



Colliers

4008-4010 chemin Saint-André, Jonquière

Terrain de ± 168 acres à vendre

Une occasion de redéveloppement stratégique au Saguenay

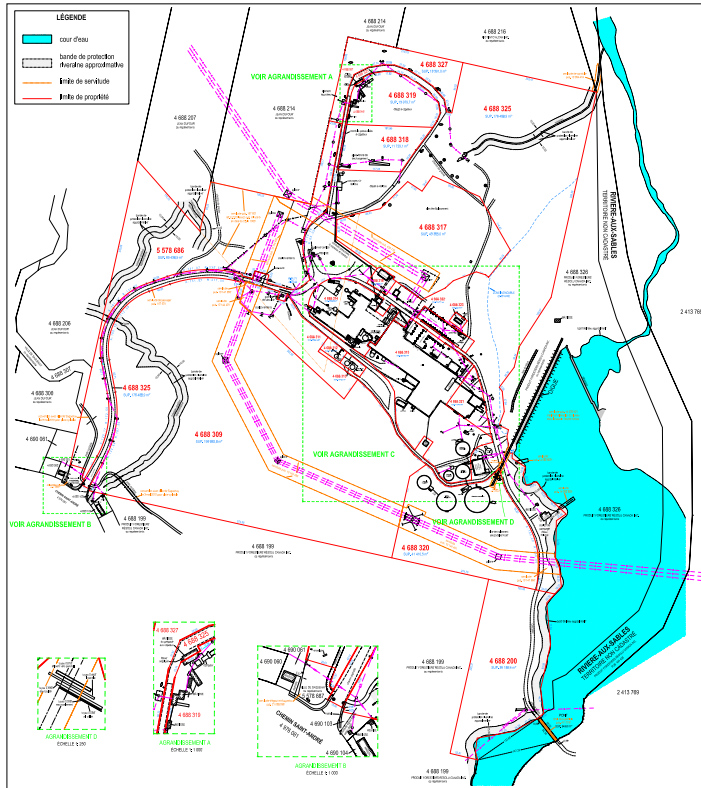
Jonathan Moisan, MBA, SIOR

Vice-président
Courtier immobilier commercial
+1 418 210 0842
jonathan.moisan@colliers.com

Accélérateur de réussite.

Un terrain d'avenir au cœur du Saguenay

Situé au 4008–4010 chemin St-André à Jonquière, ce vaste site offre une rare opportunité de redéveloppement à grande échelle dans une région dynamique et en croissance. Anciennement occupé par une usine de carton, le terrain décontaminé a été presque entièrement démantelé jusqu'au niveau du sol, laissant une base polyvalente avec alimentation électrique, accès à l'eau, proximité ferroviaire et un zonage permettant une variété de projets industriels ou liés à la recherche.



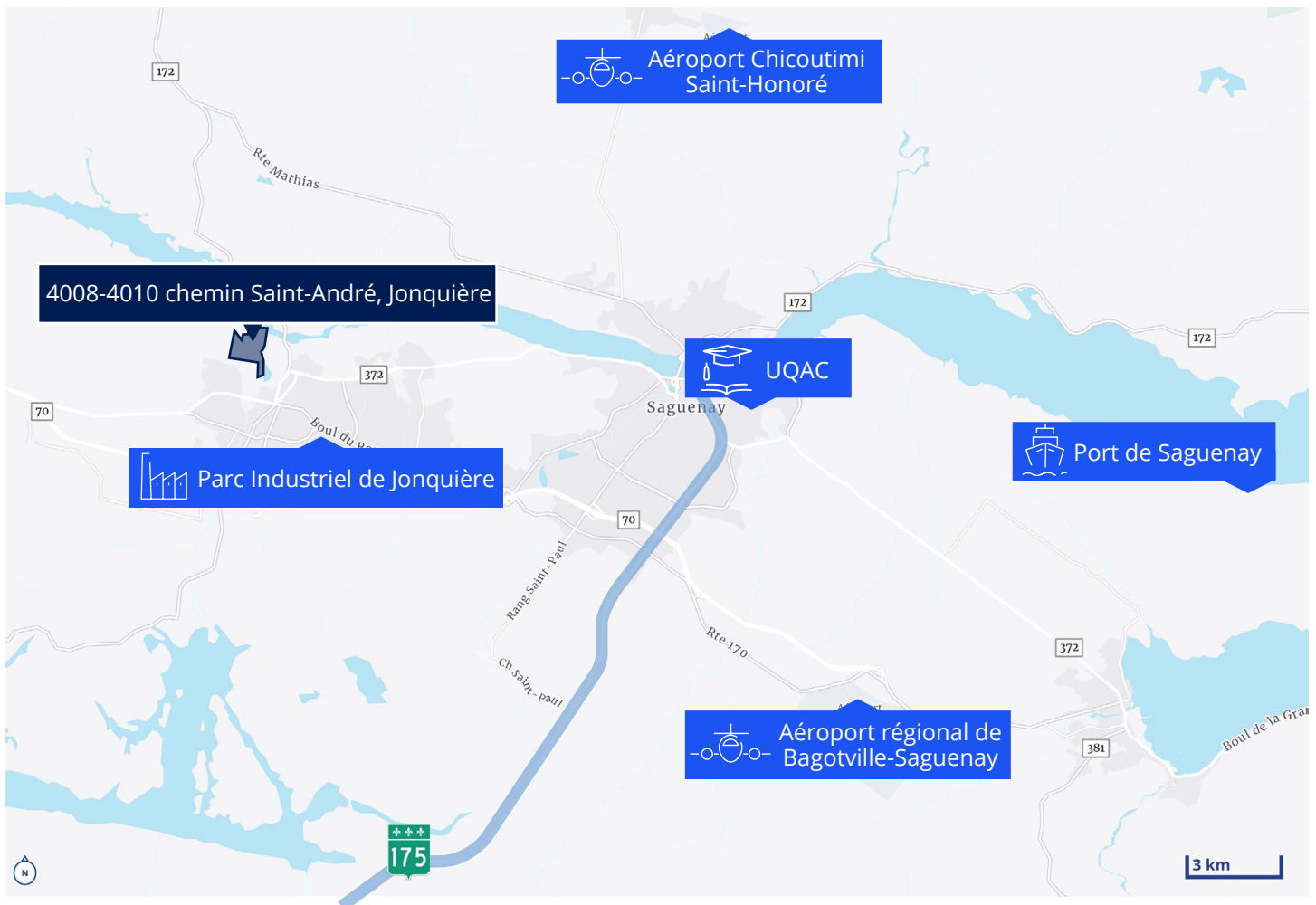
Numéros de lots	4688200	4688309	4688311	4688312	4688313	4688314	4688315	4688316	4688317
	9,68 acres	48,65 acres	3,45 acres	0,28 acres	0,25 acres	3,45 acres	8,65 acres	0,37 acres	10,72 acres
	4688318	4688319	4688320	4688321	4688322	4688323	4688325	4688327	5578686
	2,9 acres	3,45 acres	10,23 acres	1,21 acres	0,72 acres	0,13 acres	43,61 acres	3,31 acres	17,16 acres
Superficie totale du terrain	168,23 acres								
Disponibilité	Immédiate								
Prix demandé	8 900 000 \$								
Zonage*	<ul style="list-style-type: none"> Industries de recherche et développement Industries légères Industries lourdes Centre de recherche Industries de gestion des déchets et du recyclage Parcs et espaces verts 								

Aperçu des alentours

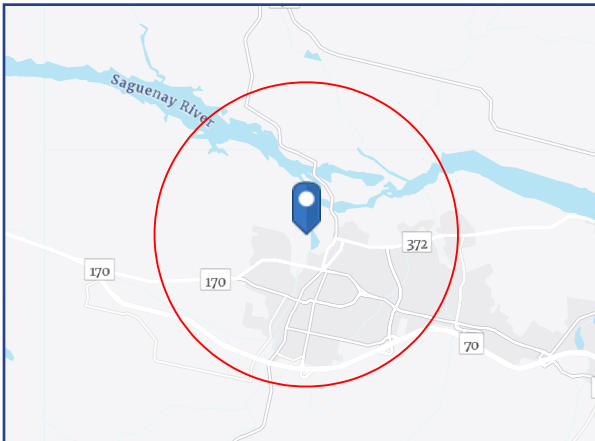
Situé dans l'arrondissement de Jonquière, le site du 4008-4010 chemin Saint-André profite d'un emplacement stratégique au cœur d'une région reconnue pour sa qualité de vie, son dynamisme économique et ses vastes ressources naturelles. Saguenay, métropole du Nord, se classe parmi les endroits les plus avantageux au pays pour implanter ou développer une entreprise, grâce à ses infrastructures complètes — ports en eaux profondes accessibles à l'année, réseau ferroviaire du CN, aéroport régional, et lien direct par l'autoroute 175 vers Québec et le reste du réseau nord-américain.

La région se distingue aussi par la présence d'une main-d'œuvre qualifiée issue de son université, de ses centres de recherche et de ses établissements d'enseignement supérieur, particulièrement active dans les secteurs de l'aluminium, de la foresterie, de l'agroalimentaire et de la recherche et développement. À proximité immédiate du site, les entreprises bénéficient d'un milieu sécuritaire, d'une énergie hydroélectrique abordable et verte, et d'un marché régional dynamique soutenu par un important bassin de consommateurs.

Encadré par un environnement naturel exceptionnel — dont le fjord du Saguenay et plusieurs parcs nationaux — et une vie culturelle vibrante, le secteur de chemin Saint-André offre un cadre à la fois stratégique et attractif pour tout projet de développement d'envergure.



Données sur le marché et démographie



Dépenses Annuelles Moyennes des Ménages



CA\$100,763

Dépenses moyennes des ménages



CA\$15,865

Logement Principal (Refuge)



Population actuelle (2025)

42,136



Taille moyenne des ménages (2025)

2,1



Revenu moyen des ménages (2025)

100,608 \$



Âge moyen (2025)

45,3



Population selon le sexe

**Hommes: 21,048
Femmes: 21,088**

Population par Génération



5,279

Génération Silencieuse: Né(e)s en 1945 et avant



11,437

Baby-boomers : né(e)s entre 1946 et 1964



7,267

Génération x : né(e)s entre 1965 et 1980



7,374

Millénaire: né(e)s de 1981 à 1998



8,932

Génération z : né(e)s de 1999 à 2016



1,848

Alpha : né(e)s 2017 à aujourd'hui

Dépenses Annuelles Moyennes En Nourriture Et En Alcool Par Ménage



CA\$11,191

Total Aliments



CA\$8,518

Aliments achetés au magasin



CA\$2,639

Aliments achetés au restaurant



CA\$2,660

Boissons alcoolisées



CA\$1,951

Boissons alcoolisées achetées au magasin



CA\$708

Boissons alcoolisées achetées au restaurant

Annexe - Grille de zonage

1- CLASSES D'USAGES PERMISES		# Dispositions	Code d'usages																			
Industries de recherche et de développement.		496	I1																			
Industries légères.				I2																		
Industries lourdes.					I3																	
Industries des déchets et des matières recyclables.						I5																

Centre de recherche.								S6														
2- USAGE SPÉCIFIQUEMENT AUTORISÉ		# Dispositions																				
Chemin de fer (sauf train touristique, aiguillage et cour de triage)			4111					*														
Aiguillage et cour de triage de chemins de fer			4112					*														
Entretien et équipement de chemins de fer			4116					*														
3-USAGE SPÉCIFIQUEMENT EXCLU																						
4- STRUCTURE DU BÂTIMENT PRINCIPAL																						
Détachée (isolée)				*	*	*	*	*	*													
5- NORMES DE LOTISSEMENT																						
5-1- TERRAIN																						
Largeur (mètre)	min.		35	35				35														
Profondeur (mètre)	min.		30	60	75			30														
Superficie (mètre carré)	min.		1050	2100				1050														

Détails

1. Classes d'usages permises

- **I1** : Industries de recherche et de développement
- **I2** : Industries légères
- **I3** : Industries lourdes
- **I5** : Industries des déchets et des matières recyclables
- **S6** : Centre de recherche

2. Usages spécifiquement autorisés

- Chemin de fer (sauf train touristique, aiguillage et cour de triage)
- Aiguillage et cour de triage de chemins de fer
- Entretien et équipement de chemins de fer

3. Dispositions particulières

- Relié aux activités de la grande industrie
- Mesures de protection en bordure d'un cours d'eau (chapitre 14 du règlement de zonage)
- Zone possiblement affectée par :
 - Contraintes liées aux glissements de terrain
 - Zone inondable
- Située dans le périmètre urbain



4008-4010 chemin Saint-André, Jonquière

Jonathan Moisan, MBA, SIOR*

Vice-président
Courtier immobilier commercial
+1 418 210 0842
jonathan.moisan@colliers.com

Ce document a été préparé par Colliers à des fins publicitaires et générales uniquement. Colliers ne fait aucune représentation ou garantie d'aucune sorte, implicite ou explicite, quant à aux renseignements, y compris, mais sans s'y limiter, les garanties de contenu, d'exactitude et de fiabilité. Toute partie intéressée doit entreprendre ses propres recherches quant à l'exactitude des informations. Colliers exclut, sans équivoque, tous les termes, conditions et garanties inférés ou implicites découlant de ce document et exclut toute responsabilité pour les pertes et qui en découlent. Cette publication est la propriété de Colliers et / ou de ses concédants et elle est protégée par le droit d'auteur. © 2025. Tous droits réservés. Cette communication ne vise pas à causer ou mener à la rupture d'un mandat de vente existant. Colliers International (Québec) Inc., Agence immobilière.

*Jonathan Moisan Inc.

Accélérateur de réussite.