

STRATÉGIE D'HABITATION DE SAINT-JÉRÔME



TABLE DES MATIÈRES

AVANT-PROPOS	3
MOT DU MAIRE	5
DÉFINITIONS	6
VISION DE LA STRATÉGIE	8
CONTEXTE : LA CRISE DU LOGEMENT	9
AXES D'INTERVENTION	21
Axe A – Augmenter l'offre locative dans des milieux de vie complets	22
Axe B – Soutenir et protéger l'abordabilité du logement	24
Axe C – Alléger la réglementation et les processus administratifs	26
Axe D – Agir sur la spéculation immobilière	27
Axe E – Favoriser la concertation des acteurs et agir comme leader en matière de construction résidentielle	28
MISE EN OEUVRE ET SUIVI	29
CONCLUSION	30
ANNEXE Axes et actions – État de la situation en août 2025	31

AVANT-PROPOS

Saint-Jérôme connaît une croissance économique et démographique sans précédent, ce qui confirme le rôle central du territoire dans la région des Laurentides. Si cette évolution représente une occasion à saisir pour la Ville, elle s'accompagne aussi de défis majeurs en matière de logement, surtout en ce qui a trait à l'accès à des habitations adaptées aux besoins de la collectivité. Ces besoins incluent, entre autres, la diversité des typologies de logements ainsi que la proximité des services et des milieux de vie propices à l'épanouissement individuel, familial et collectif, donc favorables au bien-être et à la mixité sociale.

Dans ce contexte, la Ville a choisi d'élaborer une stratégie flexible orientée vers l'atteinte de résultats. Cette orientation témoigne de sa volonté de répondre aux besoins de la population et de moduler ses pratiques en fonction de l'évolution du marché immobilier et des priorités émergentes.

L'approche retenue met ainsi l'accent sur des mesures novatrices qui tiennent compte des spécificités régionales. Proactive et flexible, alignée sur le plan d'urbanisme et de mobilité durable (PUMD) de la Ville, elle s'appuie sur des outils pratiques pour accélérer la réalisation de projets, stimuler la collaboration entre les parties prenantes et assurer des résultats tangibles dans des délais raisonnables. En combinant innovation, durabilité et inclusion, cette approche met en place des mesures permettant de faire de Saint-Jérôme un modèle en matière d'habitation.

La présente stratégie reflète donc une ambition claire : accroître le nombre de logements de qualité accessibles et intégrés à un milieu de vie inclusif et durable afin que l'habitation joue pleinement son rôle de levier dans le développement humain et économique du territoire. Conformément à la Stratégie de développement économique 2022-2030, elle met également l'accent sur la revitalisation du centre-ville et le développement des pôles stratégiques, pour que l'amélioration de l'offre résidentielle continue de renforcer la vitalité économique régionale.

La Ville remercie finalement ses partenaires et la population pour leur engagement. Ensemble, nous façonnons un territoire accueillant, dynamique et résilient où chaque personne peut s'épanouir pleinement.



MOT DU MAIRE

La Ville de Saint-Jérôme franchit aujourd'hui une étape déterminante dans sa trajectoire de développement. Confrontée à une crise du logement aux multiples facettes, notre municipalité se devait de se doter d'un cadre stratégique clair, cohérent et ambitieux pour répondre aux besoins croissants de sa population.

C'est dans cet esprit que j'ai présidé la commission extraordinaire sur l'habitation, dont le mandat était notamment de formuler une stratégie fondée sur une compréhension approfondie des enjeux, sur des orientations structurantes et proposant des objectifs concrets. Ce document, fruit d'un travail rigoureux et concerté, constitue une réponse à la fois pragmatique et visionnaire aux défis que pose l'accès au logement dans le contexte actuel.

Je tiens à souligner la contribution essentielle des élus et des fonctionnaires municipaux qui ont participé à son élaboration. Leur engagement permet aujourd'hui à la Ville de poser les bases d'une action durable, inclusive et structurante. Grâce à cette démarche, nous élargissons l'accès au logement pour tous, nous soutenons les populations vulnérables et nous renforçons la cohésion sociale et la vitalité de notre territoire.

La Stratégie d'habitation s'inscrit dans une approche intégrée, en cohérence avec le Plan d'urbanisme et de mobilité durable ainsi qu'avec la Stratégie de développement économique 2022-2030. Elle vise à rééquilibrer le marché résidentiel, à favoriser l'abordabilité et à promouvoir un aménagement du territoire respectueux des impératifs environnementaux et sociaux.

En tant que maire, je réaffirme la volonté de notre administration de relever avec détermination, transparence et responsabilités, les défis complexes liés à l'habitation. Ensemble, avec nos partenaires et la population de Saint-Jérôme, nous bâtissons une ville résiliente, équitable et tournée vers l'avenir.

A handwritten signature in black ink that reads "Marc Bourcier". The signature is fluid and cursive, with a large initial 'M'.

Marc Bourcier

MAIRE DE SAINT-JÉRÔME

DÉFINITIONS

BESOIN IMPÉRIEUX EN MATIÈRE DE LOGEMENT

Un ménage est considéré comme ayant un besoin impérieux en matière de logement si son logement est jugé inadéquat, inabordable ou d'une taille non convenable, et si ses ressources financières sont insuffisantes pour lui permettre d'accéder à un logement acceptable dans sa collectivité ⁱ.

CONTINUUM RÉSIDENTIEL

Ensemble des options de logement disponibles, allant de l'hébergement d'urgence à l'accession à la propriété, incluant les logements sociaux, communautaires, abordables et locatifs. Ce concept permet de répondre aux besoins évolutifs des ménages à différents moments de leur vie ⁱⁱ.

DROIT DE PRÉEMPTION

Droit permettant à une municipalité d'acquérir en priorité un immeuble mis en vente sur son territoire avant qu'il ne soit vendu à un tiers. Il s'agit d'un outil stratégique pour favoriser des projets d'intérêt public, comme le développement de logements abordables ou la création d'espaces communautaires ⁱⁱⁱ.

DENSIFICATION DOUCE

Augmentation modérée de la densité d'un quartier existant, souvent réalisée par des ajouts discrets, comme des logements accessoires ou de petits immeubles, tout en respectant et en préservant le caractère du milieu ^{iv}.

EXCLUSION RÉSIDENTIELLE

Situation selon laquelle un ménage n'a pas accès à un logement convenable, sûr et abordable en raison de barrières économiques ou sociales ^v.

FINANCIARISATION DU LOGEMENT

Processus par lequel les logements sont traités principalement comme des actifs d'investissement, souvent au détriment de leur fonction première comme lieu de vie ^{vi}.

LOGEMENT ABORDABLE

Logement dont le coût total ne dépasse pas 30 % du revenu brut du ménage ^{vii}.

LOGEMENT À BUT NON LUCRATIF

Logement construit et géré par un organisme communautaire ou une coopérative dans le but d'offrir des logements abordables sans recherche de profit ^{viii}.

PLAN DE ZONAGE

Document cartographique définissant la division du territoire municipal en zones et précisant les usages permis dans chacune d'elles ^{ix}.

PRÉCARITÉ RÉSIDENTIELLE

Situation vécue par des ménages habitant dans des logements inadéquats, inabordables ou instables qui les exposent à un risque d'itinérance ^x.

RÈGLEMENT DE ZONAGE

Outil juridique municipal qui précise les normes d'utilisation du sol et des bâtiments (hauteur, densité, implantation, usages permis) dans chaque zone déterminée ^{xi}.

RÉNOVICTION

Éviction d'un locataire par son propriétaire sous prétexte de rénovations majeures, souvent dans le but d'augmenter le loyer ^{xii}.

SPÉCULATION IMMOBILIÈRE

Pratique consistant à acheter un bien immobilier dans le but principal d'en tirer un profit financier rapide qui contribue à la hausse des coûts de logement ^{xiii}.

TAUX D'INOCCUPATION

Proportion de logements locatifs vacants par rapport à l'ensemble locatif, utilisée comme indicateur clé de la tension du marché locatif ^{xiv}.

TRANSIT ORIENTED DEVELOPMENT (TOD) (AMÉNAGEMENT AXÉ SUR LE TRANSPORT EN COMMUN)

Aménagement favorisant des quartiers compacts et diversifiés autour des stations de transport collectif afin de réduire la dépendance à l'automobile. ^{xv}

TYPOLOGIE DE LOGEMENT

Classification des logements selon leur forme architecturale (ex. : maison individuelle, en rangée, appartement) et leur mode d'occupation. ^{xvi}

ⁱ SCHL. *Besoin impérieux en matière de logement : définitions et méthodologie, édition révisée 2021*. [En ligne] cmhc-schl.gc.ca.

ⁱⁱ SCHL. *Comprendre le continuum du logement*. [En ligne] cmhc-schl.gc.ca.

ⁱⁱⁱ GOUVERNEMENT DU QUÉBEC. *Le droit de préemption municipal : un nouvel outil pour favoriser la mixité et l'abordabilité*, ministère des Affaires municipales et de l'Habitation, 2022. [En ligne] mamh.gouv.qc.ca.

^{iv} GOUVERNEMENT DU QUÉBEC. *Guide de la densification résidentielle*, ministère des Affaires municipales et de l'Habitation, 2022.

^v SCHL. *Logement et inclusion : rapport sur l'exclusion résidentielle au Canada*, Ottawa, 2021.

^{vi} SCHL. *La financiarisation du logement locatif au Canada*. Ottawa, 2018.

^{vii} SCHL. *Définitions de l'abordabilité du logement*. [En ligne] cmhc-schl.gc.ca.

^{viii} SCHL. *Modèles de logement communautaire : coopératives et OBNL*, Ottawa, 2023.

^{ix} GOUVERNEMENT DU QUÉBEC. *Guide sur les outils d'aménagement du territoire : Planification municipale*, ministère des Affaires municipales et de l'Habitation, 2021.

^x SCHL. *L'itinérance cachée et la précarité résidentielle*, Ottawa, 2017.

^{xi} GOUVERNEMENT DU QUÉBEC. *Les règlements d'urbanisme municipaux – Fonctions et portée*, ministère des Affaires municipales et de l'Habitation, 2021.

VISION DE LA STRATÉGIE

La Ville de Saint-Jérôme s'engage à bâtir une communauté inclusive, durable et innovante, où chaque personne pourra accéder à un logement répondant à ses besoins et vivre dans un milieu de vie de qualité.

OBJECTIF

« Développer à Saint-Jérôme une offre en habitation diversifiée et inclusive, couvrant l'ensemble du continuum résidentiel, afin de garantir l'accès à un logement de qualité, abordable et adapté, tout en favorisant des milieux de vie complets, durables et interconnectés. »

Cette vision s'inscrit dans une démarche stratégique intégrée. Conforme aux orientations du PUMD, elle est le fruit de la vaste consultation dont il est issu et qui a donné la parole aux citoyens, aux organisations communautaires, aux promoteurs ainsi qu'à d'autres parties prenantes pour qu'ils expriment leurs préoccupations et leurs priorités en matière de logement. Ces discussions, jumelées à l'état de la situation au moment de l'élaboration de la présente stratégie (voir l'Annexe 1), en ont posé les prémisses : les axes d'intervention ont été déterminés en fonction des réalités locales, des besoins variés de la population et de la conjoncture du secteur immobilier.

Grâce à une synergie entre construction résidentielle, développement des infrastructures urbaines et dynamisme économique, la Ville entend répondre aux besoins présents en logement, mais aussi poser les bases d'un avenir prometteur et respectueux de l'environnement.

La présente stratégie est par ailleurs complémentaire à la Stratégie de développement économique 2022-2030. Elle met effectivement l'accent sur l'intégration de logements abordables, notamment pour les personnes à faible revenu, les familles monoparentales, les étudiants et les aînés. En favorisant la mixité sociale ainsi que des milieux de vie interconnectés et accessibles, elle vise à faire de Saint-Jérôme une référence régionale en matière d'habitation et à y créer un environnement propice à la construction résidentielle.

Cette approche proactive, qui s'inscrit dans le contexte de la crise du logement au Québec, se traduit par des mesures concrètes, comme la création d'une commission sur l'habitation ayant pour mission d'accélérer la mise en chantier de logements et de veiller à la diversité et à l'équilibre au sein de l'offre résidentielle.

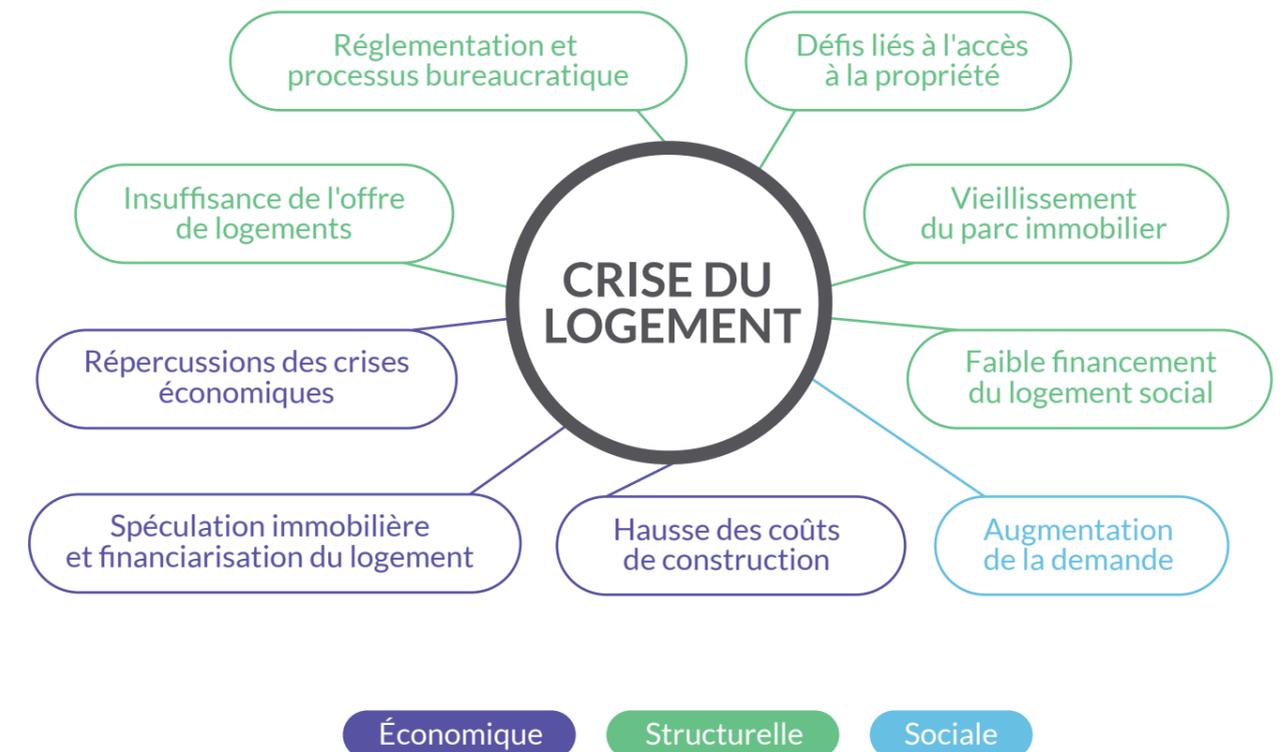
CONTEXTE: LA CRISE DU LOGEMENT

La présente stratégie est indissociable du contexte dans lequel elle s'inscrit, notamment la crise du logement au Québec, puisque Saint-Jérôme, en tant que capitale régionale des Laurentides, figure sur la liste des villes les plus touchées. Complexe, multidimensionnelle et découlant, entre autres, de facteurs économiques, structurels et sociaux, cette problématique affecte principalement les ménages ayant un revenu faible ou moyen, mais aussi les jeunes adultes, les nouveaux arrivants, les aînés, etc. À cet égard, le PUMD et la Stratégie de développement économique 2022-2030, qui mettent en lumière des enjeux sociodémographiques propres au territoire, offrent une compréhension approfondie des dynamiques locales.

Dans ce contexte et pour atténuer les conséquences de la crise et garantir à tous un accès équitable au logement, des solutions concrètes (même partielles) intégrant des mesures structurelles, économiques et sociales, doivent donc être envisagées.

NEUF CAUSES INTERDÉPENDANTES

La crise du logement dépend essentiellement de neuf causes. Mises en relation dans une perspective d'interdépendance, celles-ci illustrent comment les dynamiques économiques, réglementaires et sociales contribuent à la pénurie de logements, à la montée des prix et à l'exclusion résidentielle. Elles sont regroupées en trois catégories.



DÉFINITION DES CAUSES ET DEGRÉ D'INFLUENCE DE LA VILLE

Selon les compétences qui leur sont confiées, les municipalités disposent de certains leviers pour atténuer la crise du logement, notamment en matière d'offre résidentielle, de réglementation et d'aménagement du territoire. Par exemple, elles peuvent :

- Adapter les règlements de zonage pour encourager la densification et la création de logements abordables;
- Simplifier et accélérer les processus d'approbation des projets immobiliers pour réduire les délais et les coûts de construction;
- Mettre en place des mesures incitatives pour favoriser la construction et la rénovation de logements.

Il est toutefois pertinent de rappeler que les villes n'ont pas le pouvoir d'agir sur les éléments de la crise qui échappent à leurs compétences. Par exemple, les taux d'intérêt sont déterminés par la Banque du Canada, tandis que la spéculation immobilière est majoritairement influencée par les politiques fiscales des gouvernements provincial et fédéral.

Ainsi, cette stratégie vise à adopter des solutions adaptées aux causes sur lesquelles la Ville peut intervenir.

1. HAUSSE DES COÛTS DE CONSTRUCTION

Les coûts de construction des logements ont considérablement augmenté ces dernières années. Cette situation a contribué à ralentir la mise en chantier de nouveaux projets et à limiter l'accès à des logements abordables. Cette hausse des coûts est attribuable à plusieurs facteurs qui nuisent directement à la rentabilité des projets immobiliers.

FACTEURS AGGRAVANTS

- **Augmentation du prix des matériaux**
Les prix des matériaux nécessaires à la construction (ex. : bois, acier, béton, etc.) ont connu une hausse importante, particulièrement depuis la pandémie de COVID-19.
- **Pénurie de main-d'œuvre qualifiée**
Le secteur de la construction manque d'ouvriers spécialisés. Cela entraîne des retards dans la réalisation des travaux et une augmentation des coûts liés à la main-d'œuvre.
- **Hausse des taux d'intérêt**
Le financement des projets immobiliers est devenu plus coûteux, ce qui limite la capacité des promoteurs à investir dans de nouvelles constructions.
- **Normes environnementales et réglementaires**
Bien que nécessaires pour la durabilité et la sécurité des immeubles, certaines nouvelles exigences peuvent entraîner des coûts supplémentaires pour les promoteurs.

CONSÉQUENCES DIRECTES

- Ralentissement des mises en chantier, aggravant la pénurie de logements.
- Hausse du prix des loyers et des propriétés, car les promoteurs font porter ces coûts aux acheteurs et aux locataires.
- Abandon ou report de projets, limitant l'offre de logements neufs.

DEGRÉ D'INFLUENCE DE LA VILLE : NUL

Les municipalités ne disposent d'aucun moyen pour réguler les coûts des matériaux, les taux d'intérêt, ni les conditions du marché du travail.

2. SPÉCULATION IMMOBILIÈRE ET FINANCIARISATION DU LOGEMENT

La spéculation immobilière et la financiarisation du logement entraînent une hausse des prix et une baisse de l'accessibilité pour les ménages à revenu modeste. De plus en plus, des investisseurs institutionnels et des fonds immobiliers acquièrent des immeubles résidentiels dans une optique de rentabilité à court terme, ce qui exacerbe la crise du logement.

FACTEURS AGGRAVANTS

- **Accaparement des logements par des investisseurs**
De grandes entreprises achètent des immeubles entiers, limitant ainsi la quantité de logements disponibles pour les ménages qui cherchent à acheter ou à louer à long terme.
- **Hausse artificielle des loyers**
Certains propriétaires utilisent des tactiques, comme la rénoviction, pour hausser considérablement les loyers.
- **Concentration de la propriété foncière**
Une minorité de grands investisseurs détient une part importante du marché locatif, ce qui réduit la concurrence et limite les options pour les locataires.
- **Spéculation foncière**
Certains investisseurs achètent des terrains sans intention immédiate de construire, espérant que leur valeur augmente pour les revendre à profit. Cette pratique ralentit considérablement la construction résidentielle.

CONSÉQUENCES DIRECTES

- Hausse rapide des loyers, rendant le logement de moins en moins abordable.
- Diminution du nombre de logements locatifs accessibles, car plusieurs appartements sont transformés en condos ou en logements de luxe.
- Augmentation de l'insécurité résidentielle, avec plus d'évictions et moins de protection pour les locataires.

DEGRÉ D'INFLUENCE DE LA VILLE : MODÉRÉ

Les municipalités n'ont pas de leviers directs pour limiter la spéculation immobilière. Cependant, elles peuvent mettre en place des mesures dissuasives et encadrer certaines pratiques.

3. RÉPERCUSSIONS DES CRISES ÉCONOMIQUES

Les crises économiques, comme celle provoquée par la pandémie de COVID-19, ont exacerbé la crise du logement en perturbant le secteur de la construction et en augmentant la précarité financière de nombreux ménages. En période d'incertitude économique, les investissements en habitation ralentissent, tandis que la demande pour les logements abordables augmente.

FACTEURS AGGRAVANTS

- **Perturbations dans la chaîne d'approvisionnement**

Les mesures de confinement et les restrictions sanitaires ont entraîné des retards dans la livraison des matériaux. Cela a fait augmenter les prix des produits et ralenti la progression des chantiers.

- **Hausse des taux d'intérêt**

Pour combattre l'inflation, la Banque du Canada a augmenté ses taux d'intérêt, rendant du même coup le financement des projets immobiliers plus cher.

- **Recul du pouvoir d'achat des ménages**

Avec l'inflation, le coût de la vie a augmenté, réduisant ainsi la capacité des ménages à payer un loyer ou à acquérir une propriété.

- **Report ou annulation de projets immobiliers**

En raison des incertitudes économiques, plusieurs promoteurs ont ralenti ou stoppé leurs investissements. Cela a nui à l'offre locative.

CONSÉQUENCES DIRECTES

- Augmentation de la précarité résidentielle, plus de ménages éprouvant des difficultés à se loger.
- Hausse de la demande pour le logement locatif, accentuant la pression sur un marché déjà sous tension.
- Pénurie accrue de logements abordables, en raison du ralentissement des mises en chantier.

DEGRÉ D'INFLUENCE DE LA VILLE : NUL

Les crises économiques sont des facteurs sur lesquels la Ville n'exerce aucune influence directe.

4. INSUFFISANCE DE L'OFFRE DE LOGEMENTS

Le déséquilibre entre l'offre et la demande est l'une des principales causes de la crise du logement. Depuis plusieurs décennies, la construction de logements ne correspond pas à la croissance démographique, ce qui entraîne un manque d'habitations.

Ce phénomène est particulièrement frappant dans les grandes villes, comme Montréal, Québec et Laval. Cela dit, Saint-Jérôme n'échappe pas à cette réalité : la ville connaît une grave pénurie de logements. En tant que capitale régionale, Saint-Jérôme attire un grand nombre de gens. Cela augmente la pression sur un marché locatif déjà en difficulté.

FACTEURS AGGRAVANTS

- **Manque de mesures incitatives pour le logement abordable**

Les promoteurs immobiliers ont tendance à privilégier la construction de logements de luxe, destinés à une clientèle aisée. Ils délaissent ainsi la construction de logements sociaux et abordables.

- **Centralisation des services et des emplois**

Saint-Jérôme est un pôle d'attraction régionale, ce qui augmente la pression sur le marché locatif.

- **Baisse du taux d'inoccupation**

De 2,8 % en 2015 ^{xvii}, le taux d'inoccupation a chuté à seulement 0,2 % en 2023 ^{xviii}, indiquant qu'il ne reste plus beaucoup de logements vacants. Dans des municipalités voisines comme Sainte-Sophie et Prévost, la situation est tout aussi alarmante, puisque le taux d'inoccupation est également proche de 0 % ^{xix}.

CONSÉQUENCES DIRECTES

- Hausse des loyers en raison de la rareté des logements.
- Augmentation des ménages en situation de précarité résidentielle.
- Difficulté pour les nouveaux arrivants et travailleurs d'accéder à un logement.

DEGRÉ D'INFLUENCE DE LA VILLE : MODÉRÉ

Les municipalités peuvent agir sur l'offre en mettant en place des mesures incitatives. Toutefois, leur capacité à proposer de nouvelles initiatives dépend fortement des développeurs immobiliers et des gouvernements provincial et fédéral.

^{xvii} SCHL. Taux d'inoccupation, immeubles d'appartements de six logements et plus, logements d'initiative privée, dans les centres urbains de 50 000 habitants et plus, tableau 34-10-0128-01. [En ligne] cmhc-schl.gc.ca.

^{xviii} JOURNAL LE NORD. Crise du logement : un taux d'inoccupation de seulement 0,2 % à Saint-Jérôme en 2023, novembre 2024.

^{xix} JOURNAL ACCÈS. Sainte-Sophie et Prévost dans le rouge : des taux d'inoccupation sous les 1 %, article publié en début d'année 2023.



5. RÉGLEMENTATIONS ET PROCESSUS BUREAUCRATIQUES

Même si elles sont essentielles pour encadrer le développement urbain, les réglementations municipales et provinciales peuvent parfois ralentir considérablement la construction de nouveaux logements. De plus, des processus d'approbation trop longs ou trop complexes peuvent décourager les promoteurs et freiner la croissance de l'offre immobilière.

Éléments clés de planification du territoire, le plan d'urbanisme de la Ville de Saint-Jérôme datait de 2010. Bien que les règlements d'urbanisme aient fait l'objet de plusieurs modifications, ils ne reflétaient plus la réalité économique, sociale et environnementale du territoire. C'est pourquoi la Ville a entrepris la révision complète de ces outils. Ainsi, elle pourra mieux répondre aux défis actuels et avoir une vision claire en matière d'habitation. En ce sens, l'année 2025 sera une année charnière pour Saint-Jérôme.

FACTEURS AGGRAVANTS

- **Délais prolongés pour l'approbation des projets**
Les promoteurs doivent passer par plusieurs étapes administratives, incluant les consultations publiques, les études d'impact et les demandes de permis. Cela retarde les mises en chantier.
- **Restrictions de zonage**
Des règlements limitent la densification dans certains quartiers, empêchant la construction de logements supplémentaires.
- **Multiplication des exigences réglementaires**
Les normes environnementales, les études de circulation et les exigences en matière de design peuvent ralentir et complexifier le développement.
- **Obligations légales et recours judiciaires**
Certains projets font face à des contestations citoyennes ou à des recours légaux. Tout cela augmente les délais de réalisation.

CONSÉQUENCES DIRECTES

- Projets retardés ou annulés, ce qui limite l'ajout de nouveaux logements sur le marché.
- Coûts accrus pour les promoteurs, qui doivent absorber les frais liés aux délais administratifs.
- Rigidité dans l'adaptation aux besoins changeants, ce qui rend difficile l'implantation de solutions rapides.

DEGRÉ D'INFLUENCE DE LA VILLE : ÉLEVÉ

Les municipalités jouent un rôle crucial dans la réglementation du développement immobilier. Elles ont la capacité d'accélérer et de faciliter les procédures administratives.

6. DÉFIS LIÉS À L'ACCÈS À LA PROPRIÉTÉ

Dans la MRC de La Rivière-du-Nord, l'accession à la propriété devient de plus en plus difficile pour un nombre croissant de ménages. La hausse soutenue des prix immobiliers explique en grande partie la situation. En effet, la forte demande pour des habitations en milieu périurbain a entraîné une augmentation rapide des prix. Cela a réduit la possibilité pour les jeunes ménages et les travailleurs à revenu moyen, entre autres, d'acquérir une première propriété.

À Saint-Jérôme, les prix des propriétés figurent parmi les plus élevés de la MRC de La Rivière-du-Nord. Cette situation empêche un nombre considérable de personnes de devenir propriétaires. Elle les maintient dans un marché locatif déjà soumis à une forte pression en raison d'une offre limitée et des loyers élevés.

FACTEURS AGGRAVANTS

- **Hausse des prix des maisons**
L'augmentation de la demande, combinée à une offre limitée, entraîne une flambée des prix. Cela exclut plusieurs ménages du marché immobilier.
- **Augmentation des taux d'intérêt**
Les hausses des taux hypothécaires rendent les paiements mensuels plus élevés, ce qui diminue le pouvoir d'achat des acquéreurs potentiels.
- **Compétition accrue sur le marché locatif**
Puisque plusieurs ménages ne peuvent plus acheter une propriété, ils demeurent en appartement plus longtemps. Cette situation exerce une pression supplémentaire sur le marché locatif.
- **Manque de diversité dans l'offre résidentielle**
Le marché immobilier est souvent dominé par des maisons unifamiliales et des condos haut de gamme, laissant peu d'options abordables pour les premiers acheteurs.

CONSÉQUENCES DIRECTES

- Hausse du nombre de ménages locataires, faute de pouvoir accéder à la propriété.
- Augmentation des loyers, en raison de la pression exercée par les ménages qui restent locataires plus longtemps.
- Accroissement des inégalités socio-économiques, seuls les ménages les plus nantis pouvant acquérir une propriété.

DEGRÉ D'INFLUENCE DE LA VILLE : FAIBLE

Les municipalités ne peuvent intervenir sur les taux d'intérêt ni les prix des propriétés. Cependant, elles peuvent adopter des stratégies pour accroître l'offre et la diversité de logements sur son territoire.

7. VIEILLISSEMENT DU PARC IMMOBILIER

Une portion importante du parc immobilier québécois, y compris celui de Saint-Jérôme, est vieillissante. Les immeubles en question ne répondent pas aux normes actuelles de sécurité, de salubrité, de confort thermique et d'efficacité énergétique. Ce vieillissement freine l'accès à des logements de qualité. Il exacerbe la crise du logement en maintenant plusieurs appartements hors du marché.

FACTEURS AGGRAVANTS

- **Spécificité locale**
À Saint-Jérôme, le vieillissement du parc immobilier aggrave les besoins impérieux en logement. Ces besoins concernent des ménages à faible ou à moyen revenu qui sont contraints d'habiter dans des logements locatifs délabrés, surpeuplés ou coûteux.
- **Logements vétustes retirés du marché**
Certains propriétaires préfèrent laisser leurs logements vacants plutôt que d'investir dans des rénovations onéreuses.
- **Manque de financement pour les rénovations**
Les aides financières sont souvent insuffisantes ou mal adaptées, ce qui dissuade plusieurs propriétaires de moderniser les immeubles désuets.
- **Risques pour les locataires**
Les logements en mauvais état exposent certains ménages à des problèmes d'insalubrité (ex. : apparition de moisissures, isolation déficiente, installations électriques vétustes).
- **Faible rentabilité perçue**
Dans certains secteurs, la perspective d'un retour sur investissement insuffisant décourage les propriétaires privés d'entreprendre des rénovations, surtout en présence de loyers régulés ou plafonnés.

CONSÉQUENCES DIRECTES

- Perte de logements locatifs abordables, plusieurs unités devenant inhabitables.
- Augmentation des rénovictions.
- Hausse de l'insécurité résidentielle, car certains ménages à faible revenu sont contraints de vivre dans des logements précaires et insalubres, ce qui peut avoir des répercussions majeures sur leur santé physique et mentale.

DEGRÉ D'INFLUENCE DE LA VILLE : MODÉRÉ

Les municipalités ne peuvent pas forcer les propriétaires à rénover leurs logements. Toutefois, elles ont la capacité de mettre en place des mesures incitatives pour encourager la modernisation des parcs immobiliers.

Point important : dans un contexte où des investissements privés majeurs sont à prévoir, les villes doivent faire preuve de prudence avant d'intervenir. Une collaboration étroite avec le secteur privé est essentielle pour éviter d'induire des distorsions dans le marché ou de nuire à l'initiative privée.

8. FAIBLE FINANCEMENT DU LOGEMENT SOCIAL

Le financement public destiné au logement social et communautaire demeure insuffisant pour répondre à la demande croissante. Alors que de nombreux ménages à faible revenu cherchent un logement abordable, les programmes gouvernementaux ne suivent ni la croissance démographique ni l'augmentation des prix sur le marché.

Sans un financement soutenu des gouvernements provincial et fédéral ni une collaboration accrue entre les municipalités et le milieu communautaire, l'offre de logements sociaux et abordables demeurera insuffisante pour répondre aux besoins des personnes les plus vulnérables.

FACTEURS AGGRAVANTS

- **Budgets gouvernementaux limités**
Les fonds alloués à des programmes comme AccèsLogis Québec sont insuffisants et souvent ponctuels. Cela ralentit la création de nouveaux logements sociaux.
- **Délais bureaucratiques longs**
La construction de logements sociaux nécessite plusieurs étapes administratives, retardant du même coup les mises en chantier.
- **Pénurie de terrains disponibles**
Le manque de terrains adaptés et abordables freine la construction de nouveaux projets.
- **Pression concurrentielle du marché privé**
Les promoteurs immobiliers privés ont tendance à privilégier les projets les plus lucratifs, ce qui laisse peu de place pour le logement social.

CONSÉQUENCES DIRECTES

- Augmentation des listes d'attente pour les logements sociaux, aggravant ainsi la situation de milliers de ménages.
- Exclusion des ménages à faible revenu qui n'ont pas les moyens de se loger sur le marché privé.
- Pression accrue sur les services d'aide et les refuges, en raison de la hausse de l'itinérance et de la précarité résidentielle.

DEGRÉ D'INFLUENCE DE LA VILLE : MODÉRÉ

Les municipalités ne financent pas directement le logement social. En revanche, elles peuvent faciliter son développement en collaborant avec les gouvernements et les organismes communautaires. De plus, elles peuvent mettre en place des mesures incitatives réglementaires pour favoriser le développement immobilier.

9. AUGMENTATION DE LA DEMANDE

L'accroissement de la population exerce une pression constante sur le marché immobilier. Cela entraîne une pénurie de logements et une hausse des loyers. Cette demande élevée est attribuable à plusieurs facteurs démographiques et sociaux.

FACTEURS AGGRAVANTS

- **Croissance démographique**
L'immigration soutenue et l'arrivée de nouveaux résidents dans la région augmentent la demande en matière de logements.
- **Changements dans les modes de vie**
L'augmentation du nombre de personnes vivant seules accentue la pression sur le marché locatif.
- **Attractivité des centres urbains**
Les villes comme Saint-Jérôme, qui offrent des emplois, des services et des infrastructures, attirent naturellement un grand nombre de gens.
- **Migration interrégionale**
De plus en plus de ménages quittent les grandes villes comme Montréal pour s'établir en banlieue ou en région. Cette tendance contribue à augmenter la demande en logements.

CONSÉQUENCES DIRECTES

- Hausse des loyers et des prix d'acquisition, rendant l'accès au logement plus difficile.
- Rareté des logements disponibles, forçant de nombreux ménages à rester sur des listes d'attente.
- Tension sur les infrastructures municipales, en raison d'une demande accrue des services publics (écoles, transports, santé).

DEGRÉ D'INFLUENCE DE LA VILLE : NUL

Les municipalités ne peuvent pas contrôler l'immigration ni la migration interrégionale, qui dépendent des décisions gouvernementales et des fluctuations économiques.

LEVIERS D'ACTION

La Ville est en mesure d'améliorer la situation. Le tableau ci-contre met en évidence les causes sur lesquelles elle dispose de leviers d'action pour apporter des solutions concrètes et les coûts associés.

CAUSE	DEGRÉ D'INFLUENCE	EFFET SUR LE MARCHÉ	COÛT POUR LA VILLE
1. Hausse des coûts de construction	Nul	Ralentit les mises en chantier et limite l'accessibilité à des logements abordables	S. O.
2. Spéculation immobilière et financiarisation	Modéré	Réduit les pratiques spéculatives et stabilise les loyers	Variable : • Taxes sur les terrains vacants et contrôle de la spéculation peuvent générer des revenus • Mise hors marché privé d'immeubles présentant un coût important
3. Répercussions des crises économiques	Nul	Ralentit les investissements immobiliers et augmente les coûts pour les ménages	S. O.
4. Insuffisance de l'offre de logements	Modéré	Augmente l'offre locative et résidentielle et réduit la pression sur le marché	Faible : l'ajout d'infrastructures municipales en densification sera compensé par de nouveaux revenus fiscaux
5. Réglementation et processus bureaucratiques	Élevé	Accélère les projets immobiliers et réduit les délais de construction	De faible à modéré : modernisation des processus et simplification des règlements, coût marginal à court terme
6. Défis liés à l'accès à la propriété	Faible	Hausse du nombre de locataires faute d'accessibilité à la propriété	Faible : leviers limités, mais des mesures incitatives à la densification et une diversification de l'offre peuvent être envisagées
7. Vieillesse du parc immobilier	Modéré	Améliore la qualité des logements et réduit le nombre de logements insalubres	Modéré : les mesures incitatives et les programmes de rénovation peuvent être coûteux
8. Faible financement du logement social	Modéré	Augmente l'offre de logements abordables et réduit les listes d'attente	Élevé : dépend du financement provincial et fédéral, mais la Ville peut optimiser l'utilisation de ses terrains
9. Augmentation de la demande	Nul	Peu d'influence directe, mais possibilité d'orienter l'aménagement du territoire pour répondre aux besoins émergents	Faible : principalement lié à l'aménagement du territoire et à la planification urbaine



CONCLUSION

La crise du logement est un défi complexe qui nécessite une approche structurée, proactive et concertée. À travers cette stratégie, la Ville de Saint-Jérôme s'engage à agir sur les leviers municipaux à sa disposition pour atténuer les effets de cette crise et pour favoriser un ensemble résidentiel inclusif et durable.

Plusieurs facteurs contribuent à cette crise. Certains relèvent directement du champ d'action municipal, alors que d'autres dépendent des politiques provinciales et fédérales ainsi que des fluctuations économiques globales. Malgré ces contraintes, la Ville peut mettre en place des solutions concrètes pour stimuler la construction, protéger l'abordabilité du logement et améliorer la qualité de vie des citoyens. Grâce aux actions ciblées qu'elle propose, comme la densification, la création de logements abordables, la modernisation des processus réglementaires et la lutte contre la spéculation, la présente stratégie en favorisera la mise en œuvre.

Toutefois, le déploiement de cette stratégie repose sur une mobilisation collective. Les acteurs municipaux, les promoteurs, les gouvernements et les organismes communautaires doivent travailler de concert pour la mettre en œuvre et assurer sa pérennité.

Ensemble, nous pouvons bâtir une ville où chaque citoyen, peu importe son revenu ou sa situation, a accès à un logement de qualité dans un environnement dynamique, inclusif et adapté à ses besoins et à ceux des générations futures.

AXES D'INTERVENTION

Pour répondre aux défis identifiés, la Ville de Saint-Jérôme adopte une approche structurée autour de cinq axes d'intervention. Ceux-ci visent à :

- Stimuler l'offre de logements;
- Favoriser l'abordabilité
- Moderniser les processus administratifs
- Encadrer la spéculation immobilière
- Mobiliser l'ensemble des acteurs du milieu.

Chaque axe comprend des objectifs et est accompagné d'actions qui permettront à la Ville de maximiser ses interventions malgré les contraintes propres au contexte.

AXE A – MILIEUX DE VIE COMPLETS

L'offre locative insuffisante est l'une des causes majeures de la crise du logement. La Ville doit faciliter et accélérer la mise en chantier de nouveaux logements, tout en favorisant la diversité du type d'habitation construite.

OBJECTIFS

- Favoriser la construction de nouveaux logements de divers types;
- Autoriser la densification dans des secteurs porteurs comme le centre-ville, l'aire TOD autour de la gare intermodale et le pôle régional de la Santé;
- Utiliser stratégiquement certains terrains municipaux pour créer des ensembles résidentiels inclusifs.

ACTIONS

A1. Travailler à la revitalisation de sites stratégiques pour la densification ou l'ajout de logements

Dans le cadre du PUMD, du programme particulier d'urbanisme (PPU) du centre-ville ainsi que de celui du pôle régional de la Santé, la Ville favorisera la revitalisation de sites stratégiques sous-utilisés afin qu'y soient développés des projets résidentiels d'envergure, et ce, en collaboration avec des partenaires d'affaires. Cette revitalisation vise à maximiser le potentiel des terrains en y intégrant des projets de densification importants combinant logements, commerces et espaces publics. Cette mesure permettra non seulement d'augmenter l'offre de logements, mais aussi de densifier des secteurs clés en les rendant attrayants, accessibles et agréables. Les sites ciblés sont détaillés dans le PUMD, le programme particulier d'urbanisme du centre-ville ainsi que dans celui du pôle régional de la Santé. Ils seront ainsi aménagés de manière à répondre aux objectifs de durabilité, de mixité sociale et de mobilité active, favorisant ainsi l'émergence de milieux de vie complets et inclusifs.

A2. Autoriser de plein droit une densification du centre-ville, notamment de son aire TOD et du pôle régional de la Santé

Grâce à son PUMD, la Ville autorise de plein droit des projets de densification dans les secteurs stratégiques du centre-ville, incluant l'aire TOD et le pôle régional de la Santé. Ces zones, reconnues comme prioritaires pour le développement durable et la mobilité active, bénéficient d'une réglementation simplifiée pour favoriser l'implantation de projets mixtes qui intègrent habitation, commerces et services. Cette mesure vise à maximiser l'utilisation des infrastructures existantes, à réduire la dépendance à l'automobile et à promouvoir des milieux de vie complets, dynamiques et accessibles à proximité des transports en commun et des pôles d'emploi.

A3. Autoriser une densification douce dans des secteurs porteurs existants

Le concept de la densification douce comprend différentes mesures touchant notamment les logements accessoires et les projets résidentiels de faible hauteur. Celles-ci permettent entre autres d'ajouter des logements sans altérer le caractère des quartiers. Grâce à l'appropriation de ce concept dans le cadre de son PUMD, la Ville pourra augmenter l'offre de logements de manière harmonieuse. Les logements accessoires, par exemple, peuvent inclure des appartements secondaires aménagés dans des maisons existantes ou sur des terrains déjà construits, ce qui favorise une utilisation optimale des infrastructures urbaines.

A4. Autoriser une densification ciblée pour des projets stratégiques hors des grands sites mentionnés précédemment

La Ville autorisera, dans son PUMD, des densifications particulières dans des secteurs stratégiques pour des projets ayant des répercussions majeures sur la communauté. Ces projets, choisis pour leur potentiel à répondre aux défis du logement, de la mobilité et de la diversité sociale, profiteront d'allègements réglementaires et d'un accompagnement municipal pour assurer leur réussite. La Ville souhaite ainsi maximiser le potentiel des terrains visés, renforcer la qualité de vie, créer des espaces urbains dynamiques et soutenir une vision de développement durable.



AXE B – SOUTENIR ET PROTÉGER L'ABORDABILITÉ DU LOGEMENT

L'accès à un logement abordable est une priorité pour de nombreux ménages ayant un revenu modeste. La Ville peut faciliter cet accès en soutenant l'offre de logements abordables, sociaux et communautaires.

OBJECTIFS	ACTIONS
<ul style="list-style-type: none">• Offrir des mesures concrètes pour réduire les coûts de logement pour les ménages vulnérables;• Limiter les effets négatifs de la gentrification et protéger les logements existants;• Renforcer les partenariats avec des organismes sociaux ou communautaires pour soutenir l'habitation sans but lucratif.	<p>B1. Soutenir le logement abordable et social par des leviers financiers et fonciers (ex. : crédit de taxes)</p> <p>La Ville souhaite favoriser la construction de logements abordables et sociaux. Pour ce faire, elle envisage d'utiliser divers outils pour inciter les promoteurs et les organismes à investir dans des projets répondant aux besoins des personnes vulnérables. Parmi les outils ciblés figurent notamment les crédits de taxes et les subventions. Cette mesure respecte les principes de durabilité et de mixité sociale énoncés dans le PUMD et la Stratégie de développement économique 2022-2030.</p> <p>B2. Encadrer la démolition d'immeubles pour limiter les effets négatifs de la gentrification et la perte de logements occupés par des personnes vulnérables</p> <p>Pour protéger les logements abordables existants et les personnes vulnérables, la Ville prévoit instaurer des règlements encadrant la démolition d'immeubles. Inspirée des principes de gestion durable du PUMD, cette mesure vise à prévenir la gentrification et à préserver un parc locatif accessible, tout en assurant une planification cohérente de l'ensemble résidentiel.</p> <p>B3. Adopter un règlement sur le zonage pour favoriser les projets intégrant des logements abordables et sociaux</p> <p>La Ville envisage d'adopter un règlement autorisant des dérogations de zonage pour favoriser des projets intégrant des logements abordables et sociaux. Ce changement permettrait d'augmenter la hauteur des bâtiments dans les secteurs reconnus comme stratégiques dans le PUMD (ex. : centre-ville élargi, aire TOD autour de la gare intermodale et du pôle régional de la Santé). Cette mesure vise à maximiser l'utilisation des terrains déjà desservis par des infrastructures, tout en renforçant la mixité sociale et en répondant aux objectifs de densification durable et d'inclusion résidentielle du PUMD.</p> <p>B4. Encourager l'ajout de logements avec services de soutien</p>

La Ville facilitera la création de logements adaptés aux besoins spécifiques des aînés, des personnes vivant avec un handicap et des personnes vulnérables. Ces logements comprendront des services de soutien adaptés aux besoins particuliers de leurs occupants, tout en promouvant l'intégration sociale. Situés dans des zones stratégiques établies par le PUMD, comme les aires TOD et les pôles de services, ces projets contribueront à renforcer la mixité sociale. Ils permettront également d'atteindre les objectifs d'inclusion et de durabilité de la Ville.

B5. Augmenter l'offre de logements abordables en permettant une densification douce

La densification douce constitue une solution efficace pour accroître l'offre de logements abordables. L'ajout de logements accessoires (ex. : appartements intergénérationnels, secondaires ou situés au-dessus des garages) permet d'optimiser l'utilisation des terrains déjà bâtis sans modifier radicalement le tissu urbain. Cette approche favorise une meilleure mixité résidentielle, tout en répondant aux besoins de divers ménages (ex. : jeunes adultes, aînés, familles à revenu modeste, etc.). Le PUMD viendra faciliter cette densification.



AXE C – ALLÉGER LA RÉGLEMENTATION ET LES PROCESSUS ADMINISTRATIFS

Les délais et les contraintes administratives retardent la construction de logements et en augmentent les coûts. En simplifiant les règlements et en raccourcissant les délais d'approbation, la Ville peut accélérer la construction résidentielle.

OBJECTIFS	ACTIONS
<ul style="list-style-type: none">• Accélérer la construction de logements en réduisant les délais d'approbation des projets;• Encourager la construction résidentielle en allégeant certaines contraintes réglementaires;• Rendre le processus d'investissement plus attractif pour les promoteurs.	<p>C1. Alléger le processus des projets de densification spéciaux</p> <p>La Ville envisage de simplifier et accélérer les procédures administratives des projets de densification spéciaux en exploitant les nouveaux outils qu'offre la Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation. Cela inclut l'adoption de processus plus souples et adaptés aux initiatives visant à accroître le nombre de logements dans des secteurs prioritaires ou à revitaliser des espaces sous-utilisés. Cette mesure vise à stimuler rapidement des projets conformes à la vision d'aménagement durable, en respectant des critères de qualité urbaine et de bien-être collectif.</p> <p>C2. Revoir la tarification pour accélérer la construction de nouveaux logements</p> <p>La Ville prévoit revoir sa structure de tarification pour encourager la construction de nouveaux logements. En ajustant les frais d'aménagement et les droits de mutation, elle pourra réduire les obstacles financiers pour les promoteurs et les projets qui répondent à des objectifs stratégiques, comme la densification et l'abordabilité. Cette mesure vise à accélérer la réalisation de projets résidentiels, tout en soutenant une croissance équilibrée, durable et cohérente avec les priorités municipales.</p> <p>C3. Revoir les processus administratifs pour accélérer les constructions de qualité</p> <p>La Ville projette de réviser ses processus administratifs dans le cadre du nouveau PUMD et de la Stratégie de développement économique 2022-2030. Cette mesure vise à simplifier les démarches pour les promoteurs, notamment dans les secteurs prioritaires mentionnés précédemment. Ces modifications encourageront l'émergence de projets résidentiels de haute qualité qui soutiennent la mixité sociale et la vitalité économique locale.</p> <p>C4. Accompagner les partenaires d'affaires ayant des dossiers d'investissements stratégiques</p> <p>La Centrale des affaires est une entité clé dans le soutien des promoteurs et des partenaires engagés dans des projets d'habitation. Son rôle est, entre autres, de mobiliser les services internes autour d'un comité interdisciplinaire pour accélérer les projets d'investissements sur le territoire. Le comité de développement immobilier stratégique (DIS), quant à lui, permet de concerter autour d'une même table les expertises appartenant aux domaines de l'urbanisme, de l'ingénierie et du développement économique. Cette action pourra donc être réalisée par l'entremise de la Centrale des affaires et de son comité DIS.</p>

AXE D – AGIR SUR LA SPÉCULATION IMMOBILIÈRE

La spéculation immobilière contribue à la hausse des prix et à la précarité des locataires. Même si ses leviers sont limités, la Ville peut adopter des mesures pour encadrer cette pratique. Ainsi, elle peut s'assurer que le marché du logement reste accessible à tous.

OBJECTIFS	ACTIONS
<ul style="list-style-type: none">• Réduire les répercussions des pratiques spéculatives sur le marché locatif et l'accessibilité au logement;• Utiliser des outils municipaux pour limiter la spéculation et favoriser une offre de logements plus équilibrée.	<p>D1. Utiliser le droit de préemption pour constituer une réserve de terrains pour la construction de logements abordables</p> <p>La Ville prévoit utiliser le droit de préemption comme levier stratégique pour constituer une réserve de terrains destinés à des projets de logements abordables. Cette mesure lui permettra d'acquérir en priorité des terrains dans des secteurs stratégiques avant qu'ils ne soient vendus à des promoteurs privés. Ces terrains pourront ainsi être développés ou mis à la disposition de projets répondant aux objectifs de mixité sociale et de densification durable. Cette approche garantit une planification à long terme, assurant un équilibre entre le développement économique et la réponse aux besoins croissants en logements abordables.</p> <p>D2. Imposer une taxe sur les terrains et les bâtiments vacants ou sous-utilisés</p> <p>La Ville adoptera un règlement qui instaurera une taxe particulière sur les terrains et les bâtiments vacants ou sous-utilisés. Cette mesure vise à encourager les propriétaires à mettre des terrains et des bâtiments sous-utilisés sur le marché pour éviter la rétention foncière à des fins spéculatives et augmenter l'offre de logements. L'objectif est d'encourager les propriétaires à vendre ou à développer leurs propriétés plus rapidement.</p>

AXE E – FAVORISER LA CONCERTATION DES ACTEURS ET AGIR COMME LEADER EN MATIÈRE DE CONSTRUCTION RÉSIDENTIELLE

La crise du logement ne peut être résolue par une seule entité. La Ville peut cependant jouer un rôle central en mobilisant les différents acteurs et en favorisant une vision commune de la construction résidentielle.

OBJECTIFS

- Encourager une approche collaborative avec les municipalités voisines et les parties prenantes;
- Renforcer la coordination des acteurs publics, privés et communautaires pour une planification cohérente;
- Assurer une gouvernance claire et proactive pour l'implantation de projets stratégiques.

ACTIONS

E1. Maintenir le rapprochement avec les villes de la MRC de La Rivière-du-Nord et partager les responsabilités en matière de logements abordables

La Ville prévoit renforcer ses liens avec les municipalités de la MRC pour coordonner les efforts en matière de logements abordables. Cette démarche régionale permettra une répartition équitable des projets résidentiels et soutiendra les initiatives favorisant une croissance économique et résidentielle équilibrée.

E2. Créer des plateformes de dialogue pour mobiliser les promoteurs et les organismes sociaux

Conformément au PUMD et à la Stratégie de développement économique 2022-2030, la Ville envisage de mettre en place des plateformes de collaboration pour favoriser le dialogue entre les promoteurs immobiliers, les organismes communautaires et les acteurs économiques. Ces forums renforceront la concertation autour des projets résidentiels stratégiques et garantiront leur effet positif sur le développement urbain et social.

MISE EN ŒUVRE ET SUIVI

Le déploiement de cette stratégie repose sur une mise en œuvre rigoureuse et un suivi continu des actions qu'elle propose. La Ville établira donc des indicateurs de performance pour évaluer les effets de chaque mesure et en vue de les ajuster, au besoin.

Pour ce faire, un plan d'action détaillé sera élaboré. Tous les axes d'intervention seront assortis d'échéanciers précis et de cibles mesurables. Chaque action sera assignée à un service responsable afin d'assurer une coordination optimale des efforts municipaux.

Un comité de suivi interne sera constitué pour piloter la stratégie et procéder à des évaluations semestrielles. Ce comité sera chargé d'analyser les progrès réalisés, de relever les obstacles rencontrés et de formuler des recommandations permettant un ajustement rapide.

Par ailleurs, la Ville favorisera la tenue d'une rencontre annuelle publique sous forme de bilan de l'habitation. Cela permettra aux citoyens ainsi qu'aux partenaires institutionnels, communautaires et privés de prendre connaissance de l'avancement du déploiement de la stratégie. Cette rencontre sera aussi l'occasion de recueillir des suggestions pour bonifier les actions en cours et réaffirmer les priorités d'intervention.

Les résultats seront communiqués aux citoyens et aux parties prenantes pour assurer une transparence et une mobilisation continue autour des enjeux liés au logement.

Il est important de savoir que cette stratégie se veut évolutive. En effet, elle sera ajustée périodiquement pour tenir compte des nouvelles données économiques, démographiques et sociales ainsi que des occasions de financement émergentes au provincial et au fédéral. Cette capacité d'adaptation garantira la pertinence et l'efficacité de l'action municipale.



CONCLUSION

Ces axes d'intervention et les actions qui en découlent donnent forme à une démarche ambitieuse et structurée visant à répondre efficacement à la crise du logement à Saint-Jérôme. Consciente que cette crise dépasse les compétences municipales, la Ville mise sur une approche proactive et concertée en mobilisant les partenaires gouvernementaux, communautaires et privés pour mettre en œuvre des solutions durables et adaptées aux réalités locales.

Grâce à des initiatives axées sur la densification, l'abordabilité, la modernisation du parc immobilier et la lutte contre la spéculation, cette stratégie vise à élargir l'accès au logement pour tous les citoyens tout en favorisant un développement urbain harmonieux et inclusif.

Dans cette perspective, la Stratégie s'inscrit dans une vision à long terme qui prend en compte les impératifs du développement durable, la vitalité économique régionale et la qualité de vie de la population. Elle s'aligne étroitement avec le PUMD, qui guide l'aménagement du territoire et les choix de mobilité, ainsi que sur la Stratégie de développement économique 2022-2030, qui soutient l'activité économique locale. Cette cohérence stratégique permet une action municipale pleinement intégrée. En liant logement, infrastructures collectives, espaces verts et mobilité active, la Ville entend créer des milieux de vie complets, résilients et accueillants.

La stratégie accorde une attention prioritaire aux populations vulnérables, aux jeunes familles, aux travailleurs essentiels ainsi qu'aux personnes âgées. Cette approche inclusive vise à soutenir la diversité socio-économique qui fait la richesse de Saint-Jérôme tout en renforçant la cohésion sociale et la vitalité du territoire.

Cette stratégie repose donc sur un modèle de gouvernance agile et transparent fondé sur l'évaluation continue, la collaboration intersectorielle et l'innovation en matière d'aménagement. Elle reflète l'engagement de la Ville à demeurer un chef de file régional en matière de développement urbain durable et solidaire.

Le déploiement de cette stratégie dépend de la mobilisation de l'ensemble des acteurs municipaux, gouvernementaux, privés et communautaires. Ensemble, nous bâtirons un environnement où chaque personne pourra se loger dignement, dans un cadre de vie dynamique, inclusif et adapté aux besoins actuels et à ceux des générations futures.

ANNEXE 1

Stratégie d'habitation de Saint-Jérôme | Axes et actions : état de la situation en août 2025

AXE A – Augmenter l'offre locative dans des milieux de vie complets

OBJECTIF	ACTION	STATUT
<ul style="list-style-type: none"> Favoriser la construction de nouveaux logements de divers types; Autoriser la densification dans des secteurs porteurs comme le centre-ville, l'aire TOD autour de la gare intermodale et le pôle régional de la Santé; Utiliser stratégiquement certains terrains municipaux pour créer des ensembles résidentiels inclusifs. 	A1 Travailler à la revitalisation de sites stratégiques pour la densification ou l'ajout de logements.	En cours
	A2 Autoriser de plein droit une densification du centre-ville, notamment de son aire TOD et du pôle régional de la Santé.	En déploiement (réglementation adoptée)
	A3 Autoriser une densification douce dans des secteurs porteurs existants.	En déploiement (réglementation adoptée)
	A4 Autoriser une densification ciblée pour des projets stratégiques hors des grands sites mentionnés précédemment.	En déploiement (réglementation adoptée)

AXE B – Soutenir et protéger l'abordabilité du logement

OBJECTIF	ACTION	STATUT
<ul style="list-style-type: none"> Offrir des mesures concrètes pour réduire les coûts de logement pour les ménages vulnérables; Limiter les effets négatifs de la gentrification et protéger les logements existants; Renforcer les partenariats avec des organismes sociaux ou communautaires pour soutenir l'habitation sans but lucratif. 	B1 Soutenir le logement abordable et social par des leviers financiers et fonciers (ex. : crédit de taxes).	En cours
	B2 Encadrer la démolition d'immeubles pour limiter les effets négatifs de la gentrification et la perte de logements occupés par des personnes vulnérables.	En déploiement (réglementation adoptée)
	B3 Adopter un règlement sur le zonage pour favoriser les projets intégrant des logements abordables et sociaux.	En déploiement (réglementation adoptée)
	B4 Encourager l'ajout de logements avec services de soutien.	En cours
	B5 Augmenter l'offre de logements abordables en permettant une densification douce.	En déploiement (réglementation adoptée)

AXE C – Alléger la réglementation et les processus administratifs

OBJECTIF	ACTION	STATUT
<ul style="list-style-type: none"> Accélérer la construction de logements en réduisant les délais d'approbation des projets; Encourager la construction résidentielle en allégeant certaines contraintes réglementaires; Rendre le processus d'investissement plus attractif pour les promoteurs. 	C1 Alléger le processus des projets de densification spéciaux.	En cours
	C2 Revoir la tarification pour accélérer la construction de nouveaux logements.	En cours
	C3 Revoir les processus administratifs pour accélérer les constructions de qualité.	En cours
	C4 Accompagner les partenaires d'affaires ayant des dossiers d'investissements stratégiques.	En cours

AXE D – Agir sur la spéculation immobilière

OBJECTIF	ACTION	STATUT
<ul style="list-style-type: none"> Réduire les répercussions des pratiques spéculatives sur le marché locatif et l'accessibilité au logement; Utiliser des outils municipaux pour limiter la spéculation et favoriser une offre de logements plus équilibrée. 	D1 Utiliser le droit de préemption pour constituer une réserve de terrains pour la construction de logements abordables.	En cours
	D2 Imposer une taxe sur les terrains et les bâtiments vacants ou sous-utilisés.	En cours

AXE E – Favoriser la concertation des acteurs et agir comme leader

OBJECTIF	ACTION	STATUT
<ul style="list-style-type: none"> Encourager une approche collaborative avec les municipalités voisines et les parties prenantes; Renforcer la coordination des acteurs publics, privés et communautaires pour une planification cohérente; Assurer une gouvernance claire et proactive pour l'implantation de projets stratégiques. 	E1 Maintenir le rapprochement avec les villes de la MRC de La Rivière-du-Nord et partager les responsabilités en matière de logements abordables.	À venir
	E2 Créer des plateformes de dialogue pour mobiliser les promoteurs et les organismes sociaux.	À venir

