

## AVIS PUBLIC

### VILLE DE SAGUENAY

#### ASSEMBLÉE PUBLIQUE DE CONSULTATION SUR UN PROJET DE RÈGLEMENT VISANT À MODIFIER LE SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT RÉVISÉ DE LA VILLE DE SAGUENAY

À TOUTES LES PERSONNES HABILES À VOTER ET SUSCEPTIBLES D'ÊTRE INTÉRESSÉES PAR LE PROJET DE RÈGLEMENT AYANT POUR OBJET DE MODIFIER LE RÈGLEMENT NUMÉRO VS-RU-2023-47 ADOPTANT LE SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT RÉVISÉ DE LA VILLE DE SAGUENAY (17104-01-023)

Le conseil municipal de la Ville de Saguenay, suite à l'adoption à la séance du conseil tenue le 4 février 2025 d'un projet de règlement ayant pour objet de modifier le règlement numéro VS-RU-2023-47 adoptant le schéma d'aménagement et de développement révisé de la Ville de Saguenay (17104-01-023), a créé une commission le 4 février 2025 pour tenir l'assemblée publique de consultation le 26 février 2025, à compter de 15h30, dans la salle du conseil, 201, rue Racine Est, Chicoutimi, en conformité des dispositions de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., c. A-19.1).

Le projet de règlement ayant pour objet de modifier le règlement numéro VS-RU-2023-47 adoptant le schéma d'aménagement et de développement révisé de la Ville de Saguenay (17104-01-022) vise l'ensemble du territoire de la Ville de Saguenay.

Au cours de cette assemblée publique, un membre de la commission, expliquera le projet de règlement ainsi que les conséquences de son adoption et entendra les personnes qui désirent s'exprimer à ce sujet.

Le texte complet du projet de règlement est disponible pour consultation sur le site internet de la Ville de Saguenay à la suite de l'avis public à l'adresse suivante : <https://ville.saguenay.ca/la-ville-et-vie-democratique/publications/documents-des-conseils-et-avis-publics/avis-publics>, ou au Service du greffe, 201 Racine Est, Chicoutimi, aux heures normales de bureau, soit du lundi au vendredi de 8h30 à 12h et de 13h à 16h30.

Pour toute information technique ou pour obtenir copie de plans détaillés de la zone ou des zones contiguës, veuillez communiquer avec le Service de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme, au numéro de téléphone (418) 698-3130.

#### RÉSUMÉ DU PROJET DE RÈGLEMENT VISANT À MODIFIER LE SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT

La Ville de Saguenay a adopté le schéma d'aménagement et de développement révisé, le 5 mai 2023 par le règlement numéro VS-RU-2023-47.

Le projet de modification du schéma d'aménagement et de développement révisé vise à intégrer l'orientation gouvernementale en aménagement du territoire visant à planifier des milieux de vie

assurant l'accès à des logements de qualité, accessibles, abordables pour l'ensemble des ménages.

De plus, le plan d'urbanisme et le règlement de zonage de la Ville de Saguenay ne seront pas modifiés.

SAGUENAY, le 6 février 2025.

L'assistante-greffière de la Ville,

ANNIE JEAN

**CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC  
DISTRICT DE CHICOUTIMI  
VILLE DE SAGUENAY**

RÈGLEMENT NUMÉRO VS-RU-2025-\_\_\_\_\_  
AYANT POUR OBJET DE MODIFIER LE  
RÈGLEMENT NUMÉRO VS-RU-2023-47  
ADOPTANT LE SCHÉMA  
D'AMÉNAGEMENT ET DE  
DÉVELOPPEMENT RÉVISÉ DE LA VILLE DE  
SAGUENAY (17104-01-023)

---

Règlement numéro \_\_\_\_\_ passé et adopté à la séance ordinaire du conseil municipal de la Ville de Saguenay, tenue dans la salle du conseil, le \_\_\_\_\_ 2025.

PRÉAMBULE

ATTENDU que le Schéma d'aménagement et de développement révisé de la Ville de Saguenay, soit le numéro VS-RU-2023-47, est entré en vigueur le 25 août 2023;

ATTENDU que l'orientation gouvernementale en aménagement du territoire (OGAT) « Planifier des milieux de vie assurant l'accès à des logements de qualité, accessibles et abordables pour l'ensemble des ménages » a été adoptée par le Conseil des ministres du Gouvernement du Québec le 27 mars 2024;

ATTENDU que la Ville de Saguenay a reçu, en date du 2 avril 2024, un avis gouvernemental par la ministre des Affaires municipales et de l'Habitation, Mme Andrée Laforest, demandant de modifier le Schéma d'aménagement et de développement pour assurer la conformité à la nouvelle orientation gouvernementale en aménagement du territoire (OGAT) en matière d'habitation dans un délai de six mois;

ATTENDU qu'une prolongation de délais a été accordée à la Ville de Saguenay par la ministre, conformément à l'article 239 de la LAU, jusqu'au 3 avril 2025;

ATTENDU qu'il y a lieu de modifier le règlement numéro VS-RU-2023-47 adoptant le Schéma d'aménagement et de développement révisé de la Ville de Saguenay de manière à répondre à la nouvelle orientation gouvernementale en aménagement du territoire (OGAT);

ATTENDU qu'un avis de présentation du présent règlement a été régulièrement donné, à savoir à la séance ordinaire du 4 février 2025 ;

À CES CAUSES, il est décrété ce qui suit :

ARTICLE 1.- Il est référé au titre et au préambule du présent règlement pour valoir comme s'ils étaient ici au long récités.

ARTICLE 2.- Le présent règlement modifie le règlement numéro VS-RU-2023-47 adoptant le Schéma d'aménagement et de développement révisé de la Ville de Saguenay de manière à :

- 1) **REMPLETER** la table des matières de la page 1-1 du chapitre 1, portant sur le portrait, par celle jointe à l'annexe I du présent règlement pour en faire partie intégrante.

- 2) **REEMPLACER** la section intitulée « La population » aux pages 1-7 à 1-27 du chapitre 1, portant sur le portrait, par celle jointe à l'annexe II du présent règlement pour en faire partie intégrante.
- 3) **REEMPLACER** la section intitulée « L'habitation » aux pages 1-118 à 1-124 du chapitre 1, portant sur le portrait, par celle jointe à l'annexe III du présent règlement pour en faire partie intégrante.
- 4) **MODIFIER** le second paragraphe de la sous-section intitulée « Les défis, enjeux et perspectives » à la page 1-137 du chapitre 1, portant sur le portrait :

- L'habitation en mutation

Les projections concernant la baisse du nombre de ménages, la diminution de la taille des ménages et le vieillissement de la population auront d'importantes conséquences sur l'habitation et l'utilisation du sol résidentiel. Parmi celles-ci, notons :

→ La demande en logement : peu de demandes en nouveaux logements, stagnation des mises en chantier et volonté de se rapprocher des secteurs plus urbains;

→ Le mode d'occupation : davantage de copropriété;

→ Le type d'occupation : davantage de demandes pour les logements collectifs privés ainsi que pour les logements de plus petite taille.

Mer

Ces phénomènes auront également une influence sur les milieux de vie et les finances municipales.

afin qu'il se lise comme suit :

- L'habitation en mutation

La croissance actuelle du nombre de ménages, le faible taux d'inoccupation, les projections concernant la baisse du nombre de ménages sur le plus long terme, la diminution de la taille des ménages et le vieillissement de la population auront d'importantes répercussions sur l'habitation et l'utilisation du sol résidentiel. Parmi celles-ci, notons :

→ La demande en logement : actuellement, le marché subit une pression immobilière afin de répondre à la demande et retrouver un équilibre de marché face au taux d'inoccupation. Sur le long terme, cette tendance pourrait tendre vers la décroissance causant ainsi une diminution de la demande en nouveaux logements, la stagnation des mises en chantier et volonté de se rapprocher des secteurs plus urbains;

→ Le type d'occupation : le vieillissement de la population et la diminution de la taille des ménages pourraient entraîner davantage de demandes pour les logements à l'intérieur du périmètre urbain à proximité des centres-villes et centralités, avec une demande en logements de plus petite taille.

Ces phénomènes auront également une influence sur les milieux de vie et les finances municipales.

- 5) **REEMPLACER** la sous-section intitulée « Le monitoring » aux pages 6-10 à 6-13 du chapitre 6, portant sur le plan d'action et la mise en œuvre, par celle jointe à l'annexe IV du présent règlement pour en faire partie intégrante.
- 6) **AJOUTER** à la section intitulée « La bibliographie et les références » aux pages 8-127 à 8-129 du chapitre portant sur les annexes, les références suivantes :
- STATISTIQUE CANADA, Profil de recensement 2021, Ville de Saguenay [En ligne] <https://www12.statcan.gc.ca/census-recensement/2021/dp-pd/prof/index.cfm?Lang=F>
  - STATISTIQUE CANADA, Classement des 10 municipalités les plus peuplées 1901 à 2021 [En ligne] <https://www12.statcan.gc.ca/census-recensement/2021/dp-pd/dv-vd/ribbon-ruban/index-fra.cfm>
  - STATISTIQUE CANADA, Indicateurs de logement selon le mode d'occupation tableau 98-10-0243-01 [En ligne] <https://www150.statcan.gc.ca/t1/tbl1/fr/tv.action?pid=9810024301>
  - INSTITUT NATIONAL DE SANTÉ PUBLIQUE (2021) Indice de défavorisation matérielle et sociale version nationale [En ligne] <https://www.inspq.gc.ca/defavorisation/indice-de-defavorisation-materielle-et-sociale>
  - INSTITUT DE LA STATISTIQUE DU QUÉBEC (2024) Perspectives démographiques des MRC du Québec, 2021-2051 [en ligne] <https://statistique.quebec.ca/fr/document/projections-de-population-mrc-municipalites-regionales-de-comte>
  - INSTITUT DE LA STATISTIQUE DU QUÉBEC, Migrations internes MRC du Québec [En ligne] <https://statistique.quebec.ca/cartovista/migration-interne/index.html>
  - INSTITUT DE LA STATISTIQUE DU QUÉBEC, Taux de faible revenu, selon le type de famille, MRC et ensemble du Québec [En ligne] [https://statistique.quebec.ca/fr/document/mesure-du-faible-revenu-par-region-administrative-et-par-mrc/tableau/taux-de-faible-revenu-selon-le-type-de-famille-mrc-et-ensemble-du-quebec#tri\\_coln1=5&tri\\_coln2=5](https://statistique.quebec.ca/fr/document/mesure-du-faible-revenu-par-region-administrative-et-par-mrc/tableau/taux-de-faible-revenu-selon-le-type-de-famille-mrc-et-ensemble-du-quebec#tri_coln1=5&tri_coln2=5)
  - SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUE ET DE LOGEMENT, Mises en chantier selon le type de logement [En ligne] <https://www.cmhc-schl.gc.ca/professionnels/marche-du-logement-donnees-et-recherche/donnees-sur-le-logement/tableaux-de-donnees/donnees-sur-le-marche-de-lhabitation/mises-en-chantier-selon-le-type-de-logement>
  - SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUE ET DE LOGEMENT, Nombre de logements sociaux, communautaires et abordables [En ligne] <https://www.cmhc-schl.gc.ca/professionnels/marche-du-logement-donnees-et-recherche/donnees-sur-le-logement/tableaux-de-donnees/donnees-sur-le-marche-locatif/enquete-sur-les-logements-locatifs-sociaux-et-abordables--tableaux-de-donnees>
  - SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUE ET DE LOGEMENT, Enquête sur les logements locatifs : taux d'inoccupation [En ligne] <https://www.cmhc-schl.gc.ca/professionnels/marche-du-logement-donnees-et-recherche/donnees-sur-le-logement/tableaux-de->

[donnees/donnees-sur-le-marche-locatif/enquete-sur-les-logements-locatifs-centres-urbains-taux-dinoccupation](https://donnees/donnees-sur-le-marche-locatif/enquete-sur-les-logements-locatifs-centres-urbains-taux-dinoccupation)

- GOUVERNEMENT DU QUÉBEC, Répertoire des établissements d'hébergement touristiques enregistrés [En ligne] <https://repertoire.hebergement.tourisme.gouv.qc.ca/>
- ASSOCIATION PROFESSIONNELLE DES COURTIERES IMMOBILIERS DU QUÉBEC, FSMI | Baromètre résidentiel [En ligne] <https://apciq.ca/barometre-residentiel/#province>

ARTICLE 3.- Le présent règlement entrera en vigueur après que les formalités prescrites auront été dûment remplies selon la Loi.

PASSÉ ET ADOPTÉ, tel que ci-dessus mentionné, en séance présidée par la mairesse.

---

Mairesse

---

Assistante-greffière

ANNEXE I

*(article 2)*

REPLACER LA TABLE DES MATIÈRES DU CHAPITRE 1 DU SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT

# Table des matières

|      |                                      |            |
|------|--------------------------------------|------------|
| I.   | <b>L'historique de développement</b> | <b>2</b>   |
| II.  | <b>La situation géographique</b>     | <b>4</b>   |
|      | La localisation                      | 4          |
|      | Le positionnement stratégique        | 5          |
| III. | <b>La population</b>                 | <b>7</b>   |
|      | Profil sociodémographique            | 7          |
|      | Profil socioéconomique               | 12         |
|      | Les projections                      | 15         |
|      | Les défis, enjeux et perspectives    | 17         |
| IV.  | <b>L'économie</b>                    | <b>28</b>  |
|      | Les emplois                          | 28         |
|      | La structure économique              | 30         |
|      | Les secteurs d'activité              | 38         |
|      | Les défis et perspectives            | 44         |
| V.   | <b>Le transport et la mobilité</b>   | <b>47</b>  |
|      | Le transport des personnes           | 49         |
|      | Le transport des marchandises        | 61         |
|      | Les défis, enjeux et perspectives    | 73         |
| VI.  | <b>Le territoire</b>                 | <b>75</b>  |
|      | Les composantes du milieu naturel    | 75         |
|      | Les composantes du milieu bâti       | 97         |
|      | Les défis, enjeux et perspectives    | 113        |
| VII. | <b>L'utilisation du territoire</b>   | <b>115</b> |
|      | L'habitation                         | 118        |
|      | Le commerce et les services          | 125        |
|      | L'industrie                          | 130        |
|      | L'agriculture                        | 132        |
|      | La forêt                             | 135        |
|      | Les défis, enjeux et perspectives    | 137        |

ANNEXE II

*(article 2)*

REPLACER LA SECTION INTITULÉE « POPULATION » DU CHAPITRE 1 DU SCHÉMA  
D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT

## La population

Le portrait de la population permet d'analyser l'évolution et les projections des principales caractéristiques de la population saguenéenne. Pour ce faire, la présente section est divisée en trois grandes parties. La première partie correspond aux données sociodémographiques, la deuxième partie correspond aux données socioéconomiques et la troisième sur les projections de population. Les données utilisées proviennent majoritairement des recensements de Statistique Canada et de l'Institut de la statistique du Québec.

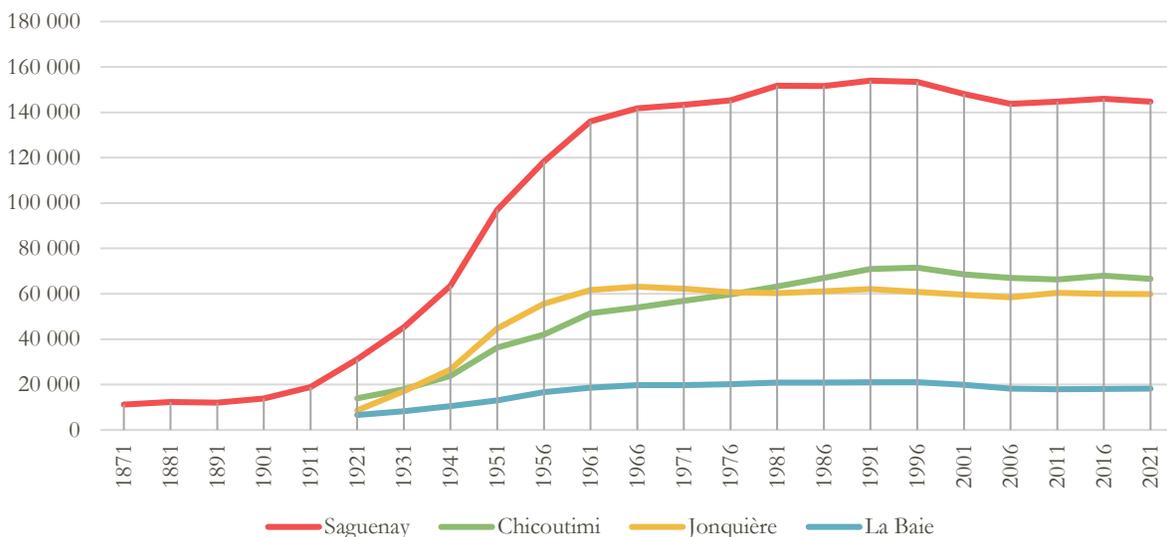
### Profil sociodémographique

#### L'évolution de la population

##### Une évolution démographique en trois phases

Dans les cent dernières années, l'évolution démographique de la population de Saguenay s'est faite selon trois grandes périodes. La figure 1-1 montre cette évolution depuis 1871 pour l'ensemble du territoire actuel de Saguenay, ainsi que de la population des trois arrondissements à partir de 1921.

**FIGURE 1-1** | Évolution de la population de Saguenay et des arrondissements entre 1871 et 2021



SOURCE : UQAC, *ATLAS ÉLECTRONIQUE DU SAGUENAY-LAC-SAINT-JEAN*, ET STATISTIQUES CANADA, *RECENSEMENT 2021*

#### Période de forte de croissance (1921 à 1966)

La première grande période s'étend de 1921 à 1966. Seulement entre 1941 et 1966, la population de l'actuelle ville de Saguenay a crû de 76 008 habitants. Cette période de forte croissance correspond à l'époque de l'après-guerre, et plus particulièrement à la naissance de la génération des baby-boomers. En l'espace de seulement 25 ans, la population a plus que doublé, passant de 60 858 habitants en 1941 à 136 866 habitants en 1966. À cette époque, la ville de Jonquière connaît une forte expansion avant de se stabiliser au début des années 1960.

#### Période de faible croissance (1966 à 1991)

Suivant une phase de forte croissance, la population globale des anciennes villes a augmenté de 17 099 habitants pendant ce quart de siècle, passant de 136 866 habitants en 1966 à 153 969 habitants en 1991. C'est au cours de la décennie des années 1970 que le nombre d'habitants de Chicoutimi dépasse celui de Jonquière, entre autres en raison d'une légère diminution de la population de Jonquière au tournant de 1966 et d'une augmentation

soutenue du nombre d'habitants de Chicoutimi jusqu'au milieu des années 1990. Du côté de La Baie, cette période se résume par une stabilisation de la population.

**Période de stagnation/décroissance (1991 à 2021)**

La dernière période s'étend entre 1991 et aujourd'hui et se caractérise par une décroissance et une stagnation de la population dans les dernières années. Au terme de cette troisième période, la population totale de Saguenay a diminué de 6 595 habitants. La population est passée de 153 956 habitants en 1991 à 144 723 habitants en 2021. Entre 2016 et 2021, on observe une diminution de population à Saguenay de 1 226 personnes, majoritairement localisés dans l'arrondissement de Chicoutimi.

**Classement des dix villes les plus peuplées au Québec**

Saguenay fait partie du classement des dix villes québécoises les plus peuplées depuis 2006. En effet, la Ville se retrouve au 8<sup>e</sup> rang en 2021, tout juste devant Trois-Rivières et derrière Lévis. De 2006 à 2016, Saguenay occupait le 7<sup>e</sup> rang et s'est fait déclasser lors du recensement de la population de 2021. Entre 2001 et 2021, la croissance démographique de la population au Québec a été de 17, %, passant de 7 237 479 habitants en 2001 à 8 501 833 habitants en 2021. Certaines villes, notamment de la couronne nord de la région métropolitaine de Montréal dont Terrebonne, ont connu des augmentations avoisinant le 49 %. Pour cette même période, Saguenay se retrouve plutôt avec diminution de 2 410 habitants, représentant une variation de -1,6 % et est la seule ville du classement avec un taux de variation à la négative.

**TABLEAU 1-1 | Évolution de la population des dix villes québécoises les plus peuplées entre 2001 et 2021**

| Rang en 2021 | Ville          | Population 2001 | Population 2021 | Différence | Taux variation 2001/2021 (%) |
|--------------|----------------|-----------------|-----------------|------------|------------------------------|
| 1            | Montréal       | 1 583 590       | 1 762 949       | 179 359    | 11,3%                        |
| 2            | Québec         | 476 330         | 549 459         | 73 129     | 15,4%                        |
| 3            | Laval          | 343 005         | 438 366         | 95 361     | 27,8%                        |
| 4            | Gatineau       | 226 696         | 291 041         | 64 345     | 28,4%                        |
| 5            | Longueuil      | 225 761         | 254 483         | 28 722     | 12,7%                        |
| 6            | Sherbrooke     | 138 785         | 172 950         | 34 165     | 24,6%                        |
| 7            | Lévis          | 121 999         | 149 683         | 27 684     | 22,7%                        |
| 8            | Saguenay       | 147 133         | 144 723         | -2 410     | -1,6%                        |
| 9            | Trois-Rivières | 122 395         | 139 168         | 16 773     | 13,7%                        |
| 10           | Terrebonne     | 80 536          | 119 944         | 39 408     | 48,9%                        |

SOURCE : STATISTIQUE CANADA, CLASSEMENT DES 10 MUNICIPALITÉS LES PLUS PEUPLÉES, 1901 À 2021

**Le vieillissement de la population**

La figure 1-2 montre la répartition de la population de Saguenay et du Québec selon les tranches d'âge en 2021. Le vieillissement de la population affecte l'ensemble de la société québécoise, mais celui-ci est plus important à Saguenay. En effet, les proportions des deux territoires étudiés sont sensiblement similaires, mais contiennent tout de même des différences. Notons d'abord la plus faible proportion de la tranche d'âge entre 0 et 54 ans à Saguenay. Ensuite, cette différence disparaît pour le groupe d'âge de 55 à 99 ans. On assiste alors à une présence marquée de la génération de baby-boomers, soit des personnes nées entre 1945 et 1965.

En 2021, l'âge médian de la population de Saguenay est de 46 ans, tandis que la médiane provinciale se situe à 43,2 ans. Entre 2006 et 2011, cet âge était respectivement de 43,5 ans et de 45,6 ans, tandis que ce chiffre s'élevait en 2006 à 41 ans pour la province. Ce phénomène démographique est essentiellement attribuable au faible taux de fécondité, à l'augmentation de l'espérance de vie, et à l'importance de la cohorte des baby-boomers dans l'ensemble de la population.

**FIGURE 1-2** | Répartition de la population de Saguenay et du Québec selon les tranches d'âge en 2021



SOURCE : STATISTIQUE CANADA, RECENSEMENT 2021

**L'évolution des ménages**

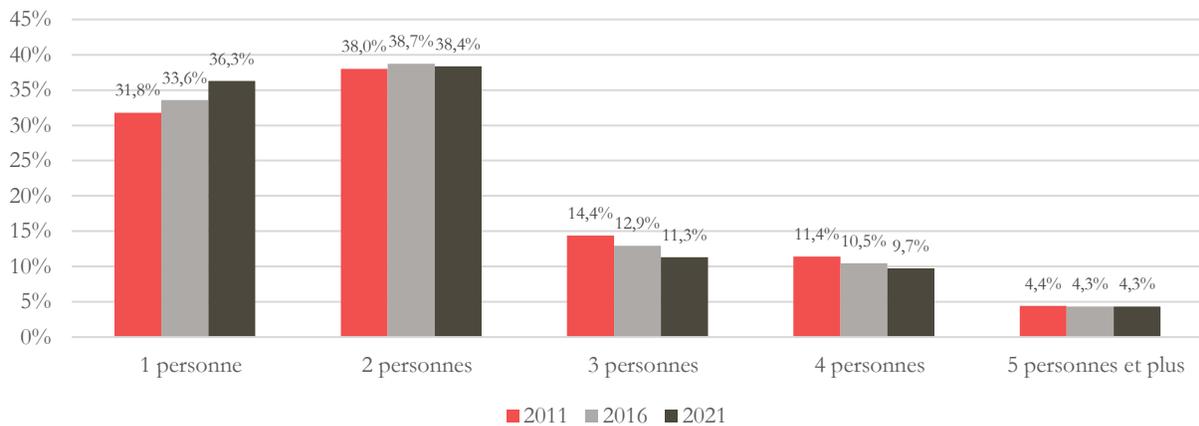
Selon Statistique Canada, un ménage privé s'applique à une personne ou un groupe de personnes qui occupent le même logement. Les données sur les ménages représentent une importante source de données socio-économiques permettant de comprendre la composition des familles et les dynamiques familiales. Elles permettent, entre autres, d'analyser les inégalités sociales, dresser des tendances ainsi qu'évaluer les besoins économiques et sociaux. En 2021, le nombre de ménages à Saguenay était de 67 520, représentant une variation de 5,13 % comparativement à 2011 et une variation de 13,61 % comparativement à 2001, et ce malgré une diminution de la population.

**La structure des ménages**

Le tableau 1-2 fait état de l'évolution de la composition des ménages depuis 2011. On remarque que la proportion de ménages composée d'une seule personne est en augmentation, alors que la proportion de ménage composé de trois personnes et de quatre personnes est en diminution. En 2021, c'est plus du tiers des ménages qui sont composés d'une seule personne (36,3 %).

Cette augmentation du nombre de ménages composés d'une seule personne a pour effet de diminuer le nombre moyen de personnes dans les ménages privés, soit de 2,1 personnes en 2021, alors qu'il s'élevait à 2,4 personnes en 2001. Ce phénomène est essentiellement lié à trois facteurs : le vieillissement de la population, la baisse du taux de fécondité et la complexification du statut conjugal (augmentation du taux de divorce, famille recomposée, couple ne vivant pas dans le même ménage, etc.). À cet effet, 19,5 % des familles comportant un couple avec enfants est une famille recomposée en 2021.

**TABLEAU 1-2 | Composition des ménages à Saguenay en 2011, 2016 et 2021**



SOURCE : STATISTIQUE CANADA, RECENSEMENT 2021

**Soldes migratoires**

Les soldes migratoires représentent le résultat du nombre de personnes qui ont quitté la ville et celles qui s'y sont établies. D'une part, on retrouve l'immigration qui représente les mouvements migratoires provenant d'autres provinces canadiennes et d'autres pays. D'autre part, on retrouve la migration interrégionale qui représente les mouvements migratoires provenant des autres MRC du Québec.

**L'immigration**

Pour la région du Saguenay-Lac-Saint-Jean, les migrations internationales et interprovinciales ont engendré des gains totaux de 3 782 personnes en 2022-2023. Ce solde migratoire externe représente le solde le plus élevé jamais enregistré dans la région. Cette situation est une résultante d'une hausse marquée du solde migratoire international, et plus spécifiquement d'une croissance record du nombre de résidents non permanents.

À Saguenay, le nombre d'habitants issus de l'immigration est de 3 580 et représente 2,5 % de la population de la ville en 2021. De ce nombre, 1 980 ont un statut de résidents permanents et 1 600 sont des résidents non permanents. Le nombre de résidents non permanents a fortement augmenté depuis 2016, passant de 650 à 1 600 personnes. Soulignons que l'immigration a connu une évolution depuis le début des années 2000 avec une augmentation constante du nombre de résidents permanents.

**La migration interrégionale**

La migration interrégionale est un enjeu de taille pour Saguenay, pour le Saguenay–Lac-Saint-Jean, ainsi que pour plusieurs régions du Québec. Jusqu'en 2018, le taux de migration a été élevé et a eu pour effet une baisse démographique importante. La situation de Saguenay depuis le début des années 2000 en matière de migration interrégionale pourrait se décomposer en quatre grandes phases : la grande vague de migration (années 1990 à 2007), la stabilisation (2007-2013), le retour du solde négatif (2013-2018) et le regain postpandémique (2019 à aujourd'hui).

La figure 1-3 montre le solde migratoire de Saguenay entre 2002 et 2023. Entre 2002 et 2005, le solde migratoire se situait à moins de 1 200 habitants par année, atteignant même une perte de -1 621 habitants en 2002. Cette diminution persistante s'est résorbée au milieu des années 2000. Le solde s'est ensuite retrouvé positif au cours des années 2011 et 2012 pour repasser à une dynamique négative par la suite. Au tournant de l'année 2019, le bilan est redevenu positif, et ce jusqu'à aujourd'hui.

**FIGURE 1-3 | Solde migratoire interrégional de Saguenay entre 2002 et 2023**



SOURCE : ISQ, SOLDE MIGRATOIRE INTERRÉGIONAL, 2001 À 2023

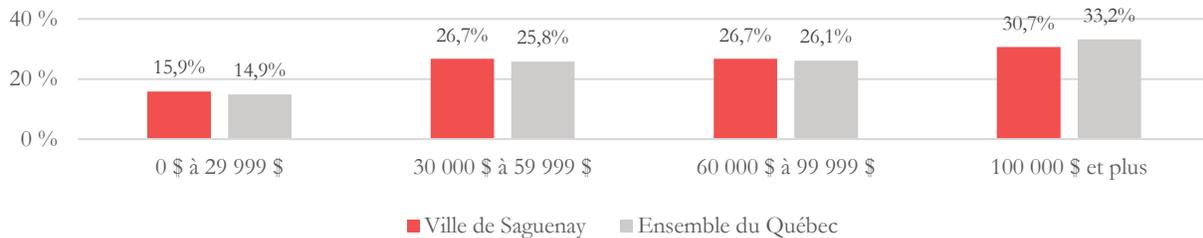
## Profil socioéconomique

### Le revenu des ménages

La donnée sur les revenus médians des ménages offre un très bon indice quant à la santé économique d'une population, notamment leur aptitude à se procurer des biens durables. En 2021, le revenu médian d'un ménage avant impôt à Saguenay était de 69 000 \$ tandis que la moyenne provinciale se situait à 72 500 \$. À titre comparatif, le revenu médian des ménages est supérieur à ceux de Trois-Rivières (60 400 \$) et de Sherbrooke (62 400 \$), mais inférieur de 15 000 \$ à celui de Lévis (84 000 \$).

La figure 1-4 montre la distribution des revenus des ménages selon quatre grandes tranches pour le territoire de Saguenay et de la province de Québec. On observe que 15,9 % des ménages à Saguenay ont un revenu de moins de 30 000 \$. On observe également que plus de 50 % des ménages du Saguenay ont un revenu de 60 000 \$ et plus. La distribution des tranches de revenu suit presque identiquement la distribution à l'échelle de la province.

**FIGURE 1-4** | Comparaison du revenu des ménages de Saguenay et du Québec en 2021



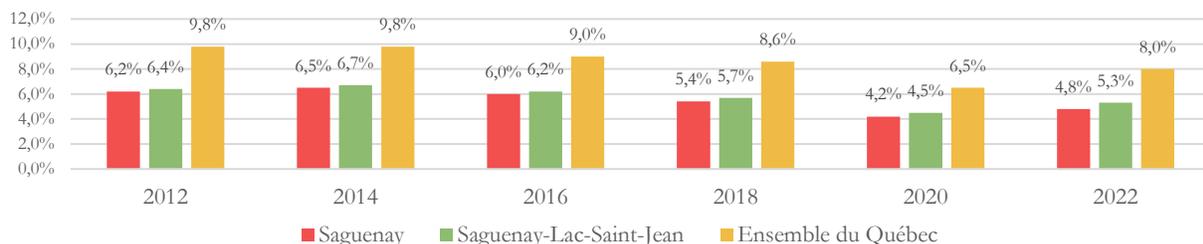
SOURCE : STATISTIQUE CANADA, RECENSEMENT 2021

### Le taux de faible revenu

La figure 1-5 montre le pourcentage de famille vivant sous le seuil de faible revenu, selon la mesure du faible revenu (MFR) après impôts. Ce seuil est calculé en fonction du revenu après impôt d'une famille de recensement. Une famille de recensement représente une personne, peu importe son état matrimonial, habitant avec au moins un enfant dans le même logement. Elle est considérée comme étant à faible revenu, si son revenu après impôt ajusté selon sa taille est inférieur au seuil qui correspond à la moitié de la médiane du revenu familial après impôt ajusté de l'ensemble des personnes (de tous âges) du Québec durant l'année en cours.

À Saguenay, tout comme pour la région et l'ensemble du Québec, le taux de faible revenu d'une famille de recensement est en diminution depuis 2012, passant de 6,2% en 2012 à 4,8% en 2022. Toutefois, on observe une augmentation entre 2020 et 2022. Notons également que le taux de Saguenay se maintient en dessous du taux de la région et de la province.

**FIGURE 1-5** | Évolution du taux de faible revenu de la famille de recensement en 2021



SOURCE : ISQ, TAUX DE FAIBLE REVENU, SELON LE TYPE DE FAMILLE, MRC ET ENSEMBLE DU QUÉBEC, 2021

**Les ménages ayant des besoins impérieux en matière de logement**

Par définition, un ménage ayant des besoins impérieux en matière de logement est un ménage qui n'atteint pas le seuil d'au moins l'un des trois indicateurs, soit la qualité, l'abordabilité et la taille du logement et qui devrait consacrer 30 % ou plus de son revenu total avant impôt pour payer le loyer médian d'un autre logement acceptable dans sa collectivité (soit un logement qui atteint les trois seuils des indicateurs de logement). En ce sens, un logement est de qualité convenable s'il ne nécessite pas de réparations majeures, il est abordable si le ménage consacre moins de 30% de son revenu total avant impôt aux frais de logement et il est de taille convenable en fonction du nombre de pièces établies dans la Norme nationale d'occupation conçue par la SCHL.

Le tableau 1-3 fait état des différents indicateurs et des ménages ayant des besoins impérieux en matière de logement à Saguenay. Ce sont 17 % des ménages qui n'atteignent pas l'un des trois indicateurs de logements et ce sont 1 780 ménages (2,7 %) qui ont des besoins impérieux en matière de logement en 2021. Il s'agit d'une diminution par rapport à 2016 où 5,2 % des ménages avaient des besoins impérieux en matière de logement. En effet, les trois indicateurs de logements sont en diminution par rapport à 2016, la proportion de ménage vivant dans un logement de taille non convenable est passée de 1 % à 0,9 %, la proportion de ménages vivant dans un logement où des réparations majeures sont requises est passée de 5,2 % à 4,7% et la proportion de ménages consacrant 30% ou plus du revenu aux frais de logement est passé de 17,4 % à 12,2%. À titre de comparaison, la proportion de besoins impérieux en matière de logement pour la RMR de Saguenay est passée de 5,0% à 2,5% entre 2016 et 2021, alors que ce taux est passé de 9,0 % à 6,0% entre 2016 et 2021 pour la province.

Notons également que ce sont les ménages locataires occupant un logement non subventionné qui représentent la plus grande proportion de ménages ayant des besoins impérieux en matière de logement, soit un total de 1 155 ménages. Cela représente 64,9 % des ménages ayant des besoins impérieux en matière de logement.

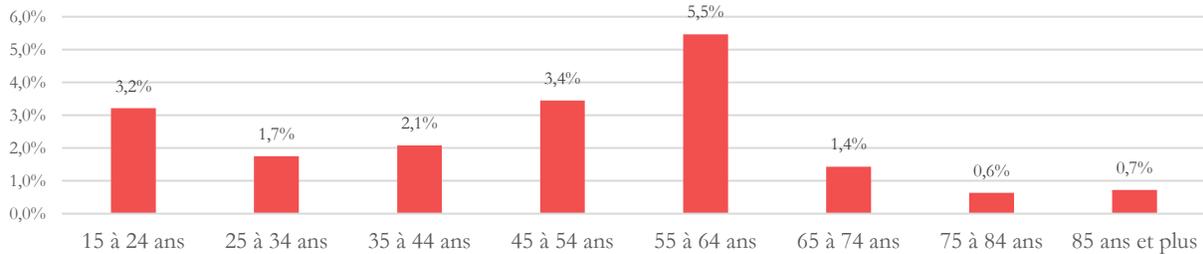
**TABLEAU 1-3 | Ménages ayant des besoins impérieux en matière de logement en 2021**

|  | Ménages propriétaires<br>41 665 (62,0 %) |                                    | Ménages locataires<br>25 575 (38,0 %) |                                     | Total<br>(67 245 ménages)                         |
|--|--|------------------------------------|---------------------------------------|-------------------------------------|---|
|  | Avec hypothèque<br>26 870 (64,5 %)       | Sans hypothèque<br>14 800 (35,5 %) | Subventionné<br>3 215 (12,6 %)        | Non subventionné<br>22 360 (87,4 %) |   |
| Taille : Logement de taille non convenable                               | 165 ménages                              | 45 ménages                         | 30 ménages                            | 365 ménages                         | 595 ménages<br>(0,9 % des ménages de Saguenay)    |
| Qualité : Réparations majeures requises                                  | 1 330 ménages                            | 395 ménages                        | 150 ménages                           | 1 280 ménages                       | 3 155 ménages<br>(4,7 % des ménages de Saguenay)  |
| Abordabilité : 30 % ou plus du revenu est consacré aux frais de logement | 2 610 ménages                            | 370 ménages                        | 730 ménages                           | 4 495 ménages                       | 8 210 ménages<br>(12,2 % des ménages de Saguenay) |
| <b>Ayant des besoins impérieux en matière de logement</b>                | 140 ménages                              | 120 ménages                        | 365 ménages                           | 1 155 ménages                       | 1 780 ménages<br>(2,7 % des ménages de Saguenay)  |

SOURCE : STATISTIQUE CANADA, TABLEAU 98-10-0243-01, RECENSEMENT 2021

La figure 1-6 fait état des besoins impérieux en matière de logement, en fonction de l'âge du principal soutien au ménage. Le principal soutien au ménage représente la première personne dans le ménage désigné pour effectuer le paiement du loyer, de l'hypothèque, des taxes ou de l'électricité pour le logement. On constate que la proportion la plus élevée se situe au niveau des ménages dont le principal soutien est âgé de 55 à 64 ans avec 5,5 %, suivi par la catégorie 45 à 54 ans et 15 à 24 ans avec respectivement 3,4 % et 3,2 %.

**FIGURE 1-6** | Proportion de ménages ayant des besoins impérieux en matière de logement en fonction de l'âge du principal soutien du ménage en 2021



SOURCE : STATISTIQUE CANADA, TABLEAU 98-10-0243-01, RECENSEMENT 2021

### *Défavorisation matérielle et sociale*

L'indice de défavorisation matérielle et sociale est un indicateur rendu disponible par l'Institut national de la santé publique du Québec qui est utilisé comme critère de différenciation sociale servant à examiner les inégalités sociales de la santé. Cet indice réfère à un désavantage face à la communauté locale ou à l'ensemble de la société à laquelle appartient l'individu. D'un côté, la dimension matérielle reflète la privation de biens et de commodités de la vie courante des personnes résidant dans un territoire et ayant pour conséquence un manque de ressources matérielles (évaluée par l'éducation, l'emploi et le revenu). De l'autre, la dimension sociale renvoie à la fragilité du réseau social, de la famille à la communauté (évaluée par le fait de vivre seul, d'être monoparental, d'être séparé, divorcé ou veuf).

Le tableau 1-3.1 fait état de l'indice de défavorisation matérielle et sociale à Saguenay en 2021. On constate que les secteurs les plus défavorisés se retrouvent à l'intérieur du périmètre urbain, à proximité des centres-villes et des centralités. Plus particulièrement, c'est 14 % de la superficie du territoire qui se retrouve dans un secteur socialement très défavorisé, matériellement très défavorisé ou socialement et matériellement très défavorisés, représentant 41,1% du périmètre urbain.

**TABLEAU 1-3.1** | La défavorisation matérielle et sociale à Saguenay en 2021

|   | Saguenay | Intérieur périmètre urbain |
|---|----------|----------------------------|
| Matériellement et socialement très favorisées   | 48,3 %   | 22,3 %                     |
| Moyennes  | 37,3 %   | 34,1 %                     |
| Socialement très défavorisées                   | 3,7 %    | 21,6 %                     |
| Matériellement très défavorisées                | 8,7 %    | 10,8 %                     |
| Matériellement et socialement très défavorisées | 1,6 %    | 8,7 %                      |
| Données non disponibles                         | 0,4 %    | 2,5 %                      |

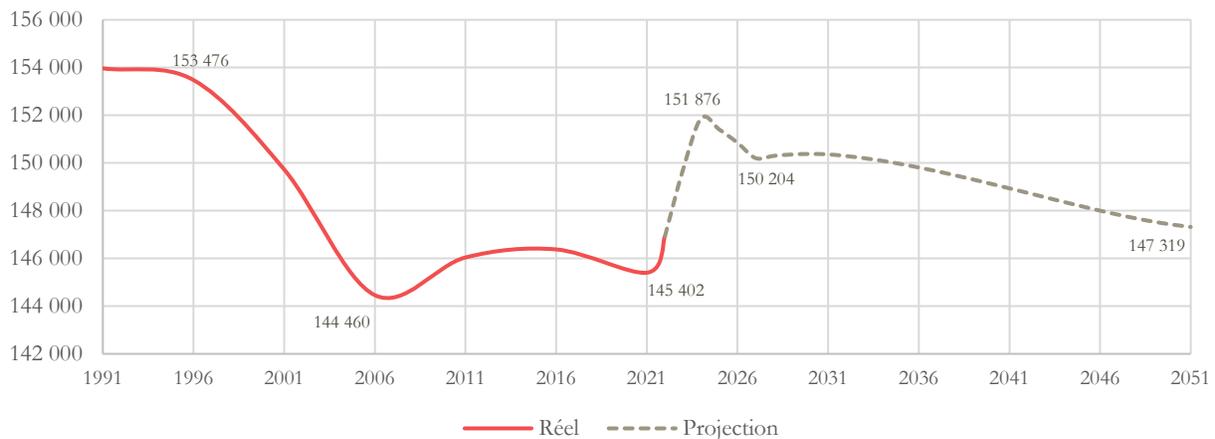
SOURCE : INSPQ, INDICE DE DÉFAVORISATION MATÉRIELLE ET SOCIALE, VERSION NATIONALE, 2021

## Les projections

### La projection de la population

Selon les plus récentes projections de l'Institut de la statistique du Québec (ISQ), la croissance démographique de Saguenay a connu une hausse qui se poursuivra encore quelques années avant de diminuer à nouveau. En effet, entre 2021 et 2024, on estime que la population de Saguenay a connu un gain de près de 6 500 habitants. Une telle croissance en si peu de temps n'avait pas été rencontrée depuis le milieu des années 70. En 2024, on peut s'attendre que la population de Saguenay atteigne un sommet 151 876 habitants et ce nombre diminuera progressivement pour atteindre 147 319 habitants en 2051. Bien qu'il s'agisse d'un taux de croissance à la négative avec -3 %, les projections présentent en somme un bilan davantage positif que les publications précédentes avec des projections plus élevées en ce qui concerne la population totale.

**FIGURE 1-7 | Évolution et projections démographiques de Saguenay entre 1991 et 2051**



SOURCE : ISQ, PROJECTIONS DE LA POPULATION ET ESTIMATIONS DE LA POPULATION DES MUNICIPALITÉS, 2024

Toujours selon ces projections, on estime que le nombre de naissances sera en constante augmentation annuellement, passant de 1 238 naissances projetées en 2024 à 1302 naissances projetées en 2050. Toutefois, l'accroissement naturel demeurera à la négative avec un nombre de décès annuel estimé en constante augmentation, tel que le démontre la figure 1-8. Le solde migratoire international connaîtra à court terme une décroissance pour ensuite connaître une croissance soutenue. Le solde migratoire interprovincial et la migration interne demeureront en faible croissance. En conséquence, cette migration ne sera pas suffisante pour connaître une augmentation ou une stagnation de la population, considérant l'accroissement naturel négatif.

**FIGURE 1-8 | Composantes démographiques projetées de Saguenay entre 2024 et 2050**



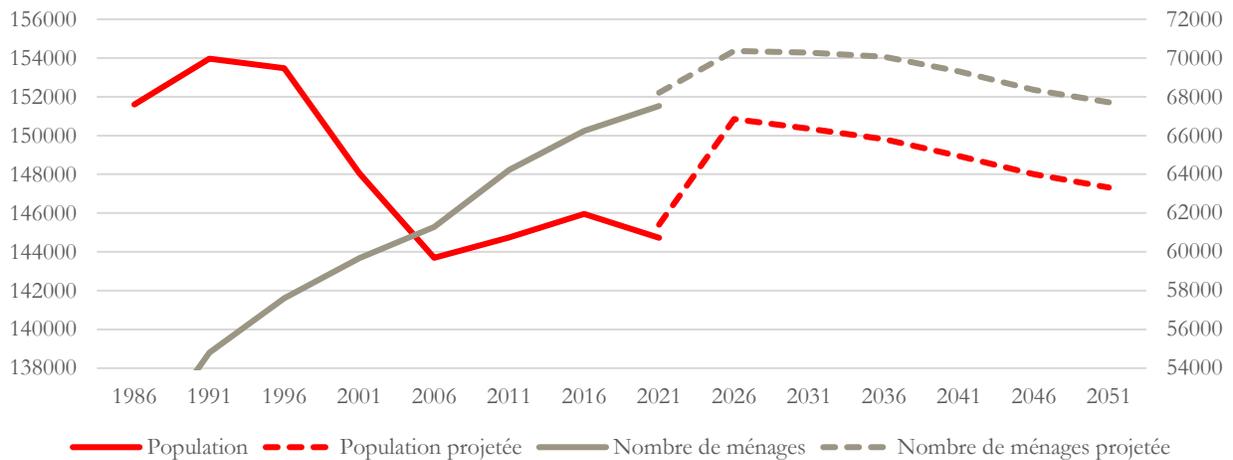
SOURCE : ISQ, PROJECTIONS DE LA POPULATION, 2024

**La projection des ménages**

Il est important de noter que l'augmentation du nombre de ménages dans les dernières décennies s'est faite malgré une diminution de la population. Ce phénomène qui perdurera semble prouver qu'il existe un décalage entre la diminution de la population et la création de ménages. Ce phénomène est dû essentiellement à la structure des ménages, plus précisément à la diminution de la taille des ménages. La figure 1-10 fait état de l'évolution et de la projection de la population et des ménages à Saguenay de 1986 à 2051.

Suivant les tendances de la population, le nombre de ménages connaît un sommet en 2024 avec 70 778 ménages estimés. Il s'agit d'une croissance de 2568 ménages entre 2021 et 2024. Le nombre de ménages connaîtra une stagnation puis une diminution pour atteindre 67 716 ménages en 2051.

**FIGURE 1-10 | L'évolution et la projection de la population et des ménages à Saguenay de 1986 à 2041**



SOURCE : ISQ, PROJECTIONS 2024 ET VILLE DE SAGUENAY, SAD 2011

Bien évidemment, ces données représentent des projections et sont sujettes à changement en fonction de plusieurs facteurs. Ils ne représentent pas des prévisions ni des prédictions. Les migrations internationales et interrégionales, les contraintes d'aménagement, les logements occupés par des résidents non habituels et les paramètres économiques sont des facteurs qui pourraient influencer ces projections. La croissance démographique que connaît Saguenay depuis 2021 témoigne de l'imprévisibilité des projections de la population.

## Les défis, enjeux et perspectives

### *Une diminution de la population à moyen terme*

La population de Saguenay a atteint son apogée au début des années 1990. Les quinze années suivantes ont été une période de forte décroissance. Depuis cette phase, le nombre d'habitants croît légèrement d'année en année et a subi une faible diminution entre 2016 et 2021. Ne suivant pas la tendance des autres plus grandes villes au Québec, la ville de Saguenay a perdu un rang au classement des dix villes les plus peuplées au Québec et se retrouve aujourd'hui au 8<sup>e</sup> rang.

Selon les projections de la population, on estime que cette dynamique de croissance connaît actuellement une augmentation, mais que celle-ci ne sera potentiellement que de courte durée. En effet, les projections démontrent que Saguenay connaîtra une première diminution de sa population à partir de 2025, suivi par une période de stagnation et une faible diminution. Bien que la tendance des dernières années postpandémique montre un retour positif de la migration interrégionale et qu'on assiste à l'augmentation de l'immigration internationale, ce n'est pas suffisant pour atteindre une stagnation ou une augmentation de la population et des ménages sur le long terme.

#### **Cette diminution projetée de la population à moyen terme pourrait avoir pour effet de :**

- Diminuer le poids démographique de Saguenay par rapport au Québec;
- Diminuer le bassin de main-d'œuvre à Saguenay;
- Influencer l'évolution des milieux de vie;
- Affecter le dynamisme socioéconomique de la ville.

### *Une modification de la composition des ménages et une diminution à moyen terme*

Malgré une période de décroissance démographique dans les dernières décennies, le nombre de ménages a toujours augmenté au fil des ans. Cela est, entre autres, attribuable à la modification de la composition des ménages, notamment par l'augmentation des ménages composés d'une seule personne, représentant actuellement le tiers des ménages à Saguenay. L'ampleur et la vitesse du vieillissement de la population ont également des effets sur la composition des ménages. Tout comme pour la population, les ménages connaissent actuellement une période de croissance qui tendra vers une diminution à moyen terme selon les plus récentes projections.

Ce sont seulement 2,7 % des ménages à Saguenay qui ont des besoins impérieux en matière de logement. Il s'agit d'une diminution depuis 2016. Le taux de faible revenu des familles de recensement a subi une augmentation en 2020 et 2022. Ce taux est toutefois plus faible que le taux régional et le taux provincial.

#### **La modification de la composition des ménages et la diminution à moyen terme à Saguenay a et aura pour effet de :**

- Diminuer les demandes en nouveaux logements;
- Diminuer les revenus de la Ville par la faible entrée de nouvelles taxes foncières;
- Influencer l'évolution des milieux de vie.

***Une défavorisation matérielle et sociale observée à proximité des centres-villes***

Les secteurs identifiés comme les plus défavorisés se retrouvent à l'intérieur du périmètre urbain, à proximité des centres-villes et des centralités. Plus particulièrement, c'est 14 % de l'ensemble du territoire de la Ville et 41,1% du périmètre urbain qui se retrouve dans un secteur socialement très défavorisé, matériellement très défavorisé ou socialement et matériellement très défavorisées.

**La défavorisation matérielle et sociale a et aura pour effet de :**

- Influencer l'évolution des milieux de vie;
- Diminuer l'attractivité des secteurs centraux de la ville.

*Pages 1-19 à 1-27 et figures 1-11 à 1-16 abrogées*

ANNEXE III

*(article 2)*

REPLACER LA SECTION INTITULÉE « L'HABITATION » DU CHAPITRE 1 DU SCHÉMA  
D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT

## L'habitation

L'espace dédié aux usages résidentiels représente 60 % de l'espace urbanisé de la ville de Saguenay. Entre 2001 et 2019, l'espace occupé par des usages résidentiels, autant de basses que de haute densité, a augmenté de 12,6 % pour une superficie de 8,4 km<sup>2</sup>, et ce, malgré que la population ait subi une diminution de l'ordre de 1,4 % entre 2001 et 2016. Cette situation s'explique notamment par l'augmentation du nombre de ménages, malgré la diminution de population et par le phénomène d'étalement urbain.

### Caractérisation du parc de logements

#### Taille du parc de logement

On retrouve 49 203 bâtiments résidentiels à Saguenay en 2025, représentant un total de 73 975 logements. Tel que présenté au tableau 1-33, les maisons individuelles détachées représentent le type de construction le plus présent sur le territoire avec 67,7 % des bâtiments et compte, par le fait même pour 45,1 % des logements à Saguenay. Les immeubles comportant deux logements et plus représentent 19,4 % des constructions du territoire et 46,4 % des logements à Saguenay.

**TABLEAU 1-33** | Taille du parc de logement en fonction du type de construction en 2025

|   | Nombre de bâtiments | Nombre de logements |
|---|---------------------|---------------------|
| Maisons individuelles détachées             | 33 334 (67,7 %)     | 33 334 (45,1 %)     |
| Maisons jumelées ou en rangée               | 6 325 (12,9 %)      | 6 325 (8,6 %)       |
| Immeubles comportant deux logements et plus | 9 544 (19,4 %)      | 34 316 (46,4 %)     |
| <b>Total</b>                                | <b>49 203</b>       | <b>73 975</b>       |

SOURCE : VILLE DE SAGUENAY, 2025

Selon les plus récentes données de Statistique Canada, les ménages propriétaires représentent 61,9 % des ménages à Saguenay. Cette proportion est semblable à la proportion provinciale qui s'élève à 59,9 %. Au niveau des logements privés selon le nombre de chambre à coucher, on retrouve majoritairement des logements avec une, deux et trois chambres à coucher, représentant respectivement 30,3 %, 33,4 % et 23,5 % des logements.

### Part des unités à l'intérieur et à l'extérieur du périmètre urbain

Considérant la bonne perception de la population en général pour le milieu de vie en secteur rural, l'accès à la propriété résidentielle qui est jugée plus facile en zone rurale<sup>1</sup>, notamment dû au plus faible coût des terrains et des propriétés, ainsi que l'importance d'un grand terrain comme critère dans le choix d'une résidence<sup>2</sup>, on observe une hausse de la part des unités résidentielles en secteur rural.

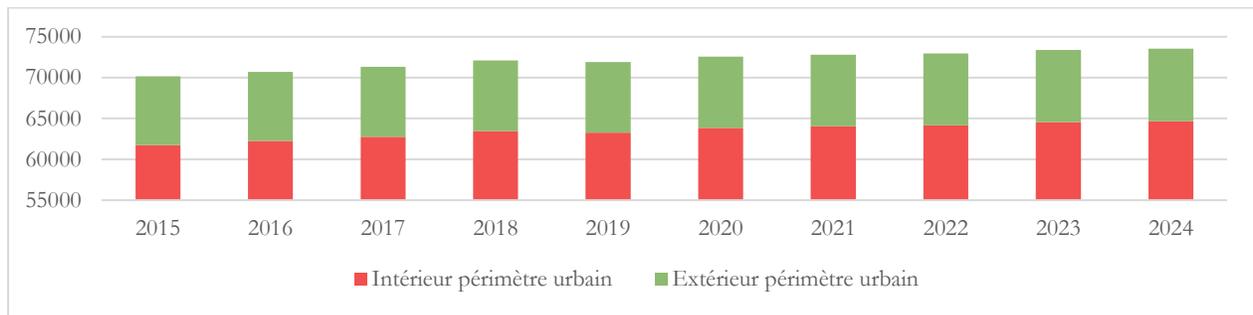
La figure 1-32 fait état de du nombre de logements localisés à l'intérieur et à l'extérieur du périmètre urbain à Saguenay entre 2015 et 2024. En 2024, on compte 8 881 logements à l'extérieur du périmètre urbain, ce qui représente 12,07 % des logements à Saguenay alors que cette proportion était de 12 % en 2015. La moyenne annuelle de nouveaux logements à l'extérieur des périmètres urbains entre 2016 et 2024 s'élève à 51 nouveaux logements, correspondant en moyenne à 17 % des nouveaux logements annuels sur le territoire de la ville. Pour cette même période, le taux de variation du nombre de logements à l'intérieur du périmètre urbain est de 3,9 %

<sup>1</sup> SOM RECHERCHES ET SONDAGES, *Perceptions et tendances en habitation au Québec – Rapport final*, 2015

<sup>2</sup> Note : Selon l'étude de SOM Recherches et développement menée en 2015, la grandeur du terrain est le troisième critère le plus important dans le choix d'une résidence, 26 % l'ayant mentionné dans les deux critères les plus importants au niveau provincial. Ce critère grimpe à près de 44 % pour les propriétaires à l'extérieur des RMR de Montréal et de Québec.

alors qu'il est de 4,9 % à l'extérieur du périmètre urbain. La proportion de logements hors périmètre urbain est donc en augmentation par rapport à l'intérieur du périmètre urbain.

**FIGURE 1-32** | Nombre de logements à l'intérieur et à l'extérieur du périmètre urbain, 2015 à 2024



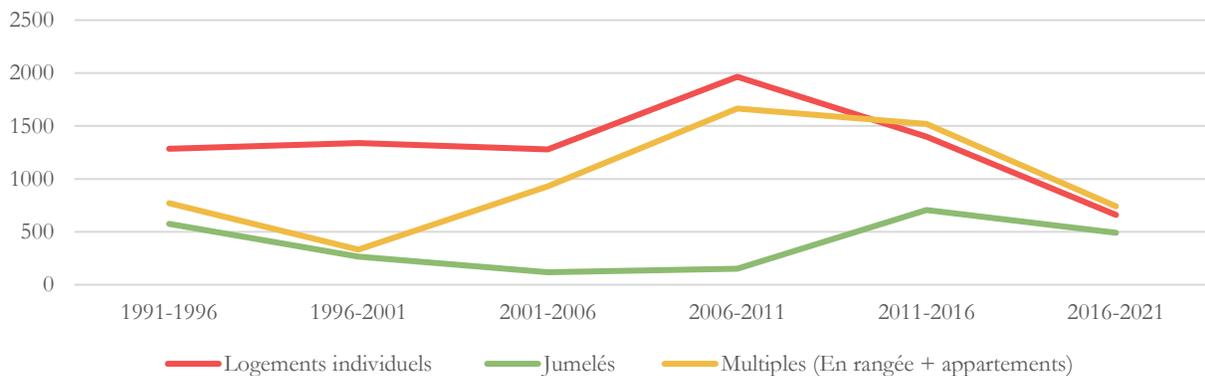
SOURCE : VILLE DE SAGUENAY, 2024

### Évolution du parc de logement

La figure 1-33 représente le nombre de logements construits (mises en chantier) selon la typologie résidentielle entre 1991 et 2021 à Saguenay. Les mises en chantier représentent un indicateur économique qui reflète le nombre de logements dont la construction a été commencée pendant une période déterminée, soit le moment défini comme étant le début des travaux de construction d'un immeuble.

On remarque que le marché de la construction résidentielle avant 2000 se concentrait surtout au niveau des résidences unifamiliales détachées. En effet, avant 2001, près de six logements nouvellement construits sur dix (57,5 %) étaient des résidences unifamiliales. Par contre, depuis ce temps, on remarque que les autres typologies de logements tendent à augmenter, surtout au niveau des plex (logements unifamiliaux en rangée et immeubles multifamiliaux de deux logements et plus). Les plex ont même surpassés, pour la période de 2011 à 2016, les résidences unifamiliales avec 41,9 % des nouveaux logements construits, en comparaison à 38,6 % pour les résidences unifamiliales. C'est donc dire que depuis 2012, la tendance s'est inversée puisque pour la période de 2011 à 2021, ce sont maintenant six logements sur dix (65,1 %) qui sont construits dans des bâtiments de type jumelé ou plex. Notons finalement que les données de 2023, non comptabilisées dans le graphique, représentent une augmentation récente de mises en chantier avec 753 logements mis en chantier comparativement à l'année précédente qui s'élevait à 420 logements.

**FIGURE 1-33** | Mises en chantier selon la typologie de logement de 1991 à 2021



SOURCE : SCHL, MISES EN CHANTIERS, 1991-2021

### Offre de logements pour les populations présentant des besoins particuliers

Certaines tendances socioéconomiques et sociodémographiques affectent les besoins des ménages en matière d'habitation. C'est notamment le cas pour le vieillissement de la population qui a un impact sur la demande en logements collectifs privés, communément appelés les résidences pour personnes âgées. Les besoins en logements sont également grandissants pour les résidents non permanents qui sont en hausse, tels que les travailleurs agricoles et les étudiants internationaux. Soulignons finalement que l'itinérance, bien que peu documentée à Saguenay, est en augmentation et touche une population de plus en plus diversifiée.

#### Les logements collectifs privés

D'après le rapport sur les résidences pour personnes âgées produit par la SCHL, on comptait 32 résidences privées pour aînées sur le territoire de Saguenay, totalisant 2 929 places et 2 736 résidents en 2021. Le taux d'occupation global était de 4,8 % en 2020 et il a augmenté pour atteindre 11,1 % en 2021. Le taux d'occupation à l'échelle de la province est quant à lui de 12,6 %.

Il est important de souligner que le taux d'occupation des chambres individuelles est largement inférieur aux appartements, soit de 3,4 % pour une chambre et variant entre 16,8 % et 11,4 % pour des appartements de type studio à deux chambres et plus. Toujours en 2021, on évaluait le taux d'attraction, soit la proportion de personnes âgées de plus de 75 ans vivant en résidence, à 16,7 %. Ce taux est d'ailleurs légèrement inférieur à la moyenne provinciale qui se situe à 17 %.

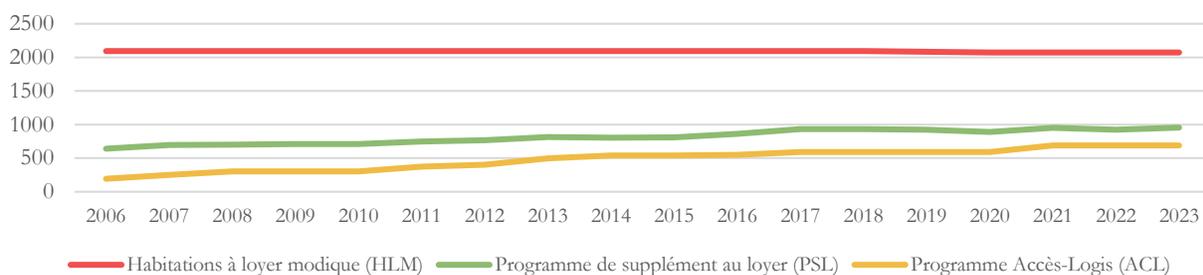
#### Les logements sociaux, communautaires et abordables

Les logements sociaux, communautaires et abordables proviennent de quatre programmes de la Société d'habitation du Québec (SHQ), soit : les habitations à loyer modique (HLM), les ménages à faible revenu bénéficiant du programme de supplément au loyer (PSL), ainsi que le cumulatif des logements livrés depuis l'existence des programmes Logement abordable Québec (LAQ) et Accès-Logis (ACL).

On constate, à partir de la figure 1-34, une faible diminution de HLM, passant de 2094 à 2073 entre 2006 et 2023. À l'inverse, on compte une augmentation de nombre de logement du PSL et du ACL, respectivement avec 955 et 689 logements en 2023. Les ménages de la région du Saguenay-Lac-Saint-Jean sont proportionnellement plus nombreux à vivre dans un logement social et abordable que le reste du Québec, soit 5,0 % des ménages (ISQ, 2021).

En 2022, on évaluait à 3 326, le nombre total de demandes de logements sociaux, communautaires et abordables. Il s'agit d'une augmentation de 9,2 % depuis 2012, malgré la diminution de 3,5 % du taux de familles à faible revenu en diminution pour cette même période.

**FIGURE 1-34 | Nombre de logements sociaux, communautaires et abordables, de 2006 à 2023**



SOURCE : SCHL, ENQUÊTE SUR LE NOMBRE DE LOGEMENTS SOCIAUX, COMMUNAUTAIRES ET ABORDABLE, 2023

### **L'hébergement touristique**

L'hébergement touristique peut être significatif pour l'offre de logement au sein d'un territoire. Il peut, entre autres, entraîner des conséquences sur l'offre de logement par la réduction du nombre de logements dédiés à la population locale et augmenter la pression sur certains quartiers par la transformation en secteurs touristiques ou en augmentant la vacance de logements en étant sous-utilisés.

En date de décembre 2024, on liste 243 établissements d'hébergements touristiques en vigueur et enregistrés au répertoire québécois pour le territoire de la Ville de Saguenay<sup>3</sup>. De ce même répertoire, on retrouve 176 hébergements expirés, suspendus ou annulés. Parmi les catégories d'hébergements touristiques, on retrouve l'hébergement touristique général, représentant les hôtels, les motels et les gîtes, qui sont composés de 157 établissements à Saguenay. Ensuite, on retrouve un hébergement touristique jeunesse, qui est composé d'un seul établissement sur le territoire. Finalement, on comptabilise 85 hébergements en résidence principale, c'est-à-dire de l'hébergement offert à même une résidence principale d'une personne physique qui l'exploite. Notons que ces derniers sont ceux répertoriés au sens de la Loi et qu'on estime en retrouver un plus grand nombre sur le territoire de la Ville de Saguenay. Dans les conditions de marché locatif actuel où le taux d'inoccupation est très faible, l'hébergement en résidence principale exerce une pression sur le marché puisqu'il a pour effet de suspendre des logements qui seraient disponibles sur le marché de location à longue durée.

### **Caractérisation du marché**

Le marché résidentiel varie en fonction de nombreuses variables, notamment de l'offre, la demande, le prix, les tendances et les acteurs du marché. Cette caractérisation du marché résidentiel permet de dresser un état des lieux de l'offre et de la demande sur le marché du logement, et de mieux comprendre les facteurs qui influencent les prix, les comportements des consommateurs et l'orientation future du secteur de l'immobilier.

### **Évolution du taux d'inoccupation**

Le marché locatif est considéré comme étant équilibré lorsqu'environ 3 % des appartements disponibles sont inoccupés. Dans ce contexte, le marché permet aux propriétaires et aux locataires de louer dans un délai raisonnable. Un taux d'inoccupation supérieur à 3 % procure des effets négatifs pour les propriétaires qui doivent faire face à de la concurrence pour parvenir à louer les unités locatives, alors qu'un taux inférieur à 3 % procure des effets négatifs sur les locataires.

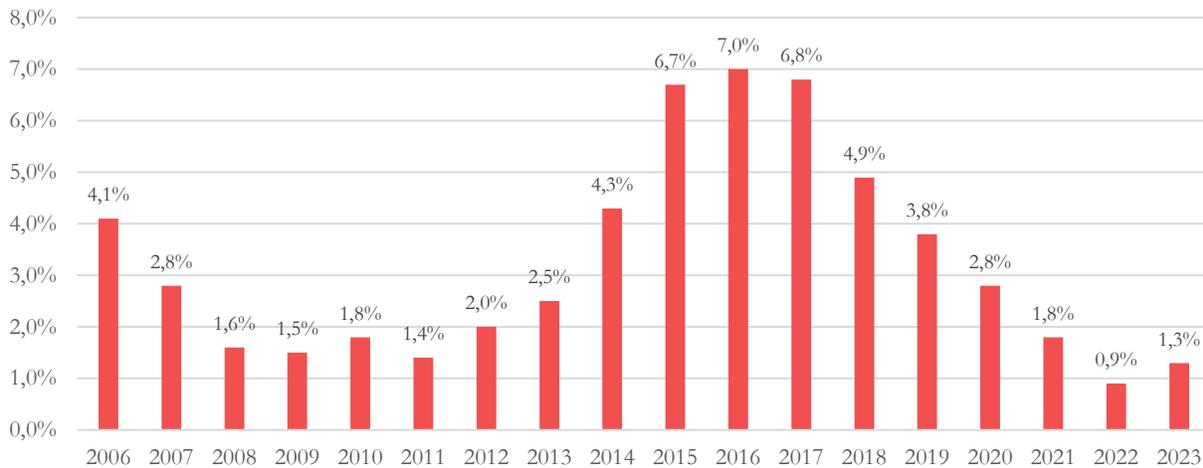
La figure 1-34.1 fait état de l'évolution du taux d'inoccupation à Saguenay depuis 2006. On constate une variation importante au fil des ans, passant de 7,0 % à 0,9 % en seulement quelques années. En 2022, la Ville de Saguenay a connu son plus faible taux d'inoccupation à 0,9 %. Cette sous-offre locative, qui est toujours d'actualité entraîne des répercussions importantes sur le prix des logements, la spéculation dans le marché immobilier et sur la pression sur le marché à construire des unités résidentielles.

Soulignons toutefois que les données sur le taux d'inoccupation comprennent seulement les données des immeubles comportant trois logements locatifs et plus, ce qui exclue les duplex, les triplex avec un propriétaire occupant et les maisons en location.

---

<sup>3</sup> Gouvernement du Québec. Répertoire des établissements d'hébergement touristiques enregistrés. <https://www.quebec.ca/tourisme-et-loisirs/hebergement-touristique/repertoire>

FIGURE 1-34.1 | Évolution du taux d'inoccupation des logements locatifs à Saguenay de 2006 à 2023



SOURCE : SCHL, ENQUÊTE SUR LES LOGEMENTS LOCATIFS : TAUX D'INOCUPATION, 2006-2023

### Marché immobilier

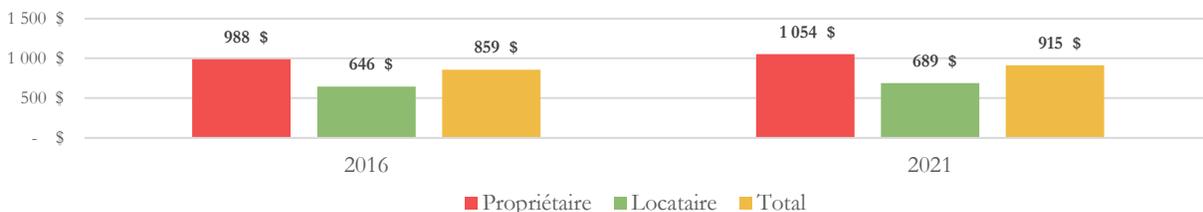
Le marché de l'immobilier, comme pour de nombreuses régions au Québec, a connu des changements notables au courant des dernières années. Une hausse des prix, une baisse de l'inventaire, un impact des hausses des taux d'intérêt, et une croissance continue de la demande, alimentée par l'attractivité de la Ville ont eu un effet direct sur l'accessibilité à la propriété, modifiant la dynamique de l'immobilier.

La diminution, voire le manque de propriétés disponibles à la vente sur le marché a accentué la concurrence entre les acheteurs et on a pu assister à des ventes au-dessus du prix demandé. En effet, on compte 1 456 inscriptions et 1 153 ventes au cours des douze derniers mois sur le territoire (FSMI, Baromètre 1<sup>er</sup> trimestre 2024). Il s'agit d'une augmentation de 10 % des ventes annuelles par rapport à l'année précédente. Le prix moyen des ventes des douze derniers mois pour une résidence unifamiliale est de 284 858\$, représentant une augmentation de la valeur de 51% depuis cinq ans.

### Frais de logements

La figure 1-34.1 fait état des frais de logements mensuels moyens à Saguenay entre 2016 et 2021. On remarque qu'il y a eu une augmentation, tant du côté des propriétaires, que des locataires avec une augmentation de 6,7 % chacun. En comparaison avec l'ensemble du Québec, les frais de logements mensuels moyens pour un propriétaire sont de 1 194 \$, alors qu'il s'élève à 886 \$ pour un locataire en 2021. La Ville demeure ainsi en dessous des moyennes provinciales en ce qui concerne les frais de logements.

FIGURE 1-34.2 | Frais de logement mensuels moyens à Saguenay, 2016 et 2021



SOURCE : STATISTIQUE CANADA, RECENSEMENT 2021

*Pages 1-123 et 1-124 abrogées.*

ANNEXE IV

*(article 2)*

REPLACER LA SOUS-SECTION INTITULÉE « LE MONITORAGE » DU CHAPITRE 6 DU  
SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT

## Le monitoring

Le système de monitoring mis de l'avant par le gouvernement est composé d'un volet national et d'un volet régional. Chaque indicateur présenté dans les sous-sections qui suivent contient des cibles cohérentes avec les orientations gouvernementales en aménagement du territoire et sont modulés aux particularités territoriales. Basées sur un horizon temporel, les cibles permettent à la Ville de Saguenay d'assurer un suivi efficace, une administration cohérente et une gestion bien structurée afin d'atteindre les objectifs dans un délai défini.

### Les indicateurs stratégiques

La présente section concerne les indicateurs stratégiques inclus dans le volet régional et qui ont pour but de suivre l'atteinte des objectifs liés aux orientations gouvernementales en aménagement du territoire. En plus de constituer une base commune de connaissances à travers les municipalités régionales de comté et les communautés métropolitaines, les indicateurs stratégiques et les cibles qui en découlent visent à assurer le suivi des éléments contenus dans le schéma d'aménagement et de développement révisé, tout en permettant l'évaluation et le transfert d'information aux différentes parties prenantes.

### La variation du nombre et des parts de logements, par type de construction résidentielle

Cet indicateur permet d'évaluer l'impact des actions mises en œuvre pour assurer une offre résidentielle adaptée aux besoins des ménages et d'optimiser l'utilisation du sol, dans le respect des objectifs de consolidation et de densification. Par la variation en fonction de la période précédente, cette donnée permet de tenir compte des gains et pertes de tous les logements, notamment par la construction, la démolition, la subdivision ou le changement d'usage.

Tel que présenté dans le portrait, au tableau 1-33 de la sous-section portant sur l'habitation, on retrouve un total de 73 550 logements à Saguenay en 2024. De ces logements, 45,1 % se retrouvent dans une maison individuelle détachée, 8,6 % se retrouvent dans une maison jumelée ou en rangée et 46,4 % se retrouvent dans un immeuble comportant deux logements et plus.

Les besoins actuels, les projections démographiques à moyen terme, le faible taux d'inoccupation actuel, les changements dans la composition des ménages, les tendances démographiques et les projets économiques en cours et à venir exercent une influence importante sur les cibles de nouveaux logements. Afin d'arriver à des cibles les plus réalistes possibles, l'évaluation des cibles de logement se base sur la projection des ménages, l'historique des nouveaux logements construits dans les 12 dernières années et les besoins rencontrés actuellement.

D'abord, tel que présenté au chapitre « Le portrait », la Ville de Saguenay connaît une croissance démographique depuis 2021 et est aux prises avec faible taux d'inoccupation des logements locatifs. Le tableau 6-6 fait état des besoins actuels en logements en fonction des projections des ménages de 2021 à 2024 et des nouveaux logements construits pour cette même période.

**TABLEAU 6-6** | Besoins à court terme en logements

| Source de données            | 2021-2024      |
|------------------------------|----------------|
| Nombre de nouveaux logements | 980 logements  |
| Projections de l'ISQ         | 2568 ménages   |
| Besoins actuels en logements | 1588 logements |

SOURCE : ISQ, PROJECTIONS 2024 ET VILLE DE SAGUENAY, 2024

Le tableau 6-7, quant à lui, fait état de l'évaluation des tendances pour les 12 prochaines années, à partir d'une moyenne des projections et des mises en chantier des 12 dernières années. On constate ainsi un besoin de 248 logements en moyenne annuellement.

**TABLEAU 6-7 | Évaluation des tendances pour les 12 prochaines années**

| Source de données              | Annuelle | Projection 2024-2036 |
|--------------------------------|----------|----------------------|
| Mise en chantier 2012-2023     | 556      | 6 689                |
| Projections de l'ISQ           | - 60     | - 719                |
| Besoins en logements (moyenne) | 248      | 2985                 |

SOURCE : ISQ, PROJECTIONS 2024 ET SCHL, MISES EN CHANTIER, 2024

Finalement, le tableau 6-8 fait état des cibles globales et spécifiques en construction de logements pour les périodes de 2028, 2032 et 2036. Ces cibles ont été déterminées sur la base des tableaux 6-6 et 6-7, soit de manière à procéder à un amortissement des besoins à court terme de 1588 logements sur les quatre premières années.

Les cibles spécifiques par type de construction résidentielle, quant à elles, ont été déterminées en suivant la tendance des mises en chantier, tel que présenté à la section portant sur la taille du parc de logement du portrait à la page 1-119. Suivant ces tendances, les cibles permettent de diminuer la part des maisons individuelles détachées sur le territoire, au profit des autres types de constructions. Si les cibles sont atteintes, la proportion de maisons individuelles détachées à Saguenay passera de 45,1 % à 43,8 % d'ici 2036.

Soulignons finalement que ces cibles ont pour objectif de retrouver un équilibre de marché locatif, soit lorsqu'environ 3 % des appartements disponibles sont inoccupés, en plus de répondre aux besoins des ménages.

**TABLEAU 6-9 | Cibles de construction de logements en 2028, 2032 et 2036**

| Périodes visées   | Cibles globales        | Cibles spécifiques par type de construction résidentielle |                               |   |
|---|------------------------|---|-------------------------------|---|
|   |                        | Maisons individuelles détachées                           | Maisons jumelées ou en rangée | Logement dans un immeuble comportant plus de deux logements |
| 2024-2028<br>(4 ans)  | 76 133<br>(+ 2583 log) | 25 %  | 25 %                          | 50 %  |
| 2024-2032<br>(8 ans)  | 77 128<br>(+ 3578 log) | 22 %  | 27 %                          | 51 %  |
| 2024-2036<br>(12 ans)   | 78 123<br>(+ 4573 log) | 19 %  | 28 %                          | 53 %  |
| <i>Représentativité sur le nombre total de logements à Saguenay</i> |                        |   |                               |   |
| 2024<br>(actuel)  | 73 550<br>(actuel)     | 45,1 %  | 8,6 %                         | 46,4 %  |
| 2036<br>(12 ans)  | 78 123<br>(+ 4573 log) | 43,8 %  | 9,7 %                         | 47,0 %  |

SOURCE : VILLE DE SAGUENAY, 2024

Pages 6-12 et 6-13 abrogées