

PROJET MULTIRÉSIDENTIEL

SOMMAIRE
Étude de marché

LOCATIF DE

L'ÎLOT FERROVIAIRE



PROFIL

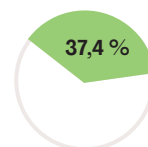
SOCIODÉMOGRAPHIQUE DU SECTEUR DE L'ÎLOT FERROVIAIRE



Groupe
d'âge
dominant

55-84 ANS

Resteront dominants même si leur proportion et nombre absolu diminueront au cours des 10 prochaines années



Revenu moyen
par ménage

100 966 \$



Capacité
à payer



**TRÈS
BONNE**

37 %

des ménages disposent
d'un revenu moyen de
100 000 \$ et plus

Taille moyenne
des ménages

2 
personnes

77 %

des ménages sont composés
d'une ou deux personnes

Nombre
de ménages



29 024
ménages

Augmentation projetée malgré
le ralentissement de la population

2024 à 2029

▲ 0,8 %

2029 à 2034

▲ 0,3 %

Niveau
d'éducation

28 % détiennent un diplôme
universitaire



FORCES

DU SITE



Secteur stratégique

Au cœur du centre-ville de Chicoutimi avec de nombreux attraits comme les festivals



Positionnement panoramique

Face à la rivière Saguenay et au parc de la zone portuaire



Bonne accessibilité et visibilité locale et régionale

Proximité du boulevard du Saguenay et du pont Dubuc



Proximité des commerces et services

Facilite les déplacements actifs (marche et vélo)



Présence d'espaces verts et parcs

Incluant une piste cyclable le long de la rivière Saguenay



Quartier numérique

Héberge environ 1 000 emplois



Proximité immédiate de pôles importants

- Hôpital de Chicoutimi
- Cégep de Chicoutimi (3 000 étudiants)
- Université du Québec à Chicoutimi (6 500 étudiants)

Revitalisation urbaine en cours



**PLUS DE
70 M\$**

d'investissements
prévus pour
2025-2027

OFFRE

ET

DEMANDE



Clientèle diversifiée
ciblée par le site
à l'étude



Potentiel d'attraction accru
pour les baby-boomers
(55 ans et plus)



Segments intéressés :

- Jeunes professionnels
- Milléniaux
- Génération X
- Personnes en transition
- Jeunes familles
- Nouveaux travailleurs



Tendance à privilégier
les unités plus petites
et moins chères



Unités plus coûteuses se louent
rapidement pour une clientèle
recherchant la qualité

Estimation de la demande
d'unités potentielles

PROJET EXCLUSIF

aux personnes de **55 ans et plus**

2025 : **507 unités**

2029 : **241 unités**

2034 : **230 unités**

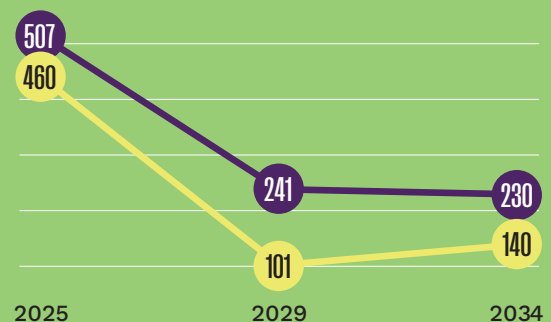
PROJET NON-EXCLUSIF

prenant en considération
la demande pour les nouveaux
ménages locatifs

2025 : **460 unités**

2029 : **101 unités**

2034 : **140 unités**



POTENTIEL DE MARCHÉ ET RISQUE

Le développement d'un complexe multirésidentiel
locatif à être implanté sur le site représente
un **risque d'investissement de faible à modéré**.

Projet de qualité **Standard plus**

Pauvre

Modéré

Bon

Très bon

Excellent



RECOMMANDATIONS

Type de construction	Moyenne/ haute densité	Milieu de vie	Favoriser les interactions entre résidents
Niveau de qualité	Standard plus	Espaces verts	• Aménagement paysager • Terrasse • Espace BBQ
Inclusions	• Eau chaude • 5 appareils électroménagers • Climatiseur bi-bloc • Internet	Communauté	Renforcer le sentiment de communauté
Loyer moyen recommandé du projet	2,16 \$/pi ² en 2024 2,31 \$/pi ² en 2026	Positionnement de marché	Emplacement stratégique au cœur du centre-ville de Chicoutimi, avec des vues panoramiques sur la Rivière Saguenay
Clientèle cible	Clientèle variée : • Majoritairement orientée vers les baby-boomers (55 ans et plus) actifs et autonomes • Génération X : - Couples - Jeunes professionnels - Travailleurs	Succès attendu	Grâce à la qualité de finition et à l'emplacement, le projet est bien positionné pour réussir malgré la compétition directe à venir

Absorption d'une première phase multirésidentielle locative d'environ **150-200 UNITÉS**

PROMOTION.SAGUENAY.CA



295, rue Racine Est
Chicoutimi (Québec)
G7H 1S7

Tél. : 418 698-3157

