

CHAPITRE 5: INVESTISSEMENTS ET DISPARITÉS COMMERCIALES

5.1 Types d'investissement

Pour les fins du présent profil, nous avons convenu d'analyser deux types d'investissements qui ont contribué au développement économique de nos collectivités. Il s'agit des principaux financements accordés en 1999 sur le territoire de La Baie et du Bas-Saguenay Sud et d'observer l'évolution ou la décroissance du financement accordé par rapport à l'année précédente. Évidemment, ces informations auront une plus grande signification dans quelques années et ce dans la mesure où nous saurons évaluer s'il y a une augmentation ou une diminution constante des sommes investies pour chacun des programmes. Ensuite, il nous sera possible d'intégrer par municipalité la valeur des permis de construction émis pour les secteurs industriel, commercial, résidentiel et institutionnel.

5.1.1 *Financement d'entreprises*

De façon générale, on remarque une baisse substantielle des financements émis par le secteur public et privé en 1999 par rapport à l'année précédente. En effet, le financement total pour 1998 s'élevait à 9 079 974 \$ alors qu'en 1999, cette somme se chiffrait à 2 753 014 \$. En pourcentage, cela s'exprime par une diminution de l'ordre de 69,7 % entre 1998 et 1999.

Plus spécifiquement, le total des investissements accordés aux entreprises du territoire de La Baie et Bas-Saguenay (Sud) représente pour 1999, 1 524 901 \$ soit une diminution de 3 980 399 \$ par rapport à 1998.

Au niveau des subventions, on observe une diminution de 2 294 654 \$ soit un montant alloué en 1998 s'élevant à 2 492 297 \$ et de 197 643 \$ en 1999. Il faut noter cependant que le fonds de relance des entreprises sinistrées a pris fin en 1999. De plus, plusieurs organismes accordaient des fonds dans le cadre des plans de relance des entreprises sinistrées qui ont fermé en 1999. Pour leur part, les subventions salariales provenant du Centre local d'emploi de Ville de La Baie, des comités d'adaptation de la main-d'œuvre (CAMO) et du fonds de lutte à la pauvreté ont connu une augmentation entre 1998 et 1999. En effet, le

financement provenant de subventions salariales est passé de 1 082 377 \$ en 1998 à 1 030 470 \$ en 1999 soit une légère diminution de 51 907 \$.

Tableau 85
Principaux financements accordés en 1999
sur le territoire de La Baie/Bas-Saguenay

	1999	1998
FINANCEMENT	2 753 014 \$	9 079 974 \$

INVESTISSEMENTS	1999	1998
Garantie Québec	0 \$	1 745 000 \$
Banque de développement du Canada	190 000 \$	Env. 1 000 000 \$
SADC Fonds d'investissements	602 571 \$	828 000 \$
SADC Stratégie jeunesse	63 100 \$	111 000 \$
Développement économique Canada	464 000 \$	676 200 \$
Fonds régional de solidarité F.T.Q.	180 000 \$	600 000 \$
Fonds d'investissement Desjardins	0 \$	525 000 \$
Ministère de l'Industrie et du Commerce du Québec Impact-PME	25 230 \$	20 100 \$
TOTAL	1 524 901 \$	5 505 300 \$

SUBVENTIONS	1999	1998
Fonds local d'investissements	100 000 \$	-
Fonds de recherche et de préfaisabilité	15 000 \$	-
Fonds d'aide à l'économie sociale	0 \$	50 000 \$
Jeune promoteur	57 000 \$	31 145 \$
Fonds de relance des entreprises sinistrées (Croix-rouge)	10 600 \$	2 411 152 \$
Ministère de l'Industrie et du Commerce du Québec Innovation technologique	15 043 \$	0
TOTAL	197 643 \$	2 492 297 \$

SUBVENTIONS SALARIALES	1999	1998
Soutien au travail autonome	204 777 \$	557 377 \$
Centre local d'emploi-La Baie CAMO et autres subventions salariales	400 000 \$	400 000 \$
Fonds de lutte à la pauvreté	425 693 \$	125 000 \$
Total	1 030 470 \$	1 082 377 \$

SODEB, Rapport d'activités, 1998, 1999.

5.2 Investissements industriel, institutionnel et commercial (La Baie/Bas-Saguenay)

5.2.1 Investissements à Ville de La Baie

Les investissements dont on fait référence concernent les valeurs des permis de construction ou de rénovation émis dans les secteurs industriel, commercial, résidentiel, institutionnel et autres sur le territoire de Ville de La Baie. Pour l'ensemble des secteurs, on observe un pourcentage de variation de l'ordre de 60,6 % entre 1995 et 1999. Par ailleurs, il est possible d'évoquer une forte augmentation dans le secteur industriel (91,8 %), institutionnel (94,7 %) ainsi que résidentiel (8,7 %). Une baisse importante a été enregistrée entre 1995 et 1999 dans le secteur commercial passant de 1 383 500 \$ à 601 400 \$ pour la valeur totale de permis émis pour les deux années de référence. Il faut souligner que les événements de juillet 1996 ont une influence non négligeable dans le pourcentage de variation des valeurs totales des permis émis entre 1995 et 1999.

Tableau 86
Investissements à Ville de La Baie
Valeurs des permis émis de 1995 à 1999

Secteurs	1995	1996 (déluge)	1997	1998	1999	% variation
Industriel	1 006 000	111 853 637	4 081 860	9 566 550	12 303 000	91,8
Commercial	1 383 500	848 200	4 190 600	1 353 441	601 400	- 56,5
Résidentiel	5 279 545	11 094 149	15 464 607	5 243 351	5 785 653	8,7
Institutionnel	117 000	861 500	1 015 000	1 067 415	2 196 000	94,7
Autres	674 000	2 273 125	4 011 807	1 986 776	582 500	- 13,6
Total	8 460 045	126 930 611	28 763 874	19 217 533	21 468 553	60,6

Source : Service d'urbanisme de Ville de La Baie

5.2.2 Investissement au Bas-Saguenay (sud)

Le territoire du Bas-Saguenay comprend les municipalités de Saint-Félix d'Otis, Ferland-et-Boilleau, Rivière-Éternité, L'Anse-Saint-Jean et Petit-Saguenay. Ces municipalités ont connu pour l'ensemble des investissements entre 1995 et 1999 un pourcentage de variation de l'ordre de 11,1 %. Néanmoins, on remarque une diminution de la valeur totale des permis émis dans les secteurs commercial et résidentiel pour l'ensemble des municipalités du Bas-Saguenay. En effet, en 1995 la valeur totale des permis émis dans le secteur commercial et résidentiel se chiffrait à 267 800 \$ et 1 791 516 \$ respectivement alors qu'en 1999 ces sommes s'élevaient à 13 000 \$ et 833 137 \$. Ces pertes représentent un pourcentage de 95,1 % pour le secteur commercial et de 53,5 % pour le secteur résidentiel.

Tableau 87
Investissements au Bas-Saguenay (Sud)
Valeur des permis émis de 1995 à 1999

Secteurs	1995	1996 (déluge)	1997	1998	1999	% Variation
Commercial	267 800 \$	394 000 \$	1 696 500 \$	1 272 200 \$	13 000 \$	- 95,1
Résidentiel	1 791 516 \$	3 170 515 \$	2 122 958 \$	1 599 750 \$	833 137 \$	- 53,5
Autres	1 180 825 \$	1 251 343 \$	1 479 600 \$	880 200 \$	2 796 800 \$	57,8
Total	3 240 141 \$	4 815 858 \$	5 299 058 \$	3 752 150 \$	3 642 934 \$	11,1

Source : Municipalité de St-Félix d'Otis, Ferland-et-Boilleau, Rivière-Éternité, L'Anse-St-Jean, Petit-Saguenay.

5.2.3 Investissements au Bas-Saguenay (Nord)

Le territoire du Bas-Saguenay (Nord) comprend les municipalités de Saint-Fulgence et Sainte-Rose-du-Nord. Le taux de variation des investissements entre 1995 et 1999 pour ces deux municipalités a connu une diminution de l'ordre de 10,8 %. Cependant, les secteurs résidence/villégiature et rénovation ont obtenu des augmentations de l'ordre de 15,1 % et 43,1 % respectivement. Les secteurs commerce/industrie et agricole ont affiché pour leur part, des diminutions de 100 000 \$ et 53 900 \$. À ce titre, il faut souligner qu'aucune somme n'a été allouée en 1999 dans le secteur du Commerce et industrie et seulement 5 000 \$ dans le secteur agricole.

Tableau 88
Investissements au Bas-Saguenay (Nord)
Valeur des permis émis de 1995 à 1999

Secteurs	1995	1996 (déluge)	1997	1998	1999	% Variation
Résidence/ villégiature	830 000 \$	367 000 \$	538 000 \$	787 574 \$	955 000 \$	+ 15,1 %
Commerce et industrie	100 000 \$	15 000 \$	245 000 \$	460 000 \$	0 \$	- 100,0 %
Rénovation	421 300 \$	505 750 \$	364 200 \$	372 100 \$	602 900 \$	+ 43,1 %
Agricole	58 900 \$	3 000 \$	0 \$	0 \$	5 000 \$	- 91,5 %
Total	1 410 200 \$	890 750 \$	1 147 200 \$	1 619 674 \$	1 562 900 \$	- 10,8 %

Source : Municipalités de Saint-Fulgence et Sainte-Rose-du-Nord .

5.3 Fuites ou surplus commercial

5.3.1 *Bilan commercial, Ville de La Baie*

De façon générale, la méthode utilisée pour évaluer la fuite ou le surplus commercial consiste à déterminer l'offre et la demande théoriques selon certains secteurs d'activités relatifs au commerce de détail et de services personnels.

L'analyse de l'offre théorique se détermine à partir des critères suivants :

- le nombre de commerces ;
- la superficie en pied carré;
- les ventes moyennes en pied carré.

L'analyse de la demande théorique consiste, pour sa part, à connaître les données suivantes :

- le nombre de familles total pour Ville de La Baie;
- la consommation moyenne par famille.

Tableau 89
Bilan commercial de Ville de La Baie

Secteurs d'activités	Nombre de commerces	Superficie (pi2)	Ventes moyennes (pi2)	Offre théorique	Nombre de ménages	Consommation moyenne par famille	Demande théorique	Fuite ou surplus commercial
Alimentation	26	95 074		41 703 810 \$	7 417	5 619 \$	41 676 123 \$	+ 27 687 \$
- Supermarchés	4	53 400	458 \$	24 457 200 \$				
- Dépanneurs	15	27 943	390 \$	10 897 770 \$				
- Épiceries	3	8 675	440 \$	3 817 000 \$				
- Alimentation spécialisée	3	2 556	390 \$	996 840 \$				
- Spiritueux et vins	1	2 500	614 \$	1 535 000 \$				
Pharmacie	5	18 668	666 \$	12 432 888 \$	7 417	872 \$	6 467 624 \$	+ 5 965 264 \$
Vêtements et accessoires	13	32 096		9 929 985 \$	7 417	2 171 \$	16 102 307 \$	- 6 172 322 \$
- Magasins de chaussures	2	3 452	387 \$	1 335 924 \$				
- Vêtements hommes	1	2 400	335 \$	804 000 \$				
- Vêtements femmes	3	4 371	306 \$	1 337 526 \$				
- Autres vêtements et accessoires	7	21 873	295 \$	6 452 535 \$				
Meubles, appareils et accessoires	10	77 298		25 503 942 \$	7 417	1 318 \$	9 775 606 \$	+ 15 728 336 \$
- Meubles	2	63 400	328 \$	20 795 200 \$				
- Appareils ménagers et électroniques	5	3 458	619 \$	2 140 502 \$				
- Accessoires d'ameublement	3	10 440	246 \$	2 568 240 \$				
Véhicules motorisés, récréatifs et accessoires	7	34 260	502 \$	17 198 520 \$	7 417	2 754 \$	20 426 418 \$	- 3 227 898 \$
Pièces, accessoires et réparation	6	77 659	94 \$	7 299 946 \$	7 417	29 \$	215 093 \$	+ 7 084 853 \$
Quincailleries *	5	62 940	297 \$	18 693 180 \$	7 417	191 \$	1 416 647 \$	+17 276 533 \$
Total :	72	397 995		132 762 271 \$	7 417		96 079 818 \$	+ 36 682 453 \$
Commerces de détails								

Tableau 89 (suite)
Bilan commercial de Ville de La Baie

Secteurs d'activités	Nombre de commerces	Superficie (pi2)	Ventes moyennes (pi2)	Offre théorique	Nombre de ménages	Consommation moyenne par famille	Demande théorique	Fuite ou surplus commercial
Restauration	30	104 339	N/D	N/D	7 417	1 480 \$	10 977 160 \$	
- Restaurants avec permis	13	59 860						
- Restaurants sans permis	7	21 055						
- Traiteurs, mets à emporter	1	200						
- Bar et boîtes de nuit	9	23 224						
Services médicaux	17	15 520	N/D	N/D	7 417	207 \$	1 535 319 \$	
Services financiers	24	38 705	N/D	N/D	7 417	332 \$	2 462 444 \$	
Services de coiffure et beauté	42	14 926	N/D	N/D	7 417	301 \$	2 232 517 \$	
Total : Services personnels	113	173 490	N/D	N/D			+17 207 440 \$	
TOTAL	185	571 485					113 287 258 \$	

Source : Zins, Beauchesne et associés, mars 1998.

Note : * Ne comprend pas la Quincaillerie « Ferronnex »
On a exclu les secteurs d'activités suivants :

- Stations-services
- Autres biens semi-durables
- Autres biens durables
- Autres services domestiques

5.3.2 *Bas-Saguenay sud*

En se référant au tableau 90, on note que l'offre théorique pour l'ensemble du commerce de détail se chiffre à 16 758 300 \$, alors que la demande s'élève à 25 236 668 \$. Ces données globales nous indiquent en effectuant la soustraction entre la demande théorique globale et l'offre théorique globale, une fuite importante de 8 478 368 \$. Ce résultat nous exprime que pour l'ensemble du Bas-Saguenay (Sud), certains secteurs d'activités tels que les vêtements, meubles, appareils et accessoires, véhicules motorisés, récréatifs et accessoires, l'offre sur le territoire demeure inférieure au potentiel de consommation des ménages et pour l'ensemble de la population.

En ce qui concerne les commerces de services personnels, on évalue la demande théorique à 3 526 066 \$. Même si l'offre théorique n'est pas disponible pour l'ensemble des commerces de services personnels, il est possible à partir du nombre de commerces présents sur le territoire, d'évaluer approximativement si ces derniers peuvent suffire à la demande de la population. Le tableau 90 nous confirme que la demande théorique dans les secteurs d'activités liés à la restauration se chiffre à 1 486 449 \$, à 148 157 \$ aux services médicaux, à 682 477 \$ aux services financiers et à 1 208 983 \$ aux services de coiffure et de beauté.

Tableau 90
Bilan commercial du Bas-Saguenay (Sud)

Secteurs d'activités	Nombre de commerces	Superficie (pi ²)	Ventes moyennes (pi ²)	Offre théorique	Nbre de ménage privé	Consommation moyenne par ménage privé	Demande théorique	Fuite ou surplus commercial
Alimentation	10	22 250	440 \$	9 790 000 \$	1 400	5 177 \$	7 248 322 \$	+ 2 541 678 \$
Pharmacies	1	3 000	666 \$	1 998 000 \$	1 400	347 \$	486 357 \$	+ 1 511 643 \$
Vêtements	1	1 540	295 \$	454 300 \$	1 400	2 314 \$	3 239 273 \$	- 2 784 973 \$
Meubles, appareils et accessoires	1	544	619 \$	336 736 \$	1 400	2 026 \$	2 836 755 \$	- 2 500 019 \$
Véhicules motorisés, récréatifs et accessoires	0	0	0 \$	0 \$	1 400	3 520 \$	4 927 703 \$	- 4 927 703 \$
Pièces, accessoires et réparation d'autos	7	16 656	94 \$	1 565 664 \$	1 400	3 952 \$	4 751 546 \$	- 3 185 882 \$
Quincailleries	2	8 800	297 \$	2 613 600 \$	1 400	1 248 \$	1 746 712 \$	+ 866 888 \$
Total - Commerces de détails	22	52 790	2 411 \$	16 758 300 \$	1400	18 584 \$	25 236 668 \$	- 8 478 368 \$
Restauration (excluant hébergement)	13	17 930	N/D	N/D	1 400	1 281 \$	1 486 449 \$	N/D
Services médicaux (incluant dentistes)	4	3 674	N/D	N/D	1 400	128 \$	148 157 \$	N/D
Services financiers	6	7 938	N/D	N/D	1 400	588 \$	682 477 \$	N/D
Services de coiffure/beauté	10	2 600	N/D	N/D	1 400	1 042 \$	1 208 983 \$	N/D
Total Commerces serv. personnels	33	32 142	N/D	N/D	1 400	3 039 \$	3 526 066 \$	N/D
Grand total	55	84 932	N/D	N/D	1400	25 468 \$	28 762 734 \$	N/D

NOTE EXPLICATIVE
(tableaux 90 et 91)

Alimentation :	- Aliments achetés au magasin.
Pharmacie :	- Fournitures de soins de santé; - Médicaments et produits pharmaceutiques.
Vêtements :	- Habillement.
Meubles, appareils et accessoires :	- Articles et accessoires d'ameublement; - Équipement ménager.
Véhicules motorisés, récréatifs et accessoires :	- Véhicules de loisirs et moteurs hors-bord; - Achat d'automobiles et de camions; - Location d'automobiles et de camions.
Pièces, accessoires et réparation :	- Achat d'accessoires automobiles; - Utilisation auto et camion achetés ou loués.
Quincaillerie :	- Entretien, réparation et remplacement plomberie; - Réfection complète de la toiture; - Pose de gouttières et autres réparations toiture; - Revêtements de sol rigides et moquette; - Autres remplacements et réparations.
Restauration :	- Aliments achetés au restaurant, etc.
Services médicaux :	- Soins médicaux; - Soins hospitaliers et autres soins médicaux.
Services financiers :	- Intérêt sur prêts personnels; - Dépenses sur autre propriété; - Services financiers : bancaires, conseils impôt, etc.
Services de coiffures et de beauté :	- Soins personnels.

5.3.3 *Bas-Saguenay nord*

De façon générale, on remarque que l'offre théorique pour l'ensemble des commerces de détail au Bas-Saguenay Nord (Saint-Fulgence et Sainte-Rose-du-Nord) se chiffre à 9 510 204 \$ alors que la demande théorique s'élève à 15 420 357 \$. Ces informations démontrent, en effectuant la soustraction entre la demande théorique et l'offre théorique, une fuite de l'ordre de 5 910 153 \$. Ce résultat nous indique que pour l'ensemble du Bas-Saguenay (nord) et particulièrement dans certains secteurs d'activités tels que les pharmacies, les vêtements, meubles, appareils et accessoires, véhicules motorisés, récréatifs et accessoires, l'offre sur le territoire demeure inférieure au potentiel de consommation des ménages et pour la population en générale.

En ce qui a trait aux commerces de services personnels (restauration, services médicaux, services financiers et services de coiffure et de beauté), on évalue la demande théorique à 1 777 473 \$. Même si les données concernant l'offre théorique ne sont pas disponibles au niveau des commerces de services personnels, il est possible à partir du nombre de commerces présents sur le territoire, d'évaluer approximativement si ces derniers sont en mesure de combler la demande de la population. Le tableau 91 nous illustre bien que la demande théorique dans les secteurs d'activités liés à la restauration s'élève à 538 652 \$, aux services médicaux 83 300 \$, aux services financiers 449 397 \$ ainsi qu'aux services de coiffure et beauté 706 124 \$.

Tableau 91
Bilan commercial du Bas-Saguenay (Nord)

Secteurs d'activités	Nombre de commerces	Superficie (pi2)	Ventes moyennes (pi2)	Offre théorique	Nombre de familles	Consommation moyenne par famille	Demande théorique	Fuite ou surplus commercial
Alimentation	6	14 392 \$	415 \$	5 972 680 \$	870	5 169 \$	4 497 015 \$	1 475 665 \$
Pharmacie	0	0 \$	0 \$	0 \$	870	297 \$	258 668 \$	- 258 000 \$
Vêtements	0	0 \$	0 \$	0 \$	870	2 208 \$	1 920 698 \$	- 1 920 698 \$
Meubles, appareils et accessoires	0	0 \$	0 \$	0 \$	870	1 937 \$	1 685 238 \$	- 1 685 238 \$
Véhicules motorisés, récréatifs et accessoires	1	5 400 \$	502 \$	2 710 800 \$	870	3 333 \$	2 900 065 \$	- 189 265 \$
Pièces, accessoires et réparation	1	896 \$	94 \$	84 224 \$	870	3 483 \$	3 030 220 \$	- 2 945 996 \$
Quincailleries	1	2 500 \$	297 \$	742 500 \$	870	1 297 \$	1 128 453 \$	- 385 953 \$
Total : Commerces de détails	9	23 188 \$	N/D	9 510 204 \$	870	17 725 \$	15 420 357 \$	- 5 910 153 \$
Restauration	3	3 288 \$	N/D	N/D	870	619 \$	538 652 \$	N/D
Services médicaux	0	0 \$	N/D	N/D	870	96 \$	83 300 \$	N/D
Services financiers	2	3 437 \$	N/D	N/D	870	517 \$	449 397 \$	N/D
Services de coiffure et beauté	3	832 \$	N/D	N/D	870	812 \$	706 124 \$	N/D
Total : Services personnels	8	7 557 \$	N/D	N/D	870	2 044 \$	1 777 473 \$	N/D
Total:	17	30 745 \$	N/D	N/D	870	19 769 \$	17 197 830 \$	N/D