

**VILLE DE
SAGUENAY**

**ÉTAT DE SITUATION ET ÉTUDE
DU POTENTIEL RÉSIDENTIEL,
COMMERCIAL ET DE SERVICE
DU CENTRE-VILLE DE
L'ARRONDISSEMENT DE
CHICOUTIMI**

28 AVRIL 2023
PROJET 1852202

BC2

Parce que tous les projets
d'aménagement ont
un impact direct dans la vie
des gens, nous prenons
à cœur de réfléchir les
espaces de vie de manière
intégrée et durable

01 2023-04-28 Version 03

N° RÉVISION	DATE	DESCRIPTION DE LA MODIFICATION / DE L'ÉMISSION
-------------	------	------------------------------------------------

**Parce que tous les projets
d'aménagement ont
un impact direct dans la vie
des gens, nous prenons
à cœur de réfléchir les
espaces de vie de manière
intégrée et durable**

TABLE DES MATIÈRES

INTRODUCTION	1
1 LE TERRITOIRE À L'ÉTUDE	3
1.1.1 La ville de Saguenay	3
1.1.2 La zone d'intervention	5
1.2 CADRE DE PLANIFICATION	14
1.2.1 Plan d'urbanisme	14
1.2.2 PPU du centre-ville de Chicoutimi	16
1.2.3 Quartier du numérique	19
1.2.4 Entente avec le Ministère de l'économie et de l'innovation (MEI)	19
2 PORTRAIT DU PARC IMMOBILIER RÉSIDENTIEL	21
2.1 SOURCES DE DONNÉES ET SECTEURS D'ÉTUDE	23
2.2 CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES	25
2.2.1 Le parc immobilier résidentiel et ses occupants	25
2.2.2 Typologie des logements et valeur foncière	28
2.2.3 Ratio de valeur terrain/immeuble	30
2.3 MARCHÉ DU NEUF	31
2.4 MARCHÉ LOCATIF	35
2.4.1 Taux d'inoccupation des logements locatifs	35
2.4.2 Loyer moyen	38
2.5 MARCHÉ DE LA REVENTE	40
2.6 PROJETS À VENIR	44
3 PORTRAIT DU PARC COMMERCIAL, DES SERVICES PUBLICS ET INSTITUTIONNELS	46
3.1.1 Les superficies par activité économique dans la ville de Saguenay	49
3.1.2 Les superficies par activité économique dans la zone d'intervention	51
3.1.3 Profil socio-démographique des travailleurs du centre-ville de Saguenay	53
3.1.4 Analyse du taux de vacance commerciale	56
4 PORTRAIT DÉMOGRAPHIQUE	57
4.1.1 Évolution de la population et des ménages	59
4.1.2 Groupes d'âge et caractéristiques socio-économiques des ménages	61
5 DIAGNOSTIC ET ÉVALUATION DU POTENTIEL DE DÉVELOPPEMENT ET DE REDÉVELOPPEMENT	65
5.1 DIAGNOSTIC FORCES, FAIBLESSES, MENACES, OPPORTUNITÉS	65
5.1.1 Forces et faiblesses	66
5.1.2 Menaces et opportunités	68
5.2 ÉVALUATION DU POTENTIEL DE (RE)DÉVELOPPEMENT	69
5.2.1 La démarche	69
5.2.2 Les résultats	72
5.2.3 Nombre de logements, de superficie commerciale et potentiel fiscal	74

6	ENJEUX	78
7	STRATÉGIE D'ACTION	79
<hr/>		
7.1	MISE EN CONTEXTE	79
7.2	ORIENTATIONS	80
7.3	PLAN D'ACTION	80
7.3.1	Orientation 1 - Attractivité et rayonnement du centre-ville	80
7.3.2	Orientation 2 - rétention des entreprises, de la main-d'œuvre qualifiée et des étudiants	82
7.3.3	Orientation 3 - Maintien de l'offre commerciale de proximité	85
7.3.4	Orientation 4 - Mobilisation et synergie des acteurs territoriaux	87
7.4	PLAN CONCEPT	88
7.5	FACTEURS CLÉS DE LA DENSIFICATION	90
7.5.1	Tendances en matière de densification	90
7.5.2	Études de cas sur les centres-villes	91
7.5.3	Immeubles à bureaux	95
7.5.4	Bâtiments à usage mixte (commercial/résidentiel)	97
7.5.5	Réutilisation de bâtiment institutionnel	99
ANNEXE 1	LOYERS MOYENS PAR TYPE DE LOGEMENT DANS LES RMR DE SAGUENAY, TROIS-RIVIÈRES ET SHERBROOKE	A
ANNEXE 2	INVENTAIRE DU PARC COMMERCIAL, DE SERVICES PUBLICS ET INSTITUTIONNELS DE LA VILLE DE SAGUENAY	D
ANNEXE 5	PROFIL SOCIODÉMOGRAPHIQUE DE SAGUENAY (2011)	L
ANNEXE 6	PROFIL SOCIODÉMOGRAPHIQUE DE SAGUENAY (2016)	O

LISTE DES TABLEAUX

TABLEAU 1 - Liste des congrégations religieuses présentes dans la zone d'intervention	9
TABLEAU 2 - Orientations du plan d'urbanisme pour le centre-ville de Chicoutimi (UP-75)	14
TABLEAU 3 - Orientations du plan d'urbanisme pour la Cité du Savoir et de la Santé (UP-78)	15
TABLEAU 4 - Le logement dans les secteurs de la ville de Saguenay, 2021	26
TABLEAU 5 - Le logement dans les RMR de Saguenay, Sherbrooke et Trois-Rivières, 2021	27
TABLEAU 6 - Nombre d'unités d'évaluation résidentielles de la ville de Saguenay	28
TABLEAU 7 - Valeur moyenne des terrains d'unités d'évaluation résidentielles de la ville de Saguenay (\$/m ²)	29
TABLEAU 8 - Valeur moyenne des immeubles d'unités d'évaluation résidentielles de la ville de Saguenay (\$/m ²)	29
TABLEAU 9 - Ménages dans les RMR de Saguenay, Trois-Rivières et Sherbrooke, 2011-2021	31
TABLEAU 10 - Taux d'inoccupation et loyers moyens par type de logement dans les RMR de Saguenay, Sherbrooke et Trois-Rivières, 2011-2021	38
TABLEAU 11 - Évolution du nombre de ménages propriétaires dans les RMR de Saguenay, Sherbrooke et Trois-Rivières, 2011-2021	40
TABLEAU 12 - Évolution du nombre des transactions d'immeubles résidentiels, 2017-2022	41
TABLEAU 13 - Évolution du ratio de ventes pour 1 000 ménages propriétaires dans les RMR de Saguenay, Trois-Rivières et Sherbrooke, 2021	41
TABLEAU 14 - Évolution du prix moyen des transactions résidentielles par type de bâtiment dans les RMR de Saguenay, Sherbrooke et Trois-Rivières, 2017-2022	42
TABLEAU 15 - Évolution des prix moyens par type de bâtiment dans les RMR de Saguenay, Sherbrooke et Trois-Rivières, 2017-2022	42
TABLEAU 16 - Évolution du prix moyen des transactions commerciales résidentielles en fonction du nombre de chambres comprises dans les logements dans les RMR de Saguenay, Sherbrooke et Trois-Rivières, 2017-2022	43
TABLEAU 17 - Projets résidentiels en cours pour l'année 2022	44
TABLEAU 18 - Projets résidentiels à venir sur le territoire de la ville de Saguenay	45
TABLEAU 19 - Codes SCIAN examinés dans l'étude	48
TABLEAU 20 - Inventaire du parc commercial, des services publics et institutionnels, ville de Saguenay (mètres carrés)	50
TABLEAU 21 - Inventaire du parc commercial, de services publics et institutionnels, zone d'intervention (mètres carrés)	52
TABLEAU 22 - Profil sociodémographique des travailleurs du centre-ville de Saguenay (2016)	54
TABLEAU 23 - Taux de vacance commerciale par secteur de la ville de Saguenay	56
TABLEAU 24 - Évolution de la population dans les RMR de Saguenay, Sherbrooke et Trois-Rivières, 2011-2041	59
TABLEAU 25 - Évolution des ménages dans les RMR de Saguenay, Sherbrooke et Trois-Rivières, 2011-2041	60

TABLEAU 26 - Profil socio-démographique de la population de la zone d'intervention dans la ville de Saguenay	61
TABLEAU 27 - Composition des ménages, professions, scolarité et revenus dans la ville de Saguenay	62
TABLEAU 28 - Profil socio-démographique de la population des RMR de Saguenay, Sherbrooke et Trois-Rivières	63
TABLEAU 29 - Composition des ménages, professions, scolarité et revenus dans les RMR de Saguenay, Sherbrooke et Trois-Rivières	64
TABLEAU 30 - Ratio commercial pour les typologies de proximité	76
TABLEAU 31 - Évaluation du nombre de logements, des superficies commerciales et du potentiel fiscal	77

LISTE DES FIGURES

FIGURE 1 -	Zone d'intervention	5
FIGURE 2 -	Réseau d'autobus intra-urbain dans l'arrondissement de Chicoutimi	6
FIGURE 3 -	Corridor d'écomobilité	7
FIGURE 4 -	Densités résidentielles dans la zone d'intervention	11
FIGURE 5 -	Description des stationnements au centre-ville de Chicoutimi	13
FIGURE 6 -	Concept d'aménagement du PPU pour le centre-ville de Chicoutimi	18
FIGURE 7 -	Utilisation du sol dans la zone d'intervention	20
FIGURE 8 -	Délimitation des grands secteurs d'étude du marché résidentiel et des activités économiques	24
FIGURE 9 -	Ratio de valeur terrain/immeuble pour les unités résidentielles de la ville de Saguenay	30
FIGURE 10 -	Nombre de mises en chantier dans la RMR de Saguenay, 2011-2021	33
FIGURE 11 -	Nombre de mises en chantier dans la RMR de Sherbrooke, 2011-2021	33
FIGURE 12 -	Nombre de mises en chantier dans la RMR de Trois-Rivières, 2011-2021	33
FIGURE 13 -	Proportion des mises en chantier dans la RMR de Saguenay, 2011-2021	34
FIGURE 14 -	Proportion des mises en chantier dans la RMR de Sherbrooke, 2011-2021	34
FIGURE 15 -	Proportion des mises en chantier dans la RMR de Trois-Rivières, 2011-2021	34
FIGURE 16 -	Taux d'inoccupation total des logements dans les RMR de Saguenay, Sherbrooke et Trois-Rivières, 2011-2021	35
FIGURE 17 -	Taux d'inoccupation des logements comprenant une chambre (%) dans les RMR de Saguenay, Sherbrooke et Trois-Rivières, 2011-2021	36
FIGURE 18 -	Taux d'inoccupation des logements comprenant deux chambres (%) dans les RMR de Saguenay, Sherbrooke et Trois-Rivières, 2011-2021	36
FIGURE 19 -	Taux d'inoccupation des logements comprenant trois chambres (%) dans les RMR de Saguenay, Sherbrooke et Trois-Rivières, 2011-2021	37
FIGURE 20 -	Loyer moyen (\$) dans les RMR de Saguenay, Sherbrooke et Trois-Rivières, 2011-2021	39
FIGURE 21 -	Terrains vacants et ratio de valeur bâtiment/terrain	71
FIGURE 22 -	Potentiel de redéveloppement pour la zone d'intervention	73
FIGURE 23 -	Plan concept du développement et du redéveloppement du centre-ville de Chicoutimi	89
FIGURE 24 -	Loyer moyen des studios (\$) dans les RMR de Saguenay, Sherbrooke et Trois-Rivières, 2011-2021	A
FIGURE 25 -	Loyer moyen des logements comprenant une chambre (\$) dans les RMR de Saguenay, Sherbrooke et Trois-Rivières, 2011-2021	B
FIGURE 26 -	Loyer moyen des logements comprenant deux chambres (\$) dans les RMR de Saguenay, Sherbrooke et Trois-Rivières, 2011-2021	B

FIGURE 27 - Loyer moyen des logements comprenant trois chambres (\$) dans les RMR de Saguenay, Sherbrooke et Trois-Rivières, 2011-2021

C

INTRODUCTION

Les centres-villes, qui cristallisent le potentiel économique et culturel des territoires, entretiennent actuellement une concurrence vigoureuse. Les grandes villes tentent de renforcer « l'intelligence des mondes urbains » pour assurer, selon une approche territoriale, la cohérence entre le dynamisme économique et le développement durable, garantir la qualité du cadre de vie, soutenir l'innovation et l'expérimentation.

L'optimisation du potentiel de développement et de l'attractivité du centre-ville de l'arrondissement de Chicoutimi doit permettre d'inscrire la Ville de Saguenay dans cette tendance. Elle doit lui donner des clés pour se placer dans le panorama des territoires innovants et attractifs, et ce, afin d'attirer une nouvelle génération d'entreprises créatives et à haute valeur ajoutée (notamment, le numérique).

La zone d'intervention ciblée comprend le centre-ville de l'arrondissement de Chicoutimi ainsi que la Cité du Savoir et de la Santé. Cette zone compte des secteurs distincts, tant par leur vocation respective (savoir, santé, tourisme, affaires, commerces) que par leurs caractéristiques urbaines et fonctionnelles.

Le pôle numérique se situe au cœur de ces préoccupations. Le Ministère de l'économie et de l'innovation (MEI) a offert une subvention de 10 millions de dollars afin de revaloriser les terrains ou les bâtiments contaminés visant le (re)développement du centre-ville, La Ville de Saguenay souhaite donc faire de la zone d'intervention un lieu incontournable pour les entreprises numériques qui veulent y démarrer leurs activités, s'y implanter ou simplement tester de nouvelles technologies. Avec ses partenaires, la Ville souhaite aussi créer des opportunités et des occasions d'affaires afin d'encourager l'émergence de projets innovants en lien avec le numérique. Les synergies avec le milieu, qui doivent soutenir l'essor du pôle numérique, s'inscrivent dans les discussions plus larges qu'entretiennent actuellement les institutions d'éducation présentes sur le territoire. De fait, le Cégep de Chicoutimi et l'Université du Québec à Chicoutimi (UQAC) souhaitent donner une forte impulsion à leurs activités, notamment en accueillant davantage d'étudiants internationaux. Cependant, ces institutions ont actuellement de la difficulté à les loger.

Dans ces conditions, la Ville de Saguenay souhaite répondre à une interrogation importante : est-elle capable de répondre aux besoins actuels et futurs associés au développement du pôle numérique et de l'ensemble de ses composantes (logement, commerces et services) ?

Cette étude doit donc constituer un outil d'aide à la décision pour la Ville de Saguenay et son partenaire Promotion Saguenay, et ce afin de guider les interventions à mener au cours des prochaines années dans cette zone. Les recherches et analyses réalisées doivent consolider le positionnement et la vocation de la zone dans le territoire saguenéen et confirmer les conditions de son développement économique futur.

L'analyse se développe à deux échelles :

- **La zone d'intervention** : elle regroupe le centre-ville de Chicoutimi et la Cité du Savoir et de la Santé, située autour de l'hôpital de Chicoutimi, de l'Université du Québec à Chicoutimi et du Cégep.
- **La ville de Saguenay** : les tendances démographiques et le marché résidentiel et commercial ont été analysés à cette échelle pour comprendre les perspectives de développement et de redéveloppement.

Le rapport contient :

- Une présentation générale de la ville de Saguenay et de la zone d'intervention;

- Portrait détaillé de l'inventaire du parc immobilier résidentiel actuel ;
- Portrait détaillé de l'inventaire du parc commercial, des services publics et institutionnels ;
- Portrait démographique actuel de la ville de Saguenay et de la zone d'intervention ;
- Diagnostic et évaluation du potentiel de (re)développement ;
- Documentation de comparables ;
- Enjeux ;
- Orientations et plan d'action.

1 LE TERRITOIRE À L'ÉTUDE

1.1.1 La ville de Saguenay

Présentation générale

La ville de Saguenay compte au nombre des villes de taille moyenne du Québec, avec Gatineau, Trois-Rivières et Sherbrooke. Elle est identifiée comme ville moyenne périphérique, en raison de sa distance aux grandes métropoles du territoire : Québec, qui se situe à 200km et Montréal, à 460km.

La ville de Saguenay comprend 147 361 habitants en 2021, soit 50% de la population de la région du Saguenay-Lac-Saint-Jean. Elle tire sa centralité de l'isolement relatif de la région ainsi que de la concentration de la population et des emplois sur son territoire.

Comme Trois-Rivières et Sherbrooke, Saguenay comprend une université, plusieurs établissements postsecondaires, un centre hospitalier au rayonnement régional ainsi qu'une concentration commerciale importante. Il s'agit aussi d'un important pôle de services professionnels et publics.

Confrontée, comme plusieurs villes périphériques, à un enjeu démographique (voir section démographique), la ville de Saguenay mise sur la qualité de son cadre de vie, ses options d'emplois et le cadre naturel offert par la région pour attirer des professionnels.

La ville présente une structure polynucléaire. Elle résulte de la fusion, en 2002, de trois centres de population : Chicoutimi, Jonquière, La Baie. Ces trois anciennes villes sont les arrondissements actuels de la ville de Saguenay. Les secteurs périphériques de Laterrière, Canton-Tremblay, Lac-Kénogami et Shipshaw complètent le territoire. La population se concentre à Chicoutimi et Jonquière.

Activités économiques et grands projets

La Ville de Saguenay constitue un pôle de services important au cœur d'une région dominée par la transformation, la fabrication et l'exploitation des ressources naturelles. À ce titre, elle entend renforcer sa place et son rôle dans un contexte où les projets récents d'infrastructures régionales tirent parti d'une localisation géographique de premier plan, sur une voie navigable (rivière Saguenay) directement connectée à une route commerciale d'importance mondiale (fleuve Saint-Laurent).

Une zone industrialo-portuaire a été construite au niveau du terminal de Grande-Anse, au nord de l'arrondissement de La Baie, sur une péninsule très accessible. Cet équipement offre une plate-forme d'échanges majeure, navigable à l'année et utilisable par les secteurs de la foresterie, de l'exploitation minière et de la transformation de l'aluminium.

Depuis quelques années, on assiste aussi au cœur de la ville, à la percée de nouveaux secteurs économiques :

- L'entreprise de technologies numériques Ubisoft s'est installée en 2017 au centre-ville de Chicoutimi. Le nombre d'employés, qui dépasse actuellement le nombre de 125, devrait atteindre 250 en 2030.
- Une nouvelle entreprise du créneau numérique, Folks, est installée au centre-ville depuis l'automne 2022. Elle devrait employer 150 personnes, au profil similaire à celui des employés d'Ubisoft.

La Ville de Saguenay entend développer un pôle numérique au centre-ville de Chicoutimi pour attirer davantage d'entreprises de ce créneau, lesquelles présentent une forte valeur ajoutée, un profil d'employés propice au renouvellement démographique et économique (jeunes professionnels, avec famille et salaires élevés) et au rayonnement urbain (créneau distinctif).

Selon un sondage récent mené par l'entreprise Ubisoft auprès de ses employés, environ 50% d'entre eux proviennent de l'extérieur de la région. La moitié d'entre eux sont des Saguenéens qui reviennent dans leur région d'origine et l'autre moitié est composée de personnes qui viennent d'Europe ou d'ailleurs, et qui sont attirés par la qualité de vie du Saguenay.

Enfin, l'Université et le Cégep réfléchissent à l'expansion de leurs installations vers le centre-ville de Chicoutimi. Ils considèrent augmenter leur capacité d'accueil des étudiants internationaux.

Attraits et avantages distinctifs

La ville de Saguenay présente des atouts distinctifs importants, qui ont un impact sur le choix de l'installation des entreprises et des employés sur le territoire. Elle dispose d'attraits intéressants sur le plan de la topographie et des vues paysagères : le site est riche et varié. Il est marqué par les plans d'eau, les dénivellations et les réseaux de ravins. La ville comprend aussi plusieurs grands parcs urbains qui ajoutent à ses attraits.

La ville se situe dans une région qui tire parti de son hivernalité ainsi que de ses attraits naturels :

- Les Monts-Valin comprennent une station de ski réputée ainsi qu'un espace de pratique du plein-air (randonnée, ski de fond) ;
- Le parc de la Jacques-Cartier, entre Québec et Saguenay, est un pôle récréotouristique de plein-air fréquenté en toutes saisons ;
- Le Saguenay est un axe hydrographique présentant un intérêt paysager majeur (randonnée, nautisme non motorisé, quelques croisières) ;
- La région est réputée au niveau international pour son offre de parcours de motoneige ;
- De nombreuses pourvoiries offrent des services de chasse et de pêche à proximité de la ville ;
- La région, et notamment la ville de Saguenay, propose une offre de spectacles importante en toutes saisons.¹

¹ https://www.quebecvacances.com/evenements-festivals_saguenaylac-saint-jean, consulté le 12 décembre 2022.

1.1.2 La zone d'intervention

La zone d'intervention recouvre le centre-ville de Chicoutimi et la Cité du Savoir et de la Santé. Elle s'étend sur une distance de 4km d'est en ouest et de 1,7km du nord au sud.

FIGURE 1 - Zone d'intervention



Mobilité

La zone d'intervention est un territoire central et très accessible dans la ville de Saguenay.

AUTOMOBILE

Le Pont Dubuc, traversé par la R-175 (4 voies), assure l'accès au nord (Chicoutimi nord) et au sud (boulevard Saint-Paul, autoroute 70) de la ville de Saguenay. Il s'agit du principal pont sur la rivière Saguenay.

Trois autres accès au centre-ville accueillent aussi un volume de circulation élevé :

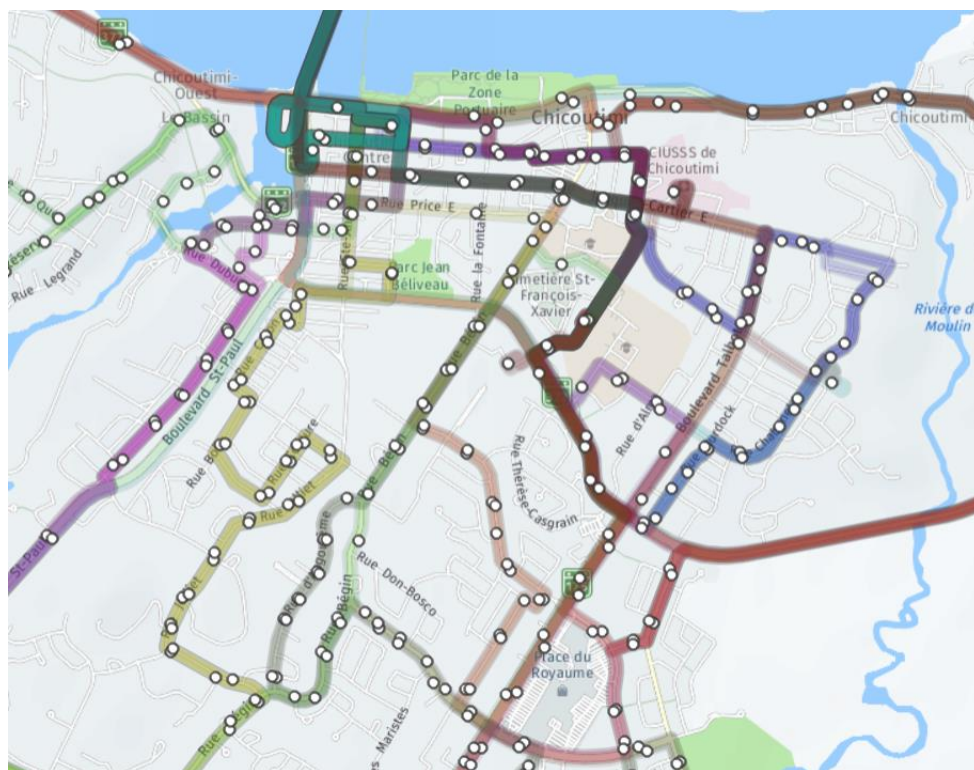
- Le boulevard Talbot (est) ;
- Le boulevard Saint-Paul (ouest) ;
- Le boulevard de l'Université (sud).

En aval, le traversier de Tadoussac assure le franchissement de cet obstacle topographique à plus de 120 km à l'est. Deux ponts sur des routes locales traversent le Saguenay au niveau de Jonquière, environ 20 km en amont. Le boulevard du Saguenay longe la zone d'intervention d'est en ouest.

TRANSPORT COLLECTIF

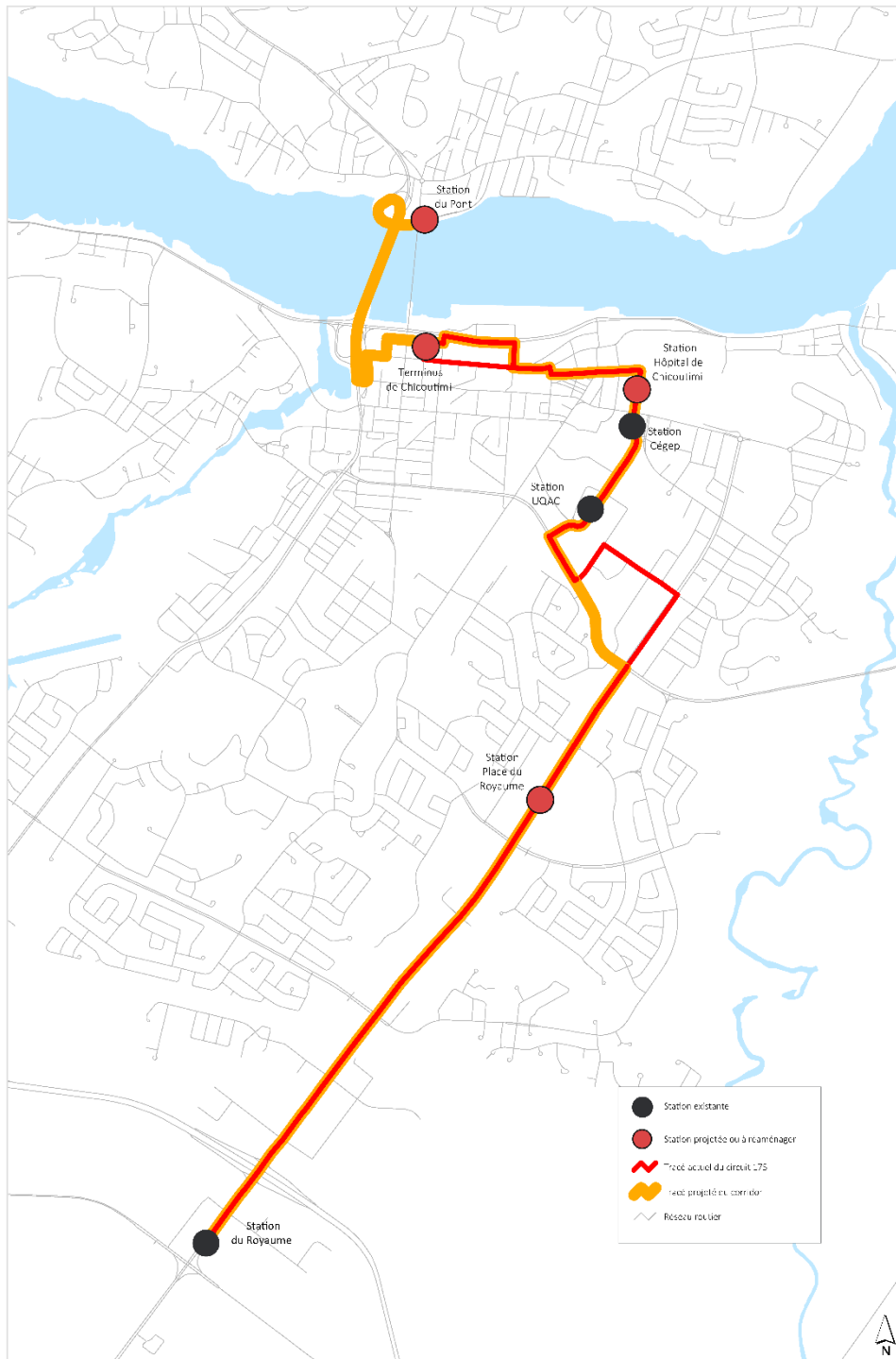
- Le terminus d'autobus Intercar, situé sur la rue Racine, entre les rues Tessier et Morin, accueille des lignes interurbaines (depuis et vers Montréal et Québec) ;
- Le terminus est aussi le point de convergence de 21 lignes d'autobus intra-urbaines opérées par la Société de Transport du Saguenay (STS). Elles desservent l'arrondissement de Chicoutimi. Plusieurs lignes relient le centre-ville à l'UQAC et au Cégep, aux centres commerciaux du boulevard du Royaume et du boulevard Talbot ;
- Outre le terminus de la STS et Intercar, la zone d'intervention est dotée de stations intermodales, conçues comme des repères urbains conviviaux au cœur des activités citoyennes : la station du Cégep et le terminus de l'UQAC. Ces stations facilitent le transfert entre différents moyens de transport ainsi que le rabattement vers le bus à haut niveau de service et l'accès à des données de circulation en temps réel. Une station au niveau du CIUSSS devrait voir le jour prochainement (voir figure 3) ;
- De plus, un corridor d'écomobilité (voir figure 3) a été créé dans les secteurs du boulevard Talbot et de la Cité du Savoir et de la Santé. Une extension est prévue vers le centre-ville. Il devrait permettre une meilleure cohabitation des autobus, des automobiles et des camions, des cyclistes et des piétons.

FIGURE 2 - Réseau d'autobus intra-urbain dans l'arrondissement de Chicoutimi



Source : <https://horaires.stsaguenay.com/>

FIGURE 3 - Corridor d'écomobilité



1 STS - Corridor d'écomobilité

1:20 000
 0 200 400 600 800
 Mètres
 N:\Dossiers\13050-08-001\Technique\Plan\Corridor_L75
 Avril 2022

Source : Ville de Saguenay

TRANSPORT ACTIF

- La zone d'intervention est équipée de plusieurs pistes cyclables. Notamment, elle est parcourue du nord au sud par une piste entre Chicoutimi-nord et le centre-ville, en passant sur le pont Sainte-Anne ;
- D'est en ouest, la zone d'intervention est parcourue par un sentier piétonnier, la traverse du Coteau, qui relie la rue Jacques-Cartier au boulevard Saint-Paul sur le tracé de l'ancienne voie ferrée. La piste se poursuit à l'ouest du boulevard Saint-Paul dans le Quartier du Bassin et rejoint la piste cyclable vers Jonquière ;
- Les autres segments du réseau cyclable sont fragmentés et se concentrent principalement dans le secteur des institutions d'enseignement secondaire, postsecondaire et universitaire.

Attraits et avantages distinctifs

Les attraits de la zone d'intervention sont marqués par les paysages naturels et les héritages de l'activité industrielle :

- Le Saguenay devient un fjord à partir de Saint-Fulgence, une localité située en aval du centre-ville de Chicoutimi, et ce jusqu'à son embouchure avec le fleuve Saint-Laurent, au niveau de Tadoussac. Les dynamiques géologiques et fluvio-glaciaires successives qui ont façonné les paysages régionaux sur plusieurs millions d'années ont doté la ville de Saguenay d'attraits paysagers majeurs, avec des parois abruptes et du relief, ainsi que des vues panoramiques de grand intérêt ;
- La zone portuaire, de plus d'un kilomètre de long, a accueilli des activités industrialo-portuaires en lien avec la rivière Saguenay, jusqu'en 1985. Elle a ensuite été convertie en un complexe récréatif et culturel ainsi qu'en un espace vert. Elle accueille aussi des activités touristiques saisonnières, notamment en été (festivals). Le pont de Sainte-Anne, un ancien pont ferroviaire transformé en lien cyclable et pédestre, relie la zone portuaire au secteur nord de Chicoutimi.
- À l'ouest, l'ancienne Pulperie, devenue un complexe d'interprétation culturelle et touristique, a accueilli un établissement industriel de fabrication de pâte à papier de la fin du 19^e siècle jusqu'au milieu du 20^e siècle. En aval de la rivière Chicoutimi, le barrage hydro-électrique Price, domine le quartier du Bassin.

Concentration institutionnelle et de services

Le tissu urbain est également marqué par la concentration des activités institutionnelles et de services :

- L'hôpital de Chicoutimi est un établissement important au sein du réseau du CIUSSS du Saguenay-Lac-Saint-Jean. Il comprend 626 lits, 330 médecins, 3 300 autres employés et 270 étudiants. C'est le second plus grand employeur du Saguenay-Lac-Saint-Jean, après les alumineries de Rio Tinto ;
- L'enseignement occupe aussi une part importante dans l'organisation de l'espace et des activités :
 - > L'université du Québec à Chicoutimi emploie 1 900 personnes. Elle accueille 6 500 à 7 000 étudiants chaque année. Elle occupe une superficie de plus de 44 hectares ;
 - > Le Cégep de Chicoutimi accueille 3 000 étudiants et emploie 400 personnes. Cet établissement occupe 14 hectares ;
 - > Plusieurs autres écoles, comme L'Odyssée/Lafontaine, sont également présentes dans le secteur ;
- La rue Racine concentre plusieurs institutions et services comme l'hôtel de Ville, le palais de justice, la bibliothèque, le centre de services scolaires des Rives-du-Saguenay, Service Canada et la Place du Citoyen ;
- De vastes emprises associées aux activités religieuses sont également comprises dans les secteurs d'occupation résidentielle du sol. L'évêché ainsi que le couvent des Sœurs du Bon-Conseil couvrent une

superficie de 11 hectares environ, à l'est de la zone d'intervention. Les congrégations religieuses sont très présentes dans le territoire.

TABLEAU 1 - Liste des congrégations religieuses présentes dans la zone d'intervention

NOM DE LA CONGRÉGATION RELIGIEUSE	ADRESSE PRINCIPALE
Antoniennes de Marie	927, rue Jacques Cartier Est
Augustines de la Miséricorde de Jésus	700, rue Racine Est
Bon-Pasteur de Québec	Résidence Bon-Pasteur, 424, rue Bégin
Notre-Dame du Bon Conseil	700, rue Racine Est
Petites Franciscaines de Marie	803, chemin Sydenham

Source : Ville de Saguenay.

Activités commerciales et entreprises

La structure commerciale de la zone d'intervention sera détaillée dans la section de l'inventaire commercial. Cependant, les principaux points suivants peuvent être relevés :

- La zone d'intervention elle-même comprend une structure commerciale et de services concentrée autour de la rue Racine ;
- Elle comprend notamment des entreprises de services telles que Raymond Chabot Grant Thornton, Mallette ;
- Un pôle de services professionnels en lien avec les services professionnels et la haute technologie est implanté dans l'immeuble CGI, à l'est de la zone d'intervention ;
- Des entreprises de haute technologie se sont récemment implantées dans le centre-ville (Ubisoft et FOLKS), misant – entre autres - sur la synergie avec les programmes offerts à l'UQAC (informatique et technologie) ;
- Le secteur de l'hôpital est marqué par la présence de services médicaux et cliniques privés (imagerie, examens) complémentaires aux activités en lien avec la santé ;
- La zone d'intervention est aussi contiguë à l'une des plus grandes concentrations commerciales de la région du Saguenay-Lac-Saint-Jean, la Zone Talbot. Celle-ci rassemble plus de 600 commerces sur 12km d'artères commerciales.

Le résidentiel

La zone d'intervention est marquée par la présence d'un tissu résidentiel de densité moyenne :

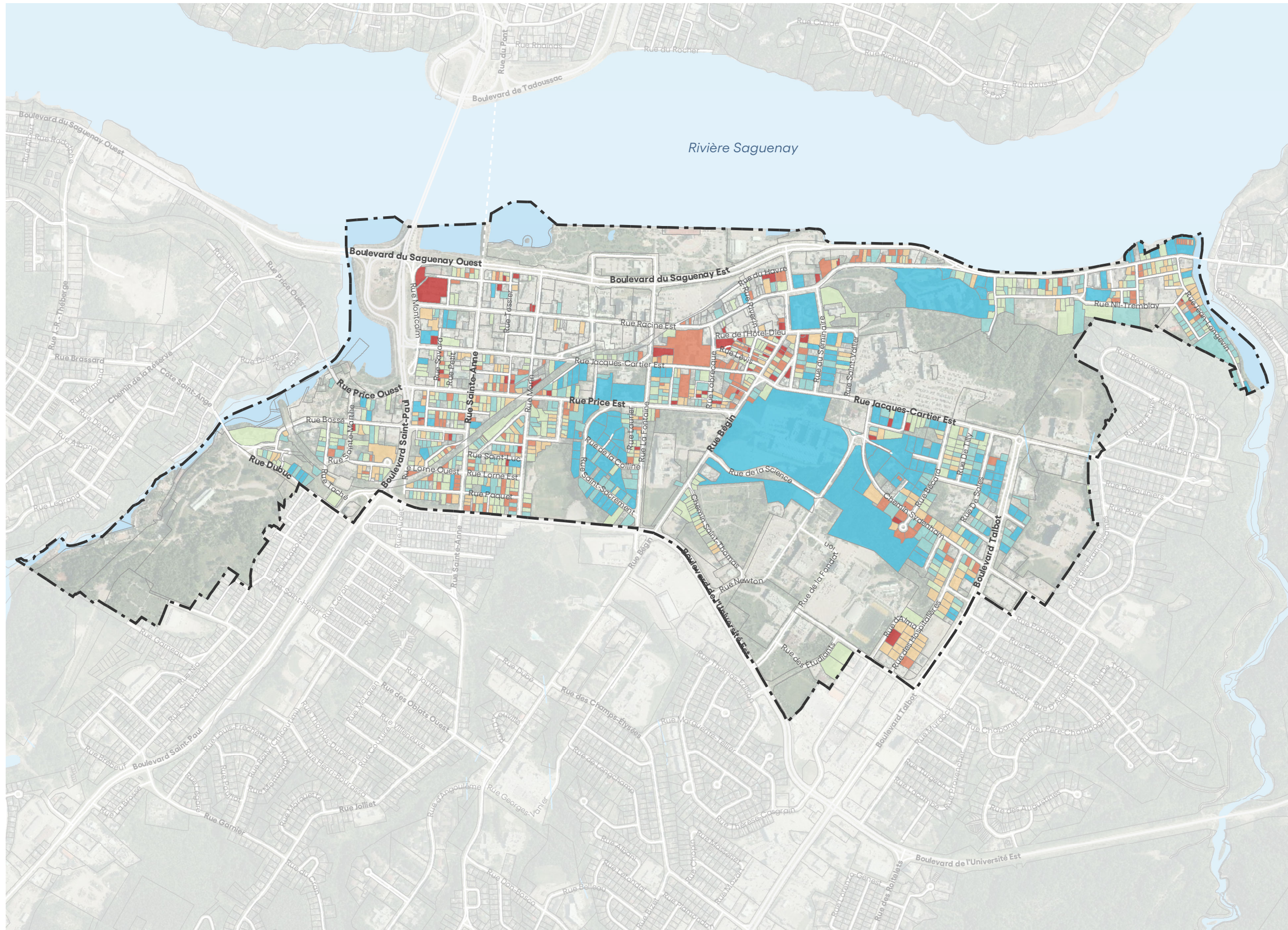
- Le centre-ville de Chicoutimi comprend des maisons unifamiliales ou bien des bâtiments résidentiels de type duplex ou triplex, d'une hauteur moyenne de deux à trois étages ;
- La Cité du Savoir et de la Santé comprend un secteur résidentiel de basse densité, avec des concentrations de haute densité en bordure du chemin Sydenham, de la rue Duberger et de la rue des

Hospitalières. Elle comprend aussi des résidences communautaires en bordure des principales voies de circulation et des logements institutionnels sur les propriétés de l'Université et du Cégep.

La zone d'intervention comprend aussi un important complexe résidentiel privé pour aînés, localisé à proximité de l'hôpital. Le Manoir Champlain, d'une hauteur de 10 étages, comprend 404 unités résidentielles et peut accueillir jusqu'à 505 résidents, d'un statut de convalescence à un statut semi-autonome.

Plusieurs projets résidentiels sont en cours de développement dans la zone d'intervention (voir section suivante). Un projet de réutilisation adaptative devrait aussi voir le jour prochainement. Le couvent des Sœurs du Bon-Conseil, ou ancien lycée, d'une superficie de 38 360 pieds carrés, a été racheté dans le but de faire évoluer l'établissement vers un projet résidentiel.²

² <https://www.lequotidien.com/2022/11/24/vente-imminente-de-lancien-lycee-du-saguenay-d9f93910000ccae642db60246e77182e>, consulté le 08 février 2023.



LÉGENDE

- Cours d'eau
- Zone d'intervention

Densité (log./ha)

- 0 à 15
- 15 à 30
- 30 à 60
- 60 à 90
- 90 à 150
- 150 et plus

NOTES



Parcs et espaces verts

La zone d'intervention comprend plusieurs espaces d'intérêt :

- La zone portuaire, vaste espace vert doté de plusieurs équipements artistiques et récréatifs (enfants) ;
- Le parc du Bassin, un circuit récréatif et interprétatif construit après le déluge de 1992 et la destruction partielle du quartier qui s'y trouvait ;
- Au sud de la zone d'intervention, le parc Jean-Béliveau jouxte le parc Rosaire-Gauthier (15 hectares), situé au sud du boulevard de l'Université ;
- En dehors de la zone d'intervention, le parc de Rivière-du-Moulin propose une offre de sentiers de randonnée pédestre, avec des parcours allant jusqu'à près de 7 km.

Espaces vacants et redéveloppement

Actuellement, les espaces vacants dans la zone d'intervention sont composés de :

- Terrains à décontaminer (voir à la suite, l'Entente avec le MEI), dont la zone ferroviaire ;
- Terrains de petits taille dispersés dans le territoire ;
- Terrains occupés par des boisés ou soumis à de fortes contraintes topographiques.

Des initiatives de redéveloppement ont par ailleurs été menées au cours des dernières années. La prison et le couvent devraient être transformés en centre de santé et maison d'accueil des sans-abris.

Stationnements

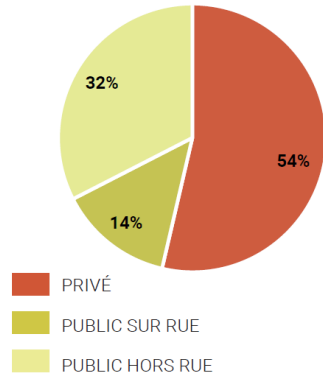
Le centre-ville de Chicoutimi comprend 3 860 cases de stationnement, avec une utilisation moyenne de l'ordre de 44% :

- 2 070 cases de stationnement privé ;
- 535 cases de stationnement public sur rue ;
- 1 255 cases de stationnement public hors rue.

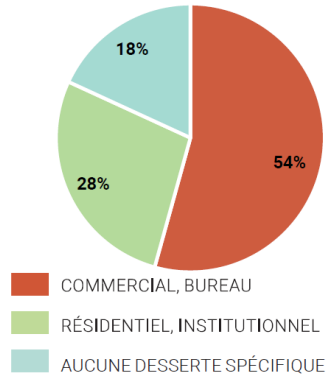
La plupart des stationnements sont très proches des pôles générateurs de déplacement. Certains stationnements sont d'ailleurs à moins de 150 mètres de 4 pôles à la fois. Les stationnements peuvent soutenir le renforcement de la destination culturelle, d'affaires, de magasinage et de gastronomie du centre-ville, la mixité des usages et la valorisation touristique de la zone portuaire. Cependant, les aires de stationnement sont trop nombreuses, sous-utilisées, trop proches les unes des autres.

FIGURE 5 - Description des stationnements au centre-ville de Chicoutimi

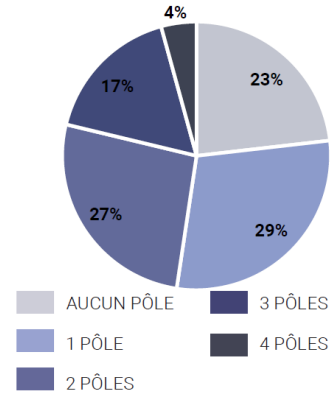
Type de stationnement



Desserte du stationnement



Proximité aux pôles générateurs de déplacements



1.2 CADRE DE PLANIFICATION

Au cours de la dernière décennie, le développement de la zone d'intervention et de la ville de Saguenay ont été encadrés par plusieurs documents de planification et d'orientation. Ces cadres réglementaires et urbanistiques sont importants dans la mesure où ils énoncent des orientations à prendre en compte dans l'étude du potentiel de (re)développement.

1.2.1 Plan d'urbanisme

Le Plan d'urbanisme de la ville de Saguenay date de 2012. Les orientations suivantes ont été identifiées pour le centre-ville de Chicoutimi et la Cité du Savoir et de la Santé (unités de planification 75 et 78).

TABLEAU 2 - Orientations du plan d'urbanisme pour le centre-ville de Chicoutimi (UP-75)

ORIENTATION	DESCRIPTION
Reconnaître et développer un noyau commercial et de services à l'intérieur du quadrilatère Saguenay/Saint-Paul/Price/du Séminaire	<ul style="list-style-type: none"> — Privilégier une vocation commerciale sur la rue Racine entre la rue Sainte-Anne et Salaberry ainsi que sur une portion des rues perpendiculaires — Privilégier un pôle de services sur les rues parallèles (Jacques-Cartier et Price) et perpendiculaires à la rue Racine — Favoriser une mixité des fonctions selon la vocation des deux secteurs
Reconnaître la vocation résidentielle au secteur sud, au secteur est (Rivière-du-Moulin) et au secteur ouest (bassin) du centre-ville	<ul style="list-style-type: none"> — Préserver les caractéristiques architecturales du cadre bâti; — Créer un milieu de vie intégré au centre-ville (aménagement, liens actifs, etc.); — Améliorer la qualité de vie et l'aménagement de l'espace public — Encadrer le redéveloppement (usages avec droits acquis) avec des mesures réglementaires permettant l'insertion des activités, l'intégrité des usages résidentiels et la qualité de l'architecture et de l'aménagement
Renforcer l'image distinctive et créer un milieu de vie attrayant, valorisé et multifonctionnel avec le centre-ville	<ul style="list-style-type: none"> — Développer le potentiel touristique (patrimoine, événements, spectacles, etc.); — Promouvoir et faciliter les déplacements des piétons et des cyclistes — Assurer le rayonnement culturel et le développement du croissant culturel — Favoriser et développer un parc résidentiel diversifié dans le centre-ville — Assurer une qualité de l'architecture et des aménagements avec une opération de planification particulière — Créer des liens physiques et fonctionnels entre le centre-ville et la Cité du Savoir et de la Santé (liens actifs, transport en commun, services, pavillon) — Favoriser les plantations d'arbres sur les artères et collectrices — Poursuivre les programmes de revitalisation des façades et des bâtiments.
Reconnaître, consolider, protéger et mettre en valeur les grands ensembles touristiques, culturels et patrimoniaux	<ul style="list-style-type: none"> — Améliorer les liens entre le site de la Pulperie et le centre-ville — Protéger les sites culturels et patrimoniaux — Promouvoir les activités et les événements
Optimiser la présence de la zone portuaire dans le développement (centre-ville)	<ul style="list-style-type: none"> — Améliorer l'accessibilité visuelle/physique depuis le pôle commercial et de services — Créer un lien physique entre les deux pôles (place linéaire le long d'une rue)

TABLEAU 3 - Orientations du plan d'urbanisme pour la Cité du Savoir et de la Santé (UP-78)

ORIENTATION	DESCRIPTION
<p>Reconnaître et développer un pôle d'enseignement supérieur et de recherche</p>	<ul style="list-style-type: none"> — Regrouper les infrastructures d'enseignement et de recherche; — Offrir un milieu de qualité et une diversité des fonctions — Offrir un environnement propice aux déplacements actifs — Assurer un redéveloppement de l'îlot situé entre la rue Saint-Thomas et le boulevard de l'Université — Assurer un corridor de prestige à partir du boulevard de l'Université — Doter le pôle d'une planification particulière — Assurer une relation au niveau des fonctions et des liens piétons et cyclistes avec le centre-ville et le boulevard Talbot — Assurer une plus grande accessibilité du transport en commun
<p>Reconnaître et développer un pôle d'activités reliées à la santé et à la recherche dans le domaine des sciences de la vie</p>	<ul style="list-style-type: none"> — Regrouper les infrastructures de santé publique et de recherche — Offrir un milieu de qualité et une diversité des fonctions (résidentielles, culturelles, sportives, etc.) — Offrir un environnement propice aux déplacements actifs — Assurer un corridor de prestige à partir de la rue Jacques-Cartier — Doter le pôle d'une planification particulière — Assurer une relation au niveau des fonctions et des liens piétons et cyclistes avec le centre-ville et le boulevard Talbot — Assurer une plus grande accessibilité par le transport en commun — Reconvertir en priorité pour des activités de recherche, d'éducation ou de santé, les différents édifices institutionnels
<p>Assurer la continuité physique des activités reliées à l'éducation, la santé et la recherche (axes de circulation)</p>	<ul style="list-style-type: none"> — Favoriser des fonctions publiques et privées reliées à l'éducation, la recherche et à la santé — Favoriser une mixité des fonctions selon la vocation des deux secteurs — Offrir un milieu de qualité et un environnement propice aux déplacements des piétons et des cyclistes
<p>Reconnaître la vocation résidentielle du quartier existant</p>	<ul style="list-style-type: none"> — Préserver l'intégrité des usages et les caractéristiques architecturales du cadre bâti — Préserver les bâtiments et les ensembles patrimoniaux — Créer un milieu de vie intégré aux pôles d'enseignement et de la santé (aménagement, liens piétons et cyclables, etc.) — Améliorer la qualité de vie et l'aménagement de l'espace public
<p>Protéger et aménager des parcs de prestige (parc de la Cité)</p>	<ul style="list-style-type: none"> — Créer un parc avec les propriétés des institutions religieuses — Mettre en valeur les vues sur le Saguenay — Protéger le boisé du cimetière Saint-François-Xavier et de la coulée Val-Lombrette
<p>Renforcer l'image distinctive et créer une qualité de vie avec la Cité du Savoir et de la Santé</p>	<ul style="list-style-type: none"> — Promouvoir et faciliter les déplacements actifs dans les aménagements (intersections, etc.) — Prévoir une plus grande présence du transport en commun — Prévoir les aménagements des voies de desserte (Saint-Thomas, Chabanel, Bégin, etc.) — Assurer une qualité de l'architecture et des aménagements avec une opération de planification particulière — Créer des liens physiques et fonctionnels avec le centre-ville (liens actifs, transport en commun, services, pavillon, etc.) — Adopter une planification particulière pour la Cité du Savoir et de la Santé

1.2.2 PPU du centre-ville de Chicoutimi

Le Plan stratégique de développement et de mise en valeur 2017-2027 du centre-ville de l'arrondissement de Chicoutimi propose des actions concrètes pour mettre en œuvre une bonne partie des orientations énoncées dans le Plan d'urbanisme. Il comprend un Programme particulier d'urbanisme pour ce secteur.

La vision formulée consiste à « faire du centre-ville de Chicoutimi un milieu de vie urbain et animé tout au long de la journée et de la soirée, d'envergure régionale, du 21^e siècle, où l'on vit autrement. »

Trois principaux enjeux ont été identifiés :

- La discontinuité du tissu urbain (alternance de bâtiments et d'espaces vacants et/ou de stationnement) et l'absence de liens en transport actif et collectif entre les différents secteurs, notamment en raison de la forme du boulevard du Saguenay et des fonctions de transit automobile;
- Le manque d'activité urbaine quotidienne et d'appropriation globales du centre-ville, tant par les employés que par les résidents, combiné à une faible offre commerciale et de logements, résultent en une ambiance urbaine fragmentée et peu attractive;
- Un fort potentiel de mise en valeur par des attraits esthétiques forts, tels que la vue sur la rivière Saguenay, le relief du centre-ville, des espaces publics de qualité (Parc de la zone portuaire et voie ferrée désaffectée) ainsi qu'un patrimoine architectural à remettre en valeur.

Il s'agit donc de développer et lier l'ensemble des fonctions et des activités qui caractérisent un centre-ville pour permettre aux usagers de prolonger le temps qu'ils y passent et attirer de nouveaux résidents et nouvelles organisations, le tout en capitalisant sur des acquis et des initiatives réussies de revitalisation, telle que la Place du Citoyen.

GESTE FÉDÉRATEUR	DESCRIPTION
Nouveau Racine, un quartier de l'innovation	<ul style="list-style-type: none"> — Créer un quartier de la douceur de vivre, où prospèrent les arts et l'innovation — Le réaménagement du domaine public le long du Nouveau Racine en s'arrimant au design de la Place du Citoyen — La relocalisation du pôle du terminus et la requalification complète de l'îlot Morin — Le développement de la zone ouest du centre-ville en un quartier des arts et de l'innovation où l'on retrouve des logements locatifs et une offre renouvelée d'espaces de travail et de création (ex. : incubateurs, co-working, entrepreneurs et ateliers d'artistes)
Zone ferroviaire : une intersection redéfinie, un lieu de rencontre entre l'ancien et le nouveau	<ul style="list-style-type: none"> — Le cœur d'un nouveau quartier de qualité — L'affirmation de l'intersection des rues Lafontaine et Racine comme point de pivot entre le Haut-de-la-Côte et le Nouveau Racine
Boulevard du Saguenay	<ul style="list-style-type: none"> — Le réaménagement du boulevard du Saguenay en boulevard urbain à deux voies de circulation facilitant la création d'une série de points de liaison forts et significatifs entre le Parc de la zone portuaire et le centre-ville — L'aménagement d'un lien paysagé d'envergure à l'extrême est de la zone ferroviaire, pour assurer un lien fort avec la zone portuaire — Les projets de développement de l'ancienne zone ferroviaire seront à définir en fonction des consultations publiques qui ont été réalisées au cours de l'année 2019

Les actions proposées pour soutenir les gestes fédérateurs sont les suivantes :

— **Développer**

- Augmenter l'offre de logement pour attirer une population diverse (familles, couples, personnes seules, aînés, étudiants, artistes) ;
- Encadrer le développement immobilier selon une identité architecturale prédéfinie, des objectifs d'embellissement, de verdissement et de création d'espaces publics de qualité;
- Favoriser de nouveaux modes d'occupation et de transformations de locaux existants afin de favoriser le développement économique et l'innovation (espaces de cotravail, ateliers d'artistes, incubateurs d'entreprises, etc.).

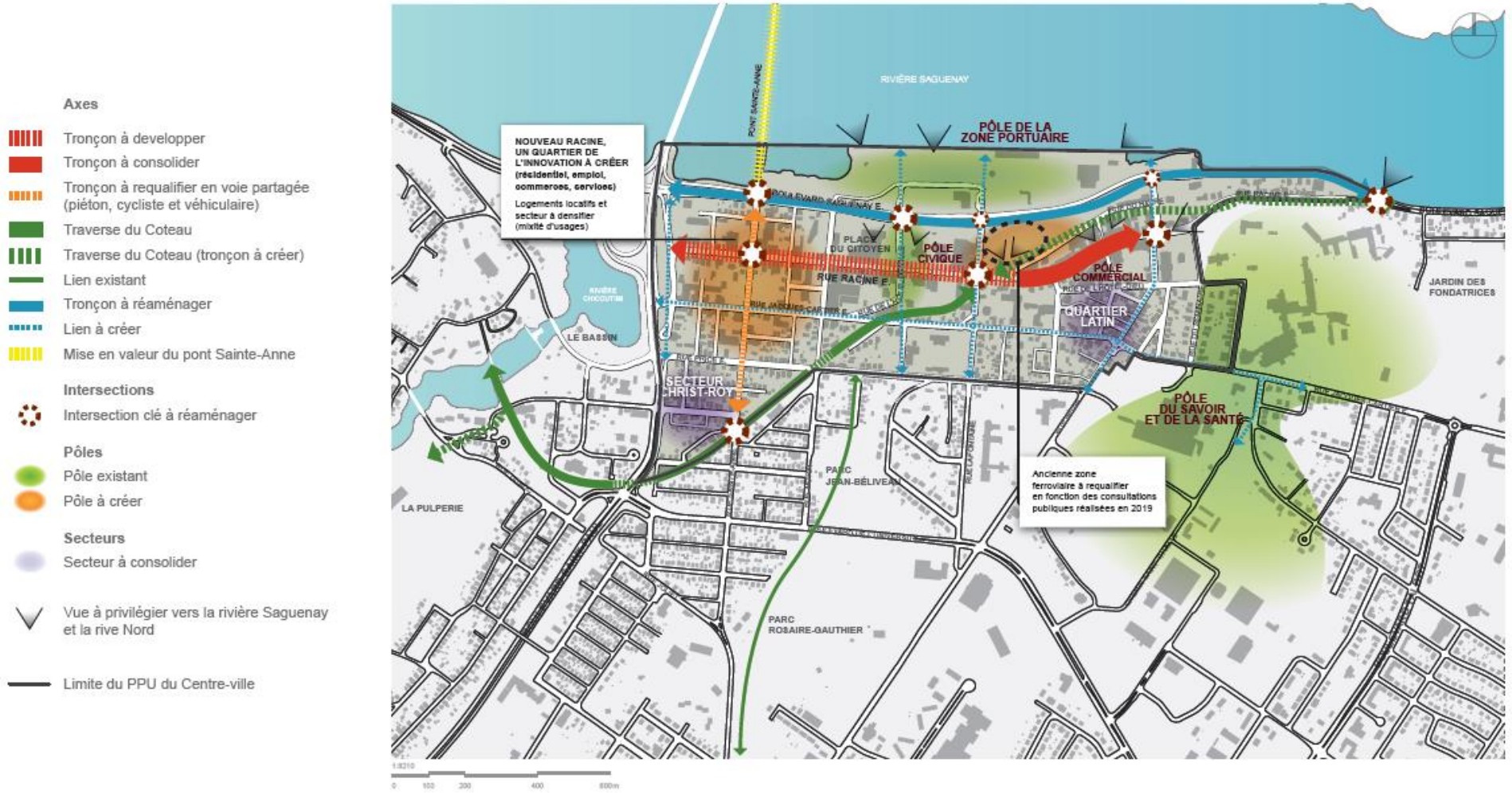
— **Connecter**

- Réaménager le boulevard du Saguenay pour améliorer la perméabilité entre le Parc de la zone portuaire et l'ensemble des pôles d'activité actuels et futurs du centre-ville ;
- Optimiser la gestion et l'offre de stationnement pour en réduire l'empreinte visuelle et environnementale tout en préservant l'accessibilité véhiculaire au centre-ville ;
- Aménager des liens sécuritaires et conviviaux en transport actif entre les futurs et actuels pôles d'activité, notamment sur la rue Jacques-Cartier ;
- Créer un réseau d'espaces publics et d'espaces verts de qualité pour ponctuer les parcours de lieux vivants et agréables, tels que : la Traverse du Coteau ou la rue partagée sur Sainte-Anne ou la zone ferroviaire réaménagée.

— **Embellir, animer et mettre en valeur**

- Créer des perspectives visuelles de qualité sur les attraits esthétiques naturels et architecturaux (patrimoine architectural Art déco, vue sur la rivière Saguenay à partir de la rue Riverin) ;
- Générer de l'achalandage aux lieux stratégiques (Place du Citoyen, Parc de la zone portuaire) par une animation culturelle et commerciale adaptée selon la fréquence et l'ampleur des événements (festivals, marchés publics, foires commerciales) ;
- Mettre en valeur les effets de seuil (la porte d'entrée qu'est Racine / Bégin / Salaberry et le seuil entre le Haut-de-la-Côte et le Nouveau Racine qu'est l'intersection Racine / Lafontaine), le cadre bâti et les espaces publics au profit de l'attractivité commerciale de la rue Racine par des mesures d'amélioration architecturale et d'occupation des espaces vacants.

FIGURE 6 - Concept d'aménagement du PPU pour le centre-ville de Chicoutimi



1.2.3 Quartier du numérique

Le pôle de l'innovation proposé pour le centre-ville de Chicoutimi prend forme progressivement dans le cadre du projet de Quartier du numérique. Il s'inspire fortement du quartier de l'Innovation développé à Montréal au cours des dernières décennies.

La Ville de Saguenay devrait investir plus de 41 millions de dollars au cours des prochaines années pour améliorer le milieu de vie du quartier du numérique et répondre aux besoins des résidents actuels et futurs :

- Amélioration de l'infrastructure du pont de Sainte-Anne, qui sert actuellement de voie de transport actif et d'exposition. Le pont date du début des années 1930 et requiert des investissements majeurs ;
- Diversification et augmentation des infrastructures de la zone portuaire, avec une réfection de l'espace des spectacles ;
- Aménagement quatre-saisons de la Place de la Cathédrale, comme espace public supplémentaire à la Place du citoyen ;
- Réfection de l'autogare, un vaste stationnement situé en plein cœur du futur quartier du numérique ;
- La consolidation et l'achèvement du corridor d'écomobilité pour faciliter l'accès dans tout le quartier du numérique en transports actifs et collectifs, et améliorer les liens avec la Cité du Savoir et de la Santé ;
- Réfection de la rue Racine.

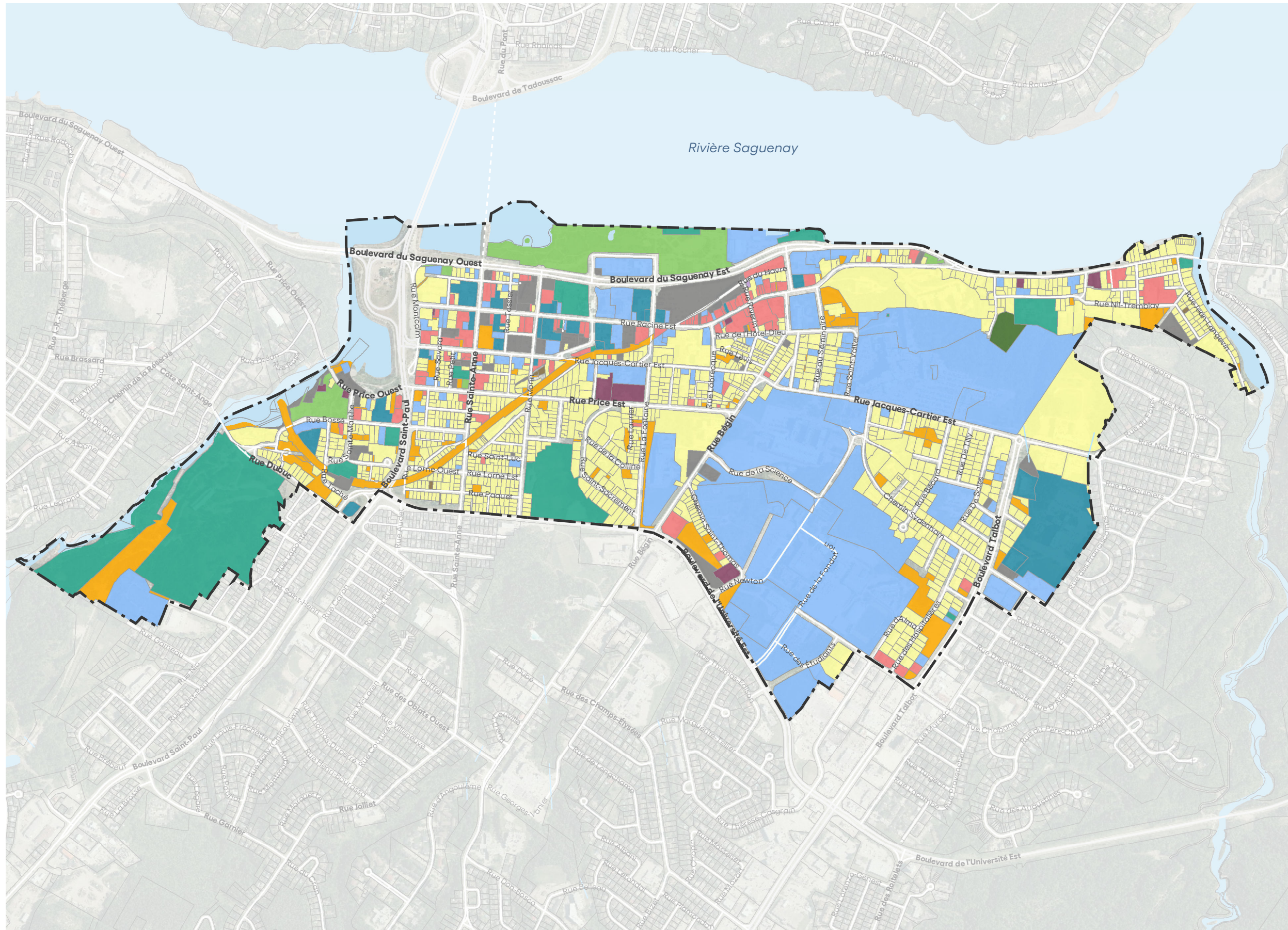
1.2.4 Entente avec le Ministère de l'économie et de l'innovation (MEI)

La Ville de Saguenay a signé une entente avec le Ministère de l'économie et de l'innovation (MEI), et ce dans le but d'obtenir du financement pour la revalorisation des terrains contaminés.

Plusieurs terrains sont à l'étude. Des conditions sont posées au redéveloppement de ces terrains une fois la décontamination effectuée. Notamment, ils devraient accueillir des usages mixtes (résidentiel et commercial ou bureaux).

L'ancienne zone ferroviaire (2,6 hectares), de forme triangulaire, est composée de deux terrains contigus répondant à ce besoin de décontamination. Elle est située entre la rue du Hâvre (sud), le boulevard du Saguenay (nord) et la rue de La Fontaine (ouest), entre la rue Racine et l'autogare du Hâvre (stationnement étagé) et la zone portuaire. Elle est actuellement occupée par un stationnement de 350 places, considéré comme un usage intérimaire en attendant la requalification et le redéveloppement du site.

Un projet de redéveloppement est actuellement en cours de réflexion et devrait prévoir des développements résidentiels, avec des développements commerciaux ainsi que des aménagements publics de qualité (espaces verts, liens avec la rue Racine et la zone portuaire, etc.).



LÉGENDE

- Cours d'eau
- Zone d'intervention

- Utilisation du sol**
- Résidentielle
- Commerciale
- Industrielle
- Immeuble à bureaux
- Services
- Culturelle, récréative et de loisirs
- Parc
- Exploitation non commerciale de la forêt
- Transports, communications et services publics
- Espace de terrain non aménagé et non exploité
- Espace de plancher inoccupé
- Immeuble incendié

NOTES



2 PORTRAIT DU PARC IMMOBILIER RÉSIDENTIEL

FAITS SAILLANTS

Le parc immobilier de la ville de Saguenay et de ses secteurs présente les caractéristiques suivantes :

- Les ménages locataires dominent dans le centre-ville de Chicoutimi (82%) et dans la Cité du Savoir et de la Santé (70%), alors qu'ils sont en minorité par rapport aux propriétaires dans la ville de Saguenay;
- La très vaste majorité (85%) des logements de la ville de Saguenay a été construite avant 2000 ;
- Les typologies dominantes du centre-ville de Chicoutimi et de Cité du Savoir et de la Santé sont les appartements. La part des maisons détachées, semi-détachées ou en rangée y est, respectivement, de 8% et 23% ;
- Le nombre moyen de pièces par logement au centre-ville de Chicoutimi (4,4) est inférieur à celui de la ville de Saguenay (6,1). La Cité du Savoir et de la Santé se situe entre les deux, avec 5,7 pièces par logement ;
- 12% des ménages de la ville de Saguenay consacrent 30% ou plus de leur revenu aux frais de logement. Cette proportion est plus élevée au centre-ville de Chicoutimi (29%), dans la Cité du Savoir et de la Santé (30%) ainsi que dans la zone Talbot (29%).
- Le centre-ville de Jonquière présente un profil similaire à celui du centre-ville de Chicoutimi en termes de composition de la tenure, de la typologie des logements et du nombre moyen de pièces par logement;
- Le ratio valeur terrain/immeuble (comprenant terrain et bâtiment) dans la zone d'intervention est inférieur aux autres secteurs de Saguenay, sauf au centre-ville de Jonquière où les ratios sont comparables.

L'analyse comparative avec les RMR de Trois-Rivières et de Sherbrooke montre que :

- La proportion de ménages propriétaires est légèrement plus élevée dans la RMR de Saguenay (64%) que dans les RMR de Sherbrooke (55%) et de Trois-Rivières (57%) ;
- La proportion de logements construits après 2000 est légèrement plus faible dans la RMR de Saguenay (16%) que dans les RMR de Sherbrooke (27%) et de Trois-Rivières (21%) ;
- La proportion par type de logement dans le parc immobilier des trois RMR est comparable. Toutefois, les appartements sont sous-représentés dans la RMR de Saguenay (25%), en comparaison avec les RMR de Sherbrooke (39%) et de Trois-Rivières (37%).

Sur le plan de l'évaluation foncière, la zone d'intervention bénéficie d'une position avantageuse :

- La zone d'intervention regroupe 2% des unités d'évaluation foncières de la ville de Saguenay, et 3% de la valeur résidentielle de l'ensemble de la ville (291,5 millions de dollars).
- La valeur moyenne des terrains de la zone d'intervention (91\$/m²) est beaucoup plus élevée que celle de Saguenay (22\$/m²). Celle de la Cité du Savoir et de la Santé (103\$/m²) est la plus élevée de toute la ville.
- Le centre-ville de Chicoutimi (379\$/m²) enregistre la plus faible valeur des immeubles des unités d'évaluation résidentielles de la ville de Saguenay (1160\$/m²). En revanche, dans la Cité du Savoir et de la Santé, la valeur des immeubles comprenant un bâtiment de 4 logements ou plus est la plus élevée (555\$/m²) des secteurs de la ville de Saguenay.

Le marché locatif de Saguenay est moins vigoureux que celui des deux autres RMR :

- Le nombre de mises en chantier en 2021 est moins important dans la RMR de Saguenay (593) que dans les RMR de Trois-Rivières (1 081) et de Sherbrooke (2 601) ;
- Le marché de la RMR de Saguenay est orienté vers les mises en chantier de logements unifamiliaux. À Trois-Rivières et Sherbrooke, la part des mises en chantier de logements locatifs et coopératifs augmente davantage.

Sur le plan de l'occupation des logements locatifs et des loyers, en comparaison avec les autres RMR :

- Historiquement, le taux d'inoccupation était très faible pour les RMR à l'étude. Il a ensuite augmenté entre 2013 et 2016 puis diminué à nouveau en 2021 pour atteindre un taux inférieur à 2% ;
- En 2011, le taux d'inoccupation des logements locatifs de la RMR de Saguenay était nettement inférieur à celui des RMR de Sherbrooke et de Trois-Rivières. Après une phase d'accroissement, il a diminué récemment, tout en restant supérieur à celui des RMR de Sherbrooke et de Trois-Rivières ;
- La tendance se vérifie pour tous les types de logements, avec certaines variations (4 chambres et plus).
- Les loyers moyens de Saguenay et Trois-Rivières sont comparables, même si, en 2021, ceux de Saguenay dépassent ceux de Trois-Rivières de 6%;
- Le loyer moyen est plus élevé dans la RMR de Sherbrooke ;
- Les différences dans les valeurs de loyer moyen selon le type de logement sont très minimes et suivent toutes une tendance vers la hausse depuis les dix dernières années.

Le marché de la revente présente un moindre dynamisme que celui des RMR comparables entre 2017 et 2022 :

- Le prix moyen des transactions dans la RMR de Saguenay (218 504 \$) est inférieur de 30% à celui de la RMR de Sherbrooke (310 027\$);
- Au cours de la période, le prix moyen des transactions dans la RMR de Saguenay est comparable à celui de la RMR de Trois-Rivières. L'évolution très récente (2021, 2022) est à la faveur de Trois-Rivières, où le prix moyen est désormais plus élevé ;
- L'évolution des prix moyens par transaction au cours de la période est moindre dans la RMR de Saguenay (+40%) que dans la RMR de Sherbrooke (+75%) et la RMR de Trois-Rivières (+77%).

L'examen de l'évolution du prix moyen des transactions résidentielles selon le nombre de chambres sur le marché de la revente entre 2017 et 2022 montre que :

- Plus le nombre de chambres augmente, plus l'écart entre le prix moyen des transactions entre la RMR de Saguenay et les autres RMR augmente, à la faveur de ces dernières ;
- Pour les logements de 0 à 2 chambres, la valeur moyenne des transactions depuis 2017 pour la RMR de Saguenay représente 71% de celle de Sherbrooke et 94% de celle de Trois-Rivières;
- Pour des propriétés de cinq chambres et plus, ce ratio passe, respectivement, à 58% et 85%.

La capacité de la ville de Saguenay et de la zone d'intervention à recevoir davantage de développement résidentiel peut faire l'objet d'une évaluation qui porte, dans un premier temps, sur l'état actuel du marché résidentiel.

En effet, le portrait du parc immobilier résidentiel fournit une information importante pour bien comprendre les tendances actuellement à l'œuvre dans la RMR de Saguenay, la ville et, par extension, la zone d'intervention.

La comparaison avec deux autres villes de taille similaire, Sherbrooke et Trois-Rivières, permet de faire émerger le positionnement de Saguenay. En effet, ces villes sont comparables en termes de population et d'équipements (campus universitaire et hospitalier).

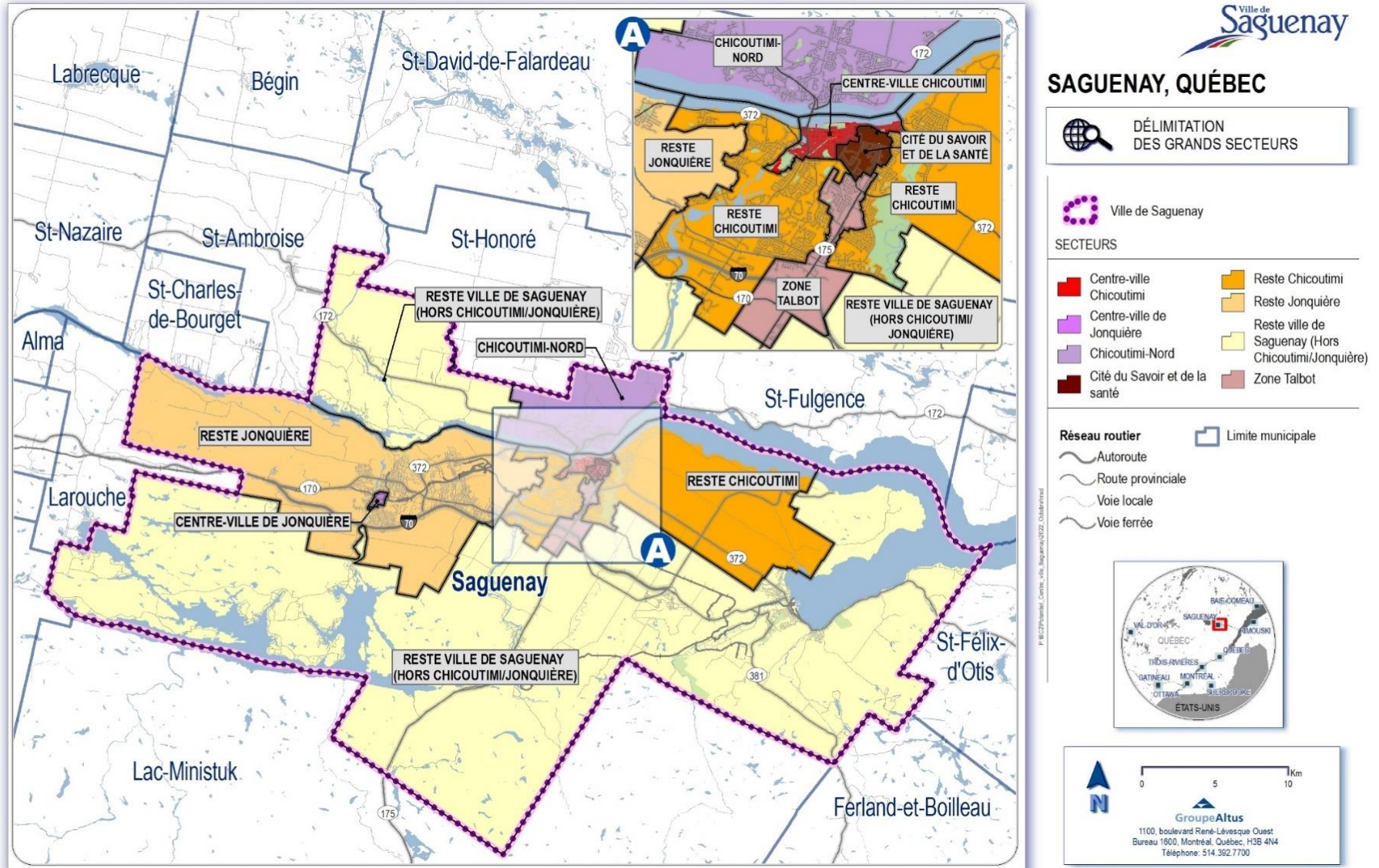
2.1 SOURCES DE DONNÉES ET SECTEURS D'ÉTUDE

Le portrait du parc résidentiel et de son état de santé repose sur plusieurs indicateurs, issus de quatre sources de données :

- **Les données du recensement de 2021 de Statistique Canada** fournissent de l'information socio-démographique, économique et urbanistique sur le marché résidentiel :
 - Le pourcentage et le nombre de propriétaires, copropriétaires et locataires;
 - La date de construction des logements ;
 - Les types de logements ;
 - La part de propriétaires et copropriétaires détenteurs d'une hypothèque ;
 - Le nombre de pièces et le nombre de chambres à coucher ;
 - La part de ménages consacrant plus de 30 % des revenus au logement ;
 - Les frais de logement mensuel moyens et médians pour les propriétaires et locataires.
- **Les données les plus récentes de la SCHL** (Société canadienne d'hypothèques et de logement) apportent davantage d'information sur le marché locatif résidentiel :
 - Les mises en chantier ;
 - Les taux de vacance ;
 - Les coûts de location selon le nombre de chambres des logements locatifs.
- **Les données du rôle d'évaluation de la Ville de Saguenay** permettent, en outre, de documenter :
 - Les superficies et la valeur au rôle des types de logements, incluant les résidences étudiantes ;
 - La comparaison entre la zone d'intervention et le reste de la ville de Saguenay
- **Les données Centris sur le marché de la revente** complètent l'ensemble par des données récentes :
 - L'évolution et les coûts d'acquisition des différents types de propriétés dans la ville de Saguenay;
 - Ces informations en valeur totale et en valeur au pied carré.

La présentation du parc résidentiel et de ses caractéristiques ainsi que l'analyse du rôle foncier ont été menées à l'échelle infra-municipale de la ville de Saguenay. Le découpage utilisé divise la ville de Saguenay en huit zones, présentées sur la carte suivante.

FIGURE 8 - Délimitation des grands secteurs d'étude du marché résidentiel et des activités économiques



2.2 CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES

2.2.1 Le parc immobilier résidentiel et ses occupants

Le portrait du parc de logements de la ville de Saguenay ainsi que de ses secteurs a été établi sur la base des données du recensement 2021 de Statistique Canada. Le profil socio-démographique de la population est présenté de manière plus détaillée dans le portrait socio-démographique.

Les principaux faits saillants de l'analyse du profil du parc immobilier de la ville de Saguenay et de ses secteurs sont les suivants :

- Un peu moins des deux-tiers de ménages de la ville de Saguenay sont propriétaires de leur logement. Ce taux est beaucoup plus faible au centre-ville de Chicoutimi (18%), dans la Cité du Savoir et de la Santé (30%) ainsi qu'au centre-ville de Jonquière (24%) ;
- La très vaste majorité (85%) des logements de la ville de Saguenay a été construite avant 2000 ;
- Un peu plus de la moitié des logements de la ville de Saguenay sont des maisons soit détachées, semi-détachées ou en rangée (58%);
- Cette proportion est beaucoup plus faible au centre-ville de Chicoutimi (8%), à la Cité du Savoir et de la Santé (23%) ainsi qu'au centre-ville de Jonquière (17%) ;
- Le nombre moyen de pièces par logement est inférieur aux centres-villes de Chicoutimi (4,4) et de Jonquière (4,5) par rapport à la ville de Saguenay (6,1). La Cité du Savoir et de la Santé se situe entre les deux, avec en moyenne 5,7 pièces par logement ;
- 12% des ménages de la ville de Saguenay consacrent 30% ou plus de leur revenu aux frais de logement. Cette proportion est nettement plus élevée au centre-ville de Chicoutimi (29%), dans la Cité du Savoir et de la Santé (30%) ainsi que dans la zone Talbot (29%).

L'analyse du profil du parc immobilier des RMR de Saguenay, Trois-Rivières et Sherbrooke montre que :

- La proportion de ménages propriétaires est légèrement plus élevée dans la RMR de Saguenay (64%) que dans les RMR de Sherbrooke (55%) et de Trois-Rivières (57%) ;
- La proportion de logements construits après 2000 est plus légèrement plus faible dans la RMR de Saguenay (16%) que dans les RMR de Sherbrooke (27%) et de Trois-Rivières (21%) ;
- La proportion par type de logement dans le parc immobilier des trois RMR est comparable. Toutefois, les appartements sont sous-représentés dans la RMR de Saguenay (25%), en comparaison avec les RMR de Sherbrooke (39%) et de Trois-Rivières (37%).

TABLEAU 4 - Le logement dans les secteurs de la ville de Saguenay, 2021

Variables	Centre-ville de Chicoutimi	Cité du Savoir et de la Santé	Centre-ville de Jonquière	Chicoutimi-Nord	Zone Talbot	Reste Chicoutimi	Reste Jonquière	Reste ville de Saguenay	Total ville de Saguenay
Mode d'occupation (2021)									
Propriétaire	18%	30%	24%	71%	40%	59%	64%	72%	62%
Locataire	82%	70%	76%	29%	60%	41%	36%	28%	38%
Période de construction (2021)									
1960 ou avant	42%	31%	50%	23%	7%	22%	33%	19%	26%
1961 à 1980	28%	33%	27%	45%	61%	33%	34%	34%	35%
1981 à 1990	11%	8%	8%	13%	20%	19%	12%	14%	14%
1991 à 2000	11%	19%	6%	8%	8%	13%	8%	12%	10%
2001 à 2005	2%	6%	1%	2%	2%	3%	3%	4%	3%
2006 à 2010	3%	0%	2%	2%	2%	4%	3%	6%	4%
2011 à 2015	1%	4%	3%	4%	1%	5%	4%	6%	5%
2016 à 2020	1%	0%	2%	2%	0%	2%	3%	6%	3%
Type de logement (2021)									
Maisons détachées	7%	19%	14%	60%	30%	43%	48%	60%	48%
Maisons semi-détachées	1%	1%	2%	9%	3%	8%	9%	8%	8%
Maisons en rangée	0%	3%	1%	2%	1%	4%	2%	2%	2%
Duplex	14%	9%	19%	10%	12%	13%	15%	13%	13%
Appartements 1-4 étages	53%	66%	55%	19%	41%	30%	25%	15%	26%
Appartements 5 étages et plus	22%	1%	7%	0%	13%	1%	0%	0%	2%
Autres logements	2%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Maisons mobiles	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	2%	1%
% des ménages propriétaires avec une hypothèque (2021)									
%	60%	53%	64%	67%	57%	61%	65%	66%	65%
Nombre de pièces (2021)									
1 à 4 pièces	68%	55%	67%	22%	53%	34%	30%	23%	31%
5 pièces	17%	16%	14%	15%	8%	18%	15%	19%	17%
6 pièces	4%	6%	8%	12%	7%	11%	12%	14%	12%
7 pièces	5%	3%	4%	14%	9%	9%	12%	14%	12%
8 pièces ou plus	6%	19%	7%	36%	22%	28%	30%	30%	29%
Nombre moyen de pièces par logement	4,4	5,7	4,5	6,7	5,5	6,2	6,3	6,3	6,1
Nombre de chambres (2021)									
Aucune chambre à coucher	2%	0%	1%	0%	1%	0%	0%	0%	0%
1 chambre à coucher	39%	35%	34%	8%	27%	12%	11%	8%	13%
2 chambres à coucher	35%	28%	39%	25%	31%	32%	31%	29%	30%
3 chambres à coucher	17%	20%	16%	37%	21%	33%	33%	39%	33%
4 chambres à coucher ou plus	7%	17%	9%	30%	20%	22%	25%	24%	24%
% des ménages qui consacrent plus de 30% de leur revenu aux frais de logements (2021)									
%	29%	30%	19%	9%	29%	13%	10%	7%	12%

Source: Statistique Canada (recensement 2021).

TABLEAU 5 - Le logement dans les RMR de Saguenay, Sherbrooke et Trois-Rivières, 2021

Variables	RMR de Saguenay	RMR de Sherbrooke	RMR de Trois-Rivières
Mode d'occupation (2021)			
Propriétaire	64%	55%	57%
Locataire	36%	45%	43%
Période de construction (2021)			
1960 ou avant	25%	18%	23%
1961 à 1980	35%	28%	31%
1981 à 1990	14%	14%	14%
1991 à 2000	10%	12%	11%
2001 à 2005	3%	6%	4%
2006 à 2010	4%	7%	6%
2011 à 2015	5%	7%	6%
2016 à 2020	3%	7%	5%
Type de logement (2021)			
Maisons détachées	51%	45%	46%
Maisons semi-détachées	8%	5%	7%
Maisons en rangée	2%	3%	3%
Duplex	12%	7%	7%
Appartements 1-4 étages	24%	33%	36%
Appartements 5 étages et plus	1%	6%	1%
Autres logements	0%	0%	0%
Maisons mobiles	1%	1%	0%
% des ménages propriétaires avec une hypothèque (2021)			
% des ménages avec une hypothèque	64%	63%	59%
Nombre de pièces (2021)			
1 à 4 pièces	30%	38%	35%
5 pièces	17%	17%	19%
6 pièces	12%	11%	11%
7 pièces	12%	11%	10%
8 pièces ou plus	29%	24%	25%
Nombre moyen de pièces par logement	6,2	5,8	5,9
Nombre de chambres (2021)			
Aucune chambre à coucher	0%	1%	0%
1 chambre à coucher	12%	16%	16%
2 chambres à coucher	30%	33%	32%
3 chambres à coucher	34%	32%	32%
4 chambres à coucher ou plus	24%	19%	20%
% des ménages qui consacrent plus de 30% de leur revenu aux frais de logements en fonction du revenu			
Total des ménages	12%	16%	12%

Source: Statistique Canada (recensement 2021).

2.2.2 Typologie des logements et valeur foncière

Les données du rôle d'évaluation 2022 permettent de compléter le portrait du parc résidentiel de la ville de Saguenay. Les données y sont compilées par secteur géographique et selon trois grandes typologies de logements :

- Les maisons unifamiliales ;
- Les duplex/triplex ;
- Les immeubles de 4 logements ou plus.

Trois informations principales y sont détaillées :

- Le nombre d'unités d'évaluation ;
- La valeur des unités d'évaluation ;
- Leur valeur au mètre carré.³

Le rôle d'évaluation foncière de la ville de Saguenay compte 48 246 unités d'évaluation résidentielles totalisant 10,76 milliards de dollars. Parmi ces unités, 1 039 sont localisées dans le secteur d'intervention (2%) et correspondent à 3% de la valeur résidentielle de l'ensemble de la ville (291,5 millions de dollars).

TABLEAU 6 - Nombre d'unités d'évaluation résidentielles de la ville de Saguenay

Secteurs	Maison unifamiliale		Duplex/triplex		Immeubles de 4 logements +		Total	
	Nombre d'unités résidentielles	%	Nombre d'unités résidentielles	%	Nombre d'unités résidentielles	%	Nombre d'unités résidentielles	%
Centre-ville de Chicoutimi	244	31%	354	45%	189	24%	787	100%
Cité du Savoir et de la santé	112	44%	70	28%	70	28%	252	100%
Sous-total de la zone d'intervention	356	34%	424	41%	259	25%	1039	100%
Centre-ville de Jonquière	140	41%	129	38%	69	20%	338	100%
Chicoutimi-Nord	5 140	85%	727	12%	152	3%	6019	100%
Reste Chicoutimi	8 818	81%	1 638	15%	431	4%	10887	100%
Reste Jonquière	13 601	80%	2 692	16%	698	4%	16991	100%
Reste Ville de Saguenay (Hors Chicoutimi/Jonquière)	10 289	85%	1 526	13%	277	2%	12092	100%
Zone Talbot	676	77%	139	16%	65	7%	880	100%
Total Ville de Saguenay	39 020	81%	7 275	15%	1 951	4%	48 246	100%

Source: Rôle d'évaluation foncier de la Ville de Saguenay, 2022

³ Ces informations portent sur l'immeuble complet (terrain + bâtiment), sauf indication contraire.

TABLEAU 7 - Valeur moyenne des terrains d'unités d'évaluation résidentielles de la ville de Saguenay (\$/m²)

Secteurs	Maison unifamiliale	Duplex/triplex	Immeubles de 4 logements +	Total
Centre-ville Chicoutimi	80\$	92\$	84\$	86\$
Cité du Savoir et de la santé	92\$	118\$	107\$	103\$
Sous-total de la zone d'intervention	85\$	98\$	92\$	91\$
Centre-ville de Jonquière	91\$	85\$	82\$	86\$
Chicoutimi-Nord	48\$	22\$	52\$	42\$
Reste Chicoutimi	59\$	47\$	64\$	57\$
Reste Jonquière	32\$	34\$	68\$	33\$
Reste ville de Saguenay (Hors Chicoutimi/Jonquière)	8\$	12\$	47\$	8\$
Zone Talbot	101\$	97\$	89\$	98\$
Total	21\$	27\$	65\$	22\$

Source: Rôle d'évaluation foncier de la Ville de Saguenay, 2022

Dans la zone d'intervention, l'analyse des valeurs moyennes des terrains des unités d'évaluation résidentielles montre que :

- Dans le centre-ville de Chicoutimi, la valeur moyenne des terrains est beaucoup plus élevée (86\$/m²) que dans la ville de Saguenay (22\$/m²) ;
- La valeur moyenne des terrains de la Cité du Savoir et de la Santé (103\$/m²) est la plus élevée de l'ensemble des secteurs de la ville de Saguenay ;
- La zone d'intervention possède une valeur moyenne de ses terrains (91\$/m²) qui est beaucoup plus élevée que celle observée dans la ville de Saguenay (22\$/m²).

TABLEAU 8 - Valeur moyenne des immeubles d'unités d'évaluation résidentielles de la ville de Saguenay (\$/m²)

Secteurs	Maison unifamiliale	Duplex/triplex	Immeubles de 4 logements +	Total
Centre-ville Chicoutimi	902 \$	530 \$	247 \$	379 \$
Cité du Savoir et de la santé	1 491 \$	917 \$	555 \$	805 \$
Sous-total de la zone d'intervention	1 081 \$	584 \$	299 \$	455 \$
Centre-ville de Jonquière	1 078 \$	594 \$	407 \$	579 \$
Chicoutimi-Nord	1 727 \$	1 001 \$	380 \$	1 350 \$
Reste Chicoutimi	1 697 \$	907 \$	496 \$	1 280 \$
Reste Jonquière	1 616 \$	782 \$	416 \$	1 111 \$
Reste ville de Saguenay (Hors Chicoutimi/Jonquière)	1 635 \$	832 \$	386 \$	1 282 \$
Zone Talbot	1 996 \$	1 495 \$	483 \$	1 167 \$
Total Ville de Saguenay	1 650 \$	829 \$	407 \$	1 160 \$

Source: Rôle d'évaluation foncier de la Ville de Saguenay, 2022

L'analyse de valeur des immeubles d'unités d'évaluation résidentielles montre que :

- Le centre-ville de Chicoutimi (379\$/m²) enregistre la plus faible valeur moyenne de la ville de Saguenay (1160\$/m²), peu importe le type d'immeuble ;
- Dans la Cité du Savoir et de la Santé, la valeur moyenne des immeubles avec des bâtiments de 4 logements ou plus est la plus élevée (555\$/m²) des secteurs de la ville de Saguenay.

2.2.3 Ratio de valeur terrain/immeuble

L'analyse du ratio entre la valeur des terrains sur la valeur des immeubles pour les unités résidentielles de la ville de Saguenay et de ses secteurs permet d'effectuer les constats suivants :

- Le ratio valeur terrain/immeuble (comprenant terrain et bâtiment) dans la zone d'intervention est inférieur aux autres secteurs de Saguenay, sauf au centre-ville de Jonquière où les ratios sont comparables ;
- Le centre-ville de Chicoutimi (20%) ainsi que la Cité du Savoir et de la Santé (24%) ont des ratios de valeur terrain/immeuble relativement faibles en comparaison au total de la ville de Saguenay (28%);
- Chicoutimi-Nord est le secteur où les ratios de valeur terrain/immeuble sont les plus élevés dans la ville de Saguenay.

FIGURE 9 - Ratio de valeur terrain/immeuble pour les unités résidentielles de la ville de Saguenay

Secteurs	Maison unifamiliale	Duplex/triplex	Immeubles de 4 logements +	Total Ville de Saguenay
Centre-ville de Chicoutimi	26%	23%	14%	20%
Cité du Savoir et de la santé	24%	29%	21%	24%
Sous-total de la zone d'intervention	25%	24%	16%	21%
Centre-ville de Jonquière	24%	26%	17%	22%
Chicoutimi-Nord	31%	29%	17%	30%
Reste Chicoutimi	30%	31%	19%	29%
Reste Jonquière	30%	27%	15%	28%
Reste Ville de Saguenay (Hors Chicoutimi/Jonquière)	26%	22%	15%	25%
Zone Talbot	30%	37%	19%	28%
Total Ville de Saguenay	29%	27%	16%	28%

Source: Rôle d'évaluation foncier de la Ville de Saguenay, 2022

2.3 MARCHÉ DU NEUF

Les mises en chantier⁴ présentent le nombre de logements résidentiels construits, ou dont la construction a débuté, durant une période déterminée. Il s'agit d'un indicateur de la vitalité du marché du neuf. Il est important de tenir compte du fait que le nombre de ménages diffère en fonction de la RMR considérée. Sherbrooke comptait en 2021 près de 105 000 ménages, contre 75 000 à Trois-Rivières et Saguenay.

Il serait donc plausible que le nombre de mises en chantier à Sherbrooke soit plus élevé que dans les autres RMR à l'étude et que, toutes choses étant égales par ailleurs, les mises en chantier de Saguenay équivalent, par leur nombre, à celles de Trois-Rivières.

TABLEAU 9 - Ménages dans les RMR de Saguenay, Trois-Rivières et Sherbrooke, 2011-2021

RMR	2011	2016	2021	Évolution 2011-2016		Évolution 2016-2021	
				Nombre	%	Nombre	%
Saguenay	70 135	72 700	74 810	2 565	4,3%	2 335	2,9%
Trois-Rivières	70 140	72 500	76 635	2 360	3,4%	4 130	5,7%
Sherbrooke	91 250	95 580	104 650	4 330	4,9%	9 075	9,5%

Source: Statistique Canada, 2011, 2016, 2021

— Dans la **RMR de Saguenay** :

- Le nombre de mises en chantier au cours de la dernière année complète (2021) est de 593, un nombre un peu supérieur à la tendance des années précédentes ;
- Un peu plus de trois de mises en chantier sur quatre portent sur des maisons unifamiliales (78%). Cette proportion est aussi supérieure à la tendance observée au cours de la dernière décennie.

— Dans la **RMR de Trois-Rivières** :

- 1 081 mises en chantier sont enregistrées en 2021, un nombre très supérieur à celui de 2015 ;
- La proportion des mises en chantier pour des logements locatifs et coopératifs a augmenté et atteint un taux de près de 50% depuis 2019 ;
- La proportion de mises en chantier pour des copropriétés a diminué depuis 2018. Elle a atteint 8% en 2021, soit une diminution de l'ordre de 11 points de pourcentage.

— Dans la **RMR de Sherbrooke** :

- 2 601 mises en chantier sont enregistrées en 2021, un nombre en augmentation depuis 2018 ;
- Toutefois, le nombre de ménages de cette RMR est supérieur à celui des deux autres RMR ;
- La proportion des mises en chantier pour des logements de type locatif et coopératif est la plus élevée des trois RMR. Elle est de l'ordre de 64% en 2021. Le nombre de logements locatifs ou coopératifs est en constante augmentation depuis la dernière décennie.

En résumé :

⁴ Pour certains secteurs géographiques de petite taille et où le nombre de logements est faible, les données sont cotées comme peu fiables par la SCHL. Certaines de ces données de faible qualité ont été intégrées dans les graphiques, en lignes pointillées.

- Le nombre de mises en chantier en 2021 est moins important dans la RMR de Saguenay (593) que dans les RMR de Trois-Rivières (1 081) et de Sherbrooke (2 601) ;
- Les mises en chantier de la RMR de Saguenay sont orientées vers le logement unifamilial. À Trois-Rivières et Sherbrooke, la part du logement locatif et coopératif a connu une très forte croissance ;
- Le développement du marché locatif de Saguenay est moins vigoureux que celui des deux autres RMR.

FIGURE 10 - Nombre de mises en chantier dans la RMR de Saguenay, 2011-2021

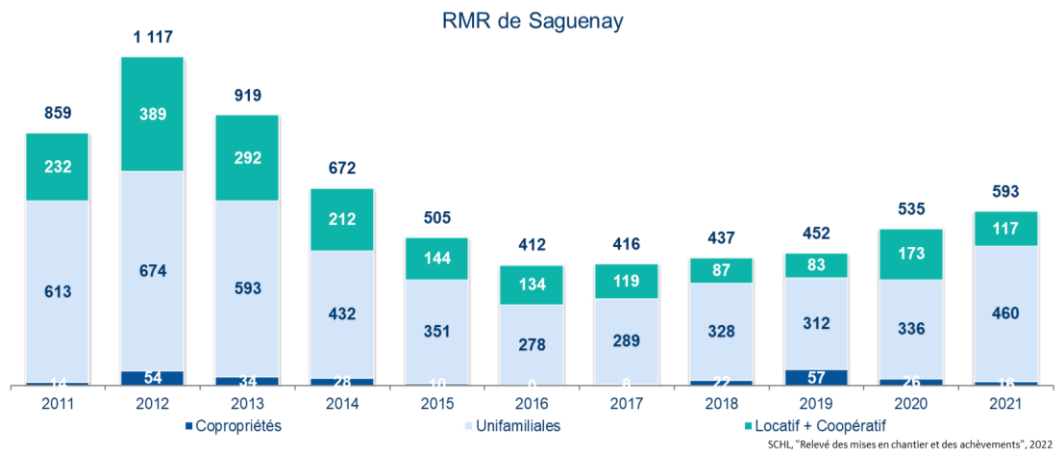


FIGURE 11 - Nombre de mises en chantier dans la RMR de Sherbrooke, 2011-2021

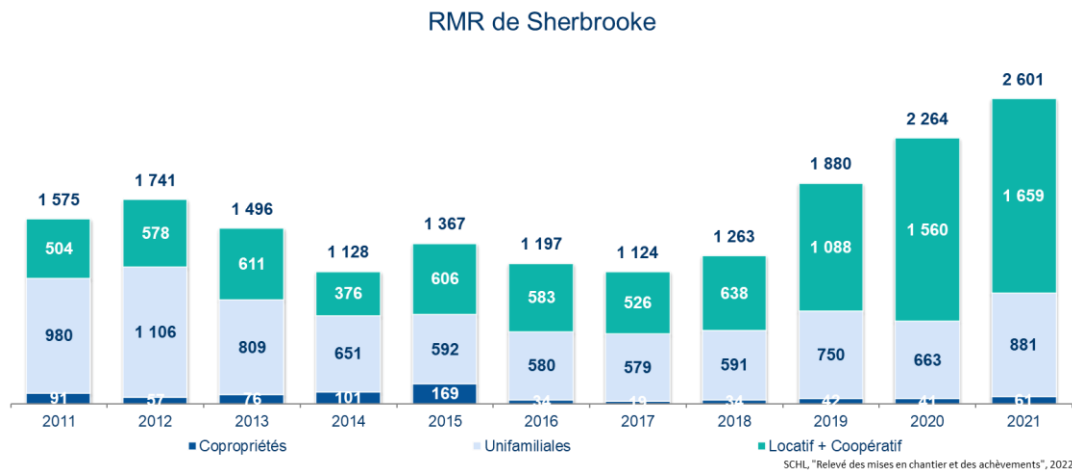


FIGURE 12 - Nombre de mises en chantier dans la RMR de Trois-Rivières, 2011-2021

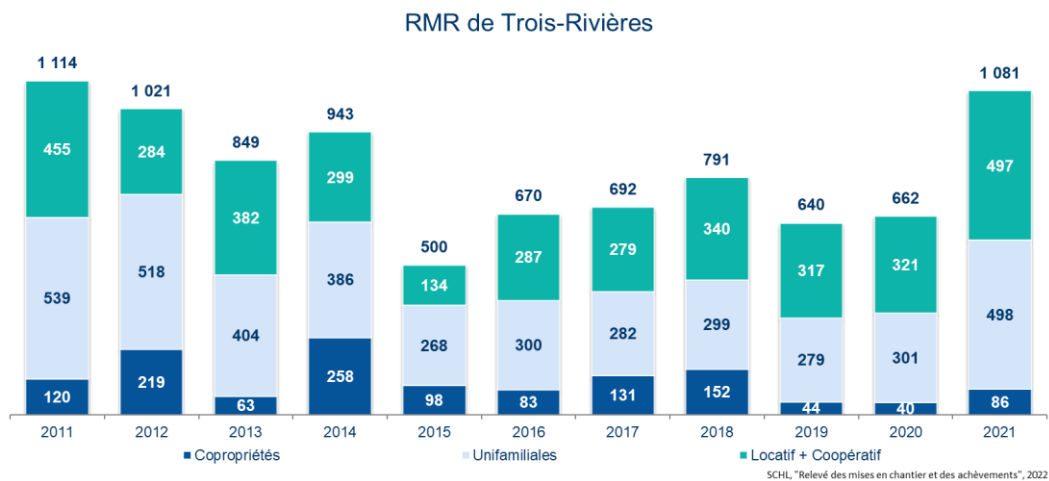


FIGURE 13 - Proportion des mises en chantier dans la RMR de Saguenay, 2011-2021

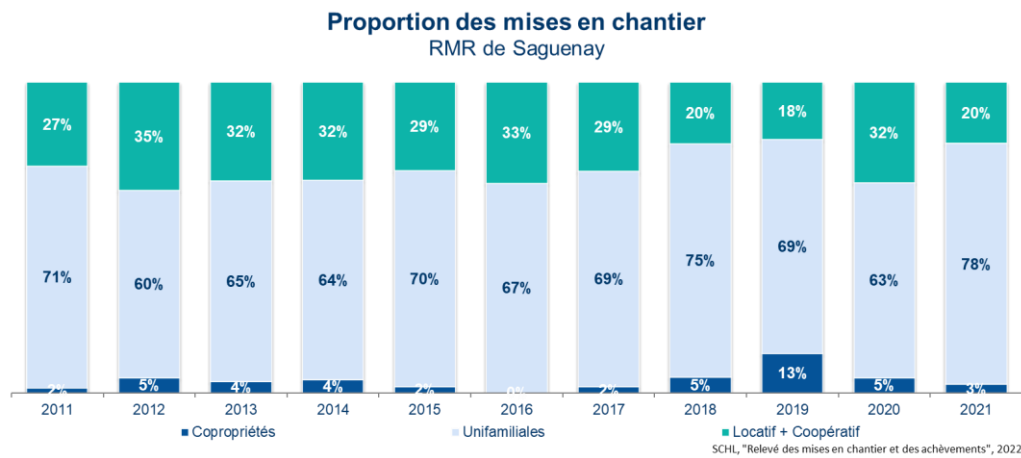


FIGURE 14 - Proportion des mises en chantier dans la RMR de Sherbrooke, 2011-2021

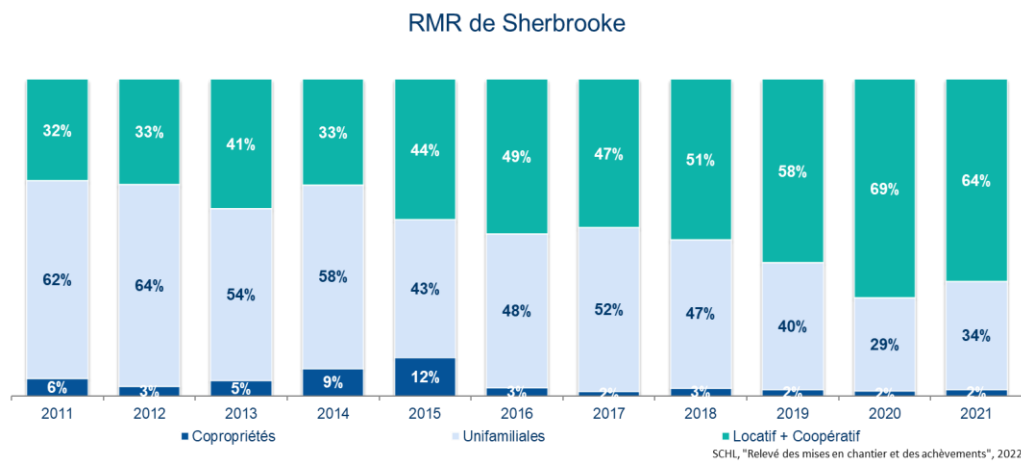
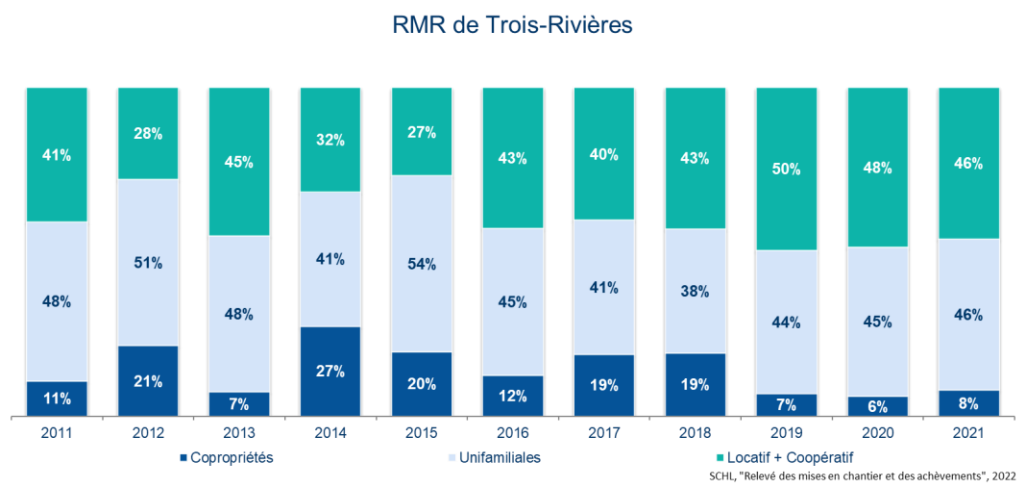


FIGURE 15 - Proportion des mises en chantier dans la RMR de Trois-Rivières, 2011-2021



2.4 MARCHÉ LOCATIF

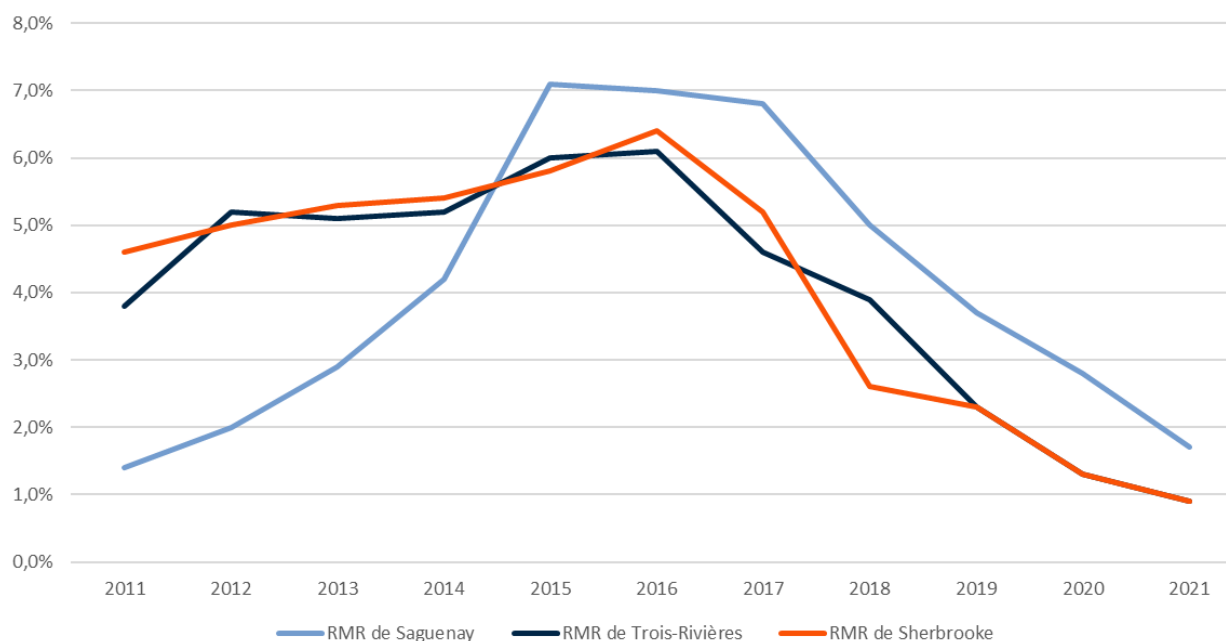
2.4.1 Taux d'inoccupation des logements locatifs

Le taux d'inoccupation désigne la proportion de logements disponibles sur le total des logements locatifs d'un territoire. Dans le cadre de cette étude, le taux d'inoccupation a été mesuré pour chacune des RMR selon le nombre de chambres par logements (1 chambre, 2 chambres et 3 chambres et plus).⁵

Le graphique suivant présente l'évolution du taux d'inoccupation pour tous les types de logements confondus entre 2011 et 2021 dans les trois RMR. Il permet de constater que :

- Historiquement, le taux d'inoccupation était très faible pour les RMR à l'étude. Il a ensuite augmenté entre 2013 et 2016 puis diminué nouvellement en 2021 pour atteindre un taux inférieur à 2% ;
- En 2011, le taux d'inoccupation de la RMR de Saguenay était nettement inférieur à celui des RMR de Sherbrooke et de Trois-Rivières. Après une phase d'accroissement, il a diminué nouvellement, tout en restant supérieur à celui des RMR de Sherbrooke et de Trois-Rivières.

FIGURE 16 - Taux d'inoccupation total des logements dans les RMR de Saguenay, Sherbrooke et Trois-Rivières, 2011-2021



⁵ Les données sur les studios ne sont pas présentées. En effet, 70% d'entre elles faisaient l'objet d'une cote de fiabilité « passable » (à interpréter avec prudence) par la SCHL. Ces données ayant la cote de fiabilité moins élevée de la SCHL ont été utilisées pour observer les tendances dans l'évolution du taux d'inoccupation et non pour observer les données pour chacune des années.

Pour les logements locatifs comprenant une chambre et deux chambres dans les trois RMR :

- La tendance est comparable à celle du taux d'inoccupation des logements tous types confondus ;
- Cependant, en 2015, pour les logements locatifs comprenant une chambre, le taux d'inoccupation de la RMR de Saguenay était plus élevé. Il atteignait 9,2% ;
- Les données de qualité moins fiable présentent la tendance à la diminution du taux d'inoccupation dans la RMR de Saguenay.

FIGURE 17 - Taux d'inoccupation des logements comprenant une chambre (%) dans les RMR de Saguenay, Sherbrooke et Trois-Rivières, 2011-2021

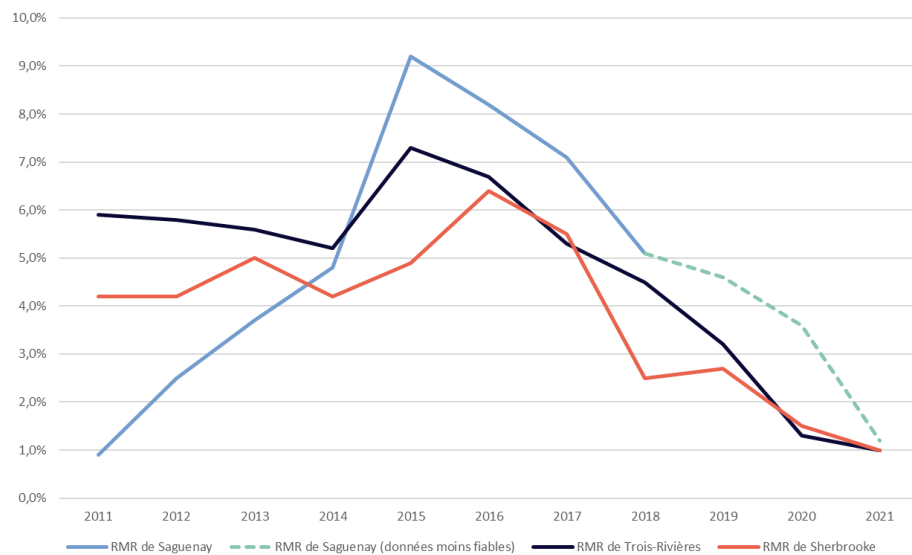


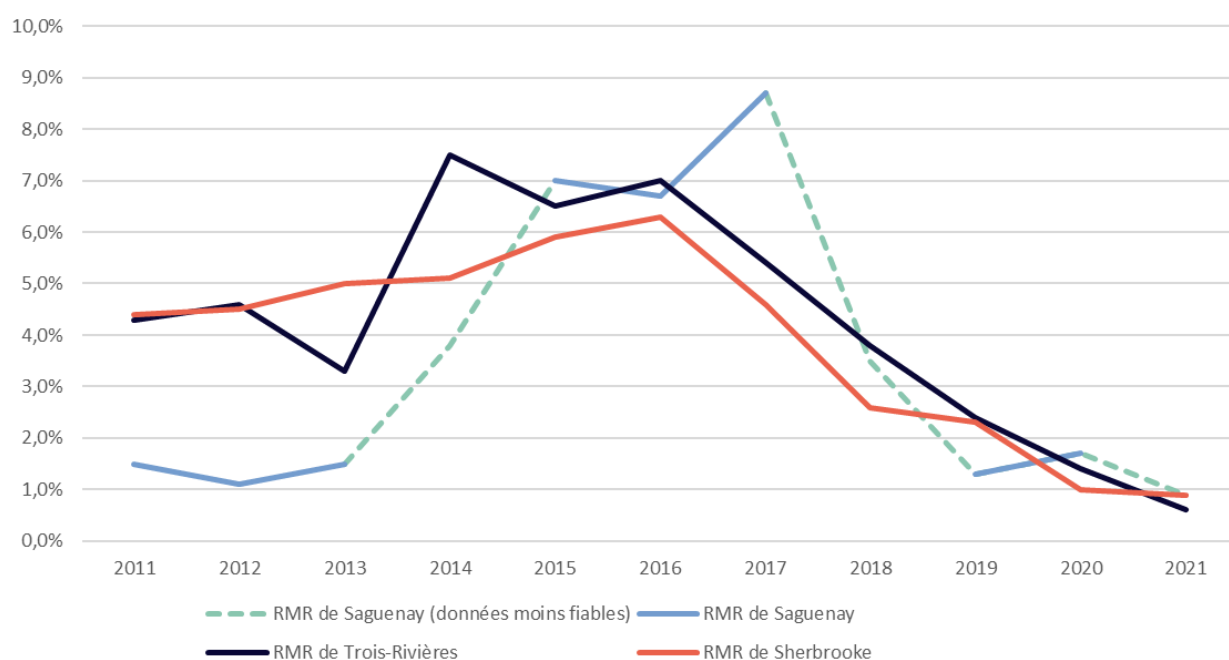
FIGURE 18 - Taux d'inoccupation des logements comprenant deux chambres (%) dans les RMR de Saguenay, Sherbrooke et Trois-Rivières, 2011-2021



Pour les logements locatifs de trois chambres et plus entre 2011 et 2021 dans les trois RMR :

- Le taux d'inoccupation des logements de trois chambres et plus augmente entre 2016 et 2017 contrairement à ce qui est observé pour tous les types de logements confondus ;
- Cette augmentation, propre à la RMR de Saguenay, diverge aussi l'évolution des deux autres RMR, où le taux d'inoccupation diminue durant cette année ;
- Malgré la faible fiabilité des données, l'évolution récente, au cours de la période 2019-2021 laisse penser que la tendance s'est inversée et que le taux d'inoccupation a fortement diminué ;
- De manière globale, la tendance de moyen terme (10 ans) pour le taux d'inoccupation des logements trois chambres et plus ressemble à celle du taux d'inoccupation global.

FIGURE 19 - Taux d'inoccupation des logements comprenant trois chambres (%) dans les RMR de Saguenay, Sherbrooke et Trois-Rivières, 2011-2021



2.4.2 Loyer moyen

Les loyers moyens selon le nombre de chambres comprises dans les logements locatifs ont été analysés pour chacune des RMR :

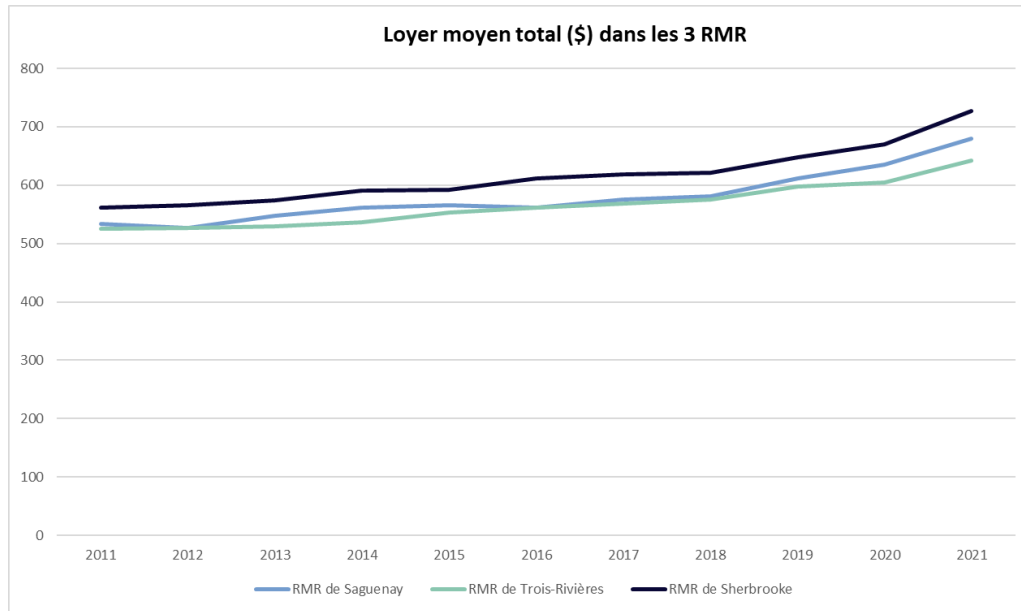
- Les loyers moyens de Saguenay et Trois-Rivières sont comparables, même si, en 2021, ceux de Saguenay dépassent ceux de Trois-Rivières de 6%;
- Le loyer moyen est plus élevé dans la RMR de Sherbrooke pour tous les types de logement analysés ;
- Les différences dans les valeurs de loyer moyen selon le type de logement sont minimales et suivent toutes une tendance à l'augmentation entre 2011 et 2021.

TABLEAU 10 - Taux d'inoccupation et loyers moyens par type de logement dans les RMR de Saguenay, Sherbrooke et Trois-Rivières, 2011-2021

Type de logement	Année	Taux d'inoccupation (%)			loyer moyen (\$)		
		RMR de Saguenay	RMR de Trois-Rivières	RMR de Sherbrooke	RMR de Saguenay	RMR de Trois-Rivières	RMR de Sherbrooke
Studios	2011	*	*	6,2%	388	374	397
	2016	*	*	7,9%	386	394	436
	2021	*	*	*	504	458	508
1 chambre	2011	0,9%	5,9%	4,2%	446	446	462
	2016	8,2%	6,7%	6,4%	469	469	502
	2021	1,2%	1,0%	1,0%	511	533	597
2 chambre	2011	1,2%	2,5%	4,7%	557	548	577
	2016	6,4%	5,1%	6,2%	587	588	622
	2021	2,1%	0,8%	0,6%	704	659	727
3 chambres +	2011	1,5%	4,3%	4,4%	610	602	702
	2016	6,7%	7,0%	6,3%	645	632	764
	2021	*	0,6%	0,9%	851	734	926
Total	2011	1,4%	3,8%	4,6%	533	525	562
	2016	7,0%	6,1%	6,4%	561	562	612
	2021	1,7%	0,9%	0,9%	680	642	727

*Les données sont considérées comme peu fiables par la SCHL et n'ont pas été prises en compte dans l'analyse.

FIGURE 20 - Loyer moyen (\$) dans les RMR de Saguenay, Sherbrooke et Trois-Rivières, 2011-2021



2.5 MARCHÉ DE LA REVENTE

Les données sur le marché de la revente des immeubles résidentiels des trois RMR pour la période 2017-2021 sont issues de Centris, une base de données provinciale d'annonces immobilières sur laquelle la majorité des propriétés en vente au Québec sont affichées.

Au total, 18 363 transactions issues de Centris ont été analysées pour effectuer le portrait du marché de la revente dans les RMR de Saguenay, Sherbrooke et Trois-Rivières. Le prix de vente moyen est présenté sur une base annuelle par RMR, selon le nombre de chambres et le type de bâtiment (en rangée, en rangée sur coin, isolé et jumelé).

Le prix moyen des transactions sur le marché de Saguenay est inférieur à celui de la RMR Sherbrooke, et comparable à celui de Trois-Rivières. Néanmoins, depuis 2021, le marché de Trois-Rivières présente un profil plus dynamique que celui de Saguenay. Le prix moyen des transactions a eu tendance à augmenter.

Plusieurs différences relatives à la mesure et à la comparaison doivent être considérées :

- Le nombre de ménages propriétaires dans la RMR de Sherbrooke est supérieur aux autres RMR ;
- L'augmentation du nombre de ménages propriétaires est plus importante la RMR de Sherbrooke ;
- Le taux de croissance des ménages propriétaires dans les trois RMR semble ralentir entre 2016 et 2021, comparativement à la période 2011-2016.

TABLEAU 11 - Évolution du nombre de ménages propriétaires dans les RMR de Saguenay, Sherbrooke et Trois-Rivières, 2011-2021

RMR	2011	2016	2021	Évolution 2011-2016		Évolution 2016-2021	
				Nombre	%	Nombre	%
Saguenay	45 095	46 625	47 915	1 530	3,4%	1 206	2,8%
Trois-Rivières	40 710	42 325	43 870	1 615	4,0%	807	3,7%
Sherbrooke	50 015	53 780	57 350	3 765	7,5%	3 634	6,6%

Source: Statistique Canada, 2011, 2016 et 2021

Les deux tableaux suivants présentent le nombre de transactions dans chacune des RMR depuis 2017 ainsi que le nombre de transactions selon le nombre de ménages propriétaires en 2021 :

- Depuis 2017, 32% des transactions de revente se localisent dans la RMR de Saguenay (5 872) comparativement aux RMR de Sherbrooke (7 762) et Trois-Rivières (4 734) ;
- Les trois RMR présentent une tendance générale à la croissance du nombre de transactions résidentielles depuis 2017 ;
- Le ratio de ventes pour 1 000 ménages propriétaires en 2021 est comparable entre la RMR de Saguenay (24,0) et de Sherbrooke (24,5).

TABLEAU 12 - Évolution du nombre des transactions d'immeubles résidentiels, 2017-2022

RMR	2017	2018	2019	2020	2021	2022*	Total
Saguenay	798	895	1 030	1 137	1 152	860	5 872
Trois-Rivières	674	686	847	854	884	789	4 734
Sherbrooke	1 172	1 217	1 333	1 520	1 407	1 113	7 762

Source: Centris, 2022, traitement réalisé par Groupe Altus

*: Année partielle allant jusqu'au 30 septembre 2022

TABLEAU 13 - Évolution du ratio de ventes pour 1 000 ménages propriétaires dans les RMR de Saguenay, Trois-Rivières et Sherbrooke, 2021

RMR	Ménages en 2021*	Nombre de ventes 2021**	Ventes / 000 mén. prop.
Saguenay	47 952	1 152	24,0
Trois-Rivières	43 192	884	20,5
Sherbrooke	57 348	1 407	24,5

* Source: Statistique Canada, Recensement 2021

** Source : Centris, 2022, traitement réalisé par le Groupe Altus

L'analyse de l'évolution du prix moyen des transactions résidentielles par type de bâtiment depuis 2017 ainsi que l'évolution du prix moyen au cours des cinq dernières années montre que :

- Le prix moyen des transactions de la RMR de Saguenay (218 504\$) est inférieur à celui observé dans la RMR de Sherbrooke (310 027\$), d'environ 30% ;
- Le prix moyen des transactions depuis 2017 dans la RMR de Saguenay est similaire, voire supérieur, à celui de la RMR de Trois-Rivières ;
- L'évolution des prix moyens par transaction pour tous types de bâtiments confondus de 2017 à 2022 est beaucoup plus modérée à Saguenay (40%) qu'à Sherbrooke (75%) et Trois-Rivières (77%);
- Le prix moyen des transactions pour la RMR de Saguenay enregistre un ralentissement de son évolution en comparaison avec Trois-Rivières. En 2021 et 2022, cette RMR dépasse la RMR de Saguenay pour certains types de bâtiments.

TABLEAU 14 - Évolution du prix moyen des transactions résidentielles par type de bâtiment dans les RMR de Saguenay, Sherbrooke et Trois-Rivières, 2017-2022

Type de bâtiment/année de vente	Prix moyen (\$)			Proportion (%)	
	RMR de Saguenay	RMR de Sherbrooke	RMR de Trois-Rivières	Saguenay / Sherbrooke	Saguenay / Trois-Rivières
Isolé (détaché)	222 128 \$	327 488 \$	226 395 \$	68%	98%
2017	195 416 \$	259 353 \$	179 350 \$	75%	109%
2018	197 811 \$	268 895 \$	182 272 \$	74%	109%
2019	204 510 \$	273 898 \$	192 439 \$	75%	106%
2020	215 368 \$	324 241 \$	207 268 \$	66%	104%
2021	242 063 \$	387 264 \$	266 430 \$	63%	91%
2022	275 176 \$	463 663 \$	318 720 \$	59%	86%
En rangée	176 954 \$	217 578 \$	163 007 \$	81%	109%
2017	152 389 \$	177 760 \$	126 780 \$	86%	120%
2018	165 484 \$	181 789 \$	142 160 \$	91%	116%
2019	161 857 \$	183 821 \$	152 524 \$	88%	106%
2020	171 575 \$	195 533 \$	139 229 \$	88%	123%
2021	180 256 \$	253 786 \$	175 750 \$	71%	103%
2022	218 063 \$	318 876 \$	223 675 \$	68%	97%
Jumelé	192 774 \$	235 332 \$	196 965 \$	82%	98%
2017	177 546 \$	190 151 \$	156 392 \$	93%	114%
2018	177 479 \$	190 483 \$	156 201 \$	93%	114%
2019	175 913 \$	191 011 \$	172 686 \$	92%	102%
2020	184 978 \$	215 516 \$	181 597 \$	86%	102%
2021	205 218 \$	275 586 \$	218 486 \$	74%	94%
2022	240 604 \$	329 832 \$	278 910 \$	73%	86%

Source: Centris, 2022, traitement réalisé par le Groupe Altus

TABLEAU 15 - Évolution des prix moyens par type de bâtiment dans les RMR de Saguenay, Sherbrooke et Trois-Rivières, 2017-2022

RMR	Évolution 2017-2022 (%)			
	Isolé (détaché)	En rangé	Jumelé	Total
Saguenay	41%	43%	36%	40%
Sherbrooke	79%	79%	73%	75%
Trois-Rivières	78%	76%	78%	77%

Source: Centris, 2022, traitement réalisé par Groupe Altus

L'analyse du prix moyen des transactions résidentielles depuis 2017 selon le nombre de chambres pour les trois RMR permet de constater que :

- Plus le nombre de chambres augmente, plus l'écart entre le prix moyen des transactions entre la RMR de Saguenay et les autres RMR augmente, à la faveur de ces dernières ;
- Pour les logements de 0 à 2 chambres, la valeur moyenne des transactions depuis 2017 pour la RMR de Saguenay représente 71% de celle de Sherbrooke et 94% de celle de Trois-Rivières ;
- Pour des propriétés de cinq chambres et plus, ces ratios passent à 58% par rapport à Sherbrooke et 85% par rapport à Trois-Rivières ;
- Le prix moyen des transactions dans le marché de la RMR de Saguenay est plus élevé que dans la RMR de Trois-Rivières entre 2017 et 2020. Par la suite, un écart se creuse en 2021 et 2022. Le prix moyen des transactions dans la RMR de Trois-Rivières dépasse alors celui de la RMR de Saguenay.

TABLEAU 16 - Évolution du prix moyen des transactions commerciales résidentielles en fonction du nombre de chambres comprises dans les logements dans les RMR de Saguenay, Sherbrooke et Trois-Rivières, 2017-2022

Nombre de chambres/ année de vente	Prix moyen (\$)			Proportion (%)	
	RMR de Saguenay	RMR de Sherbrooke	RMR de Trois-Rivières	Saguenay / Sherbrooke	Saguenay / Trois-Rivières
0 à 2	186 200 \$	228 142 \$	188 332 \$	82%	99%
2017	168 213 \$	192 313 \$	153 253 \$	87%	110%
2018	172 772 \$	193 514 \$	158 528 \$	89%	109%
2019	159 571 \$	184 531 \$	171 516 \$	86%	93%
2020	184 236 \$	212 605 \$	169 925 \$	87%	108%
2021	206 001 \$	261 485 \$	212 243 \$	79%	97%
2022	223 722 \$	316 479 \$	238 733 \$	71%	94%
3	210 876 \$	291 006 \$	207 519 \$	72%	102%
2017	183 419 \$	228 415 \$	167 372 \$	80%	110%
2018	188 634 \$	242 430 \$	175 533 \$	78%	107%
2019	195 805 \$	240 436 \$	178 082 \$	81%	110%
2020	205 735 \$	288 803 \$	195 949 \$	71%	105%
2021	228 701 \$	340 612 \$	236 824 \$	67%	97%
2022	258 056 \$	417 308 \$	286 351 \$	62%	90%
4	230 118 \$	333 674 \$	234 684 \$	69%	98%
2017	205 752 \$	269 407 \$	184 303 \$	76%	112%
2018	205 923 \$	272 163 \$	178 972 \$	76%	115%
2019	215 796 \$	282 591 \$	195 427 \$	76%	110%
2020	217 285 \$	325 090 \$	216 644 \$	67%	100%
2021	254 313 \$	388 761 \$	284 068 \$	65%	90%
2022	285 322 \$	482 129 \$	341 600 \$	59%	84%
5 +	247 754 \$	406 308 \$	263 705 \$	61%	94%
2017	212 760 \$	346 859 \$	200 633 \$	61%	106%
2018	212 660 \$	323 068 \$	203 311 \$	66%	105%
2019	224 085 \$	337 684 \$	218 004 \$	66%	103%
2020	249 918 \$	388 723 \$	226 003 \$	64%	111%
2021	258 232 \$	481 197 \$	332 597 \$	54%	78%
2022	322 548 \$	551 512 \$	378 566 \$	58%	85%

2.6 PROJETS À VENIR

La ville de Saguenay a enregistré plusieurs projets résidentiels en cours sur son territoire. D'ici la fin de l'année 2022, 101 nouveaux logements devraient voir le jour à Jonquière et Chicoutimi nord. Les projets sont de type unifamilial ou jumelé, ce qui correspond à la tendance enregistrée dans l'examen des mises en chantier.

TABLEAU 17 - Projets résidentiels en cours pour l'année 2022

État du projet	Arrondissement (Secteur)	Type de projet	Nombre de logements projeté	Typologie
Projet finalisé en 2022	Jonquière (Shipshaw)	Prolongement de rue	8	Unifamilial
Projet finalisé en 2022	Jonquière	Prolongement de rue	1	Mixte
Projet finalisé en 2022	Jonquière	Prolongement de rue	8	Unifamilial
Projet finalisé en 2022	Jonquière	Prolongement de rue	12	Unifamiliale et Jumelé
Travaux en cours	Jonquière	Prolongement de rue	8	Jumelé
			37	
Projet finalisé en 2022	Chicoutimi (Nord)	Prolongement de rue	28	Jumelé
Travaux en cours	Chicoutimi (Nord)	Prolongement de rue	36	Jumelé
			64	
Total des nouveaux logements en 2022			101	

Source : Ville de Saguenay, 2022.

Les projets à venir pour les prochaines années (horizon 2024) comprennent un total de 1 057 logements. Aucun n'est situé dans la zone d'intervention. Le tiers d'entre eux se situe à Jonquière. Les typologies portent pour moitié sur des résidences unifamiliales et jumelées et pour moitié sur des logements locatifs ou des résidences multifamiliales.

Les projets situés à Chicoutimi se situent en grande partie à Chicoutimi nord (301 sur 496), avec une prédominance des résidences unifamiliales et jumelées, et une centaine de logements locatifs.

Enfin, un grand projet multilogements est prévu à La Baie (225 unités).

Ces données permettent de constater que le développement se réalise principalement en dehors de la zone d'intervention et selon des modalités qui coïncident avec les tendances enregistrées au cours des dernières années.

TABLEAU 18 - Projets résidentiels à venir sur le territoire de la ville de Saguenay

État du projet	Arrondissement (Secteur)	Type de projet	Nombre de logements projeté	Typologie
Projet à venir	Jonquière	Ouverture de rue	60	4 logements et Projet intégré
Projet à venir	Jonquière	Prolongement de rue	15	Unifamilial
Projet à venir	Jonquière	Prolongement et ouverture de rue	48	Jumelé et 4 logements
Projet à venir	Jonquière	Ouverture de rue	60	Multifamiliale
Projet à venir	Jonquière	Prolongement de rue	43	Unifamiliale et Jumelé
Projet à venir	Jonquière	Prolongement de rue	52	Jumelé
Projet à venir	Jonquière	Projet Hab.-Intégrés	32	Projet intégré
			310	
Projet à venir	Chicoutimi (Nord)	Ouverture de rue	60	Jumelé
Projet à venir	Chicoutimi (Nord)	Prolongement de rue	10	Jumelé
Projet à venir	Chicoutimi (Nord)	Ouverture de rue	100	Unifamiliale et Jumelé
Projet à venir	Chicoutimi (Nord)	Prolongement de rue	50	Unifamiliale et 4 logements
Projet à venir	Chicoutimi (Nord)	Projet Hab.-Intégrés	40	Projet intégré
Projet à venir	Chicoutimi (Nord)	Prolongement de rue	24	Jumelé
Projet à venir	Chicoutimi (Nord)	Prolongement de rue	15	Unifamiliale et Jumelé
Projet à venir	Chicoutimi	Ouverture de rue	24	Jumelé
Projet à venir	Chicoutimi	Prolongement de rue	46	Unifamiliale et Jumelé
Projet à venir	Chicoutimi	Ouverture de rue	15	Unifamiliale
Projet à venir	Chicoutimi	Prolongement de rue	40	4 logements
Projet à venir	Chicoutimi	Prolongement de rue	72	4 logements
			496	
Projet à venir	La Baie	Ouverture de rue et Projet d'habitations intégrés	225	Multilogements et Projet Intégré
Projet à venir	La Baie	Prolongement de rue	26	Unifamiliale
			251	
Total des logements projetés à venir			1057	

Source : Ville de Saguenay, 2022.

3 PORTRAIT DU PARC COMMERCIAL, DES SERVICES PUBLICS ET INSTITUTIONNELS

FAITS SAILLANTS

L'examen des superficies par activité économique dans la ville de Saguenay montre la forte spécialisation de la zone d'intervention dans son environnement urbain :

- 40% du total des superficies consacrées aux services professionnels, scientifiques et techniques dans la ville de Saguenay se situent dans la zone d'intervention ;
- 28% des superficies consacrées à l'industrie de l'information et culturelle dans la ville de Saguenay sont situées dans la zone d'intervention, essentiellement au centre-ville de Chicoutimi (édition, radio et télévision, télécommunications);
- La Cité du Savoir et de la Santé concentre 41% des superficies de services hospitaliers de la ville de Saguenay ;
- 19% des superficies consacrées aux services d'enseignement dans la ville sont situées dans la zone d'intervention, essentiellement dans la Cité du Savoir et de la Santé;
- La zone d'intervention regroupe environ 16% des superficies dédiées aux services d'hébergement et de restauration;
- Au total, la zone regroupe 15% des superficies de commerces, services et institutions de Saguenay.

Dans la zone d'intervention, quatre secteurs d'activité économiques prédominent :

- Les services professionnels, scientifiques et techniques représentent 16% des superficies de la zone. Cette spécialisation est liée à la présence de compagnies de haute technologie ;
- Les soins de santé et assistance sociale concentrent également 16% des superficies de la zone, en raison de la présence de l'hôpital et du CLSC ;
- Ils sont suivis par les services d'hébergement et de restauration qui représentent 16% de la zone et sont fortement concentrés dans le centre-ville de Chicoutimi;
- Les services d'enseignement représentent 41% des superficies de la Cité du Savoir et de la Santé.
- Il existe une sous-représentation des commerces de détail dans la zone d'intervention : alimentation, générale, alimentation spécialisée (boucherie, fromagerie, épicerie fine, fruiterie), services de beauté et d'esthétique, pharmacie, soins de santé ;
- Le développement d'une offre complémentaire devrait tenir compte de la proximité de la zone Talbot, doit être considérée dans l'offre. Il s'agit de la plus importante concentration commerciale du Saguenay-Lac-Saint-Jean.

Sur le plan du profil des travailleurs :

- La majorité des travailleurs utilisent l'auto (93%) pour se rendre sur leur lieu de travail. La mobilité active et collective représente une part faible des déplacements (7%), et sa part est comparable à celle des RMR de Sherbrooke (7%) et de Trois-Rivières (6%) ainsi qu'à la province ;

- 87% des travailleurs résident à moins de 30 minutes de leur lieu de travail, une part comparable à la ville de Saguenay (86%) et plus élevée qu'au Québec (66%). Pour la moitié de ces travailleurs, le temps de transport est de 15 minutes et moins ;
- Le niveau de diplomation universitaire (32%) est plus élevé que dans la ville (21%) et au Québec (27%). La présence de l'hôpital, de l'UQAC et du Cégep sur le territoire contribue à cette sur-représentation;
- Le revenu moyen individuel des travailleurs (55 902\$) est plus élevé dans la zone d'intervention que dans la ville de Saguenay (51 007\$) et au Québec (53 163\$). Cette variable tient également à la concentration d'institutions requérant un haut niveau de diplomation sur le territoire.

Sur le plan du taux de vacance commerciale :

- Le taux de vacance de la ville de Saguenay est de 4%, ce qui reflète un secteur commercial en santé dans un marché de cette dimension;
- Le taux de vacance le plus élevé de la ville de Saguenay est localisé au centre-ville de Chicoutimi avec 8%, un taux assez faible mais suffisant pour enclencher une démarche de réflexion autour du développement ou du redéveloppement commercial du secteur. Les données sont issues du répertoire des entreprises de la Ville de Saguenay publié en 2022.

L'analyse des superficies par type d'activité économique dans la zone d'intervention et la ville de Saguenay permet d'évaluer le dynamisme du marché commercial, de services et institutionnel. Pour cela, un examen des informations contenues dans le répertoire commercial de la ville de Saguenay a été mené. Il a porté sur :

- Les entreprises et leur secteur d'activité ;
- Les superficies et le nombre de locaux ;
- Les locaux vacants présents sur le territoire, leur superficie ainsi que leur localisation.⁶

Une attention particulière a été accordée aux catégories économiques importantes pour les deux secteurs de la zone d'intervention (centre-ville de Chicoutimi et Cité du Savoir et de la Santé). Des tableaux détaillés par code SCIAN, avec des analyses relatives et absolues par secteur d'activité (lignes) et par zone (colonnes) sont présentés en annexes.

TABLEAU 19 - Codes SCIAN examinés dans l'étude

CODE SCIAN	SECTEUR
44-45	Commerce de détail
51	Industrie de l'information et industrie culturelle
52	Finance et assurance
54	Services professionnels, scientifiques et techniques
56	Services administratifs, services de soutien, services de gestion des déchets et services d'assainissement
61	Services d'enseignement
62	Soins de santé et assistance sociale
71	Arts, spectacles et loisirs
72	Services d'hébergement et de restauration
81	Autres services (sauf les administrations publiques)

⁶ Le code SCIAN fait référence au système de classification des industries de l'Amérique du Nord (SCIAN) utilisé dans le cadre du recensement par Statistique Canada.

3.1.1 Les superficies par activité économique dans la ville de Saguenay

L'examen des superficies par activité économique dans la ville de Saguenay montre la forte spécialisation de la zone d'intervention dans son environnement urbain :

- La zone d'intervention, et notamment le centre-ville de Chicoutimi, concentre 40% du total des superficies consacrées aux services professionnels, scientifiques et techniques dans la ville de Saguenay;
- La zone d'intervention, et notamment le centre-ville de Chicoutimi, concentre 27% des superficies consacrées à l'industrie de l'information et culturelle dans la ville de Saguenay. Cela représente environ 9 500 mètres carrés. Il s'agit principalement :
 - De l'édition : le centre-ville de Chicoutimi concentre 70% des services de la ville de Saguenay;
 - De la radio et de la télévision : le centre-ville de Chicoutimi concentre 24% des services de la ville de Saguenay ;
 - Des télécommunications : le centre-ville de Chicoutimi concentre 21% des services de la ville de Saguenay.
- La Cité du Savoir et de la Santé concentre 41% des superficies en services hospitaliers de la ville de Saguenay ;
- La zone d'intervention, et notamment la Cité du Savoir et de la Santé, concentre 19% des superficies consacrées aux services d'enseignement dans la ville. Saguenay comprend environ 232 800 mètres carrés voués à cette activité. Les superficies restantes sont localisées dans les établissements d'enseignement des autres pôles d'éducation (Jonquière, notamment) ;
- 16% des superficies dédiées aux services d'hébergement et de restauration de la ville de Saguenay se situent dans la zone d'intervention. Au niveau de la ville de Saguenay, la superficie pour ce type d'établissement correspond à environ 125 500 mètres carrés ;
- La zone d'intervention regroupe environ 15% des superficies totales de commerces, services et institutions de la ville de Saguenay ;
- La zone d'intervention représente 4,2 % de la population de la ville de Saguenay.

TABLEAU 20 - Inventaire du parc commercial, des services publics et institutionnels, ville de Saguenay (mètres carrés)

Code Scian		Centre-ville de Chicoutimi	Cité du Savoir et de la santé	Reste de la ville de Saguenay	Total Ville de Saguenay (m ²)
44-45	Commerce de détail	3%	0%	97%	521 708
51	Industrie de l'information et industrie culturelle	27%	1%	72%	34 018
52	Finance et assurances	15%	0%	85%	28 061
54	Services professionnels, scientifiques et techniques	30%	10%	60%	71 249
56	Services administratifs, services de soutien, services de gestion des déchets et services d'assainissement	3%	1%	96%	37 786
61	Services d'enseignement	1%	18%	81%	232 826
62	Soins de santé et assistance sociale	10%	16%	75%	221 006
71	Arts, spectacles et loisirs	10%	4%	86%	109 915
72	Services d'hébergement et de restauration	16%	1%	84%	125 112
81	Autres services (sauf les administrations publiques)	13%	4%	82%	192 579
Total par zone		8%	6%	85%	1 574 260

Source: Répertoire des entreprises de la ville de Saguenay, 2022

3.1.2 Les superficies par activité économique dans la zone d'intervention

Dans la zone d'intervention, la répartition des superficies souligne la prédominance de quatre secteurs d'activité :

- La catégorie « autres services » occupe 19% des superficies de la zone d'intervention. Les superficies sont principalement occupées par des organismes religieux mais ces derniers contribuent peu au dynamisme économique de la ville ;
- Les services professionnels, scientifiques et techniques représentent 16% des superficies de la zone. Ils se concentrent principalement dans le centre-ville, et sont liés à la présence de compagnies de haute technologie ;
- Les soins de santé et assistance sociale concentrent également 16% des superficies de la zone, en raison de l'hôpital (41% de la superficie commerciale de la Cité du Savoir et de la Santé) ;
- Les services d'enseignement représentent 41% des superficies de la Cité du Savoir et de la Santé ;
- Les services d'hébergement et de restauration représentent 16% de la zone, et sont fortement concentrés dans le centre-ville de Chicoutimi.

Les annexes 2 à 4 présentent le profil détaillé de chacun des secteurs d'activité dans le centre-ville et les autres secteurs de la Ville de Saguenay. Ces annexes mettent en évidence que :

- Le commerce de détail est sous-représenté dans la zone, et notamment dans la Cité du Savoir et de la Santé (1%). Il représente 12% des superficies commerciales du centre-ville de Chicoutimi. En comparaison, 30% des superficies de la ville de Saguenay sont occupées par le commerce de détail.
- La zone d'intervention est faiblement desservie en offre de proximité. Une épicerie Metro se situe à l'extrême est de la zone. Une petite épicerie (Marché centre-ville) fournit également des produits de consommation courant à l'intersection des rues Jacques-Cartier et Sainte-Anne. Une offre de type dépanneur est présente dans l'ensemble du secteur. Une pharmacie est localisée à l'intersection des rues Morin et Racine et une autre sur la rue Racine, au croisement avec la rue Riverin.
- La portion est de la rue Racine, axe commercial principal dans la zone d'intervention, concentre une offre de produits et de services spécialisés (épicerie fine, pâtisserie fine, restaurants), de cafés et de biens durables et semi-durables (vêtements, livres).

Les besoins identifiés portent sur les commerces de détail suivants dans la zone d'intervention : alimentation, générale, alimentation spécialisée (boucherie, fromagerie, épicerie fine, fruiterie), services de beauté et d'esthétique, pharmacie, soins de santé.

Il faut toutefois tenir compte de l'offre de la zone Talbot. Située hors de la zone d'intervention, elle comprend néanmoins une vaste gamme de commerces relativement proches de la zone d'intervention et exerce une forte influence. Il s'agit de la plus importante concentration commerciale du Saguenay-Lac-Saint-Jean.

En 2013, la firme Demarcom a élaboré une analyse du mélange commercial de la Zone Talbot⁷ :

- À cette date, l'offre commerciale comprenait 2 648 491 pieds carrés et desservait 86 362 ménages ;
- L'offre était estimée à plus d'1 milliard de dollars alors que la demande en provenance des MRC de Saguenay et de Lac-Saint-Jean-Est était estimée à plus de 2 milliards de dollars ;

⁷ La synthèse de l'étude est incluse à l'annexe 1

- En 2013, le recensement des commerces par catégorie mettait en évidence une offre variée, de desserte locale à régionale ;
- Les fuites commerciales, estimées à 662,8 millions de dollars, portaient principalement sur des besoins locaux (dépanneur, alimentation, restauration locale, pharmacie) et quelques commerces d'ampleur régionale (matériaux de construction, vêtement, librairies, magasins de fournitures de bureau et de papeterie) ;
- L'étude de Demarcom pointait la forte disponibilité des terrains commerciaux vacants dans la Zone Talbot, de l'ordre de 7,4 millions de pieds carrés. L'étude évaluait que, sur ces terrains, il était possible de construire environ 3 millions pieds carrés de superficie immobilière.

TABLEAU 21 - Inventaire du parc commercial, de services publics et institutionnels, zone d'intervention (mètres carrés)

Code SCIAN		Centre-ville de Chicoutimi	Cité du Savoir et de la santé	Reste ville de Saguenay	Total Ville de Saguenay (m ²)
44-45	Commerce de détail	13%	2%	85%	521 708
51	Industrie de l'information et industrie culturelle	7%	0%	93%	34 018
52	Finance et assurances	3%	0%	97%	28 061
54	Services professionnels, scientifiques et techniques	16%	7%	77%	71 249
56	Services administratifs, services de soutien, services de gestion des déchets et services d'assainissement	1%	0%	99%	37 786
61	Services d'enseignement	2%	41%	56%	232 826
62	Soins de santé et assistance sociale	16%	35%	49%	221 006
71	Arts, spectacles et loisirs	9%	4%	87%	109 915
72	Services d'hébergement et de restauration	15%	1%	84%	125 112
81	Autres services (sauf les administrations publiques)	19%	8%	73%	192 579
Total par zone (%)		100%	100%	100%	1 574 260
Total par zone (m²)		133 165	99 693	1 341 402	

Source: Répertoire des entreprises de la ville de Saguenay, 2022

3.1.3 Profil socio-démographique des travailleurs du centre-ville de Saguenay

L'analyse du profil socio-démographiques des travailleurs permet de préciser les forces et le caractère distinctif des activités sur le territoire à l'étude, ainsi que les comportements des personnes qui se rendent dans ce territoire pour travailler.

Le territoire du « centre-ville de Saguenay » regroupe trois secteurs de recensement qui recouvrent en grande partie la zone d'intervention. Les compilations spéciales relatives aux travailleurs par lieu d'emploi n'ayant pas encore été publiées pour 2021, l'analyse est menée sur la base des résultats du recensement de 2016. Quelques variations pourraient être observées, notamment en lien avec l'essor des hautes technologies dans la ville depuis cette date.

Les principaux éléments sont les suivants :

- La majorité des travailleurs utilisent l'auto (93%) pour se rendre sur leur lieu de travail La mobilité active et collective représente une part faible des déplacements (7%), et sa part est comparable à celle du Québec ;
- 87% des travailleurs résident à moins de 30 minutes de leur lieu de travail, une part comparable à la ville de Saguenay (86%) et plus élevée qu'au Québec (66%). Pour la moitié de ces travailleurs, le temps de transport est de 15 minutes et moins ;
- Le niveau de diplomation universitaire (32%) est plus élevé que dans la ville (21%) et au Québec (27%). La présence de l'hôpital, de l'UQAC et du Cégep sur le territoire contribue à cette sur-représentation;
- Le revenu moyen individuel des travailleurs (55 902\$) est plus élevé dans la zone d'intervention que dans la ville de Saguenay (51 007\$) et au Québec (53 163\$). Cette variable tient également à la concentration d'institutions requérant un haut niveau de diplomation sur le territoire.

TABLEAU 22 - Profil sociodémographique des travailleurs du centre-ville de Saguenay (2016)

Profil sociodémographique des travailleurs du centre-ville de Saguenay en 2016			
Variable	Centre-ville de Saguenay	RMR de Saguenay	Province de Québec
Nombre de travailleurs (2016)	15 470	67 130	3 547 080
Moyen de transport pour se rendre au travail (2016)			
Automobile, camion ou fourgonnette, en tant que conducteur	89%	89%	74%
Automobile, camion ou fourgonnette, en tant que passager	4%	3%	4%
Transport en commun	3%	2%	14%
À pied	4%	4%	6%
Bicyclette	0%	0%	2%
Autre moyen	0%	1%	1%
Durée du trajet domicile-lieu de travail (2016)			
Moins de 15 minutes	46%	48%	30%
15 à 29 minutes	41%	38%	33%
30 à 44 minutes	9%	10%	20%
45 à 59 minutes	3%	3%	9%
60 minutes et plus	1%	2%	8%
Scolarité (plus haut niveau atteint) (2016)			
Primaire	5%	8%	11%
Secondaire	12%	16%	19%
Cégep ou diplôme d'un collège ou d'un établissement de métier	46%	51%	39%
Certificat ou diplôme universitaire inférieur au baccalauréat	4%	4%	4%
Baccalauréat	20%	15%	17%
Diplôme universitaire supérieur au baccalauréat	4%	2%	3%
Maîtrise acquise	6%	3%	6%
Doctorat acquis	2%	1%	1%

Source: Statistique Canada. Recensement de 2016, sur la base du lieu de travail.

Profil sociodémographique des travailleurs du centre-ville de Saguenay

Variable	Centre-ville de Saguenay	RMR de Saguenay	Province de Québec
Secteur d'activité (2016)			
Commerce de détail	9%	15%	13%
Industrie de l'information et industrie culturelle	3%	2%	2%
Finance et assurances	4%	3%	4%
Services professionnels, scientifiques et techniques	12%	6%	7%
Services d'enseignement	15%	9%	8%
Soins de santé et assistance sociale	31%	16%	14%
Hébergement et services de restauration	7%	7%	7%
Autres services (sauf les administrations publiques)	5%	6%	5%
Administrations publiques	7%	8%	7%
Autres	7%	30%	33%
Revenu individuel (2015)			
Moins de 20 000 \$	13%	17%	18%
20 000 \$ à 39 999 \$	28%	29%	28%
40 000 \$ à 49 999 \$	16%	15%	14%
50 000 \$ à 59 999 \$	11%	10%	11%
60 000 \$ à 69 999 \$	9%	8%	8%
70 000 \$ à 79 999 \$	7%	6%	6%
80 000 \$ à 99 999 \$	7%	7%	7%
100 000 \$ et +	8%	8%	8%
Revenu moyen individuel	55 902 \$	51 007 \$	53 163 \$
RMR de Saguenay = 100	110	100	104
Profession (2016)			
0 Gestion	8%	9%	11%
1 Affaires, finance et administration	19%	15%	17%
2 Sciences naturelles et appliquées et domaines apparentés	9%	7%	7%
3 Secteur de la santé	19%	9%	8%
4 Enseignement, droit et services sociaux, communautaires et gouvernementaux	17%	13%	13%
5 Arts, culture, sports et loisirs	2%	2%	3%
6 Vente et services	23%	25%	24%
7 Métiers, transport, machinerie et domaines apparentés	3%	13%	10%
8 Ressources naturelles, agriculture et production connexe	0%	1%	1%
9 Fabrication et services d'utilité publique	0%	5%	5%

Source: Statistique Canada. Recensement de 2016, sur la base du lieu de travail.

3.1.4 Analyse du taux de vacance commerciale

L'analyse des superficies vacantes par secteur de la ville de Saguenay complète le portrait global de l'offre commerciale et du niveau de santé du secteur économique dans la ville de Saguenay.

Il s'appuie sur le répertoire des entreprises de la Ville de Saguenay publié en 2022. Le tableau suivant présente par secteur de la ville de Saguenay la superficie commerciale occupée (m²), la superficie commerciale vacante (m²) ainsi que le taux de vacance (%). Les principaux constats sont les suivants :

- Le taux de vacance global de la ville de Saguenay est de 4%, ce qui reflète un secteur commercial en santé dans un marché de cette dimension.
- Le taux de vacance dans la zone d'intervention est de 5%, soit un point de pourcentage plus élevé que la moyenne de la ville ;
- Le taux de vacance le plus élevé de la ville de Saguenay est localisé au centre-ville de Chicoutimi avec 8%, un taux légèrement plus élevé qu'au centre-ville de Jonquière (7%). Les centres-villes sont les endroits où les taux de vacance sont les plus élevés dans la ville de Saguenay mais, toutes proportions gardées, ces taux restent faibles ;
- La Cité du Savoir et de la Santé est le secteur avec le plus bas taux de vacance (0,1%). Toutefois, il s'agit du secteur de la ville de Saguenay qui concentre le moins d'entreprises.

TABLEAU 23 - Taux de vacance commerciale par secteur de la ville de Saguenay

Zone de la Ville de Saguenay	Superficie commerciale occupée (m ²)	Superficie commerciale vacante (m ²)	Taux de vacance (%)
Centre-ville de Chicoutimi	133 165	11 081	8%
Cité du Savoir et de la santé	99 693	100	0%
Sous-total zone d'intervention	232 858	11 181	5%
Centre-ville de Jonquière	104 336	8 302	7%
Chicoutimi-Nord	77 618	4 181	5%
Zone Talbot	386 961	10 472	3%
Reste Chicoutimi	165 047	4 298	3%
Reste de Jonquière	415 797	22 406	5%
Reste de la ville de Saguenay (Hors Chicoutimi/Jonquière)	191 643	6 040	3%
Total	1 574 260	66 880	4%

Source: Répertoire des entreprises de la ville de Saguenay, 2022

La plupart des analyses du taux de vacance commercial s'accordent sur le fait qu'un taux de vacance situé à 5% révèle un marché sain. En effet, le taux de vacance résiduel est lié à des mouvements de marché tels que la prise de retraite par les propriétaires, les situations de faillite ou encore le manque de main-d'œuvre, il est rare qu'un taux de vacance approche de 0%.

Un taux de vacance de 10% et plus, en revanche, peut indiquer la pertinence de déclencher une réflexion collective, incluant les commerçants, sur le développement ou le redéveloppement de l'activité.

Dans le cas de la ville de Saguenay, le taux de vacance indique, dans l'ensemble, un marché commercial sain. Le taux de vacance du centre-ville de Chicoutimi est un peu plus élevé. Bien qu'il ne soit pas alarmant, il est suffisant pour rendre pertinente la présente démarche d'évaluation du parc commercial, des services publics et institutionnels.

4 PORTRAIT DÉMOGRAPHIQUE

FAITS SAILLANTS

L'analyse de l'évolution de la population au cours de la période 2011-2041 met en évidence que :

- La population de la RMR de Saguenay a stagné, avec une croissance de +1,3% entre 2011 et 2021 ;
- Au cours de la même période, la population de la RMR de Sherbrooke a connu une croissance de +12,4% et celle de trois Rivières de +6,4% ;
- Entre 2021 et 2041, la tendance démographique à la stagnation de la population de la RMR de Saguenay devrait se maintenir, avec un taux de croissance de l'ordre de +1,1% ;
- Cette situation contraste fortement avec les RMR de Sherbrooke et de Trois-Rivières. Au cours de la même période, la population de ces RMR devrait connaître une croissance plus importante qu'au cours de la précédente décennie. Entre 2021 et 2041, elle devrait augmenter, respectivement, de +18,6% et +13,5%.

L'analyse de l'évolution des ménages présente des contrastes similaires :

- Le nombre de ménages de la RMR de Saguenay a augmenté de +6,6% de 2011 à 2021 ;
- Dans les RMR de Sherbrooke et de Trois-Rivières, la progression des ménages entre 2011 et 2021 a été de l'ordre, respectivement, de +14,7% et +9,3% ;
- L'augmentation plus rapide du nombre de ménages par rapport à la population signale généralement un accroissement du nombre de petits ménages, une tendance souvent liée au vieillissement de la population ;
- Le nombre de ménages de la RMR de Saguenay devrait stagner entre 2021 et 2041, avec une progression de l'ordre de +1,5%. Dans les faits, le nombre de ménages devrait même décroître entre 2031 et 2041 (-2,7%) ;
- Dans les RMR de Sherbrooke et de Trois-Rivières, le nombre de ménages devrait connaître un accroissement de l'ordre de +16,8% et +8,5% entre 2021 et 2041, avec une progression positive des ménages ;
- La croissance attendue pour les ménages des RMR de Sherbrooke et de Trois-Rivières est moins vigoureuse que celle prévue pour la population, ce qui pourrait signaler une augmentation des ménages de type familial.

L'analyse de la répartition de la population par groupe d'âge montre que :

- La population est légèrement plus âgée dans la zone d'intervention que dans la ville de Saguenay ;
- L'âge moyen de la population de la RMR de Saguenay et de Trois-Rivières est supérieur à celui de la province, avec une répartition comparable de la population par groupe d'âge.

Sur le plan linguistique :

- Une proportion plus importante de la population parle des langues autres que le français (langue maternelle) dans la Cité du Savoir et de la Santé (10%) et au centre-ville de Chicoutimi (6%) par rapport au reste de la ville de Saguenay (2%) ;
- La proportion de la population de la RMR de Saguenay parlant une autre langue que le français comme langue maternelle est très faible (2%), comparativement à 25% pour la province.

Sur le plan de la composition des ménages :

- 66% des ménages du centre-ville de Chicoutimi et 51% de ceux de la Cité du Savoir et de la Santé sont composés d'une seule personne. Dans la ville de Saguenay, cette proportion est de 36% ;
- Le nombre de personnes moyen par ménage est très semblable pour les RMR et le Québec.

Sur le plan des revenus, des professions et de la scolarité :

- La proportion de la population qui a un diplôme universitaire est plus faible dans la RMR de Saguenay (20%) en comparaison avec les RMR de Sherbrooke (28%) et de Trois-Rivières (23%). Cependant, la Cité du Savoir et de la Santé présente un taux de scolarité de niveau universitaire de 42%, soit près du double de la moyenne municipale ;
- Le revenu moyen par ménage dans la RMR de Saguenay (85 700\$) est plus élevé que dans les RMR de Sherbrooke (83 000\$) et de Trois-Rivières (79 000\$), tout en restant sous le seuil de la province de Québec (92 000\$). Cependant, la zone d'intervention présente le revenu moyen par ménage le plus faible de toute la ville.

L'examen des données socio-démographiques offre une information précieuse pour bien comprendre les dynamiques de population actuelles et futures. Celles-ci peuvent, à leur tour, avoir un impact sur le dynamisme et les composantes du marché résidentiel.

L'analyse a été réalisée pour la période allant de 2011 à 2021, à partir des données de Statistique Canada pour les trois derniers recensements : 2011, 2016, 2021. Les données de projections démographiques de 2026 à 2041 proviennent de l'Institut de la statistique du Québec (ISQ). Le profil sociodémographique a été analysé pour les différents secteurs de la ville de Saguenay ainsi que pour les trois RMR de référence : Saguenay, Sherbrooke et Trois-Rivières.

4.1.1 Évolution de la population et des ménages

L'analyse de l'évolution de la population au cours de la période 2011-2041 met en évidence que :

- La population de la RMR de Saguenay a enregistré une stagnation. Sa population a augmenté de +1,3% entre 2011 et 2021 ;
- Au cours de la même période, la population de la RMR de Sherbrooke a connu une croissance de +12,4% et celle de trois Rivières de +6,4% ;
- Entre 2021 et 2041, la tendance démographique à la stagnation de la population de la RMR de Saguenay devrait se maintenir, avec un taux de croissance de l'ordre de +1,1% ;
- Cette situation contraste fortement avec les RMR de Sherbrooke et de Trois-Rivières. Au cours de la même période, la population de ces RMR devrait connaître une croissance plus importante qu'au cours de la précédente décennie. Entre 2021 et 2041, elle devrait augmenter, respectivement, de +18,6% et +13,5%.

TABLEAU 24 - Évolution de la population dans les RMR de Saguenay, Sherbrooke et Trois-Rivières, 2011-2041

Évolution de la population dans les trois RMR 2011 - 2041				
Année	RMR de Saguenay	RMR de Sherbrooke	RMR de Trois-Rivières	Province de Québec
2011 ¹	159 390	202 261	151 773	7 903 001
2016 ¹	161 520	212 105	156 042	8 164 361
2021 ¹	161 567	227 398	161 489	8 501 833
2026 ²	167 052	243 286	172 727	---
2031 ²	166 815	254 004	177 471	---
2036 ²	165 303	262 617	180 840	---
2041 ²	163 413	269 728	183 401	---
Variations				
2016 / 2011	1%	5%	3%	3%
2021 / 2016	0%	7%	3%	4%
2021 / 2011	1%	12%	6%	8%
2036 / 2026	-1%	8%	5%	---
2041 / 2031	-2%	8%	4%	---

¹ Source: Statistique Canada.

² Source: Institut de la statistique du Québec (ISQ).

L'analyse de l'évolution des ménages présente des contrastes similaires :

- Le nombre de ménages de la RMR de Saguenay a augmenté de +6,6% de 2011 à 2021 ;
- Dans les RMR de Sherbrooke et de Trois-Rivières, la progression des ménages entre 2011 et 2021 a été de l'ordre, respectivement, de +14,7% et +9,3% ;
- L'augmentation plus rapide du nombre de ménages par rapport à la population signale généralement un accroissement du nombre de ménages de 1 à 2 personnes, une tendance souvent liée au vieillissement de la population.
- Le nombre de ménages de la RMR de Saguenay devrait stagner entre 2021 et 2041, avec une progression de l'ordre de +1,5%. Dans les faits, le nombre de ménages devrait même décroître entre 2031 et 2041 (-2,7%) ;
- Dans les RMR de Sherbrooke et de Trois-Rivières, le nombre de ménages devrait connaître un accroissement de l'ordre de +16,8% et +8,5% entre 2021 et 2041, avec une progression positive du nombre de ménages au cours de la période ;
- La croissance attendue pour les ménages des RMR de Sherbrooke et de Trois-Rivières est moins vigoureuse que celle prévue pour la population, ce qui pourrait signaler une augmentation des ménages de type familial.

TABLEAU 25 - Évolution des ménages dans les RMR de Saguenay, Sherbrooke et Trois-Rivières, 2011-2041

Évolution du nombre de ménages dans les trois RMR 2011 - 2041				
Année	RMR de Saguenay	RMR de Sherbrooke	RMR de Trois-Rivières	Province de Québec
2011 ¹	70 133	91 252	70 138	7 903 001
2016 ¹	72 700	95 577	72 502	8 164 361
2021 ¹	74 809	104 650	76 635	8 501 833
2026 ²	75 711	110 541	79 770	---
2031 ²	75 690	115 511	81 519	---
2036 ²	74 987	119 445	82 632	---
2041 ²	73 703	122 198	83 151	---
Variations				
2016 / 2011	4%	5%	3%	3%
2021 / 2016	3%	9%	6%	4%
2021 / 2011	7%	15%	9%	8%
2036 / 2026	-1%	8%	4%	---
2041 / 2031	-3%	7%	2%	---

¹ Source: Statistique Canada.

² Source: Institut de la statistique du Québec (ISQ).

4.1.2 Groupes d'âge et caractéristiques socio-économiques des ménages

L'analyse socio-démographique de la zone d'intervention et la ville de Saguenay montre que :

- La population est légèrement plus âgée dans la zone d'intervention que dans l'ensemble de la ville de Saguenay ;
- Une proportion plus importante parle des langues autres que le français (langue maternelle) dans la Cité du Savoir et de la Santé (10%) et au centre-ville de Chicoutimi (6%) par rapport au reste de la ville de Saguenay (2%) ;
- 66% des ménages du centre-ville de Chicoutimi et 51% de ceux de la Cité du Savoir et de la Santé sont composés d'une seule personne. Dans la ville de Saguenay, cette proportion est de 36% ;
- La proportion d'universitaire est beaucoup plus importante dans la Cité du Savoir et de la Santé (49%) que dans le centre-ville de Chicoutimi (22%), lequel se situe dans la moyenne de la ville (21%) ;
- Le revenu moyen par personne est plus élevé dans la Cité du Savoir et de la Santé (46 892\$) que dans le Centre-ville de Chicoutimi (35 750\$). Les ménages des deux secteurs ont tout de même un revenu moyen inférieur à celui de la ville de Saguenay (49 145\$).

TABLEAU 26 - Profil socio-démographique de la population de la zone d'intervention dans la ville de Saguenay

Profil sociodémographique de la population des zones de la ville de Saguenay					
Variables	Centre-ville de Chicoutimi	Cité du Savoir et de la Santé	Total - Ville de Saguenay		
Tranches d'âge (2021)					
0 à 9 ans	5%	6%	10%		
10 à 19 ans	5%	8%	10%		
20 à 34 ans	27%	30%	16%		
35 à 54 ans	19%	15%	23%		
55 à 64 ans	14%	8%	16%		
65 ans et plus	30%	33%	25%		
Âge moyen	48,7	48,3	45,2		
Langue maternelle (2021)					
Français	94%	90%	98%		
Anglais	2%	2%	1%		
Autres	3%	6%	0%		
Réponses multiples	2%	2%	1%		
Taille des ménages (2021)					
Une personne	66%	51%	36%		
Deux personnes	24%	31%	38%		
Trois personnes	7%	8%	11%		
Quatre personnes ou plus	4%	9%	14%		
Personnes par ménage	1,5	1,8	2,1		

Source: Statistique Canada (recensement 2021).

TABLEAU 27 - Composition des ménages, professions, scolarité et revenus dans la ville de Saguenay

Variables	Centre-ville de Chicoutimi	Cité du Savoir et de la Santé	Total - Ville de Saguenay
Composition des ménages (2021)			
Couples sans enfants	17%	22%	32%
Couples avec enfants	6%	11%	21%
Familles monoparentales	6%	8%	8%
Vivant seuls	69%	54%	36%
Ménages non familiaux (2 pers+)	3%	6%	3%
Profession (15 ans et +) (2021)			
Membres des corps législatifs et cadres supérieurs/cadres supérieures	1%	1%	1%
Affaires, finance et administration	13%	11%	16%
Sciences naturelles et appliquées et domaines apparentés	10%	13%	8%
Secteur de la santé	9%	15%	10%
Enseignement, droit et services sociaux, communautaires et gouvernementaux	13%	14%	14%
Arts, culture, sports et loisirs	2%	1%	2%
Vente et services	34%	32%	26%
Métiers, transport, machinerie et domaines apparentés	16%	8%	18%
Ressources naturelles, agriculture et production connexe	1%	1%	1%
Fabrication et services d'utilité publique	2%	4%	5%
Niveau de scolarité (2021)			
Primaire	26%	7%	16%
Secondaire	20%	16%	20%
Collégiale (cégep)	32%	28%	43%
Universitaire	22%	49%	21%
Revenu du ménage (2020)			
Moins de 20 000 \$	15%	17%	4%
20 000 \$ à 39 999 \$	42%	27%	19%
40 000 \$ à 59 999 \$	20%	18%	18%
60 000 \$ à 79 999 \$	10%	11%	15%
80 000 \$ à 99 999 \$	5%	8%	12%
100 000 \$ à 149 999 \$	6%	9%	18%
150 000 \$ et plus	2%	11%	13%
Revenu moyen des personnes	35 750 \$	46 892 \$	49 145 \$
Province de Québec = 100	70	92	96
Revenu moyen du ménage	48 316 \$	62 894 \$	84 670 \$
Province de Québec = 100	53	68	92

Source: Statistique Canada (recensement 2016 et 2021).

L'analyse comparative de la répartition de la population par groupe d'âge et de la composition des ménages dans les trois RMR de référence met en évidence que :

- L'âge moyen de la population de la RMR de Saguenay et de Trois-Rivières est supérieur à celui de la province, avec une répartition comparable de la population par groupe d'âge ;
- La proportion de la population de la RMR de Saguenay parlant une autre langue que le français comme langue maternelle est très faible (2%), comparativement à 25% pour la province ;
- Le nombre de personnes moyen par ménage est très semblable entre les RMR et la moyenne de la province ;
- La proportion de la population qui a un diplôme universitaire est plus faible dans la RMR de Saguenay (20%) en comparaison avec les RMR de Sherbrooke (28%) et de Trois-Rivières (23%) ;
- Le revenu moyen par ménage dans la RMR de Saguenay (85 700\$) est plus élevé que dans les RMR de Sherbrooke (83 000\$) et de Trois-Rivières (79 000\$), tout en restant sous le seuil de la province de Québec (92 000\$).

TABLEAU 28 - Profil socio-démographique de la population des RMR de Saguenay, Sherbrooke et Trois-Rivières

Profil sociodémographique de la population des RMR de Saguenay, Sherbrooke et trois-Rivières								
Variables	RMR de Saguenay		RMR de Sherbrooke		RMR de Trois-Rivières		Province de Québec	
Tranches d'âge (2021)								
0 à 9 ans		10%		10%		9%		11%
10 à 19 ans		10%		11%		10%		11%
20 à 34 ans		16%		19%		17%		18%
35 à 54 ans		23%		23%		22%		25%
55 à 64 ans		16%		14%		15%		15%
65 ans et plus		24%		22%		26%		21%
Âge moyen	45,0		43,1		45,5		42,8	
Langue maternelle (2021)								
Français		98%		87%		95%		75%
Anglais		1%		5%		1%		8%
Espagnol		0%		2%		1%		2%
Autres		1%		5%		2%		12%
Réponses multiples		1%		2%		1%		4%
Taille des ménages (2021)								
Une personne		35%		38%		40%		35%
Deux personnes		39%		36%		36%		35%
Trois personnes		11%		11%		11%		13%
Quatre personnes ou plus		14%		15%		13%		17%
Personnes par ménage	2,1		2,1		2,0		2,2	

Source: Statistique Canada (recensement 2021).

TABLEAU 29 - Composition des ménages, professions, scolarité et revenus dans les RMR de Saguenay, Sherbrooke et Trois-Rivières

Profil sociodémographique de la population des RMR de Saguenay, Sherbrooke et trois-Rivières				
Variables	RMR de Saguenay	RMR de Sherbrooke	RMR de Trois-Rivières	Province de Québec
Profession (15 ans et +) (2021)				
Membres des corps législatifs et cadres supérieurs/cadres supérieures	1%	2%	1%	2%
Affaires, finance et administration	15%	15%	16%	18%
Sciences naturelles et appliquées et domaines apparentés	8%	8%	6%	8%
Secteur de la santé	10%	11%	10%	8%
Enseignement, droit et services sociaux, communautaires et gouvernementaux	13%	15%	13%	13%
Arts, culture, sports et loisirs	2%	3%	2%	3%
Vente et services	25%	25%	27%	25%
Métiers, transport, machinerie et domaines apparentés	19%	15%	17%	16%
Ressources naturelles, agriculture et production connexe	2%	2%	2%	2%
Fabrication et services d'utilité publique	5%	6%	5%	5%
Niveau de scolarité (2021)				
Primaire	17%	17%	17%	18%
Secondaire	20%	20%	22%	21%
Collégiale (cégep)	43%	35%	38%	33%
Universitaire	20%	28%	23%	27%
Revenu du ménage (2020)				
Moins de 20 000 \$	4%	5%	6%	4%
20 000 \$ à 39 999 \$	19%	21%	22%	18%
40 000 \$ à 59 999 \$	18%	19%	20%	18%
60 000 \$ à 79 999 \$	15%	14%	14%	15%
80 000 \$ à 99 999 \$	12%	11%	11%	12%
100 000 \$ à 149 999 \$	19%	17%	16%	19%
150 000 \$ et plus	13%	12%	11%	15%
Revenu moyen des personnes	49 000 \$	48 280 \$	46 760 \$	51 160 \$
Province de Québec = 100	96	94	91	100
Revenu moyen du ménage	85 700 \$	83 000 \$	79 000 \$	92 000 \$
Province de Québec = 100	93	90	86	100

Source: Statistique Canada (recensement 2021).

5 DIAGNOSTIC ET ÉVALUATION DU POTENTIEL DE DÉVELOPPEMENT ET DE REDÉVELOPPEMENT

5.1 DIAGNOSTIC FORCES, FAIBLESSES, MENACES, OPPORTUNITÉS

L'établissement d'un diagnostic de type Forces, faiblesses, menaces et opportunités (FFMO) permet d'avoir un portrait synthétique pour des dynamiques territoriales complexes. Dans le but d'évaluer la capacité de la zone d'intervention et de la ville de Saguenay à recevoir davantage d'activités et de résidents, les variables suivantes ont été prises en considération :

- Activités économiques, aménagement, localisation, transport et mobilité ;
- Dynamisme des secteurs résidentiels, commerciaux, de services et institutionnels ;
- Situation socio-démographique (zone et contexte urbain) ;
- Liens entre croissance immobilier et dynamique de l'emploi et de la main-d'œuvre ;
- Besoins futurs en matière de logement, de services et de commerces ;
- Grandes tendances influençant le comportement d'achat.

Ces éléments seront abordés en deux tableaux successifs, qui portent sur les forces et les faiblesses ainsi que les menaces et les opportunités en matière de (re)développement de la zone d'intervention et de la ville de Saguenay.

5.1.1 Forces et faiblesses

	FORCES	FAIBLESSES
Aménagement	<ul style="list-style-type: none"> — Une démarche de planification du territoire très avancée pour la zone d'intervention (plan d'urbanisme, PPU centre-ville, pôle de l'innovation). — Des pôles d'emploi majeurs. — Une zone d'intervention dotée de nombreux attraits paysagers. — Un cadre architectural avec des éléments de qualité : rue Racine, bâtiments patrimoniaux, héritages industriels. — Des initiatives récentes de revalorisation du tissu urbain (zone portuaire, parc du bassin, etc.). — Des initiatives pour accroître les infrastructures de mobilité active et collective (corridor d'écomobilité). — Une zone ferroviaire qui devrait être développée à court terme. 	<ul style="list-style-type: none"> — Un centre-ville dévitalisé, notamment autour de la rue Sainte-Anne. — Des équipements qui tirent parti de la centralité mais sont peu compatibles avec la vocation souhaitée. Notamment, la localisation du terminus d'autobus est peu optimale. — Alternance de terrains vacants, de locaux commerciaux – parfois vacants – et de logements de moyenne densité, avec un encadrement faible et une déstructuration du tissu urbain autour de la rue Sainte-Anne et – dans une moindre mesure, de la rue Racine. — La topographie vallonnée, un enjeu pour promouvoir la mobilité active. — Les centres d'intérêt et les zones d'emploi majeures sont relativement excentrés (Pulperie, zone portuaire, hôpital, Cégep et université sur les hauteurs).
Marché résidentiel	<ul style="list-style-type: none"> — L'offre résidentielle unifamiliale de la ville de Saguenay et de sa région métropolitaine est en renouvellement et suscite un intérêt auprès des résidents actuels — La proximité des nouveaux développements par rapport à la zone d'intervention (Jonquière et Chicoutimi nord) permet au dynamisme économique du centre-ville d'avoir des retombées sur l'ensemble de la ville 	<ul style="list-style-type: none"> — Une évaluation foncière peu favorable à la zone d'intervention, qui cumule les valeurs moyennes par immeubles les plus faibles de toute la ville de Saguenay. — Un parc résidentiel assez ancien, datant majoritairement d'avant 2000. — Un marché du neuf peu tourné vers le locatif et le coopératif à Saguenay. — Des ménages majoritairement locataires. — Un taux d'inoccupation relativement faible pour les logements locatifs (environ 2%). — La part des ménages en difficulté financière est élevée dans la zone. — Un marché de la revente moins dynamique que les RMR de référence.
Commerces, services et institutions	<ul style="list-style-type: none"> — Une zone d'intervention polyvalente, avec plusieurs créneaux de spécialisation économique qui la distinguent dans la ville et la région. — Une activité économique en renouveau (haute technologie). — Des synergies entre ces activités et les institutions éducatives (UQAC). — Une offre commerciale diversifiée et indépendante sur la rue Racine. — Un pôle de restauration, de qualité variable (bars et restaurant à service partiel mais aussi cafés étudiants et restaurants haut de gamme). — Le taux de vacance est faible dans la zone d'intervention (5%) avec des contrastes selon les sous-secteurs (centre-ville : 8%). 	<ul style="list-style-type: none"> — Une zone d'intervention faiblement dotée en commerce de proximité en comparaison avec la ville de Saguenay — Un taux de vacance assez élevé dans le centre-ville de Chicoutimi en comparaison avec l'ensemble de la ville de Saguenay — Une offre hôtelière très limitée au centre-ville (attraits et vues) ou à proximité de l'hôpital (rayonnement régional), en partie compensée par les hôtels sur le boulevard Talbot (OTL Gouverneur et Montagnais).
Socio-démographie	<ul style="list-style-type: none"> — Le profil socio-économique de jeunes professionnels au salaire élevé : en 2016, le revenu moyen par ménage résidant au centre-ville de Chicoutimi est le plus faible de toute la ville de Saguenay mais le revenu 	<ul style="list-style-type: none"> — Une population vieillissante.

FORCES

- moyen par travailleur travaillant au centre-ville de Chicoutimi est le plus élevé de la ville de Saguenay. En 2021, ce revenu moyen par travailleur a probablement augmenté avec l'implantation d'entreprises de haute technologie.
- Un bassin renouvelé de jeunes ménages avec les étudiants du Cégep et de l'Université ainsi que les médecins en résidence à l'hôpital.

FAIBLESSES

- Des ménages dont la taille diminue, ce qui conduit à des besoins en logements de plus petite taille, et un niveau de dépense plus limité (diminution des revenus des personnes retraitées).
- La diminution du nombre de ménages familiaux entre 2016 et 2021. Toutefois, l'implantation d'entreprises de technologie dans la zone d'intervention se traduit par l'arrivée d'un nombre modéré de ménages plus jeunes et familiaux.
- Une population qui stagne depuis 2011.
- Une tendance à la stagnation et à la décroissance de la population prévue par les projections démographiques pour 2041.

5.1.2 Menaces et opportunités

	MENACES	OPPORTUNITÉS
Aménagement	<ul style="list-style-type: none"> — La concurrence de régions ou villes proches (Lac-Saint-Jean, ville de Québec) pour leur cadre de vie de qualité. — L’attractivité possible d’autres RMR de taille similaire sur les entreprises de haute technologie existantes (zones d’innovation, pôles de services liés aux entreprises de haute technologie), avec un effet de frein sur le réaménagement de la zone d’intervention. — Une partie des opportunités de redéveloppement – mise à part la zone ferroviaire – ont été saisies. — Les terrains vacants restants sont de petite taille et fragmentés. 	<ul style="list-style-type: none"> — Le développement du modèle Live, Work, Play parmi les jeunes professionnels, désireux de tirer parti de leur milieu de proximité. — Les attraits régionaux du Saguenay-Lac-Saint-Jean. — Le financement de la décontamination par le MEI. — La zone ferroviaire, une ancienne gare de triage désormais vacante, couvre 2,6 hectares et se situe stratégiquement au cœur du centre-ville. — La possibilité de développer un milieu de vie complet, convivial et dynamique autour de la rue Racine et de la rue Sainte-Anne (PPU).
Marché résidentiel	<ul style="list-style-type: none"> — La concurrence des RMR de Sherbrooke et de Trois-Rivières pour leur offre résidentielle locative et coopérative plus abondante et de meilleure qualité. — L’attractivité possible de la périphérie de la zone d’intervention, de Jonquière et du secteur Chicoutimi nord, des secteurs de la ville de Saguenay proches de la zone d’intervention et très accessibles : les projets de développement résidentiels actuels y sont nombreux et diversifiés. — La résidence pour personnes âgées du Manoir Champlain limite les possibilités d’expansion de ce marché. — Le ratio de valeur bâtiment/terrain est à la faveur du bâtiment, ce qui pourrait être un frein au redéveloppement de la zone d’intervention. 	<ul style="list-style-type: none"> — Des logements moins spacieux dans la zone d’intervention que dans la ville de Saguenay (moins de pièces par logement en moyenne), une opportunité dans un contexte de diminution de la taille des ménages (vieillesse). — Les projets d’expansion de l’UQAC et du Cégep, qui pourraient conduire à un afflux plus important d’étudiants locaux et internationaux à la recherche de résidences universitaires. — Les excellentes perspectives de développement annoncées par les entreprises de haute technologie et l’installation récente de nouvelles compagnies, avec une augmentation possible des besoins en matière de logements familiaux centraux et haut de gamme. — À long terme, le développement de la zone industrialo-portuaire pourrait également engendrer un afflux de professionnels de divers horizons et revenus.
Commerces, services et institutions	<ul style="list-style-type: none"> — La Zone Talbot exerce une forte influence sur le commerce à l’échelle urbaine et régionale : cela pourrait freiner la consolidation et la valorisation commerciale ainsi que la diversification dans la zone d’intervention. — Le faible niveau de revenu des résidents de la zone d’intervention limite les options de développement du commerce de proximité haut de gamme. 	<ul style="list-style-type: none"> — La complémentarité possible entre la Zone Talbot et le centre-ville de Chicoutimi en matière d’offre commerciale, avec des options pour développer un pôle de divertissement (restauration haut de gamme, produits fins). — La tendance à l’achat local, renforcée avec la pandémie, pourrait permettre de compléter l’offre de la zone d’intervention avec de petits commerces indépendants de proximité, à plus forte valeur ajoutée. — Le possible développement d’une synergie plus forte entre commerces et institutions (santé, éducation).
Socio-démographie	<ul style="list-style-type: none"> — La faible progression démographique et le vieillissement de la population peuvent avoir un effet de frein sur l’essor résidentiel et commercial. 	<ul style="list-style-type: none"> — Les projets de développement ouvrent la possibilité de donner un nouveau souffle aux tendances démographiques stagnantes de la ville de Saguenay.

5.2 ÉVALUATION DU POTENTIEL DE (RE)DÉVELOPPEMENT

L'évaluation du potentiel de développement et de redéveloppement de la zone d'intervention a été réalisée sur la base de la documentation de référence en aménagement et urbanisme dans la ville de Saguenay.

La démarche vise à évaluer le potentiel maximal de la zone d'intervention. Il s'agit d'un horizon théorique sur lequel la Ville de Saguenay peut s'appuyer pour planifier le redéveloppement économique de la zone d'intervention. L'exercice a tenu compte :

- Des constats du diagnostic FFMO ;
- Des horizons potentiels de développement ;
- Des orientations énoncées dans le Plan d'urbanisme et le PPU du centre-ville de Chicoutimi et du règlement de zonage ;
- De la nature des terrains développables et redéveloppables et des contraintes associées à ces activités;
- Du potentiel fiscal et des enjeux d'optimisation de l'utilisation du territoire.

L'information est présentée sous forme cartographique ainsi que de tableaux.

5.2.1 La démarche

L'analyse du potentiel de développement et de redéveloppement a porté principalement sur :

- Les terrains vacants, qu'ils soient ou non visés par l'entente relative à la décontamination avec le MEI ;
- Les immeubles commerciaux de la zone d'intervention. Ce type d'immeubles a plus de chance d'être redéveloppé ou optimisé sur le court à moyen terme que les immeubles résidentiels.

Une première activité a consisté à sélectionner les terrains vacants :

- Les terrains situés sur de fortes pentes topographiques ont été éliminés de la réflexion ;
- Les terrains comportant des boisés ont également été écartés ;
- Les terrains vacants dont la largeur est inférieure à 18 mètres ont également été écartés, en raison du règlement de zonage qui prévoit cette largeur minimale pour la construction de bâtiments résidentiels.

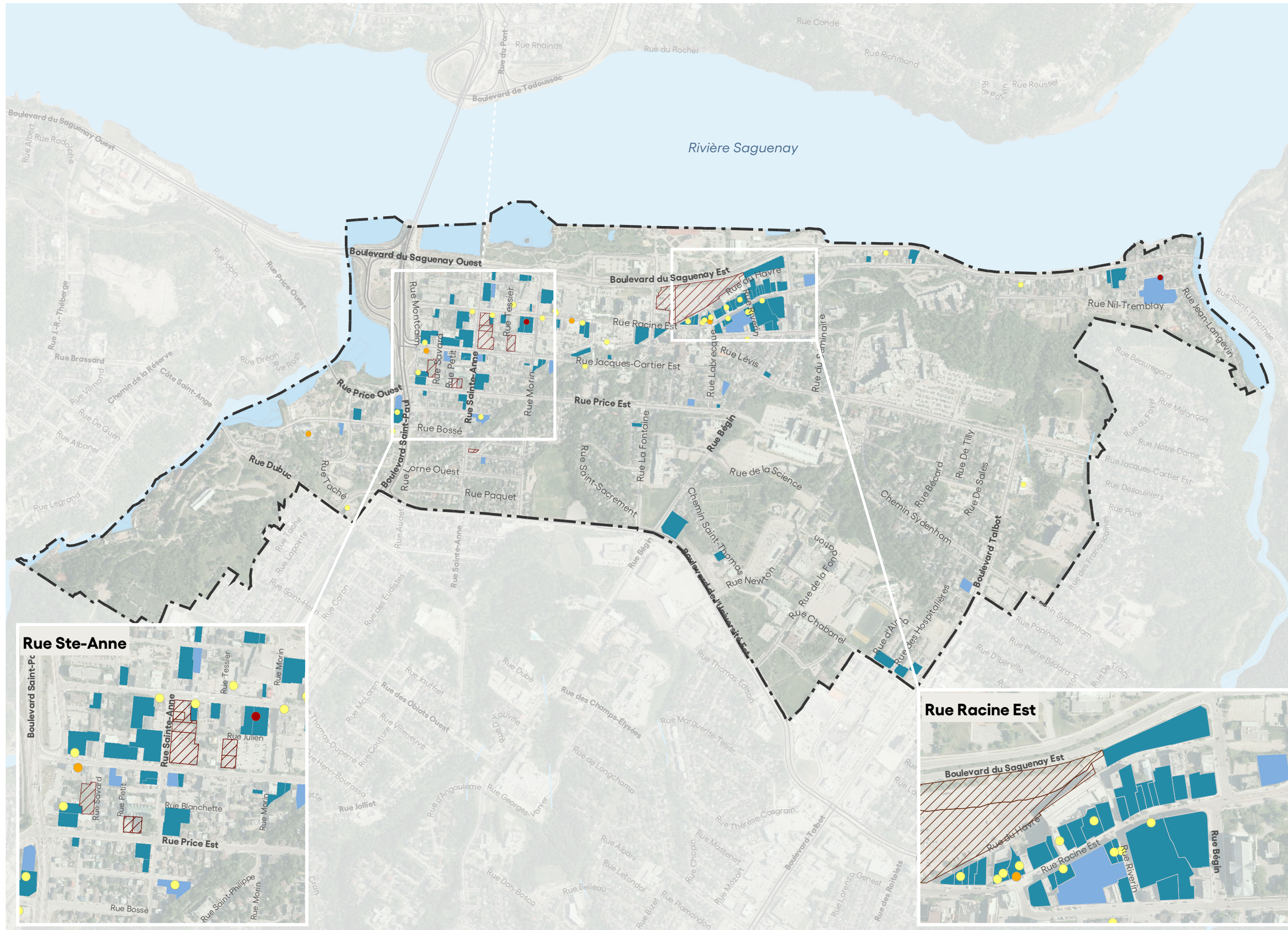
Ensuite, le ratio de valeur bâtiment/terrain a été analysé pour les immeubles commerciaux :

- Lorsque la valeur du bâtiment est inférieure ou équivalait à celle du terrain, les possibilités de redévelopper sont plus importantes. Le terrain est sous-utilisé et la démolition du bâtiment suivie de la reconstruction à neuf est souvent entreprise, notamment lorsque les caractéristiques architecturales sont faibles ;
- Lorsque la valeur du bâtiment est supérieure ou équivalait à celle du terrain, ces options sont plus limitées. L'option de la consolidation ou de la valorisation est privilégiée.

La carte suivante présente les résultats de cette analyse :

- Le nombre d'immeubles pour lesquels la valeur du bâtiment est inférieure à celle du terrain est presque nulle dans la zone d'intervention. Les terrains dont la valeur équivalait à deux fois celle du bâtiment seraient donc ceux sur lesquels le développement pourrait avoir lieu en priorité ;

- L'ajout de la variable des bâtiments comprenant des locaux commerciaux vacants renseigne sur l'état de vitalité commerciale de la zone d'intervention.



LÉGENDE

- Cours d'eau
- Zone d'intervention
- Terrain à décontaminer soumis à une entente avec le MEI
- Terrain commercial dont le bâtiment vaut moins de 2 fois la valeur du terrain
- Terrain commercial dont le bâtiment vaut plus de 2 fois la valeur du terrain

Nombre de locaux vacants

- 1 à 2
- 3 à 4
- 5 à 6

NOTES

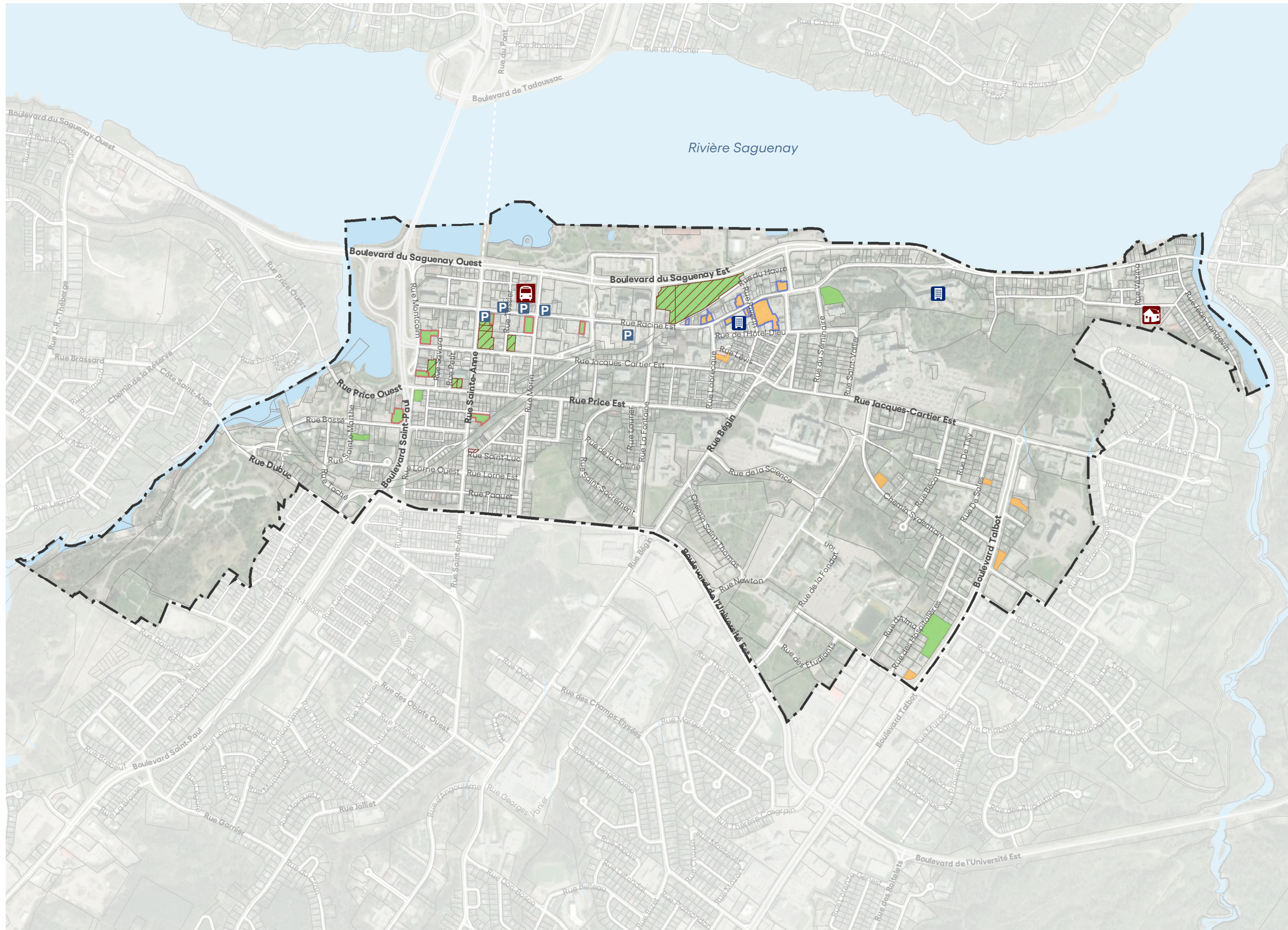


5.2.2 Les résultats

L'analyse a permis de mettre en évidence :

- Des pôles de redéveloppement :
 - La rue Sainte-Anne et ses abords ;
 - La rue Racine ;
 - La zone ferroviaire ;
 - Les abords de l'UQAC.
- Des horizons de redéveloppement :
 - Court terme : 5-10 ans ;
 - Moyen terme : 10-15 ans ;
 - Long terme : 15 ans et plus.
- Des modalités de redéveloppement :
 - Résidentiel ;
 - Résidentiel étudiant ;
 - Développement mixte ;
 - Redéveloppement mixte ;
 - Consolidation et valorisation commerciale.

- La rue Sainte-Anne présente plusieurs bâtiments avec des commerces vacants, des terrains vacants de bonne dimension et des immeubles pour lesquels le ratio de valeur bâtiment/terrain est propice au redéveloppement :
 - La nature des commerces aux abords de la rue Sainte-Anne relève des services automobiles, des restaurants à service restreints, des soins esthétiques ou encore de petits commerces de détail (dépanneur) ;
 - Il existe un potentiel d'accroissement du niveau de qualité des services et de densification résidentielle qui s'étend jusqu'aux immeubles commerciaux du boulevard Saint-Paul ;
 - Le terminus d'autobus pourrait être déplacé, comme indiqué dans le PPU, et ce afin de rendre les activités de l'îlot sur lequel il est implanté compatibles avec celles du pôle commercial de la rue Racine. Cependant, l'horizon d'un tel redéveloppement est de long terme.
- La rue Racine présente plusieurs bâtiments avec des commerces vacants. Cependant, il s'agit d'un axe commercial de proximité important dans la zone d'intervention, avec des commerces indépendants, un cadre architectural de qualité (sauf le bâtiment de la SAQ) et une offre de restauration allant jusqu'au haut de gamme, avec un potentiel de consolidation et de valorisation sur le court à moyen terme;
- La friche de la zone ferroviaire est un actif important pour le redéveloppement de la zone et sa densification résidentielle à court terme ;
- L'est de la zone d'intervention présente un immeuble commercial avec un potentiel de redéveloppement fort. Cependant, ce commerce est actuellement occupé et excentré par rapport aux activités économiques de la zone d'intervention. Son potentiel est de long terme ;
- Les abords de l'UQAC sont marqués par la présence d'un terrain vacant de grande dimension qui pourrait être développé à court terme, ainsi que des terrains vacants de petite taille, au développement organique.



LÉGENDE

- Cours d'eau
- Zone d'intervention
- Développement mixte
- Redéveloppement mixte
- Consolidation/revalorisation commerciale
- Développement à court terme
- Développement à moyen terme
- 🚗 🏠 Développement à long terme
- 🏢 À valoriser ou redévelopper
- P Stationnement

NOTES



5.2.3 Nombre de logements, de superficie commerciale et potentiel fiscal

Le nombre de logements

Le calcul du nombre de logements qui pourraient être ajoutés au parc résidentiel de la zone d'intervention repose sur les éléments suivants :

- Sur le plan de la volumétrie et du nombre d'unités :
 - Une hypothèse de redéveloppement de 2 à 3 étages résidentiels a été émise pour la plupart de la zone d'intervention, en accord avec le zonage, le plan d'urbanisme et un relevé de terrain ;
 - La hauteur totale pour la zone ferroviaire, incluant un étage commercial, a été portée à 4 étages en raison du dénivelé topographique avec la rue Racine. Celui-ci permet une élévation plus importante sans masquer les vues sur la rivière depuis l'axe commercial ;
 - Le volume de la résidence étudiante qui pourrait être localisée à proximité de l'UQAC, de 80 unités, a été identifié à partir de projets récents similaires (résidence UTILE).
- Sur le plan de la superficie moyenne et de la valeur au mètre carré :
 - La superficie moyenne des logements de type familial (3 chambres et plus) a été fixée à 120 mètres carrés ;
 - La superficie moyenne des logements de type étudiant (studio) a été fixée à 35 mètres carrés ;
 - Dans les cas de développement avec une offre diversifiée, la superficie moyenne des logements a été fixée à 75 mètres carrés, avec la possibilité d'avoir des unités de taille variable ;
 - La valeur moyenne des logements utilisée pour l'analyse a fait l'objet d'un calcul sur la base du guide des coûts de la construction 2022 ainsi que de la valeur des terrains au rôle foncier de la Ville de Saguenay :
 - Le coût moyen de construction (incluant les coûts accessoires) a été évalué à 2 953 \$ par mètre carré. Ce coût est une moyenne des coûts recensés à Montréal pour une gamme de logements incluant des bâtiments multilogements de moins de 6 étages, des maisons de ville en rangée et des immeubles de 4 logements bois/brique ;
 - Ces typologies pourraient être choisies pour le redéveloppement de la zone d'intervention. De plus, les coûts de référence retenus sont ceux de Montréal, en raison des possibles frais additionnels liés à l'éloignement de Saguenay par rapport aux centres de population ;
 - La valeur du terrain au rôle foncier a été rapportée à la superficie moyenne des logements, incluant des circulations intérieures, ainsi qu'au ratio de superficies résidentielles, pour les redéveloppements et développements mixtes ;
 - Le coût moyen total est de 3 025 \$ par mètre carré développable, avec des variations selon les terrains.

Le taux de taxe foncière utilisé est celui prévu dans le budget 2023 de la Ville de Saguenay, soit 1,19\$/100\$ d'évaluation foncière.

Sur cette base, le nombre total de logements qui pourrait être construit s'élève à 851 :

- 421 logements avec une offre variée pourraient se situer sur la zone ferroviaire ;
- Une résidence étudiante de 80 unités se situerait aux abords immédiats de l'UQAC et une offre additionnelle de 57 logements pourrait être développée sur les terrains vacants ou redéveloppables de la Cité du Savoir et de la Santé ;
- Les abords de la rue Sainte-Anne et de la rue Racine pourraient accueillir 183 et 56 logements. Le potentiel de la rue Racine comprend un terrain localisé à l'est de l'axe. Un potentiel minimal de 45 unités a été considéré, en raison de la forte pente topographique, du caractère excentré du terrain mais aussi de la proximité du projet de redéveloppement de l'ancien lycée ;
- L'est de la zone d'intervention pourrait accueillir 54 logements, mais – comme mentionné précédemment - il s'agit d'un horizon de très long terme.

Ce potentiel de redéveloppement est très important et il devra être considéré en tenant compte de l'activité immobilière résidentielle modérée de la zone d'intervention et de la ville de Saguenay, ainsi que des perspectives actuelles de stagnation de la population au cours des prochaines décennies.

Les projets actuels (pôle du numérique, zone industrialo-portuaire, expansion de l'UQAC et du Cégep au centre-ville) pourraient conduire à une augmentation de la population. Cependant, le développement de 851 nouveaux logements est une cible ambitieuse.

Afin d'accroître son attractivité résidentielle, la Ville de Saguenay pourrait envisager de renforcer le rôle du centre-ville de Chicoutimi comme centre-ville de Saguenay et se doter d'un équipement ou d'une infrastructure d'envergure régionale, comme :

- Un centre de congrès. Cet établissement, qui pourrait tirer parti des atouts paysagers et de l'animation du centre-ville pourrait également être complémentaire avec les projets de développement du créneau du numérique et des activités d'éducation postsecondaire dans la zone d'intervention (voir exemples dans la partie) ;
- Un centre culturel. Cet établissement pourrait être pensé en complémentarité avec l'offre déjà présente dans le centre-ville de Chicoutimi, et accueillir des spectacles à plus grand déploiement sur une base annuelle. Il pourrait inclure un musée, les établissements muséaux principaux de la zone d'intervention étant relativement excentrés par rapport au centre-ville (Pulperie) ;
- Un centre de divertissement et de sports, complémentaires à l'offre déjà présente sur le territoire de la Ville de Saguenay, comme un aréna.

Ces pistes devraient faire l'objet d'un examen approfondi et pourraient avoir un effet de levier important sur l'attraction de nouveaux ménages (voir la section finale « Facteurs-clés de la densification »).

Le redéveloppement commercial

Une hypothèse de redéveloppement mixte a été émise pour la plupart des terrains ciblés :

- Un total théorique de 25 582 mètres carrés de superficie commerciale pourrait être ajouté à l'inventaire de la zone d'intervention ;
- Cette superficie correspond à celle des terrains vacants ou à redévelopper, à laquelle a été soustraite 25% d'espaces aménagés, soit 5 points de plus que ce qui est prévu au zonage (20%). Ce choix repose sur le constat de l'importance d'aménager des espaces publics de qualité et généreux pour favoriser le redéveloppement du centre-ville ;
- La valeur moyenne des espaces commerciaux utilisée pour l'analyse a fait l'objet d'un calcul sur la base du guide des coûts de la construction 2022 ainsi que de la valeur des terrains au rôle foncier de la Ville de Saguenay :
 - Le coût moyen de construction (incluant les coûts accessoires) a été évalué à 2 400 \$ par mètre carré. Ce coût est une moyenne des coûts recensés à Montréal pour des centres commerciaux de type « aire ouverte ».
 - La valeur du terrain au rôle foncier a été rapportée à la superficie commerciale développable et au ratio de superficies commerciales, pour les redéveloppements et développements mixtes ;
 - Le coût moyen total est de 2 458\$ par mètre carré développable, avec des variations selon les terrains.
- Le taux de taxe foncière est celui du budget 2023 de la Ville de Saguenay, soit 3,12\$/100\$ d'évaluation.

Ces données devront être considérées au regard du nombre de ménages et de personnes additionnelles attendues dans la zone d'intervention selon le potentiel de développement. En effet, le tableau ci-dessous recense le nombre moyen de personnes additionnelles requises pour développer un commerce.

Même si, au terme du redéveloppement, un maximum de 2 000 à 3 000 nouveaux résidents seront présents dans la zone, ce nombre ouvre des perspectives commerciales pour des activités de proximité de petite taille, comme des pharmacies, des épiceries, des spécialistes alimentaires et des dépanneurs. L'implantation de telles typologies devrait être considérée avec prudence. En effet, certains de ces commerces sont déjà présents au centre-ville de Chicoutimi, et les multiplier pourrait conduire à la persistance, voire à l'accroissement du taux de vacance. Les conséquences en matière de revitalisation et de restructuration de l'activité dans le centre-ville pourraient être modérées, voire même nulles ou négatives.

TABLEAU 30 - Ratio commercial pour les typologies de proximité

Typologie commerciale	Ratio population par typologie		Région sources
	Minimum	Maximum	
Supermarché	9 000	12 000	CMM
Pharmacie	4 000	6 000	CMM
Épicerie	1 500	3 000	Québec
Spécialiste alimentaire	1 500	2 500	Québec
Dépanneur	1 000	1 500	Québec

Source: Groupe Altus, 2021

Potentiel fiscal

Selon ces calculs, le potentiel fiscal théorique serait de l'ordre de 5 millions de dollars annuels, sur la base des taux de taxe foncière affichés au budget 2023 de la Ville de Saguenay.

La zone ferroviaire concentre 60% de ce potentiel fiscal. Elle représente aussi 49% du potentiel d'unités de logements et 76% des superficies commerciales développables.

TABLEAU 31 - Évaluation du nombre de logements, des superficies commerciales et du potentiel fiscal

SECTEUR	NOMBRE DE LOGEMENTS	SUPERFICIE COMMERCIALE DÉVELOPPABLE (M2)	POTENTIEL FISCAL TOTAL
Cité du Savoir et de la Santé	137		423 825
Est	54		271 029
Racine	56		213 900
Sainte-Anne	183	5 956	1 093 537
Zone ferroviaire	421	19 626	3 036 189
Total	851	25 582	5 038 479

Note : les taux de taxes utilisés sont ceux publiés au budget 2023 de la Ville de Saguenay, soit 1,19\$/100\$ d'évaluation foncière résidentielle et 3,12\$/100\$ d'évaluation foncière commerciale.

6 ENJEUX

Le diagnostic et l'évaluation du potentiel de développement et redéveloppement permettent d'identifier plusieurs enjeux relatifs au développement économique du centre-ville de l'arrondissement de Chicoutimi :

— **Attractivité et rayonnement du centre-ville**

Les atouts actuels du centre-ville de Chicoutimi pour le développement économique sont mal connus à l'extérieur de la région et peu valorisés. Le fort potentiel de la zone d'intervention pour le maintien de l'emploi en ville repose sur les opportunités d'aménagement d'infrastructures à fort rayonnement, le développement d'espaces publics de qualité et le renforcement de l'accessibilité multimodale. La méconnaissance de ces possibilités freine l'affirmation de l'image de marque et du positionnement du centre-ville, ainsi que le développement d'un sentiment d'appartenance auprès des résidents et travailleurs.

— **Rétention des entreprises, de la main-d'œuvre qualifiée et des étudiants**

Le cadre bâti du centre-ville de Chicoutimi présente des attraits architecturaux et offre un tissu urbain propice à la densification. Des projets de réutilisation adaptative ont été menés (immeuble CGI) ou sont en cours de développement (ancien lycée). Cependant, la qualité modérée de l'offre résidentielle ainsi que la gamme limitée de commerces et services de proximité sont peu alignés avec les attentes des clientèles et entreprises à haute valeur ajoutée ciblées par la Ville de Saguenay pour assurer le renouveau de la zone d'intervention. Des préoccupations existent quant à la faible adéquation entre les tendances actuelles du marché du travail et les locaux disponibles dans une perspective de renforcement de la filière du numérique dans le territoire.

— **Maintien de l'offre commerciale de proximité**

L'offre commerciale actuelle du centre-ville de Chicoutimi, et notamment celle de la rue Racine, présente des caractéristiques qui lui permettent de se démarquer dans la Ville de Saguenay : commerces indépendants, restauration haut de gamme, boutiques spécialisées. Cependant, cette offre est fragile et vit dans l'ombre de la Zone Talbot. Elle souffre aussi du caractère saisonnier de la fréquentation culturelle et touristique de la zone d'intervention et de la faible adéquation entre les commerces actuels et les besoins des résidents.

— **Mobilisation et synergie des acteurs territoriaux**

Le centre-ville de Chicoutimi comprend un ensemble d'acteurs territoriaux très variés, avec des institutions à fort rayonnement (Ville de Saguenay, organismes de promotion, université, hôpital), des entreprises dynamiques, des commerces indépendants, un milieu associatif et culturel vivant. Cependant, le maillage entre ces acteurs est encore insuffisant pour créer une communauté d'affaires forte, concertée, informée et solidaire. Cette situation est un enjeu important dans un contexte de recherche de positionnement économique. Les liens entre établissements d'enseignement postsecondaire et universitaire et entreprises, ou entre promoteurs du développement et générateurs de la demande (résidentiel, bureau) sont encore ténus. Le faible arrimage et le dialogue modéré entre ces acteurs du territoire constitue un frein à la constitution de filières spécialisées fortes, comme le numérique.

7 STRATÉGIE D'ACTION

La stratégie d'action pour le développement économique du centre-ville de Chicoutimi repose sur plusieurs étapes :

- Une mise en contexte ;
- L'identification d'orientations de développement et de redéveloppement ;
- L'élaboration d'un plan d'action.

7.1 MISE EN CONTEXTE

Une discussion sur les grandes lignes du développement et le redéveloppement de la zone d'intervention du centre-ville de Chicoutimi a été élaborée en concertation avec la Ville de Saguenay et Promotion Saguenay lors d'un atelier-discussion (13 janvier 2023).

Cet exercice a permis de bâtir les orientations à retenir pour le soutien de l'essor de la zone d'intervention. Il a aussi permis d'ouvrir la discussion sur la concordance de ces aspirations avec celles présentées dans le Programme particulier d'urbanisme du centre-ville.

Les grandes lignes d'action visées pour la zone d'intervention du centre-ville de Chicoutimi se centrent autour de la capacité de la zone d'intervention à rayonner à l'échelle internationale tout en répondant aux besoins de ses résidents.

Le centre-ville de Chicoutimi, pôle numérique de renommée internationale, se démarque par sa vitalité économique, son accessibilité multimodale, son cadre bâti et ses paysages urbains uniques ainsi que par le sentiment de fierté et d'appartenance de ses travailleurs et résidents.

Son offre de commerces et services de proximité est attractive, complémentaire à celle de la ville et adaptée aux besoins des résidents. Son milieu de vie est complet et attrayant, avec une offre résidentielle diversifiée et de qualité, une programmation culturelle à l'année et la rétention d'une main-d'œuvre qualifiée et d'étudiants. En tant que centre d'affaires, le centre-ville se démarque par la mobilisation des acteurs du développement territorial et les synergies entre entreprises, institutions, commerces et promoteurs.

7.2 ORIENTATIONS

Les orientations visent à répondre aux enjeux transversaux identifiés à l'issue du diagnostic :

- Orientation 1 - Attractivité et rayonnement du centre-ville ;
- Orientation 2 - Rétention des entreprises, de la main-d'œuvre qualifiée et des étudiants ;
- Orientation 3 - Maintien de l'offre commerciale de proximité ;
- Orientation 4 - Mobilisation et synergie des acteurs territoriaux.

7.3 PLAN D'ACTION

7.3.1 Orientation 1 - Attractivité et rayonnement du centre-ville

Les atouts actuels du centre-ville de Chicoutimi pour le développement économique sont mal connus à l'extérieur de la région et peu valorisés. Le fort potentiel de la zone d'intervention pour le maintien de l'emploi en ville repose sur les opportunités d'aménagement d'infrastructures à fort rayonnement, le développement d'espaces publics de qualité et le renforcement de l'accessibilité multimodale. La méconnaissance de ces possibilités freine l'affirmation de l'image de marque et du positionnement du centre-ville, ainsi que le développement d'un sentiment d'appartenance auprès des résidents et travailleurs.

OBJECTIF	ACTION	ÉCHÉANCIER			
		COURT	MOYEN	LONG	CONTINU
Affirmer le centre-ville de Chicoutimi comme centre-ville de Saguenay	Faire la promotion du centre-ville comme cœur économique vivant auprès des institutions partenaires, à l'extérieur de la région, auprès des clients de la zone industrialo-portuaire				X
	Faire la promotion du centre-ville comme lieu de synergies entrepreneuriales auprès des entreprises de filières spécialisées visées (numérique)				X
	Faire la promotion du centre-ville de Chicoutimi auprès des institutions partenaires à l'extérieur de la région (réseau des universités du Québec, réseau des établissements hospitaliers)				X
Améliorer les espaces publics	Créer un lien actif et vert entre le Vieux-Port, la zone ferroviaire et la rue Racine	X			
	Mettre en place une stratégie de valorisation des espaces de stationnement privés donnant sur la rue Racine pour augmenter la convivialité et contribuer à l'animation de l'espace public (art public, placotoirs, saillies de trottoir		X		

OBJECTIF	ACTION	ÉCHÉANCIER			
		COURT	MOYEN	LONG	CONTINU
	végétalisées, acquisition et aménagement en espaces publics, animation temporaire de l'espace, etc.)				
	Mettre en place une démarche visant l'aménagement d'espaces publics généreux aux intersections-clés pour le développement économique (Sainte-Anne/Racine ; La Fontaine/Racine) et sur la zone ferroviaire		X	X	
	Mettre à l'essai les aménagements publics pressentis au travers de stratégies d'occupation temporaires et transitoires de l'espace	X	X	X	
	Valoriser les vues sur la rivière Saguenay : terrasses de la rue Racine donnant sur la rivière, belvédères	X			X
	Informier sur les programmes de soutien à la rénovation des bâtiments patrimoniaux (façades de la rue Racine)	X	X		X
Améliorer l'accessibilité durable du centre-ville	Poursuivre la mise en place du corridor d'écomobilité, avec une extension du réseau et des stations vers la rue Racine, voire à l'ensemble du centre-ville	X			
	Consolider et développer les liens actifs est-ouest : <ul style="list-style-type: none"> - Ancienne voie ferroviaire - Haut de la rue Racine 	X			
	Consolider et développer les liens actifs nord-sud : <ul style="list-style-type: none"> - Pont et rue Sainte-Anne - Rue La Fontaine 	X			
	Faire connaître l'offre de stationnement (signalétique urbaine, site web des commerces et de la Ville)				X
	Mettre en place une démarche de concertation avec les propriétaires de stationnement privé pour explorer les pistes de la mutualisation des infrastructures		X		
	Améliorer les liens actifs et collectifs avec les points d'intérêt touristique (notamment la Pulperie)		X		

7.3.2 Orientation 2 - rétention des entreprises, de la main-d'œuvre qualifiée et des étudiants

Le cadre bâti du centre-ville de Chicoutimi présente des attraits architecturaux et offre un tissu urbain propice à la densification. Des projets de réutilisation adaptative ont été menés (immeuble CGI) ou sont en cours de développement (ancien lycée). Cependant, la qualité modérée de l'offre résidentielle ainsi que la gamme limitée de commerces et services de proximité sont peu alignés avec les attentes des clientèles et entreprises à haute valeur ajoutée ciblées par la Ville de Saguenay pour assurer le renouveau de la zone d'intervention. Des préoccupations existent quant à la faible adéquation entre les tendances actuelles du marché du travail et les locaux disponibles dans une perspective de renforcement de la filière du numérique dans le territoire.

ORIENTATION	ACTION	ÉCHÉANCIER			
		COURT	MOYEN	LONG	CONTINU
Diversification de l'offre résidentielle	Améliorer la connaissance du marché résidentiel locatif et coopératif et en faire la promotion auprès des acteurs territoriaux	X			
	Développer une étude relative aux besoins en matière de logement étudiant et inciter les acteurs territoriaux à s'impliquer dans le développement d'une offre de qualité	X			
	Inciter les promoteurs à diversifier les typologies résidentielles (budget et taille du ménage) au centre-ville de Chicoutimi, et notamment autour de la rue Sainte-Anne et de la zone ferroviaire		X		X
	Inciter les promoteurs à s'impliquer dans l'augmentation de la qualité de l'offre résidentielle au centre-ville de Chicoutimi : haute qualité environnementale, performance énergétique, réutilisation adaptative des bâtiments existants avec de hauts critères de qualité (patrimoine religieux) : <ul style="list-style-type: none"> — Améliorer la performance des bâtiments et du domaine public dans une perspective d'exemplarité ; — Mise en place d'une réglementation plus contraignante pour les développements résidentiels privés (exemple de la Ville de Montréal, Toronto Green Standard); — Ouverture de l'accès au remboursement de certains coûts engagés par les promoteurs qui dépassent les exigences réglementaires et/ou se qualifient pour l'accréditation LEED et/ou ; 		X		X

ORIENTATION	ACTION	ÉCHÉANCIER			
		COURT	MOYEN	LONG	CONTINU
	— Congés de taxes totaux ou partiels pour une durée limitée pour les promoteurs qui s'engagent à respecter les plus hauts standards de qualité en matière de construction et/ou d'adaptation de bâtiments existants.				
	Faire connaître les programmes de soutien à l'accès à la propriété auprès des jeunes ménages				X
Consolidation des milieux de vie existants	Mettre en œuvre les recommandations du PPU Centre-ville	X	X	X	
	Mettre en place une démarche de concertation des acteurs du milieu autour de la densification du centre-ville de Chicoutimi	X			
	Mettre sur pied une démarche de consultation publique autour de l'identité et de l'image de marque du centre-ville	X			
	Mettre en place une démarche de concertation des acteurs du milieu autour du développement d'un projet d'infrastructure de grande envergure au centre de la zone d'intervention (carrefour Racine/la Fontaine) : centre des congrès, centre culturel, centre de divertissement et sportif		X		
Bonification de l'offre commerciale et entrepreneuriale	Faire connaître l'offre de locaux commerciaux disponible au centre-ville de Chicoutimi (répertoire) ou dans les pôles secondaires (bâtiment CGI)	X			X
	Mettre sur pied une stratégie de redéveloppement des locaux commerciaux vacants au centre-ville de Chicoutimi (incitatifs à la rénovation, démarchage de commerces spécialisés – boucherie, fromagerie, fruiterie, épicerie fine)		X		
	Mener une étude sur les besoins quantitatifs et qualitatifs en bureaux auprès des entreprises de la région et des filières spécialisées ciblées (numérique)	X	X		
	Ouvrir le dialogue avec des promoteurs immobiliers et de potentiels locataires pour le développement d'une	X	X		

ORIENTATION	ACTION	ÉCHÉANCIER			
		COURT	MOYEN	LONG	CONTINU
	offre de bureaux flexibles, pour des entreprises à tous les stades de leur développement (centre de congrès, pépinière, campus UQAC/Cégep La Fontaine/Racine)				
	Informers les promoteurs des exigences reliées à la mise en valeur des terrains soumis à l'entente de décontamination avec le MEI (mixité d'usages) et établir le dialogue sur les stratégies à adopter				X

7.3.3 Orientation 3 - Maintien de l'offre commerciale de proximité

L'offre commerciale actuelle du centre-ville de Chicoutimi, et notamment celle de la rue Racine, présente des caractéristiques qui lui permettent de se démarquer dans la Ville de Saguenay : commerces indépendants, restauration haut de gamme, boutiques spécialisées. Cependant, cette offre est fragile et vit dans l'ombre de la Zone Talbot. Elle souffre aussi du caractère saisonnier de la fréquentation culturelle et touristique de la zone d'intervention et de la faible adéquation entre les commerces actuels et les besoins des résidents.

ORIENTATION	ACTION	ÉCHÉANCIER			
		COURT	MOYEN	LONG	CONTINU
Consolider et développer l'offre commerciale	Impliquer l'association des centres-villes de Chicoutimi (association des commerçants) dans une réflexion stratégique sur l'avenir de la rue Racine	X			
	Mettre en place une démarche de revitalisation du bas de la rue Racine, complétée d'une étude sur les besoins des employés hautement qualifiés et rémunérés (numérique)			X	
	Mettre en place une démarche de consolidation de l'offre commerciale existante dans le haut de la rue Racine. Cette démarche consiste à soutenir les activités déjà présentes - commerces indépendants et spécialisés, offre de restauration de haute gamme, offre pour les étudiants – et à encourager l'implantation de quelques établissements similaires et complémentaires. Des incitatifs peuvent être mis en place, comme des congés de taxes totaux ou partiels pour une durée limitée (5 ans)		X		
	Valider les besoins en commerces de proximité identifiés dans le cadre de la présente étude, en lien avec le maintien d'une animation du centre-ville toute la journée, toute la semaine et sur une base annuelle (travailleurs, résidents) : — Renforcement de l'offre alimentaire de proximité spécialisée (boucherie, fromagerie, épicerie fine) et générale (offre de type épicerie) ; — Pharmacie et soins de santé ; — Services de beauté et de parfumerie ; — Offre de restaurants à service partiel et de quelques établissements à service complet, en synergie avec l'offre culturelle en soirée et en fin de semaine.	X			
	Mettre en place une démarche de concertation avec les acteurs du milieu sur le devenir de l'immeuble du CIUSSS	X			

ORIENTATION	ACTION	ÉCHÉANCIER			
		COURT	MOYEN	LONG	CONTINU
Faire connaître et rayonner l'offre commerciale	Inciter les commerçants à prendre le virage numérique et offrir du soutien (formations) : page web, inventaire en ligne				X
	Inciter les commerçants à adopter des pratiques écoresponsables et à en faire la promotion : livraison décarbonée, approvisionnement de proximité				X
	Soutenir les activités de promotion et de valorisation du commerce : ventes de trottoir, événements commerciaux festifs, prix d'excellence de l'entrepreneuriat, etc.				X
	Soutenir le maintien ou l'implantation d'activités en lien avec l'économie sociale et solidaire, en complémentarité avec les autres usages				X
Animation de l'espace public	Promouvoir et soutenir les animations de l'espace public sur une base annuelle (spectacles, marchés saisonniers, etc.)	X			X
	Mettre en place un programme de promotion de la rue Racine lors des animations de l'espace public (rabais, forfaits)		X		
	Soutenir les salles culturelles présentes dans la zone d'intervention en assurant un partenariat avec les établissements de restauration de la rue Racine		X	X	

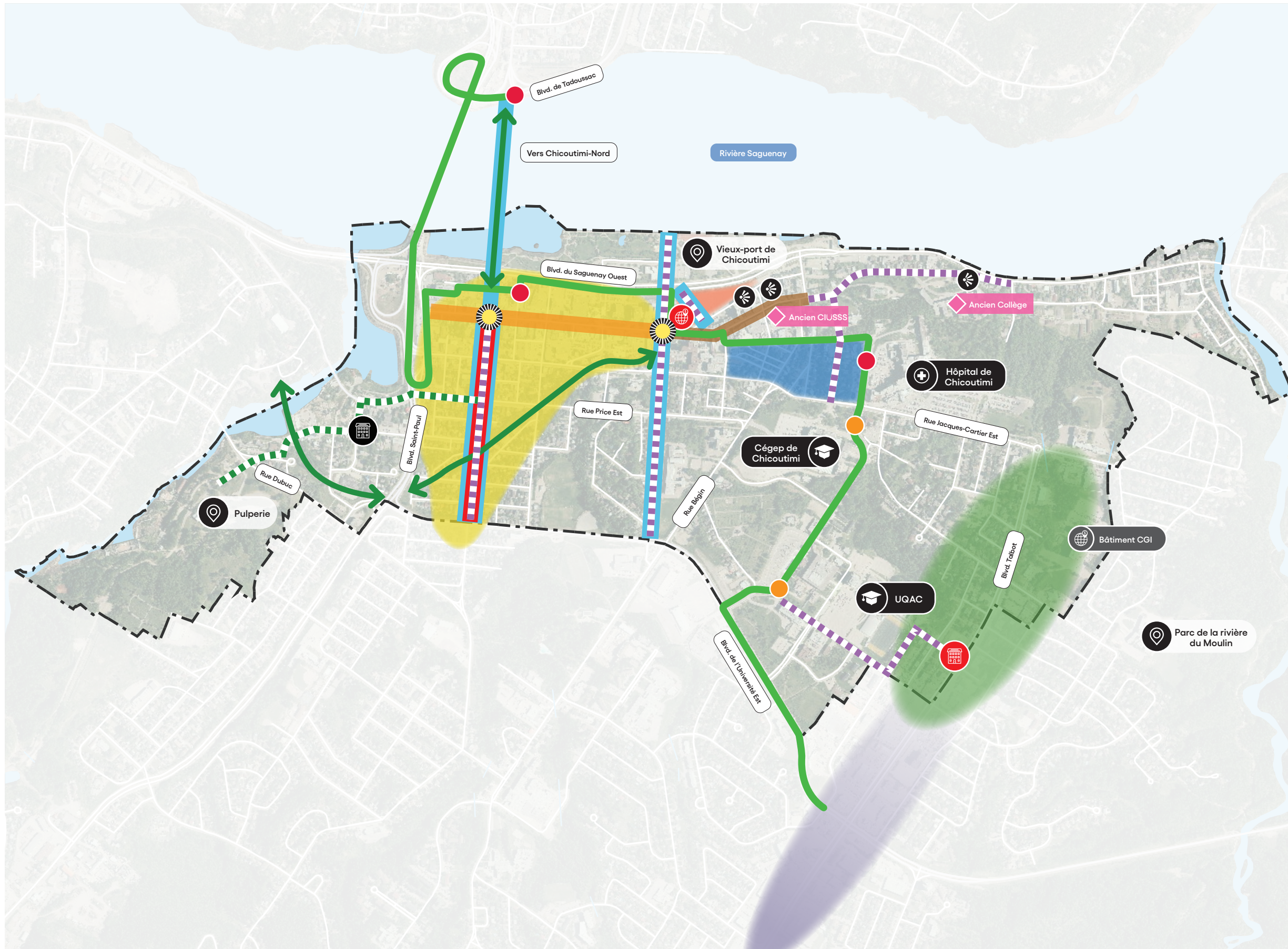
7.3.4 Orientation 4 - Mobilisation et synergie des acteurs territoriaux

Le centre-ville de Chicoutimi comprend un ensemble d'acteurs territoriaux très variés, avec des institutions à fort rayonnement (Ville de Saguenay, organismes de promotion, université, hôpital), des entreprises dynamiques, des commerces indépendants, un milieu associatif et culturel vivant. Cependant, le maillage entre ces acteurs est encore insuffisant pour créer une communauté d'affaires forte, concertée, informée et solidaire. Cette situation est un enjeu important dans un contexte de recherche de positionnement économique. Les liens entre établissements d'enseignement postsecondaire et universitaire et entreprises, ou entre promoteurs du développement et générateurs de la demande (résidentiel, bureau) sont encore ténus. Le faible arrimage et le dialogue modéré entre ces acteurs du territoire constitue un frein à la constitution de filières spécialisées fortes, comme le numérique.

ORIENTATION	ACTION	ÉCHÉANCIER			
		COURT	MOYEN	LONG	CONTINU
Assurer la convergence des acteurs économiques et politiques autour du devenir du centre-ville	Créer une table intersectorielle d'échange sur les enjeux économiques du développement du centre-ville de Chicoutimi	X			X
	Réaliser un plan de développement économique du centre-ville de Chicoutimi		X		
	Se renseigner sur les conditions à réunir pour obtenir le statut de zone d'innovation ainsi que des subventions de type « fonds de rayonnement du centre-ville » le fonds de rayonnement	X	X		
Synergie entreprise/institution	Se renseigner sur des cas réussis de création d'un pôle d'innovation entrepreneurial et institutionnel dans un contexte de ville moyenne (Trois-Rivières, Sherbrooke)	X			X
	Mettre sur pied une démarche de concertation des acteurs institutionnels et entrepreneuriaux autour des synergies qui pourraient être développées dans un bâtiment-carrefour au centre-ville de Chicoutimi		X		
	Assurer une présence accrue des institutions au centre-ville de Chicoutimi : extension du campus de l'UQAC et du Cégep			X	

7.4 PLAN CONCEPT

Le plan concept suivant représente, sur une carte de la zone d'intervention, les principales actions recommandées pour favoriser le développement économique du centre-ville de Chicoutimi.



LÉGENDE	
La mobilité, facteur de connexion du centre-ville	
	Lien actif et collectif à consolider
	Axe de mobilité active à aménager
	Axe de mobilité active à bonifier
	Corridor d'écomobilité
	Station existante
	Station projetée
Les leviers du développement économique	
	Centre d'intérêt touristique
	Pôle d'emploi et d'innovation existant
	Pôle d'affaires à créer, autour de la filière numérique
	Pôle d'affaires secondaire
	Intersection-clé pour le redéveloppement économique
	Rue Racine Est, axe commercial à consolider
	Rue Racine Ouest, axe commercial à redévelopper
	Rue Sainte-Anne, axe commercial secondaire
	La zone ferroviaire, un secteur à développer
	Bâtiment à haut potentiel de réutilisation adaptative
	La Zone Talbot, un pôle commercial suprarégional
Les quartiers, milieux de vie complets	
	Quartier Sainte-Anne : résidentiel familial
	Quartier Latin : résidentiel, transition vers la rue Racine
	Quartier au développement organique
	Axe valorisant la connexion avec l'eau
	Vue vers le Saguenay : terrasses de restaurants, belvédères
Le soutien au logement étudiant, soutien au rayonnement des filières innovantes	
	Résidence étudiante existante
	Résidence étudiante à développer



7.5 FACTEURS CLÉS DE LA DENSIFICATION

7.5.1 Tendances en matière de densification

Les exemples de démarches de densification présentés à la suite sont présentés sous forme de fiche de synthèse et mettent l'accent sur le (re)développement économique. Deux études de cas approfondies sont présentées. Des pratiques contemporaines en matière de développement économique complètent cette approche.

7.5.2 Études de cas sur les centres-villes

REVITALISATION DU CENTRE-VILLE DE TROIS-RIVIÈRES

Le centre-ville de Trois-Rivières offre une expérience urbaine unique et appréciée de ses citoyens et visiteurs, grâce à sa signature architecturale, ses aménagements et son ambiance chaleureuse. Le récent succès du centre-ville s'appuie sur la réalisation et la mise en œuvre du *Plan directeur de revitalisation du centre-ville*. Celui-ci est le fruit d'une démarche collaborative, soutenue par des outils de financement adaptés et des acteurs engagés.

En 2015, alors que le centre-ville de Trois-Rivières montrait des signes de stagnation économique, le comité Action centre-ville a été créé pour rassembler les principaux acteurs et intervenants de la zone. Composé de professionnels des domaines du développement économique, du développement commercial, de l'aménagement du territoire, des loisirs, des arts, du tourisme et des événements, le comité s'efforce de promouvoir et de faire rayonner le centre-ville. Le comité a adopté une démarche participative et inclusive pour établir une vision rassembleuse pour le centre-ville de Trois-Rivières. Celle-ci s'énonce comme suit : « un milieu de vie unique et diversifié, couplé du pôle des affaires et de commerces innovateurs et distinctifs, où sont valorisés l'histoire, l'art et la culture. ».

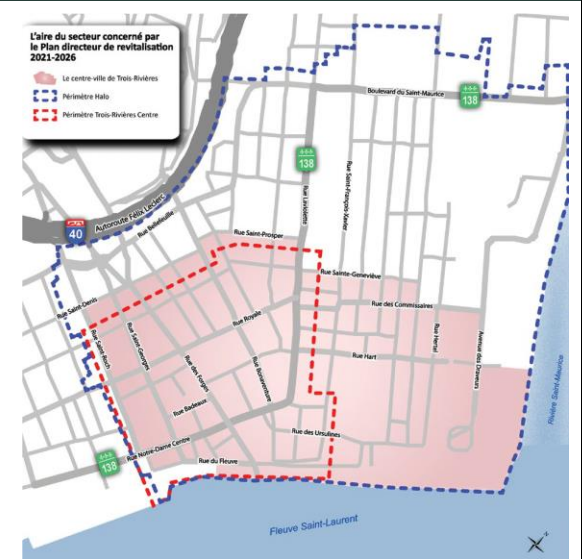
Comme le centre-ville de Chicoutimi, le centre urbain trifluvien est situé le long d'un cours d'eau longtemps utilisé par les industries papetières.

DÉMARCHE PARTICIPATIVE

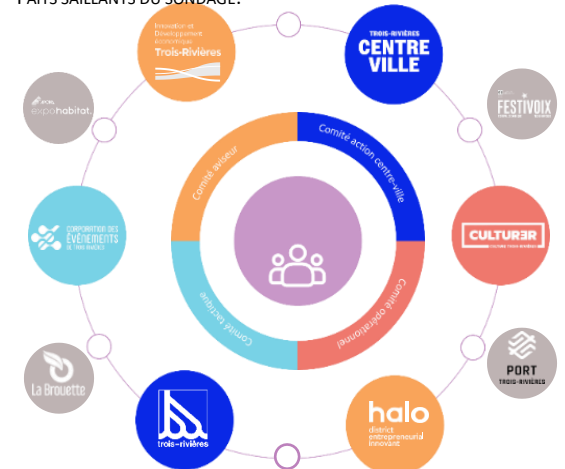
Le sondage en ligne, ouvert aux Trifliviens pendant tout le mois de février 2021 intitulé Centre-ville de Trois-Rivières, imaginons 2026 est venu compléter la base de connaissances et a permis de faire entendre 1039 citoyens sur leur appréciation du centre-ville.

OUTILS D'INTERVENTION

Le plan de relance du centre-ville de Trois-Rivières a été mis en œuvre à travers le *Plan directeur de revitalisation du centre-ville* et grâce à une subvention de 1.2 millions de dollars du Ministère de l'Économie, de l'Innovation et de l'Énergie. Présenté comme une politique de ville, ce plan définit une vision d'aménagement et un plan de relance comportant un plan d'action clairement défini.



FAITS SAILLANTS DU SONDRAGE.



REVITALISATION DU CENTRE-VILLE DE TROIS-RIVIÈRES

PLAN D'ACTION

Le plan d'action se compose de 4 axes d'intervention et s'appuie sur des projets de relance forts qui permettent d'atteindre les objectifs établis. Plusieurs interventions ont été réalisées en 2021 et 2022 :

- Développement économique
 - Bonification de la trousse de bienvenue
 - Fonds de rayonnement des entreprises
- Événements de concertation
 - Animation et événements publics tout au cours de l'année
 - Soutien au développement social
- Aménagement
 - Création de parcours urbain
 - Bonification de la signalisation touristique
 - Mise en œuvre de projet d'art urbain
 - Exposition d'iconographies
 - Intégration d'aménagements transitoires
- Infrastructures et mobilier
 - Piétonnisation de la rue des Forges
 - Aménagement de nouveau mobilier urbain
 - Ajout d'infrastructures pour la mobilité douce



PROJET PHARE

Le Centre d'Événements et de Congrès Interactifs (CECi) contribue au développement touristique et distinctif du centre-ville de Trois-Rivières. Intégré à l'hôtel Delta Marriott, ce centre des congrès inauguré en 2018 s'inscrit dans une stratégie voulant élever Trois-Rivières comme 5^e destination du tourisme d'affaires de la province. On y retrouve plusieurs espaces conçus pour les congrès, le spectacle et la détente, dont un amphithéâtre, un théâtre, des espaces de travail partagés (DigiHub), plusieurs bars et restaurants, une station d'autobus, ainsi qu'une dizaine de salles de rencontres et de réception. Selon Innovation et Développement économique Trois-Rivières (IDÉ TR), le cahier de réservation du CECi est pratiquement rempli pour 2023. Le CECi accueillera notamment le congrès Bienvenue Québec en automne, un événement qui rassemble des acteurs de l'industrie du tourisme de partout en Amérique du Nord. IDÉ TR estime que chaque participant dépense environ 250 \$ par nuit en hébergement, restauration ou en achats locaux.



REVITALISATION DU CENTRE-VILLE DE SHERBROOKE

Afin de dynamiser son centre-ville, la ville de Sherbrooke mise sur différents programmes d'aménagement, de programmation culturelle de soutien économique et d'un projet phare. C'est avec cette approche multidimensionnelle qui soutient tant les aménagements éphémères que des travaux de rénovation majeurs que les Sherbrookoïses ont pu redécouvrir leur centre-ville et observer en 2018 un premier boom immobilier en plus de 30 ans dans ce secteur.

PLANS D'AMÉNAGEMENT

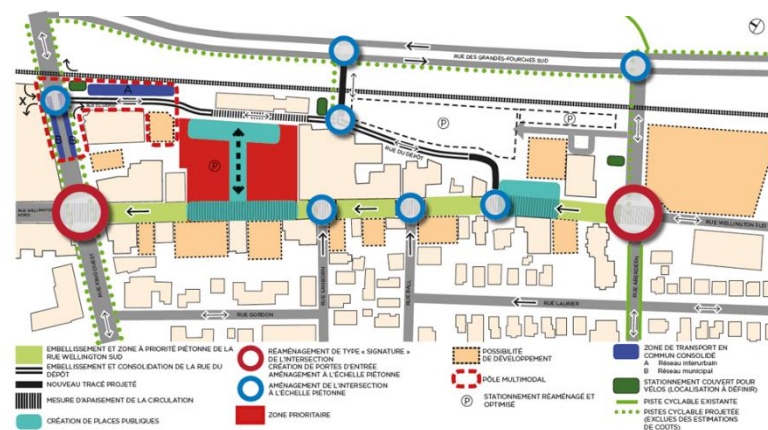
Plusieurs secteurs du centre-ville de Sherbrooke ont fait l'objet de planification détaillée au cours des dix dernières années. En 2017, la ville annonçait son Programme particulier d'urbanisme (PPU) du secteur Wellington Sud. Ce programme définit de nouvelles orientations visant notamment à améliorer l'image du secteur, retravailler l'offre en stationnement de courte durée et à améliorer les services de transport collectifs. Pour permettre sa réalisation, le PPU a introduit des pouvoirs habilitants importants en matière d'acquisition d'immeubles, de programme d'aide à la rénovation, de crédits de taxes pour la revitalisation du centre-ville, et d'accès à la propriété.

Trois ans plus tard, en 2020, la ville dévoile son « Programme d'intervention du secteur Wellington Sud » (réalisé en collaboration avec BC2) pour concrétiser la revitalisation de son centre-ville. L'objectif premier de ce plan est de permettre l'émergence d'un milieu de vie complet en vue d'améliorer l'attractivité du centre-ville. Ce plan propose des principes d'aménagement pour permettre la rue Wellington Sud d'évoluer en une rue conviviale, animée et un lieu de rencontre.

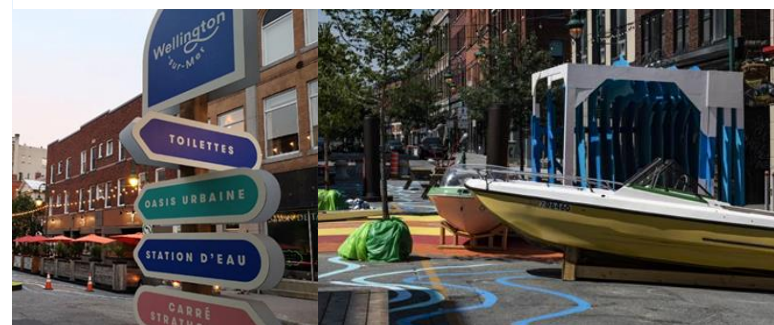
Le plan comprend des installations d'aménagement éphémères et des espaces publics axés sur l'accessibilité, le dynamisme et les besoins en mobilité active. Une stratégie de mise en œuvre détaillée avec échéancier a été mise de l'avant en identifiant clairement les acteurs responsables, les conditions de réalisation et les coûts associés. Ces outils facilitent le travail des conseils municipaux et accélèrent la réalisation des aménagements proposés.

Comme proposé dans le cadre du « Programme d'intervention du secteur Wellington Sud », la Ville de Sherbrooke a élaboré le projet éphémère « Wellington-sur-mer ». Conçu durant la pandémie COVID-19, ce projet ludique cherchait à rappeler l'ambiance de bord de mer. Des espaces ont été aménagés à quatre endroits stratégiques, dont le carré Strathcona, la section de la rue Wellington Nord entre les rues Meadow et Albert, et un terrain vacant de la rue King Ouest. Des activités y sont offertes tout au long de l'été.

PLAN TIRÉ DU PROGRAMME D'INTERVENTION DU SECTEUR WELLINGTON SUD, 2020



PROJET WELLINGTON-SUR-MER, TIRÉ DE COMMERCESSHERBROOKE.COM



REVITALISATION DU CENTRE-VILLE DE SHERBROOKE

PROJET PHARE

Le projet Espace Centro qui prévoit deux bâtiments de 6 et 10 étages, une tour de 10 étages, un stationnement à étages de 720 cases et une vaste place publique s'inscrit comme projet phare de la revitalisation de la rue Wellington Sud. Il s'agit d'un projet à usage mixte avec commerces au rez-de-chaussée, et bureaux et logements aux étages. Ce projet qui nécessite un investissement d'environ 81 millions de dollars est financé en partie par la Ville de Sherbrooke qui s'engage à investir 26 millions de dollars. L'Espace Centro remplace des bâtiments désuets et un espace de stationnement.

Le désamiantage et la démolition des bâtiments existants ont débuté à l'automne 2019. La construction des bâtiments est maintenant complète.

SOUTIEN ÉCONOMIQUE

Comme le proposait le PPU du secteur Wellington Sud, plusieurs programmes d'aide financière ont été lancés pour encourager les investissements dans un centre-ville alors dépérissant. Un programme de construction et de rénovation de coopératives d'habitation pouvant couvrir le tiers du coût de certains travaux jusqu'à concurrence de 50 000\$ a d'ailleurs été inauguré. Un programme de subvention pour la revitalisation du centre-ville (rénovation, recyclage, agrandissement des bâtiments) a aussi été mis en place. Celui-ci prévoit des congés de taxes et des subventions aux promoteurs pour la création de logements. Au niveau des commerces, un programme d'aide à la rénovation de locaux et de façades commerciales est également disponible pour le centre-ville.



7.5.3 Immeubles à bureaux

FABRIK8 À MONTRÉAL

Situé dans le quartier Mille-Ex de Montréal, Frabrik8 conçoit, développe et exploite un complexe de bureaux pour entreprises de toutes tailles. L'entreprise offre un environnement de travail sain et stimulant à l'intérieur du bâtiment modulable certifié WELL.

Le bâtiment principal d'environ 11 500 m² de surface de plancher comprend 29 bureaux, 4 salles de conférence, 10 lofts privés, 2 terrasses extérieures, 5 salles pour événements, un café et une patinoire extérieure sur toit utilisé en terrain de sport durant les saisons chaudes. Alors que la majorité des bureaux bénéficie d'espaces mutualisés (cuisine, salle conférence, espaces de rencontre, etc.), les lofts privés ont été conçus pour des entreprises plus établies en offrant des espaces avec des services exclusifs.

Les espaces de bureaux sont offerts en location à court ou long terme, une solution idéale pour les jeunes entreprises en pleine croissance. Il s'agit d'une formule qui permet aux petites compagnies d'offrir à leurs employés de nombreux avantages associés à une grande entreprise grâce à la mutualisation d'espaces comme la salle de sport, le café et les salles de conférence de tous types.

Au printemps 2021, lors de la levée des restrictions liées à la COVID-19, une cinquantaine d'entreprises avaient déjà élu domicile au Fabrik8. Le taux d'occupation des espaces de bureaux au centre-ville de Montréal était alors d'environ 13%.



CENTRE D'ENTREPRENEURIAT ALPHONSE-DESJARDINS À SHAWINIGAN

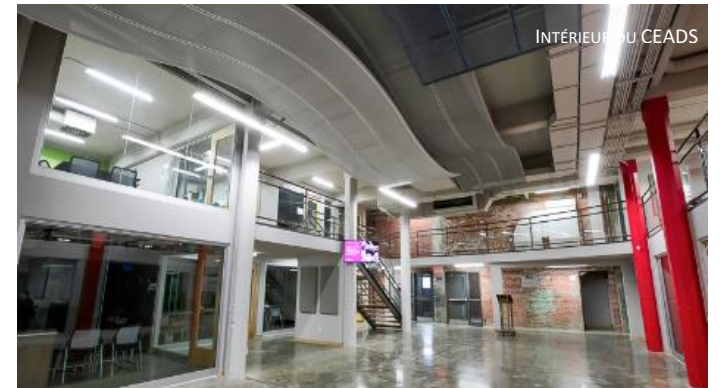
Le Centre d'entrepreneuriat Alphonse-Desjardins Shawinigan (CEADS) est un projet conjoint de la Ville de Shawinigan et de ses partenaires. Il s'agit d'un écosystème de service au démarrage et la croissance des entreprises aménagés dans un bâtiment industriel reconverti. Ce vaste espace d'environ 13 000 m² regroupe des services de lancement d'entreprises, d'accompagnement, de financement et d'incubation. On y retrouve également la microbrasserie Le Trou du Diable, des espaces bureaux, plusieurs services mutualisés (restauration, terrasse, salles de rencontre, etc.) et un étage entièrement consacré au développement numérique (DigiHub Shawinigan). La mission est de participer à la création d'entreprises dans un espace modulable rempli d'histoire.

Construit en 1910, l'édifice du CEADS a d'abord été occupé par la Shawinigan Cotton Company, puis par la Wabasso, jusqu'à sa fermeture en 1985. La ville acquiert l'immeuble désaffecté en 2011 pour y réaliser des travaux de rénovation majeurs et en faire un exemple de réussite dans le domaine de la reconversion d'un bâtiment industriel et de conservation du patrimoine bâti. Le concept élaboré par firme d'architecture Jacques & Gervais de Shawinigan a permis de conserver l'enveloppe de maçonnerie de masse afin de préserver l'ouvrage d'origine tout en remplaçant la fenestration en bloc de ver par une fenestration robuste tout en conservant le cachet industriel du bâtiment.

Le nouveau Centre d'entrepreneuriat à ouvert ses portes à l'automne de l'année suivante en 2012. Le Trou du diable, brasserie devient alors le principal locataire. L'idée d'y aménager un accélérateur pour des entreprises du domaine numérique voit le jour un an plus tard en 2013. Aujourd'hui plus d'une quarantaine d'entreprises en démarrage et leurs 250 employés s'y retrouvent pour donner un second souffle à cette ville affectée par le départ de ses grandes entreprises industrielles.



BÂTIMENT DU CEADS



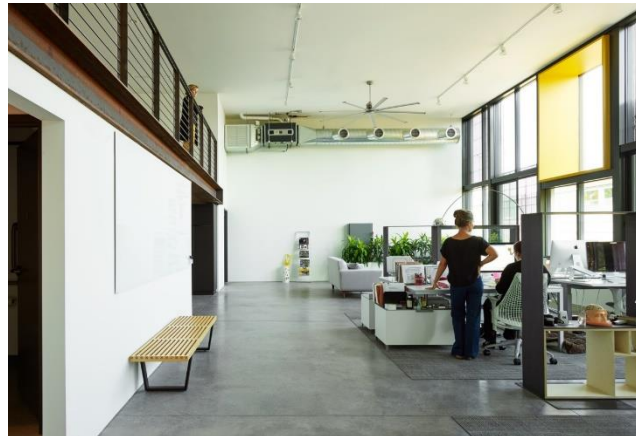
INTÉRIEUR DU CEADS

7.5.4 Bâtiments à usage mixte (commercial/résidentiel)

LE KLOTSKI, SEATTLE

Le Klotski est un bâtiment à usage mixte de trois étages situé dans le quartier de Ballard à Seattle. Proche du centre-ville, le secteur est connu pour ses activités commerciales, manufacturières et résidentielles. Le bâtiment en béton et en acier d'environ 930 mètres carrés abrite une brasserie, un bureau, un espace de fabrication, un studio et un petit appartement. Le projet s'appuie sur un concept d'adaptation de l'espace et son langage architectural s'inspire d'un puzzle à tuiles coulissantes, également connu sous le nom de « Klotski ». Les écrans métalliques perforés de la façade sud du bâtiment coulissent vers le haut et vers le bas, permettant aux utilisateurs de changer la position des écrans pour l'ombre et l'intimité, et en réponse aux variations saisonnières de la lumière diurne.

L'aménagement du bâtiment permet également une belle animation de la rue avec une fenestration généreuse au rez-de-chaussée. L'offre commerciale attire une clientèle vers l'emplacement. Les espaces à bureaux contribuent également au va-et-vient dans le secteur en jours de semaine, alors que l'offre résidentielle assure une certaine vitalité les soirs et weekends



LE KLOTSKI, RÉALISÉ PAR GRAHAM BABA ARCHITECTS. PHOTO DE KEVIN SCOTT

5EGG, FLAWIL

Le 5egg est un bâtiment à usage mixte de cinq étages situé à Flawil, un village d'environ 900 habitants dans le canton de Saint-Gall en Suisse allemande. Le bâtiment pentagonal d'environ 5,000 mètres carrés est situé directement devant la station de train, en tête d'îlot. Aménagé surtout pour les personnes âgées, le 5egg contient plusieurs appartements d'une chambre aux étages, ainsi qu'un restaurant et des espaces communautaires au rez-de-chaussée. Le restaurant a été aménagé pour faire face à la station de train et l'artère commerciale principale du village.

Les unités d'habitations sont aménagées avec des matériaux nobles et des espaces privatifs extérieurs de qualité pour mettre en valeur le paysage naturel. Les espaces communs comme les corridors et escaliers sont épurés et présentent une mixité de matériaux chauds et froids, à savoir le bois et le béton, pour articuler un style architectural contemporain propre à la Suisse.

Au niveau du sol, un corridor piéton couvert permet aux résidents de circuler à l'abri des précipitations et de créer un espace de transition vers l'intérieur du bâtiment. Face à la rue principale, le restaurant propose un dialogue avec la station de train de par sa fenestration abondante et l'aménagement d'une terrasse extérieure. Les jeux de fenestration continuent sur les façades latérales où les bâtiments voisins sont de vocation résidentielle. On y retrouve des salles de rencontres et d'activités communautaires dédiées aux résidents.



7.5.5 Réutilisation de bâtiment institutionnel

ÉGLISE D'OVERSCHIE, ROTTERDAM

Cette reconversion d'une église de l'après-guerre en un bâtiment à appartements se situe dans le quartier Overschie, dans le nord de Rotterdam. Bâti en 1953, le bâtiment devient désaffecté 65 ans plus tard alors que la société néerlandaise devient de plus en plus séculaire. La réaffectation de ce type de bâtiment protégé est d'ailleurs assez courante aujourd'hui, aux Pays-Bas comme au Canada.

La firme d'architecture HOYT a été mandatée pour réaliser ce projet de réutilisation. Le projet devait réconcilier les demandes de trois parties prenantes aux intérêts divers. L'église, propriétaire du bâtiment, exige que la nouvelle fonction ne soit pas profane; la ville impose des critères de conservations architecturales strictes en incluant l'église à son inventaire de bâtiments protégés, et le développeur recherche un plan efficace pour l'aménagement de nouveaux logements. C'est dans ce contexte que la proposition de HOYT s'inscrit où le bâtiment original est conservé en entier, et un volume de deux étages est ajouté au toit. Des balcons ont également été introduits alors que les éléments sacrés de l'église, comme la tour, l'autel et la nef, sont gardés intacts.

À l'intérieur du bâtiment, on remarque que la hauteur d'origine a été conservée et que la vue sur les vitraux est mise en valeur. Des appartements sont aménagés au long d'un corridor central, et huit unités lumineuses et plus spacieuses sont ajoutées dans un nouveau volume au toit.

Dans l'ensemble, le projet permet de donner une deuxième vie au bâtiment tout en conservant la majorité du bâtiment, l'ensemble de ses éléments religieux les plus importants, et en proposant des unités résidentielles qui répondent au contexte actuel.



ANNEXE 1 LOYERS MOYENS PAR TYPE DE LOGEMENT DANS LES RMR DE SAGUENAY, TROIS-RIVIÈRES ET SHERBROOKE

FIGURE 24 - Loyer moyen des studios (\$) dans les RMR de Saguenay, Sherbrooke et Trois-Rivières, 2011-2021

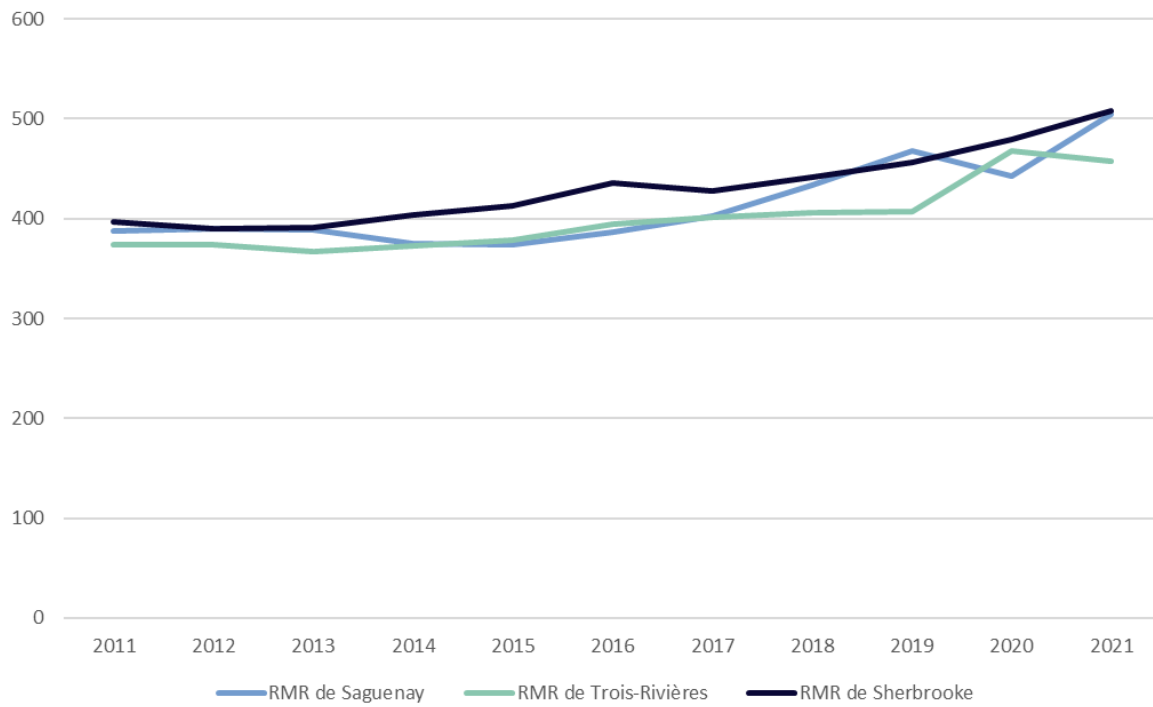


FIGURE 25 - Loyer moyen des logements comprenant une chambre (\$) dans les RMR de Saguenay, Sherbrooke et Trois-Rivières, 2011-2021

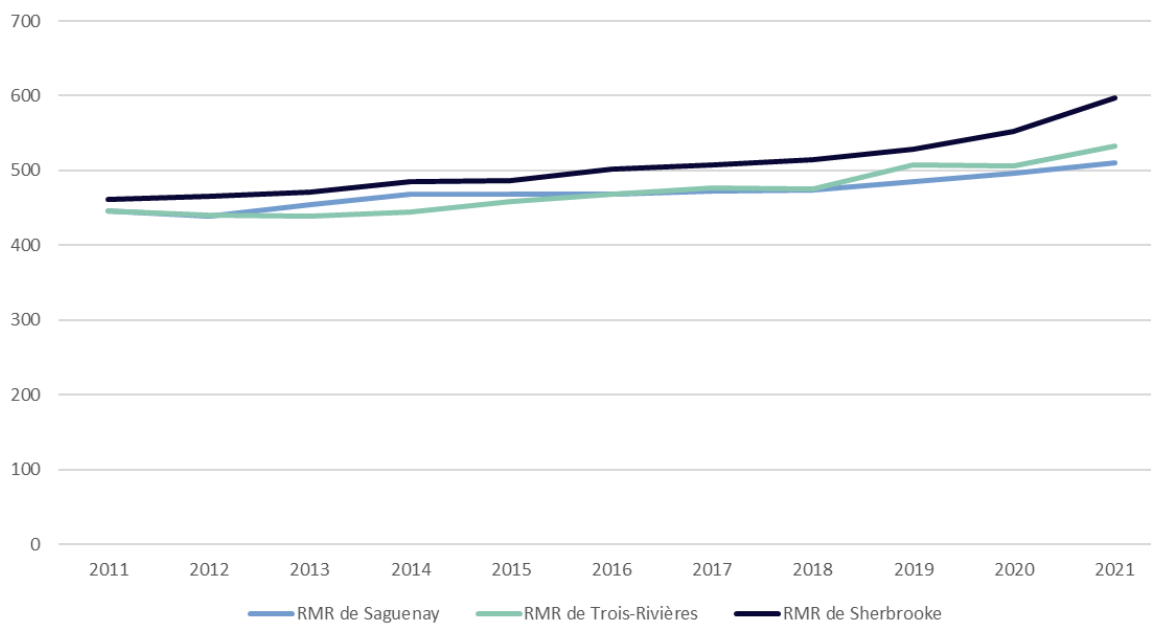


FIGURE 26 - Loyer moyen des logements comprenant deux chambres (\$) dans les RMR de Saguenay, Sherbrooke et Trois-Rivières, 2011-2021

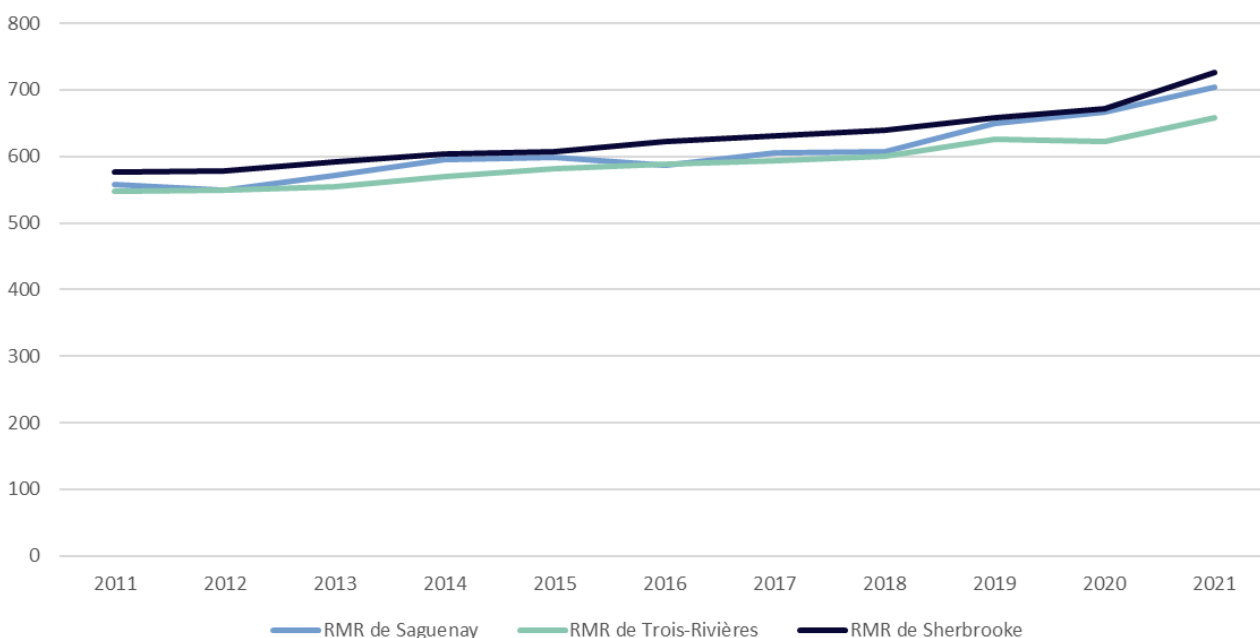
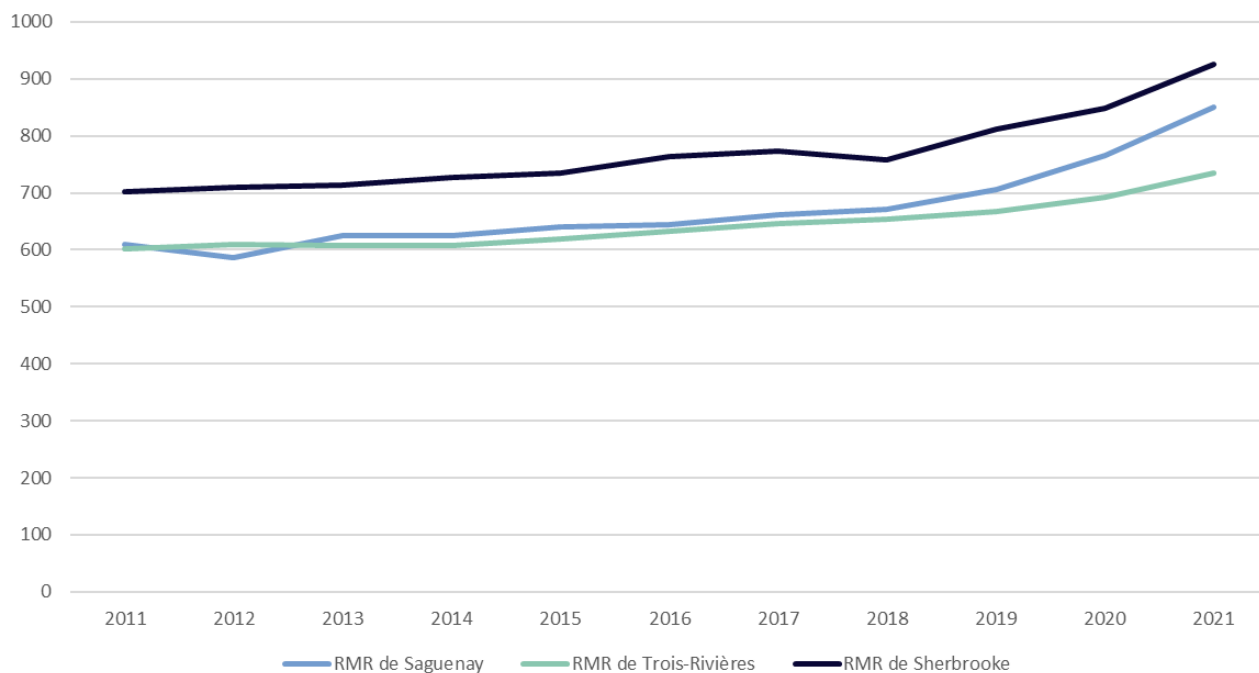


FIGURE 27 - Loyer moyen des logements comprenant trois chambres (\$) dans les RMR de Saguenay, Sherbrooke et Trois-Rivières, 2011-2021



ANNEXE 2 INVENTAIRE DU PARC COMMERCIAL, DE SERVICES PUBLICS ET INSTITUTIONNELS DE LA VILLE DE SAGUENAY

Code SCIAN	Centre-ville de Chicoutimi	Cité du Savoir et de la santé	Centre-ville de Jonquière	Chicoutimi-Nord	Zone Talbot	Reste Chicoutimi	Reste de Jonquière	Reste ville de Saguenay (hors Chicoutimi/Jonquière)	Total Ville de Saguenay (%)	Total Ville de Saguenay (p ²)
44 Commerce de détail	2%	0%	6%	5%	47%	8%	25%	7%	100%	4 474 138
441 Concessionnaires de véhicules et de pièces automobiles	1%	0%	0%	6%	32%	23%	33%	6%	100%	794 140
442 Magasins de meubles et d'accessoires de maison	2%	0%	0%	0%	60%	2%	33%	2%	100%	575 417
443 Magasins d'appareils électroniques et ménagers	1%	0%	7%	2%	76%	4%	10%	0%	100%	133 408
444 Marchands de matériaux de construction et de matériel et fournitures de jardinage	0%	0%	4%	0%	52%	3%	36%	5%	100%	526 441
445 Magasins d'alimentation	2%	0%	13%	8%	43%	3%	18%	12%	100%	1 146 496
446 Magasins de produits de santé et de soins personnels	8%	2%	10%	10%	24%	13%	24%	10%	100%	357 373
447 Stations-service	1%	1%	3%	15%	10%	19%	33%	17%	100%	228 249
448 Magasins de vêtements et d'accessoires vestimentaires	4%	0%	5%	1%	76%	1%	10%	4%	100%	712 614
45 Commerce de détail	7%	0%	3%	2%	48%	6%	24%	10%	100%	1 141 480
451 Magasins d'articles de sport, d'articles de passe-temps, d'articles de musique et de livres	8%	1%	3%	2%	59%	5%	18%	2%	100%	249 615
452 Magasins de marchandises diverses	1%	0%	2%	3%	54%	0%	25%	15%	100%	534 385
453 Magasins de détail divers	14%	0%	4%	1%	32%	14%	26%	10%	100%	357 480
51 Industrie de l'information et industrie culturelle	27%	1%	7%	0%	24%	12%	9%	19%	100%	366 167
511 Édition	70%	0%	0%	0%	0%	5%	23%	2%	100%	10 775
512 Industries du film et de l'enregistrement sonore	15%	0%	16%	0%	65%	1%	3%	0%	100%	47 049
515 Radiotélévision (sauf par Internet)	24%	0%	9%	0%	34%	24%	0%	10%	100%	37 189
517 Télécommunications	21%	0%	0%	1%	23%	38%	8%	9%	100%	84 927
518 Traitement de données, hébergement de données et services connexes	1%	0%	0%	0%	83%	6%	10%	0%	100%	31 797
519 Autres services d'information	38%	3%	8%	0%	0%	0%	12%	39%	100%	154 430
52 Finance et assurances	15%	0%	15%	8%	27%	5%	23%	7%	100%	302 046
522 Intermédiation financière et activités connexes	10%	0%	21%	11%	28%	1%	20%	9%	100%	174 537
523 Valeurs mobilières, contrats de marchandises et autres activités d'investissement financier connexes	9%	4%	0%	0%	42%	12%	32%	1%	100%	25 941
524 Sociétés d'assurance et activités connexes	24%	0%	10%	4%	22%	9%	25%	6%	100%	101 568
54 Services professionnels, scientifiques et techniques	30%	10%	3%	1%	8%	16%	23%	9%	100%	766 918
541 Services professionnels, scientifiques et techniques	30%	10%	3%	1%	8%	16%	23%	9%	100%	766 918
56 Services administratifs, services de soutien, services de gestion des déchets et services d'assainissement	3%	1%	9%	0%	8%	13%	37%	29%	100%	406 725
561 Services administratifs et services de soutien	3%	1%	13%	1%	11%	7%	39%	26%	100%	284 609
562 Services de gestion des déchets et d'assainissement	3%	0%	0%	0%	2%	28%	31%	36%	100%	122 117
61 Services d'enseignement	1%	18%	11%	3%	9%	15%	31%	13%	100%	2 506 118
611 Services d'enseignement	1%	18%	11%	3%	9%	15%	31%	13%	100%	2 506 118
62 Soins de santé et assistance sociale	10%	16%	4%	9%	10%	6%	32%	13%	100%	2 378 889
621 Services de soins de santé ambulatoires	13%	14%	6%	16%	10%	6%	28%	7%	100%	804 183
622 Hôpitaux	0%	41%	0%	0%	1%	0%	44%	14%	100%	436 703
623 Établissements de soins infirmiers et de soins pour bénéficiaires internes	12%	10%	3%	6%	5%	7%	36%	21%	100%	720 375
624 Assistance sociale	8%	3%	6%	8%	29%	12%	23%	12%	100%	417 629
71 Arts, spectacles et loisirs	10%	4%	14%	3%	10%	20%	18%	20%	100%	1 183 115
711 Arts d'interprétation, sports-spectacles et activités connexes	9%	4%	1%	3%	1%	38%	15%	30%	100%	287 924
712 Établissements du patrimoine	45%	0%	3%	2%	0%	0%	15%	34%	100%	75 466
713 Divertissement, loisirs, jeux de hasard et loteries	8%	4%	19%	4%	14%	16%	20%	16%	100%	819 726
72 Services d'hébergement et de restauration	16%	1%	5%	5%	31%	5%	25%	14%	100%	1 346 690
721 Services d'hébergement	16%	1%	0%	0%	35%	2%	28%	16%	100%	584 631
722 Services de restauration et débits de boissons	15%	1%	8%	9%	27%	6%	22%	12%	100%	762 059
81 Autres services (sauf les administrations publiques)	13%	4%	5%	8%	12%	15%	29%	13%	100%	2 072 903
811 Réparation et entretien	1%	0%	2%	7%	17%	23%	35%	15%	100%	767 069
812 Services personnels et services de blanchissage	13%	3%	15%	11%	19%	6%	22%	10%	100%	466 325
813 Organismes religieux, fondations, groupes de citoyens et organisations professionnelles et similaires	24%	9%	3%	7%	4%	12%	27%	13%	100%	839 510
Total par zone	8%	6%	7%	5%	25%	10%	26%	12%	100%	16 945 189

Source: Répertoire des entreprises de la ville de Saguenay, 2022

Portrait de l'inventaire du parc commercial, des services publics et institutionnels de la Ville de Saguenay

Code SCIAN	Centre-ville de Chicoutimi	Cité du Savoir et de la santé	Centre-ville de Jonquière	Chicoutimi-Nord	Zone Talbot	Reste Chicoutimi	Reste de Jonquière	Reste ville de Saguenay (hors Chicoutimi/Jonquière)	Total Ville de Saguenay (%)	Total Ville de Saguenay (pi ²)
44 Commerce de détail	7%	1%	23%	27%	51%	20%	24%	16%	26%	4 474 138
441 Concessionnaires de véhicules et de pièces automobiles	0%	0%	0%	6%	6%	10%	6%	2%	5%	794 140
442 Magasins de meubles et d'accessoires de maison	1%	0%	0%	0%	8%	1%	4%	1%	3%	575 417
443 Magasins d'appareils électroniques et ménagers	0%	0%	1%	0%	2%	0%	0%	0%	1%	133 408
444 Marchands de matériaux de construction et de matériel et fournitures de jardinage	0%	0%	2%	0%	7%	1%	4%	1%	3%	526 441
445 Magasins d'alimentation	2%	0%	13%	11%	12%	2%	5%	7%	7%	1 146 496
446 Magasins de produits de santé et de soins personnels	2%	1%	3%	4%	2%	3%	2%	2%	2%	357 373
447 Stations-service	0%	0%	1%	4%	1%	2%	2%	2%	1%	228 249
448 Magasins de vêtements et d'accessoires vestimentaires	2%	0%	3%	1%	13%	0%	2%	1%	4%	712 614
45 Commerce de détail	5%	0%	3%	3%	13%	4%	6%	6%	7%	1 141 480
451 Magasins d'articles de sport, d'articles de passe-temps, d'articles de musique et de livres	1%	0%	1%	1%	4%	1%	1%	0%	1%	249 615
452 Magasins de marchandises diverses	0%	0%	1%	2%	7%	0%	3%	4%	3%	534 385
453 Magasins de détail divers	3%	0%	1%	0%	3%	3%	2%	2%	2%	357 480
51 Industrie de l'information et industrie culturelle	7%	0%	2%	0%	2%	2%	1%	3%	2%	366 167
511 Édition	1%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	10 775
512 Industries du film et de l'enregistrement sonore	0%	0%	1%	0%	1%	0%	0%	0%	0%	47 049
515 Radiotélévision (sauf par Internet)	1%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	37 189
517 Télécommunications	1%	0%	0%	0%	0%	2%	0%	0%	1%	84 927
518 Traitement de données, hébergement de données et services connexes	0%	0%	0%	0%	1%	0%	0%	0%	0%	31 797
519 Autres services d'information	4%	0%	1%	0%	0%	0%	0%	3%	1%	154 430
52 Finance et assurances	3%	0%	4%	3%	2%	1%	2%	1%	2%	302 046
522 Intermédiation financière et activités connexes	1%	0%	3%	2%	1%	0%	1%	1%	1%	174 537
523 Valeurs mobilières, contrats de marchandises et autres activités d'investissement financier connexes	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	25 941
524 Sociétés d'assurance et activités connexes	2%	0%	1%	0%	1%	0%	1%	0%	1%	101 568
54 Services professionnels, scientifiques et techniques	16%	7%	2%	1%	1%	7%	4%	3%	5%	766 918
541 Services professionnels, scientifiques et techniques	16%	7%	2%	1%	1%	7%	4%	3%	5%	766 918
56 Services administratifs, services de soutien, services de gestion des déchets et services d'assainissement	1%	0%	3%	0%	1%	3%	3%	6%	2%	406 725
561 Services administratifs et services de soutien	1%	0%	3%	0%	1%	1%	2%	4%	2%	284 609
562 Services de gestion des déchets et d'assainissement	0%	0%	0%	0%	0%	2%	1%	2%	1%	122 117
61 Services d'enseignement	2%	41%	25%	8%	5%	21%	17%	16%	15%	2 506 118
611 Services d'enseignement	2%	41%	25%	8%	5%	21%	17%	16%	15%	2 506 118
62 Soins de santé et assistance sociale	16%	35%	8%	25%	6%	8%	17%	15%	14%	2 378 889
621 Services de soins de santé ambulatoires	7%	11%	4%	15%	2%	3%	5%	3%	5%	804 183
622 Hôpitaux	0%	17%	0%	0%	0%	0%	4%	3%	3%	436 703
623 Établissements de soins infirmiers et de soins pour bénéficiaires internes	6%	7%	2%	6%	1%	3%	6%	7%	4%	720 375
624 Assistance sociale	2%	1%	2%	4%	3%	3%	2%	2%	2%	417 629
71 Arts, spectacles et loisirs	9%	4%	15%	5%	3%	13%	5%	12%	7%	1 183 115
711 Arts d'interprétation, sports-spectacles et activités connexes	2%	1%	0%	1%	0%	6%	1%	4%	2%	287 924
712 Établissements du patrimoine	2%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	1%	0%	75 466
713 Divertissement, loisirs, jeux de hasard et loteries	4%	3%	14%	4%	3%	7%	4%	6%	5%	819 726
72 Services d'hébergement et de restauration	15%	1%	6%	8%	10%	3%	7%	9%	8%	1 346 690
721 Services d'hébergement	7%	1%	0%	0%	5%	1%	4%	5%	3%	584 631
722 Services de restauration et débits de boissons	8%	0%	6%	8%	5%	3%	4%	5%	4%	762 059
81 Autres services (sauf les administrations publiques)	19%	8%	9%	20%	6%	17%	13%	13%	12%	2 072 903
811 Réparation et entretien	1%	0%	1%	7%	3%	10%	6%	6%	5%	767 069
812 Services personnels et services de blanchissage	4%	1%	6%	6%	2%	2%	2%	2%	3%	466 325
813 Organismes religieux, fondations, groupes de citoyens et organisations professionnelles et similaires	14%	7%	2%	7%	1%	6%	5%	5%	5%	839 510
Total par zone (%)	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	16 945 189
Total par zone (pi ²)	1 433 376	1 073 087	1 123 063	835 473	4 165 209	1 776 551	4 475 602	2 062 828	16 945 189	

Source: Répertoire des entreprises de la ville de Saguenay, 2022

ANNEXE 3 SUPERFICIES DES SECTEURS PAR CODE SCIAN (100% LIGNE)

Code SCIAN	Description Code Scian 2 caractères	Description Code Scian 3 caractères	Description Code Scian 4 caractères	Centre-ville de Chicoutimi	Cité du Savoir et de la santé	Centre-ville de Jonquière	Chicoutimi-Nord	Reste Chicoutimi	Reste de Jonquière	Reste ville de Saguenay (hors Chicoutimi/Jonquière)	Zone Talbot	Total général (%)	Total général (pi ²)
44	Commerce de détail			3%	0%	7%	4%	8%	27%	6%	44%	100%	4 474 138
44	441	Concessionnaires de véhicules et de pièces automobiles		5%	0%	0%	6%	23%	33%	6%	27%	100%	794 140
44	441	4411	Concessionnaires d'automobiles	0%	0%	0%	2%	30%	27%	0%	41%	100%	378 717
44	441	4412	Autres concessionnaires de véhicules automobiles	1%	0%	0%	15%	14%	51%	5%	14%	100%	205 408
44	441	4413	Magasins de pièces, de pneus et d'accessoires pour véhicules automobiles	19%	0%	0%	5%	19%	25%	17%	15%	100%	210 015
44	442	Magasins de meubles et d'accessoires de maison		2%	0%	0%	0%	2%	33%	2%	60%	100%	575 417
44	442	4421	Magasins de meubles	3%	0%	0%	0%	2%	44%	3%	47%	100%	407 468
44	442	4422	Magasins d'accessoires de maison	0%	0%	0%	0%	3%	5%	2%	90%	100%	167 949
44	443	Magasins d'appareils électroniques et ménagers		1%	0%	7%	2%	4%	10%	0%	76%	100%	133 408
44	443	4431	Magasins d'appareils électroniques et ménagers	1%	0%	7%	2%	4%	10%	0%	76%	100%	133 408
44	444	Marchands de matériaux de construction et de matériel et fournitures de jardinage		0%	0%	4%	0%	3%	57%	1%	34%	100%	526 441
44	444	4441	Marchands de matériaux et fournitures de construction	0%	0%	0%	0%	2%	61%	1%	36%	100%	495 678
44	444	4442	Magasins de matériel et fournitures pour le jardinage et l'entretien des pelouses	0%	0%	75%	0%	8%	0%	17%	0%	100%	30 763
44	445	Magasins d'alimentation		2%	0%	14%	6%	3%	17%	12%	44%	100%	1 146 496
44	445	4451	Épiceries	2%	0%	13%	6%	3%	17%	13%	47%	100%	1 010 096
44	445	4452	Magasins d'alimentation spécialisés	6%	1%	25%	9%	5%	21%	6%	26%	100%	136 400
44	446	Magasins de produits de santé et de soins personnels		5%	2%	15%	7%	12%	31%	6%	22%	100%	357 373
44	446	4461	Magasins de produits de santé et de soins personnels	5%	2%	15%	7%	12%	31%	6%	22%	100%	357 373
44	447	Stations-service		2%	1%	15%	11%	19%	29%	14%	7%	100%	228 249
44	447	4471	Stations-service	2%	1%	15%	11%	19%	29%	14%	7%	100%	228 249
44	448	Magasins de vêtements et d'accessoires vestimentaires		4%	0%	5%	1%	1%	13%	3%	74%	100%	712 614
44	448	4481	Magasins de vêtements	3%	0%	5%	1%	1%	11%	2%	77%	100%	615 717
44	448	4482	Magasins de chaussures	7%	0%	3%	0%	0%	22%	10%	57%	100%	79 050
44	448	4483	Bijouteries et magasins de bagages et de maroquinerie	23%	0%	10%	3%	0%	16%	13%	36%	100%	17 847
45	Commerce de détail			6%	0%	11%	1%	5%	26%	6%	45%	100%	1 141 480
45	451	Magasins d'articles de sport, d'articles de passe-temps, d'articles de musique et de livres		8%	1%	3%	2%	5%	19%	2%	59%	100%	249 615
45	451	4511	Magasins d'articles de sport et de passe-temps et d'instruments de musique	5%	1%	2%	2%	6%	22%	2%	59%	100%	224 998
45	451	4512	Librairies et marchands de journaux	31%	0%	10%	0%	0%	1%	4%	55%	100%	24 617
45	452	Magasins de marchandises diverses		0%	0%	19%	0%	0%	28%	6%	47%	100%	534 385
45	452	4521	Grands magasins	0%	0%	4%	0%	0%	22%	6%	67%	100%	361 172
45	452	4529	Autres magasins de marchandises diverses	0%	0%	50%	1%	0%	40%	4%	4%	100%	173 213
45	453	Magasins de détail divers		13%	0%	5%	1%	13%	27%	8%	32%	100%	357 480
45	453	4531	Fleuristes	5%	0%	3%	18%	8%	61%	5%	0%	100%	20 764
45	453	4532	Magasins de fournitures de bureau, de papeterie et de cadeaux	3%	5%	18%	1%	9%	18%	4%	42%	100%	33 024
45	453	4533	Magasins de marchandises d'occasion	26%	0%	0%	0%	10%	39%	5%	20%	100%	141 244
45	453	4539	Autres magasins de détail divers	6%	0%	6%	0%	17%	15%	11%	45%	100%	162 449
51	Industrie de l'information et industrie culturelle			12%	1%	40%	0%	12%	7%	4%	24%	100%	366 167
51	511	Édition		70%	0%	0%	0%	5%	23%	2%	0%	100%	10 775
51	511	5111	Éditeurs de journaux, de périodiques, de livres et de répertoires	64%	0%	0%	0%	6%	27%	3%	0%	100%	9 246
51	511	5112	Éditeurs de logiciels	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%	1 528
51	512	Industries du film et de l'enregistrement sonore		15%	0%	16%	0%	1%	3%	0%	65%	100%	47 049
51	512	5121	Industries du film et de vidéo	15%	0%	15%	1%	0%	0%	0%	69%	100%	44 724
51	512	5122	Industries de l'enregistrement sonore	0%	0%	36%	0%	11%	53%	0%	0%	100%	2 325
51	515	Radiotélévision (sauf par Internet)		24%	0%	9%	0%	24%	0%	10%	34%	100%	37 189
51	515	5151	Radiodiffusion et télédiffusion	24%	0%	9%	0%	24%	0%	10%	34%	100%	37 189
51	517	Télécommunications		23%	0%	0%	1%	38%	9%	8%	21%	100%	84 927
51	517	5175	Télédiffusion	0%	0%	0%	0%	0%	77%	0%	23%	100%	8 740
51	517	5179	Autres services de télécommunications	25%	0%	0%	1%	43%	1%	9%	21%	100%	76 187
51	518	Traitement de données, hébergement de données et services connexes		1%	0%	0%	0%	6%	10%	0%	83%	100%	31 797
51	518	5181	#N/A	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%	100%	26 264
51	518	5182	Traitement de données, hébergement de données et services connexes	7%	0%	0%	0%	33%	60%	0%	0%	100%	5 533
51	519	Autres services d'information		1%	3%	88%	0%	0%	6%	2%	0%	100%	154 430
51	519	5191	Autres services d'information	1%	3%	88%	0%	0%	6%	2%	0%	100%	154 430

Code SCIAN	Description Code Scian 2 caractères	Description Code Scian 3 caractères	Description Code Scian 4 caractères	Centre-ville de Chicoutimi	Cité du Savoir et de la santé	Centre-ville de Jonquière	Chicoutimi-Nord	Reste Chicoutimi	Reste de Jonquière	Reste ville de Saguenay (hors Chicoutimi/Jonquière)	Zone Talbot	Total général (%)	Total général (pt ²)
52	Finance et assurances			13%	0%	26%	7%	3%	22%	6%	24%	100%	302 046
52	522	Intermédiation financière et activités connexes		6%	0%	38%	9%	1%	18%	7%	21%	100%	174 537
52	522	5221	Intermédiation financière par le biais de dépôts	6%	0%	38%	9%	0%	19%	7%	21%	100%	172 427
52	522	5222	Intermédiation financière non faite par le biais de dépôts	0%	0%	0%	0%	87%	0%	0%	13%	100%	2 110
52	523	Valeurs mobilières, contrats de marchandises et autres activités d'investissement financier connexes		9%	4%	0%	0%	12%	32%	1%	42%	100%	25 941
52	523	5231	Intermédiation et courtage de valeurs mobilières et de contrats de marchandises	0%	0%	0%	0%	0%	100%	0%	0%	100%	883
52	523	5239	Autres activités d'investissement financier	10%	4%	0%	0%	12%	29%	1%	44%	100%	25 058
52	524	Sociétés d'assurance et activités connexes		24%	0%	11%	4%	3%	25%	6%	26%	100%	101 568
52	524	5241	Sociétés d'assurance	25%	0%	0%	0%	0%	53%	0%	22%	100%	38 061
52	524	5242	Agences et courtiers d'assurance et autres activités liées à l'assurance	24%	0%	18%	6%	5%	9%	9%	28%	100%	63 507
54	Services professionnels, scientifiques et techniques			30%	10%	3%	1%	19%	24%	5%	8%	100%	766 918
54	541	Services professionnels, scientifiques et techniques		30%	10%	3%	1%	19%	24%	5%	8%	100%	766 918
54	541	5411	Services juridiques	52%	0%	12%	0%	0%	23%	6%	7%	100%	103 269
54	541	5412	Services de comptabilité, de préparation de déclarations de revenus, de tenue de livres et de paye	15%	0%	6%	7%	7%	24%	5%	36%	100%	83 582
54	541	5413	Architecture, génie et services connexes	25%	0%	3%	0%	22%	39%	3%	7%	100%	230 552
54	541	5414	Services spécialisés de design	27%	0%	0%	2%	33%	22%	8%	8%	100%	18 503
54	541	5415	Conception de systèmes informatiques et services connexes	53%	13%	1%	0%	15%	9%	5%	4%	100%	117 843
54	541	5416	Services de conseils en gestion et de conseils scientifiques et techniques	28%	4%	0%	0%	29%	26%	13%	0%	100%	80 428
54	541	5417	Services de recherche et de développement scientifiques	0%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%	56 295
54	541	5418	Publicité, relations publiques et services connexes	32%	0%	0%	3%	35%	18%	5%	7%	100%	33 067
54	541	5419	Autres services professionnels, scientifiques et techniques	8%	2%	0%	0%	62%	22%	6%	0%	100%	43 379
56	Services administratifs, services de soutien, services de gestion des déchets et services d'assainissement			3%	1%	9%	0%	10%	40%	25%	12%	100%	406 725
56	561	Services administratifs et services de soutien		2%	1%	13%	1%	7%	44%	21%	11%	100%	284 609
56	561	5613	Services d'emploi	38%	0%	0%	0%	24%	20%	0%	18%	100%	4 951
56	561	5614	Services de soutien aux entreprises	1%	1%	55%	0%	2%	18%	8%	16%	100%	67 587
56	561	5615	Services de préparation de voyages et de réservation	7%	8%	5%	0%	22%	12%	10%	36%	100%	15 834
56	561	5616	Services d'enquêtes et de sécurité	9%	0%	0%	0%	15%	54%	3%	19%	100%	30 279
56	561	5617	Services relatifs aux bâtiments et aux logements	0%	0%	0%	1%	6%	58%	30%	5%	100%	153 386
56	561	5619	Autres services de soutien	0%	9%	0%	0%	5%	50%	36%	0%	100%	12 572
56	562	Services de gestion des déchets et d'assainissement		3%	0%	0%	0%	17%	31%	34%	15%	100%	122 117
56	562	5621	Collecte de déchets	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%	0%	100%	17 470
56	562	5622	Traitement et élimination des déchets	0%	0%	0%	0%	0%	51%	49%	0%	100%	25 919
56	562	5629	Services d'assainissement et autres services de gestion des déchets	5%	0%	0%	0%	26%	31%	15%	23%	100%	78 727
61	Services d'enseignement			3%	18%	11%	3%	14%	31%	13%	9%	100%	2 506 118
61	611	Services d'enseignement		3%	18%	11%	3%	14%	31%	13%	9%	100%	2 506 118
61	611	6111	Écoles primaires et secondaires	4%	5%	5%	4%	2%	39%	24%	17%	100%	1 189 154
61	611	6112	Collèges communautaires et cégeps	0%	57%	43%	0%	0%	0%	0%	0%	100%	407 188
61	611	6113	Universités	0%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%	144 871
61	611	6115	Écoles techniques et écoles de métiers	0%	0%	4%	0%	57%	35%	3%	2%	100%	535 580
61	611	6116	Autres établissements d'enseignement et de formation	9%	4%	8%	9%	4%	53%	9%	4%	100%	217 549
61	611	6117	Services de soutien à l'enseignement	3%	47%	0%	0%	37%	14%	0%	0%	100%	11 776

Code SCIAN	Description Code Scian 2 caractères		Description Code Scian 3 caractères		Description Code Scian 4 caractères									
					Centre-ville de Chicoutimi	Cité du Savor et de la santé	Centre-ville de Jonquière	Chicoutimi-Nord	Reste Chicoutimi	Reste de Jonquière	Reste ville de Saguenay (hors Chicoutimi/Jonquière)	Zone Talbot	Total général (%)	Total général (pi ²)
62	Soins de santé et assistance sociale				10%	15%	4%	8%	6%	33%	13%	10%	100%	2 378 889
62 621	Services de soins de santé ambulatoires				13%	14%	6%	16%	6%	28%	7%	10%	100%	804 183
62 621 6211	Cabinets de médecins				10%	35%	7%	2%	2%	22%	6%	17%	100%	133 537
62 621 6212	Cabinets de dentistes				11%	6%	12%	5%	11%	28%	12%	14%	100%	113 699
62 621 6213	Cabinets d'autres praticiens de la santé				16%	6%	4%	24%	6%	31%	3%	8%	100%	490 651
62 621 6214	Centres de soins ambulatoires				0%	76%	0%	0%	0%	23%	1%	0%	100%	38 922
62 621 6215	Laboratoires médicaux et d'analyses diagnostiques				100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%	1 087
62 621 6216	Services de soins de santé à domicile				1%	13%	3%	0%	0%	21%	63%	0%	100%	21 452
62 621 6219	Autres services de soins de santé ambulatoires				0%	0%	0%	0%	100%	0%	0%	0%	100%	4 833
62 622	Hôpitaux				0%	41%	0%	0%	0%	44%	14%	1%	100%	436 703
62 622 6221	Hôpitaux généraux et hôpitaux de soins chirurgicaux				0%	41%	0%	0%	0%	44%	14%	1%	100%	436 703
62 623	Établissements de soins infirmiers et de soins pour bénéficiaires internes				12%	8%	3%	6%	7%	38%	21%	5%	100%	720 375
62 623 6232	Établissements résidentiels pour handicaps liés au développement, troubles mentaux, alcoolisme				3%	5%	0%	0%	0%	49%	44%	0%	100%	76 844
62 623 6233	Établissements communautaires de soins pour personnes âgées				13%	8%	4%	6%	8%	37%	19%	6%	100%	629 258
62 623 6239	Autres établissements de soins pour bénéficiaires internes				17%	0%	0%	50%	0%	25%	9%	0%	100%	14 273
62 624	Assistance sociale				10%	3%	6%	6%	13%	22%	12%	29%	100%	417 629
62 624 6241	Services individuels et familiaux				9%	1%	3%	3%	8%	9%	8%	60%	100%	158 014
62 624 6242	Services communautaires d'alimentation et d'hébergement, services d'urgence et autres secours				30%	22%	24%	0%	10%	2%	11%	0%	100%	9 967
62 624 6243	Services de réadaptation professionnelle				40%	4%	19%	0%	23%	10%	4%	0%	100%	16 899
62 624 6244	Services de garderie				7%	3%	5%	10%	16%	33%	15%	11%	100%	232 748
71	Arts, spectacles et loisirs				10%	4%	14%	3%	20%	19%	20%	9%	100%	1 183 115
71 711	Arts d'interprétation, sports-spectacles et activités connexes				9%	4%	1%	3%	38%	15%	30%	1%	100%	287 924
71 711 7111	Compagnies d'arts d'interprétation				53%	0%	0%	0%	3%	22%	22%	0%	100%	43 142
71 711 7112	Sports-spectacles				0%	0%	0%	0%	43%	57%	0%	0%	100%	30 236
71 711 7113	Promoteurs (diffuseurs) d'événements artistiques et sportifs et d'événements similaires				2%	5%	1%	4%	44%	7%	36%	1%	100%	214 546
71 712	Établissements du patrimoine				45%	0%	3%	2%	0%	15%	34%	0%	100%	75 466
71 712 7121	Établissements du patrimoine				45%	0%	3%	2%	0%	15%	34%	0%	100%	75 466
71 713	Divertissement, loisirs, jeux de hasard et loteries				8%	4%	19%	4%	16%	21%	16%	13%	100%	819 726
71 713 7131	Parcs d'attractions et salles de jeux électroniques				0%	0%	23%	0%	0%	37%	0%	40%	100%	16 200
71 713 7132	Jeux de hasard et loteries				0%	0%	3%	0%	0%	0%	0%	97%	100%	10 527
71 713 7139	Autres services de divertissement et de loisirs				8%	4%	20%	4%	16%	20%	16%	11%	100%	792 999
72	Services d'hébergement et de restauration				16%	1%	6%	4%	4%	28%	13%	30%	100%	1 346 690
72 721	Services d'hébergement				16%	1%	0%	0%	2%	28%	16%	35%	100%	584 631
72 721 7211	Hébergement des voyageurs				17%	1%	1%	0%	2%	29%	12%	37%	100%	558 335
72 721 7212	Parcs pour véhicules récréatifs (VR) et camps de loisirs				0%	0%	0%	0%	0%	3%	97%	0%	100%	26 296
72 722	Services de restauration et débits de boissons				15%	0%	10%	6%	5%	27%	11%	25%	100%	762 059
72 722 7224	Débits de boissons alcoolisées				19%	0%	7%	15%	2%	24%	13%	20%	100%	91 418
72 722 722512	Restaurants à service restreint				6%	0%	11%	7%	8%	36%	12%	20%	100%	292 617
72 722 722511	Restaurants à service complet				21%	1%	10%	4%	4%	22%	9%	30%	100%	378 024
81	Autres services (sauf les administrations publiques)				14%	4%	6%	8%	14%	29%	12%	12%	100%	2 072 903
81 811	Réparation et entretien				1%	0%	2%	7%	22%	36%	14%	17%	100%	767 069
81 811 8111	Réparation et entretien de véhicules automobiles				2%	0%	2%	10%	19%	35%	14%	18%	100%	489 370
81 811 8112	Réparation et entretien de matériel électronique et de matériel de précision				0%	0%	0%	0%	32%	12%	6%	49%	100%	24 079
81 811 8113	Réparation et entretien de machines et de matériel d'usage commercial et industriel				0%	0%	2%	1%	33%	33%	17%	14%	100%	185 172
81 811 8114	Réparation et entretien d'articles personnels et ménagers				4%	0%	6%	7%	13%	59%	11%	4%	100%	68 448
81 812	Services personnels et services de blanchissage				17%	3%	18%	12%	6%	19%	8%	17%	100%	466 325
81 812 8121	Services de soins personnels				15%	1%	11%	11%	5%	21%	7%	29%	100%	260 078
81 812 8123	Services de nettoyage à sec et de blanchissage				0%	0%	0%	0%	38%	32%	20%	10%	100%	21 076
81 812 8129	Autres services personnels				22%	6%	31%	15%	2%	16%	8%	0%	100%	185 172
81 813	Organismes religieux, fondations, groupes de citoyens et organisations professionnelles et similaires				24%	9%	3%	7%	12%	27%	13%	4%	100%	839 510
81 813 8131	Organismes religieux				32%	11%	2%	9%	15%	21%	8%	4%	100%	464 000
81 813 8132	Fondations et organismes de charité				8%	11%	1%	1%	7%	45%	22%	6%	100%	36 048
81 813 8133	Organismes d'action sociale				22%	3%	2%	3%	12%	20%	27%	11%	100%	139 167
81 813 8134	Organisations civiques et sociales				14%	4%	5%	12%	2%	44%	19%	0%	100%	112 386
81 813 8139	Associations de gens d'affaires, organisations professionnelles et syndicales et autres associations				9%	11%	2%	2%	17%	45%	11%	3%	100%	87 909
Total par zone					9%	6%	9%	4%	10%	28%	11%	23%	100%	16 945 189

ANNEXE 4 SUPERFICIES DES SECTEURS PAR CODE SCIAN (100% COLONNE)

Code SCIAN	Description Code Scian 2 caractères	Description Code Scian 3 caractères	Description Code Scian 4 caractères	Centre-ville de Chicoutimi	Cité du Savoir et de la santé	Centre-ville de Jonquière	Chicoutimi-Nord	Zone Talbot	Reste Chicoutimi	Reste de Jonquière	Reste ville de Saguenay (hors Chicoutimi/Jonquière)	Total général (%)	Total général (pi ²)
44	Commerce de détail			7%	1%	23%	27%	51%	20%	24%	16%	26%	4 474 138
44	441	Concessionnaires de véhicules et de pièces automobiles		0%	0%	0%	6%	6%	10%	6%	2%	5%	794 140
44	441	4411 Concessionnaires d'automobiles		0%	0%	0%	1%	4%	6%	2%	0%	2%	378 717
44	441	4412 Autres concessionnaires de véhicules automobiles		0%	0%	0%	4%	1%	2%	2%	1%	1%	205 408
44	441	4413 Magasins de pièces, de pneus et d'accessoires pour véhicules automobiles		0%	0%	0%	1%	2%	2%	1%	2%	1%	210 015
44	442	Magasins de meubles et d'accessoires de maison		1%	0%	0%	0%	8%	1%	4%	1%	3%	575 417
44	442	4421 Magasins de meubles		1%	0%	0%	0%	5%	0%	4%	1%	2%	407 468
44	442	4422 Magasins d'accessoires de maison		0%	0%	0%	0%	4%	0%	0%	0%	1%	167 949
44	443	Magasins d'appareils électroniques et ménagers		0%	0%	1%	0%	2%	0%	0%	0%	1%	133 408
44	443	4431 Magasins d'appareils électroniques et ménagers		0%	0%	1%	0%	2%	0%	0%	0%	1%	133 408
44	444	Marchands de matériaux de construction et de matériel et fournitures de jardinage		0%	0%	2%	0%	7%	1%	4%	1%	3%	526 441
44	444	4441 Marchands de matériaux et fournitures de construction		0%	0%	0%	0%	7%	1%	4%	1%	3%	495 678
44	444	4442 Magasins de matériel et fournitures pour le jardinage et l'entretien des pelouses		0%	0%	2%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	30 763
44	445	Magasins d'alimentation		2%	0%	13%	11%	12%	2%	5%	7%	7%	1 146 496
44	445	4451 Epicerie		1%	0%	11%	9%	11%	2%	4%	6%	6%	1 010 096
44	445	4452 Magasins d'alimentation spécialisés		1%	0%	2%	2%	1%	0%	1%	1%	1%	136 400
44	446	Magasins de produits de santé et de soins personnels		2%	1%	3%	4%	2%	3%	2%	2%	2%	357 373
44	446	4461 Magasins de produits de santé et de soins personnels		2%	1%	3%	4%	2%	3%	2%	2%	2%	357 373
44	447	Stations-service		0%	0%	1%	4%	1%	2%	2%	2%	1%	228 249
44	447	4471 Stations-service		0%	0%	1%	4%	1%	2%	2%	2%	1%	228 249
44	448	Magasins de vêtements et d'accessoires vestimentaires		2%	0%	3%	1%	13%	0%	2%	1%	4%	712 614
44	448	4481 Magasins de vêtements		1%	0%	3%	1%	12%	0%	1%	1%	4%	615 717
44	448	4482 Magasins de chaussures		0%	0%	0%	0%	1%	0%	0%	0%	0%	79 050
44	448	4483 Bijouteries et magasins de bagages et de maroquinerie		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	17 847
45	Commerce de détail			5%	0%	3%	3%	13%	4%	6%	6%	7%	1 141 480
45	451	Magasins d'articles de sport, d'articles de passe-temps, d'articles de musique et de livres		1%	0%	1%	1%	4%	1%	1%	0%	1%	249 615
45	451	4511 Magasins d'articles de sport et de passe-temps et d'instruments de musique		1%	0%	0%	1%	3%	1%	1%	0%	1%	224 998
45	451	4512 Librairies et marchands de journaux		1%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	24 617
45	452	Magasins de marchandises diverses		0%	0%	1%	2%	7%	0%	3%	4%	3%	534 385
45	452	4521 Grands magasins		0%	0%	0%	0%	6%	0%	1%	3%	2%	361 172
45	452	4529 Autres magasins de marchandises diverses		0%	0%	1%	2%	1%	0%	2%	1%	1%	173 213
45	453	Magasins de détail divers		3%	0%	1%	0%	3%	3%	2%	2%	2%	357 480
45	453	4531 Fleuristes		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	20 764
45	453	4532 Magasins de fournitures de bureau, de papeterie et de cadeaux		0%	0%	1%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	33 024
45	453	4533 Magasins de marchandises d'occasion		3%	0%	0%	0%	1%	1%	1%	1%	1%	141 244
45	453	4539 Autres magasins de détail divers		1%	0%	0%	0%	2%	2%	0%	1%	1%	162 449
51	Industrie de l'information et industrie culturelle			7%	0%	2%	0%	2%	2%	1%	3%	2%	366 167
51	511	Édition		1%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	10 775
51	511	5111 Éditeurs de journaux, de périodiques, de livres et de répertoires		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	9 246
51	511	5112 Éditeurs de logiciels		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	1 528
51	512	Industries du film et de l'enregistrement sonore		0%	0%	1%	0%	1%	0%	0%	0%	0%	47 049
51	512	5121 Industries du film et de vidéo		0%	0%	1%	0%	1%	0%	0%	0%	0%	44 724
51	512	5122 Industries de l'enregistrement sonore		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	2 325
51	515	Radiotélévision (sauf par Internet)		1%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	37 189
51	515	5151 Radiodiffusion et télédiffusion		1%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	37 189
51	517	Télécommunications		1%	0%	0%	0%	0%	2%	0%	0%	1%	84 927
51	517	5175 Télédiffusion		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	8 740
51	517	5179 Autres services de télécommunications		1%	0%	0%	0%	0%	2%	0%	0%	0%	76 187
51	518	Traitement de données, hébergement de données et services connexes		0%	0%	0%	0%	1%	0%	0%	0%	0%	31 797
51	518	5181 #N/A		0%	0%	0%	0%	1%	0%	0%	0%	0%	26 264
51	518	5182 Traitement de données, hébergement de données et services connexes		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	5 533
51	519	Autres services d'information		4%	0%	1%	0%	0%	0%	0%	3%	1%	154 430
51	519	5191 Autres services d'information		4%	0%	1%	0%	0%	0%	0%	3%	1%	154 430

Code SCIAN	Description Code Scian 2 caractères	Description Code Scian 3 caractères	Description Code Scian 4 caractères	Centre-ville de Chicoutimi	Cité du Savoir et de la santé	Centre-ville de Jonquière	Chicoutimi-Nord	Zone Talbot	Reste Chicoutimi	Reste de Jonquière	Reste ville de Saguenay (hors Chicoutimi/Jonquière)	Total général (%)	Total général (pt ²)
52	Finance et assurances			3%	0%	4%	3%	2%	1%	2%	1%	2%	302 046
52	522	Intermédiation financière et activités connexes		1%	0%	3%	2%	1%	0%	1%	1%	1%	174 537
52	522	Intermédiation financière par le biais de dépôts		1%	0%	3%	2%	1%	0%	1%	1%	1%	172 427
52	522	Intermédiation financière non faite par le biais de dépôts		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	2 110
52	523	Valeurs mobilières, contrats de marchandises et autres activités d'investissement financier connexes		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	25 941
52	523	5231 Intermédiation et courtage de valeurs mobilières et de contrats de marchandises		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	883
52	523	5239 Autres activités d'investissement financier		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	25 058
52	524	Sociétés d'assurance et activités connexes		2%	0%	1%	0%	1%	0%	1%	0%	1%	101 568
52	524	5241 Sociétés d'assurance		1%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	38 061
52	524	5242 Agences et courtiers d'assurance et autres activités liées à l'assurance		1%	0%	1%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	63 507
54	Services professionnels, scientifiques et techniques			16%	7%	2%	1%	1%	7%	4%	3%	5%	766 918
54	541	Services professionnels, scientifiques et techniques		16%	7%	2%	1%	1%	7%	4%	3%	5%	766 918
54	541	5411 Services juridiques		4%	0%	1%	0%	0%	0%	0%	0%	1%	103 269
54	541	5412 Services de comptabilité, de préparation de déclarations de revenus, de tenue de livres et de paye		1%	0%	0%	1%	1%	0%	0%	1%	0%	83 582
54	541	5413 Architecture, génie et services connexes		4%	0%	1%	0%	0%	2%	2%	1%	1%	230 552
54	541	5414 Services spécialisés de design		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	18 503
54	541	5415 Conception de systèmes informatiques et services connexes		4%	1%	0%	0%	0%	1%	0%	0%	1%	117 843
54	541	5416 Services de conseils en gestion et de conseils scientifiques et techniques		2%	0%	0%	0%	0%	1%	0%	1%	0%	80 428
54	541	5417 Services de recherche et de développement scientifiques		0%	5%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	56 295
54	541	5418 Publicité, relations publiques et services connexes		1%	0%	0%	0%	0%	1%	0%	0%	0%	33 067
54	541	5419 Autres services professionnels, scientifiques et techniques		0%	0%	0%	0%	0%	1%	0%	1%	0%	43 379
56	Services administratifs, services de soutien, services de gestion des déchets et services d'assainissement			1%	0%	3%	0%	1%	3%	3%	6%	2%	406 725
56	561	Services administratifs et services de soutien		1%	0%	3%	0%	1%	1%	2%	4%	2%	284 609
56	561	5613 Services d'emploi		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	4 951
56	561	5614 Services de soutien aux entreprises		0%	0%	3%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	67 587
56	561	5615 Services de préparation de voyages et de réservation		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	15 834
56	561	5616 Services d'enquêtes et de sécurité		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	30 279
56	561	5617 Services relatifs aux bâtiments et aux logements		0%	0%	0%	0%	0%	1%	2%	3%	1%	153 386
56	561	5619 Autres services de soutien		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	12 572
56	562	Services de gestion des déchets et d'assainissement		0%	0%	0%	0%	0%	2%	1%	2%	1%	122 117
56	562	5621 Collecte de déchets		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	1%	0%	17 470
56	562	5622 Traitement et élimination des déchets		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	1%	0%	25 919
56	562	5629 Services d'assainissement et autres services de gestion des déchets		0%	0%	0%	0%	0%	2%	1%	1%	0%	78 727
61	Services d'enseignement			2%	41%	25%	8%	5%	21%	17%	16%	15%	2 506 118
61	611	Services d'enseignement		2%	41%	25%	8%	5%	21%	17%	16%	15%	2 506 118
61	611	6111 Écoles primaires et secondaires		1%	5%	5%	6%	5%	3%	10%	14%	7%	1 189 154
61	611	6112 Collèges communautaires et cégeps		0%	21%	16%	0%	0%	0%	0%	0%	2%	407 188
61	611	6113 Universités		0%	14%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	1%	144 871
61	611	6115 Écoles techniques et écoles de métiers		0%	0%	2%	0%	0%	17%	4%	1%	3%	535 580
61	611	6116 Autres établissements d'enseignement et de formation		1%	1%	1%	2%	0%	1%	3%	1%	1%	217 549
61	611	6117 Services de soutien à l'enseignement		0%	1%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	11 776

Code SCIAN	Description Code Scian 2 caractères	Description Code Scian 3 caractères	Description Code Scian 4 caractères	Centre-ville de Chicoutimi	Cité du Savoir et de la santé	Centre-ville de Jonquière	Chicoutimi-Nord	Zone Talbot	Reste Chicoutimi	Reste de Jonquière	Reste ville de Saguenay (hors Chicoutimi/Jonquière)	Total général (%)	Total général (pi²)
62	Soins de santé et assistance sociale			16%	35%	8%	25%	6%	8%	17%	15%	14%	2 378 889
62	621	Services de soins de santé ambulatoires		7%	11%	4%	15%	2%	3%	5%	3%	5%	804 183
62	621	6211	Cabinets de médecins	1%	4%	1%	0%	1%	0%	1%	0%	1%	133 537
62	621	6212	Cabinets de dentistes	1%	1%	1%	1%	0%	1%	1%	1%	1%	113 699
62	621	6213	Cabinets d'autres praticiens de la santé	6%	3%	2%	14%	1%	2%	3%	1%	3%	490 651
62	621	6214	Centres de soins ambulatoires	0%	3%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	38 922
62	621	6215	Laboratoires médicaux et d'analyses diagnostiques	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	1 087
62	621	6216	Services de soins de santé à domicile	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	1%	0%	21 452
62	621	6219	Autres services de soins de santé ambulatoires	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	4 833
62	622	Hôpitaux		0%	17%	0%	0%	0%	0%	4%	3%	3%	436 703
62	622	6221	Hôpitaux généraux et hôpitaux de soins chirurgicaux	0%	17%	0%	0%	0%	0%	4%	3%	3%	436 703
62	623	Établissements de soins infirmiers et de soins pour bénéficiaires internes		6%	7%	2%	6%	1%	3%	6%	7%	4%	720 375
62	623	6232	Établissements résidentiels pour handicapés liés au développement, troubles mentaux, alcoolisme	0%	2%	0%	0%	0%	0%	0%	2%	0%	76 844
62	623	6233	Établissements communautaires de soins pour personnes âgées	6%	5%	2%	5%	1%	3%	5%	6%	4%	629 258
62	623	6239	Autres établissements de soins pour bénéficiaires internes	0%	0%	0%	1%	0%	0%	0%	0%	0%	14 273
62	624	Assistance sociale		2%	1%	2%	4%	3%	3%	2%	2%	2%	417 629
62	624	6241	Services individuels et familiaux	1%	0%	0%	1%	2%	1%	0%	1%	1%	158 014
62	624	6242	Services communautaires d'alimentation et d'hébergement, services d'urgence et autres secours	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	9 967
62	624	6243	Services de réadaptation professionnelle	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	16 899
62	624	6244	Services de garderie	1%	1%	1%	3%	1%	2%	2%	2%	1%	232 748
71	Arts, spectacles et loisirs			9%	4%	15%	5%	3%	13%	5%	12%	7%	1 183 115
71	711	Arts d'interprétation, sports-spectacles et activités connexes		2%	1%	0%	1%	0%	6%	1%	4%	2%	287 924
71	711	7111	Compagnies d'arts d'interprétation	2%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	43 142
71	711	7112	Sports-spectacles	0%	0%	0%	0%	0%	1%	0%	0%	0%	30 236
71	711	7113	Promoteurs (diffuseurs) d'événements artistiques et sportifs et d'événements similaires	0%	1%	0%	1%	0%	5%	0%	4%	1%	214 546
71	712	Établissements du patrimoine		2%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	1%	0%	75 466
71	712	7121	Établissements du patrimoine	2%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	1%	0%	75 466
71	713	Divertissement, loisirs, jeux de hasard et loteries		4%	3%	14%	4%	3%	7%	4%	6%	5%	819 726
71	713	7131	Parcs d'attractions et salles de jeux électroniques	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	16 200
71	713	7132	Jeux de hasard et loteries	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	10 527
71	713	7139	Autres services de divertissement et de loisirs	4%	3%	14%	4%	2%	7%	4%	6%	5%	792 999
72	Services d'hébergement et de restauration			15%	1%	6%	8%	10%	3%	7%	9%	8%	1 346 690
72	721	Services d'hébergement		7%	1%	0%	0%	5%	1%	4%	5%	3%	584 631
72	721	7211	Hébergement des voyageurs	7%	1%	0%	0%	5%	1%	4%	3%	3%	558 335
72	721	7212	Parcs pour véhicules récréatifs (VR) et camps de loisirs	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	1%	0%	26 296
72	722	Services de restauration et débits de boissons		8%	0%	6%	8%	5%	3%	4%	5%	4%	762 059
72	722	7224	Débits de boissons alcoolisées	1%	0%	1%	2%	0%	0%	0%	1%	1%	91 418
72	722	722512	Restaurants à service restreint	1%	0%	2%	5%	2%	2%	2%	2%	2%	292 617
72	722	722511	Restaurants à service complet	5%	0%	3%	2%	3%	1%	2%	2%	2%	378 024
81	Autres services (sauf les administrations publiques)			19%	8%	9%	20%	6%	17%	13%	13%	12%	2 072 903
81	811	Réparation et entretien		1%	0%	1%	7%	3%	10%	6%	6%	5%	767 069
81	811	8111	Réparation et entretien de véhicules automobiles	1%	0%	1%	6%	2%	5%	4%	4%	3%	489 370
81	811	8112	Réparation et entretien de matériel électronique et de matériel de précision	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	24 079
81	811	8113	Réparation et entretien de machines et de matériel d'usage commercial et industriel	0%	0%	0%	0%	1%	3%	1%	2%	1%	185 172
81	811	8114	Réparation et entretien d'articles personnels et ménagers	1%	0%	0%	1%	0%	1%	1%	0%	0%	68 448
81	812	Services personnels et services de blanchissage		4%	1%	6%	6%	2%	2%	2%	2%	3%	466 325
81	812	8121	Services de soins personnels	3%	0%	2%	4%	2%	1%	1%	1%	2%	260 078
81	812	8123	Services de nettoyage à sec et de blanchissage	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	21 076
81	812	8129	Autres services personnels	1%	1%	4%	3%	0%	0%	1%	1%	1%	185 172
81	813	Organismes religieux, fondations, groupes de citoyens et organisations professionnelles et similaires		14%	7%	2%	7%	1%	6%	5%	5%	5%	835 510
81	813	8131	Organismes religieux	10%	5%	1%	5%	0%	4%	2%	2%	3%	464 000
81	813	8132	Fondations et organismes de charité	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	36 048
81	813	8133	Organismes d'action sociale	2%	0%	0%	1%	0%	1%	1%	2%	1%	139 167
81	813	8134	Organisations civiques et sociales	1%	0%	1%	2%	0%	0%	1%	1%	1%	112 386
81	813	8139	Associations de gens d'affaires, organisations professionnelles et syndicales et autres associations	1%	1%	0%	0%	0%	1%	1%	0%	1%	87 909
Total par zone				100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	16 945 189

ANNEXE 5 PROFIL SOCIODÉMOGRAPHIQUE DE SAGUENAY (2011)

Profil sociodémographique de la population des secteurs de Saguenay (2011)			
Variables	Centre-ville de Chicoutimi	Cité du Savoir et de la Santé	Total - Ville de Saguenay
Tranches d'âge (2011)			
0 à 9 ans	4%	4%	9%
10 à 19 ans	6%	8%	11%
20 à 34 ans	25%	26%	18%
35 à 54 ans	23%	17%	28%
55 à 64 ans	14%	10%	16%
65 ans et plus	26%	36%	18%
Âge moyen	47,4	50,5	42,9
Langue maternelle (2011)			
Français	97%	93%	98%
Anglais	1%	1%	1%
Autres	2%	4%	1%
Réponses multiples	1%	1%	0%
Mode d'occupation (2011)			
Une personne	60%	46%	32%
Deux personnes	28%	37%	38%
Trois personnes	8%	10%	14%
Quatre personnes ou plus	5%	6%	16%
Personnes par ménage	1,6	1,8	2,2

Source: Statistique Canada (recensement 2011).

Profil sociodémographique de la population des secteurs de Saguenay (2011)			
Variables	Centre-ville de Chicoutimi	Cité du Savoir et de la Santé	Total - Ville de Saguenay
Profession (15 ans et +) (2011)			
Gestion	9%	9%	8%
Affaires, finance et administration	18%	14%	15%
Sciences naturelles et appliquées et domaines apparentés	5%	9%	7%
Secteur de la santé	5%	8%	7%
Enseignement, droit et services sociaux, communautaires et gouvernementaux	15%	18%	13%
Arts, culture, sports et loisirs	3%	2%	2%
Vente et services	29%	27%	26%
Métiers, transport, machinerie et domaines apparentés	14%	8%	16%
Ressources naturelles, agriculture et production connexe	1%	0%	1%
Fabrication et services d'utilité publique	1%	4%	5%
Niveau de scolarité (2021)			
Primaire	23%	18%	20%
Secondaire	40%	32%	42%
Collégiale (cégep)	15%	18%	20%
Universitaire	23%	33%	19%
Revenu du ménage (2010)			
Moins de 20 000 \$	39%	23%	16%
20 000 \$ à 39 999 \$	24%	23%	21%
40 000 \$ à 59 999 \$	17%	18%	19%
60 000 \$ à 79 999 \$	7%	11%	14%
80 000 \$ à 99 999 \$	6%	10%	11%
100 000 \$ et plus	8%	16%	18%
Revenu moyen du ménage	43 392 \$	64 898 \$	63 961 \$
Province de Québec = 100	66	98	97

Source: Statistique Canada (recensement 2011).

Profil sociodémographique de la population des RMR de Saguenay, Sherbrooke et trois-Rivières (2011)

Variables	RMR de Saguenay	RMR de Sherbrooke	RMR de Trois-Rivières	Province de Québec
Tranches d'âge (2011)				
0 à 9 ans	9%	10%	9%	11%
10 à 19 ans	11%	12%	11%	12%
20 à 34 ans	18%	20%	18%	19%
35 à 54 ans	28%	27%	27%	29%
55 à 64 ans	16%	14%	15%	14%
65 ans et plus	17%	17%	19%	16%
Âge moyen	42,7	41,2	43,5	41,0
Langue maternelle (2011)				
Français	98%	89%	97%	78%
Anglais	1%	5%	1%	8%
Autres	1%	5%	2%	12%
Réponses multiples	0%	1%	1%	2%
Mode d'occupation (2011)				
Une personne	31%	36%	37%	32%
Deux personnes	38%	36%	36%	35%
Trois personnes	15%	13%	13%	15%
Quatre personnes ou plus	16%	16%	14%	18%
Personnes par ménage	2,2	2,2	2,1	2,3

Source: Statistique Canada (recensement 2011).

Profil sociodémographique de la population des RMR de Saguenay, Sherbrooke et trois-Rivières (2011)

Variables	RMR de Saguenay	RMR de Sherbrooke	RMR de Trois-Rivières	Province de Québec
Profession (15 ans et +) (2011)				
Gestion	8%	8%	9%	10%
Affaires, finance et administration	15%	15%	15%	16%
Sciences naturelles et appliquées et domaines apparentés	7%	6%	6%	7%
Secteur de la santé	7%	9%	8%	6%
Enseignement, droit et services sociaux, communautaires et gouvernementaux	13%	14%	13%	12%
Arts, culture, sports et loisirs	2%	3%	2%	3%
Vente et services	25%	25%	25%	23%
Métiers, transport, machinerie et domaines apparentés	17%	14%	15%	14%
Ressources naturelles, agriculture et production connexe	1%	1%	1%	2%
Fabrication et services d'utilité publique	5%	6%	6%	5%
Niveau de scolarité (2011)				
Primaire	20%	21%	20%	23%
Secondaire	42%	39%	41%	39%
Collégiale (cégep)	20%	17%	19%	17%
Universitaire	18%	23%	20%	21%
Revenu du ménage (2010)				
Moins de 20 000 \$	16%	19%	20%	16%
20 000 \$ à 39 999 \$	21%	24%	24%	22%
40 000 \$ à 59 999 \$	19%	19%	19%	19%
60 000 \$ à 79 999 \$	14%	14%	14%	14%
80 000 \$ à 99 999 \$	11%	9%	9%	10%
100 000 \$ et plus	18%	15%	15%	19%
Revenu moyen du ménage				
	64 158 \$	59 379 \$	58 127 \$	66 205 \$
Province de Québec = 100				
	97	90	88	100

Source: Statistique Canada (recensement 2011).

ANNEXE 6 PROFIL SOCIODÉMOGRAPHIQUE DE SAGUENAY (2016)

Profil sociodémographique de la population des secteurs de Saguenay (2016)			
Variables	Centre-ville de Chicoutimi	Cité du Savoir et de la Santé	Total - Ville de Saguenay
Tranches d'âge (2016)			
0 à 9 ans	5%	5%	10%
10 à 19 ans	6%	5%	10%
20 à 34 ans	25%	27%	17%
35 à 54 ans	22%	15%	25%
55 à 64 ans	15%	12%	17%
65 ans et plus	28%	36%	21%
Âge moyen	48,5	51,3	44
Langue maternelle (2016)			
Français	96%	93%	98%
Anglais	1%	1%	1%
Autres	2%	4%	1%
Réponses multiples	1%	2%	0%
Mode d'occupation (2016)			
Une personne	64%	49%	34%
Deux personnes	26%	34%	39%
Trois personnes	7%	10%	13%
Quatre personnes ou plus	3%	8%	15%
Personnes par ménage	1,5	1,8	2,1

Source: Statistique Canada (recensement 2016).

Profil sociodémographique de la population des secteurs de Saguenay (2016)			
Variables	Centre-ville de Chicoutimi	Cité du Savoir et de la Santé	Total - Ville de Saguenay
Profession (15 ans et +) (2016)			
Gestion	6%	7%	8%
Affaires, finance et administration	10%	13%	14%
Sciences naturelles et appliquées et domaines apparentés	8%	8%	7%
Secteur de la santé	7%	15%	8%
Enseignement, droit et services sociaux, communautaires et gouvernementaux	13%	15%	13%
Arts, culture, sports et loisirs	4%	1%	2%
Vente et services	34%	28%	25%
Métiers, transport, machinerie et domaines apparentés	14%	7%	16%
Ressources naturelles, agriculture et production connexe	2%	3%	1%
Fabrication et services d'utilité publique	3%	2%	4%
Niveau de scolarité (2016)			
Primaire	28%	11%	17%
Secondaire	20%	18%	19%
Collégiale (cégep)	31%	30%	44%
Universitaire	21%	40%	20%
Revenu du ménage (2015)			
Moins de 20 000 \$	38%	27%	12%
20 000 \$ à 39 999 \$	31%	25%	20%
40 000 \$ à 59 999 \$	15%	13%	19%
60 000 \$ à 79 999 \$	8%	10%	15%
80 000 \$ à 99 999 \$	4%	6%	11%
100 000 \$ à 149 999 \$	3%	10%	15%
150 000 \$ et plus	1%	10%	8%
Revenu moyen des personnes	26 668 \$	48 308 \$	41 072 \$
Province de Québec = 100	63	114	97
Revenu moyen du ménage	36 646 \$	80 199 \$	72 494 \$
Province de Québec = 100	47	104	94

Source: Statistique Canada (recensement 2016).

Profil sociodémographique de la population des RMR de Saguenay, Sherbrooke et trois-Rivières (2016)

Variables	RMR de Saguenay	RMR de Sherbrooke	RMR de Trois-Rivières	Province de Québec
Tranches d'âge (2016)				
0 à 9 ans	10%	11%	10%	11%
10 à 19 ans	10%	11%	10%	10%
20 à 34 ans	17%	20%	18%	19%
35 à 54 ans	25%	25%	24%	27%
55 à 64 ans	17%	14%	16%	15%
65 ans et plus	21%	19%	22%	18%
Âge moyen				
Langue maternelle (2016)				
Français	98%	89%	96%	77%
Anglais	1%	5%	1%	7%
Autres	1%	5%	2%	13%
Réponses multiples	0%	1%	1%	2%
Mode d'occupation (2016)				
Une personne	33%	36%	38%	33%
Deux personnes	39%	36%	37%	35%
Trois personnes	13%	12%	12%	14%
Quatre personnes ou plus	15%	16%	14%	18%
Personnes par ménage	2,2	2,1	2,1	2,3

Source: Statistique Canada (recensement 2016).

**Profil sociodémographique de la population des RMR de Saguenay,
Sherbrooke et trois-Rivières (2016)**

Variables	RMR de Saguenay	RMR de Sherbrooke	RMR de Trois-Rivières	Province de Québec
Profession (15 ans et +) (2016)				
Gestion	8%	9%	9%	10%
Affaires, finance et administration	14%	14%	15%	16%
Sciences naturelles et appliquées et domaines apparentés	7%	6%	6%	7%
Secteur de la santé	8%	9%	9%	7%
Enseignement, droit et services sociaux, communautaires et gouvernementaux	13%	14%	13%	12%
Arts, culture, sports et loisirs	2%	3%	2%	3%
Vente et services	24%	24%	25%	24%
Métiers, transport, machinerie et domaines apparentés	17%	13%	15%	14%
Ressources naturelles, agriculture et production connexe	2%	1%	1%	2%
Fabrication et services d'utilité publique	4%	6%	6%	5%
Niveau de scolarité (2016)				
Primaire	18%	18%	19%	20%
Secondaire	19%	21%	21%	22%
Collégiale (cégep)	44%	37%	39%	34%
Universitaire	19%	24%	21%	24%
Revenu du ménage (2015)				
Moins de 20 000 \$	12%	14%	15%	11%
20 000 \$ à 39 999 \$	20%	22%	23%	20%
40 000 \$ à 59 999 \$	19%	19%	20%	19%
60 000 \$ à 79 999 \$	15%	14%	13%	15%
80 000 \$ à 99 999 \$	11%	10%	10%	11%
100 000 \$ à 149 999 \$	15%	13%	13%	15%
150 000 \$ et plus	8%	7%	7%	9%
Revenu moyen des personnes	40 886 \$	39 666 \$	39 270 \$	42 546 \$
Province de Québec = 100	96	93	92	100
Revenu moyen du ménage	72 613 \$	69 032 \$	67 274 \$	77 306 \$
Province de Québec = 100	94	89	87	100

Source: Statistique Canada (recensement 2016).

MONTREAL

300-85, rue Saint-Paul Ouest
Montréal (Québec) H2Y 3V4
514 507-3600

QUEBEC

302-511, rue Saint-Joseph Est
Québec (Québec) G1K 3B7
418 914-1508

info@groupebc2.com
groupebc2.com

MONTREAL

300-85, rue Saint-Paul Ouest
Montréal (Québec) H2Y 3V4
514 507-3600

QUEBEC

302-511, rue Saint-Joseph Est
Québec (Québec) G1K 3B7
418 914-1508

info@groupebc2.com
groupebc2.com