locaux commerciaux quartier Saint-Joseph

Locaux:	73
Locaux vacants:	11
Taux de vacances:	15,07 %



Données économiques

2004

Rapport annuel

Principaux investissements commerciaux par catégorie de mix

Code SCIAN	Catégorie	Nb. Ent.	Montant
236110	Construction de bâtiments	2	250 000 \$
417230	Grossistes-distributeurs de machines, matériel et fournitures	1	52 000 \$
441110	Marchands d'automobiles neuves	2	90 000 \$
441310	Magasins de pièces et d'accessoires pour véhicule automobile	3	361 200 \$
443110	Magasins d'appareils ménagers, de téléviseurs et autres appareils électroniques	1	125 000 \$
445110	Supermarchés et autres épiceries	2	315 000 \$
445220	Poissonneries	1	60 000 \$
445291	Boulangeries-pâtisseries	2	115 000 \$
445299	Tous les autres magasins d'alimentation spécialisée	3	111 000 \$
446110	Pharmacies	3	384 000 \$
446130	Magasins de produits optiques	2	350 000 \$
446191	Magasins de suppléments alimentaires	1	100 000 \$



Commissariat
au commerce

Corporation des principaux
Dumoineville



Principaux investissements commerciaux par catégorie de mix

Code SCIAN	Catégorie	Nb. Ent.	Montant
448120	Magasins de vêtements pour femme	4	143 500 \$
448140	Vêtements pour la famille	2	404 000 \$
451130	Magasins d'articles de couture et de travaux d'aiguille et de tissus à la pièce	2	124 500 \$
452110	Grands magasins	1	16 308 370 \$
453220	Magasins de cadeaux, d'articles de fantaisie et de souvenirs	5	268 524 \$
453310	Magasins de marchandises d'occasion	5	229 000 \$
453999G5010	Encan de véhicules automobiles	1	500 000 \$
532230	Location de bandes et de disques vidéo	2	320 000 \$
524210	Agences et courtiers d'assurances	2	233 000 \$
541920	Services photographiques	1	109 104 \$
551110	Editeurs de journaux	1	100 000 \$
522111	Activités bancaires aux particuliers et aux entreprises	5	54 300 \$



Principaux investissements commerciaux par catégorie de mix

Code SCIAN	Catégorie	Nb. Ent.	Montant
532111	Location de voitures	2	1 205 000 \$
561490	Autres services de soutien aux entreprises	3	74 000 \$
621310	Cabinets de chiropraticiens	2	55 000 \$
621390	Cabinets de tous les autres praticiens	5	111 000 \$
624410	Services de garderie	2	562 500 \$
713940	Centre de sports récréatifs et de conditionnement physique	2	220 000 \$
722410	Restaurants, cantines, cafés, traiteurs, débits de boisson	23	1 075 035 \$
811121	Réparation et entretien de la carrosserie, de la peinture et de l'intérieur de véhicules automobiles	5	74 000 \$
812115	Salons de beauté	6	324 200 \$
812116	Salons de coiffures	6	71 200 \$
812210	Salons funéraires	2	102 500 \$



Mythe 1 Le néolibéralisme favorise le développement

Selon cette doctrine, l'optimisation économique s'obtient par le jeu des forces du marché et par un minimum d'intervention municipale.

La Ville se soumet aux impératifs du marché au détriment de l'harmonie de ses fonctions urbaines. Par la maîtrise de son développement, la Ville optimise ses fonctions urbaines pour son propre usage.

Mythe 2 La fonction commerciale ne peut être contrôlée

Par leurs investissements, les promoteurs détiennent les clés du pouvoir économique et cela réussit bien jusqu'à maintenant.

Des expériences documentées démontrent qu'un contrôle urbain de la fonction commerciale produit des bénéfices tant commerciaux qu'urbains.

Mythe 3 La Ville n'a pas l'expertise de la gestion commerciale

La Ville doit se concentrer sur l'aménagement du territoire et sur son développement économique, mais dans le respect des forces du marché.

La Ville peut acquérir les compétences nécessaires comme elle le fait déjà en développement industriel et touristique.

Source: Pierre Laflamme, Demarcom

