



Colliers



4008-4010 chemin Saint-André, Jonquière

Terrain de ±168 acres à vendre

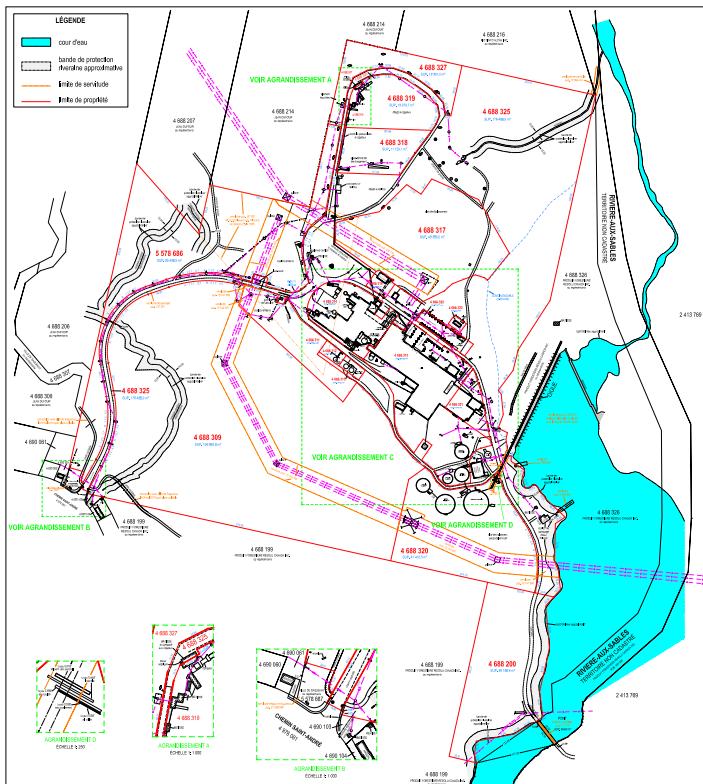
Une occasion de redéveloppement stratégique au Saguenay

Jonathan Moisan, MBA, SIOR

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

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.

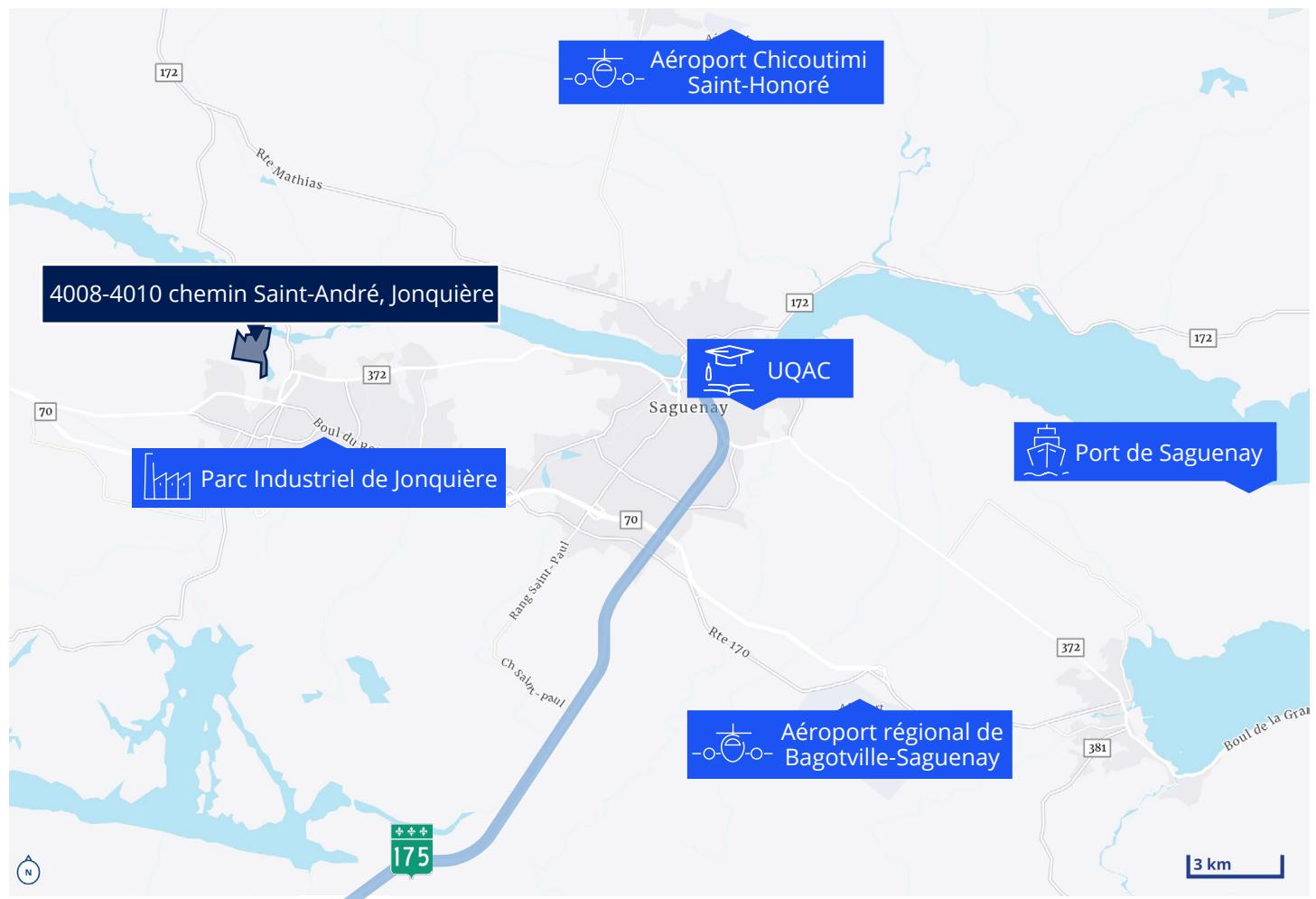


Aperçu des alentours

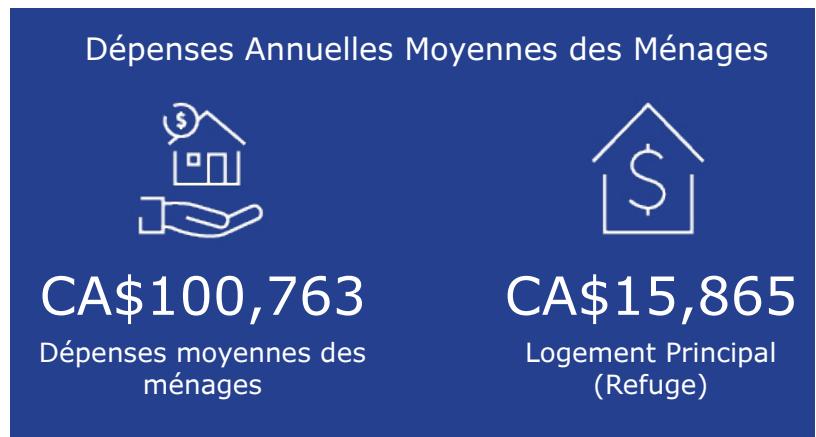
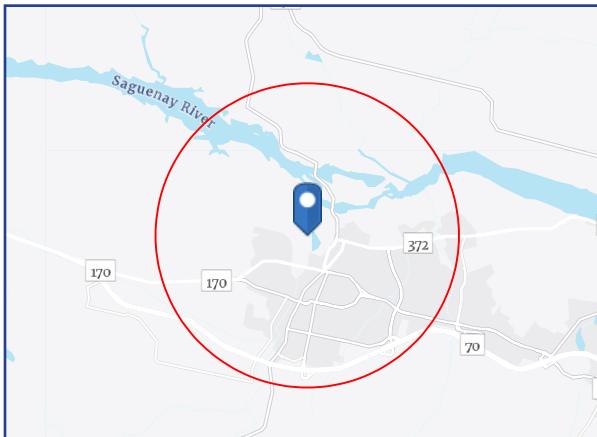
Situé dans l'arrondissement de Jonquière, le site du 4008-4010 chemin Saint-André profite d'un emplacement stratégique au cœur d'une région reconnue pour sa qualité de vie, son dynamisme économique et ses vastes ressources naturelles. Saguenay, métropole du Nord, se classe parmi les endroits les plus avantageux au pays pour planter 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 actif 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



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 achetées au magasin
	CA\$1,951	Boissons alcoolisées achetées au restaurant
		Boissons alcoolisées achetées au magasin
		Boissons alcoolisées achetées au restaurant

Annexe - Grille de zonage



Règlement de zonage VS-R-2012-3 Zone 70140 Grille des usages et des normes

Généré le 2025-08-12
à 12:58:03

I -35-70140

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.						---															
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. —