STRATÉGIE D'HABITATION DE SAINT-JÉRÔME

RÉSUMÉ

VISION ET CONTEXTE

Saint-Jérôme connaît une croissance économique et démographique sans précédent, ce qui confirme son rôle central dans les Laurentides. Si cette évolution démontre l'attractivité incontestable du territoire, elle s'accompagne aussi de défis majeurs, notamment en matière de logement puisque la capitale régionale fait partie des villes les plus touchées par la crise qui sévit actuellement au Québec.

C'est dans ce contexte que la Ville a élaboré sa stratégie d'habitation, dont la vision s'articule autour de mesures concrètes permettant de répondre aux besoins de la population et d'atteindre l'équilibre au sein de l'offre résidentielle. Déterminées en fonction des causes à l'origine de la crise, les actions associées aux cinq axes d'intervention de la stratégie visent ainsi à accélérer la réalisation de projets, à stimuler la collaboration entre les parties prenantes et à produire des résultats tangibles dans des délais raisonnables.

L'approche, qui se veut proactive et flexible, est complémentaire à la Stratégie de développement économique 2022-2030 et parfaitement alignée sur le plan d'urbanisme et de mobilité durable (PUMD).

Cette stratégie d'habitation constitue une réponse structurée et ambitieuse à une crise multidimensionnelle complexe. Elle vise à élargir l'accès au logement pour tous, à soutenir les populations vulnérables et à renforcer la cohésion sociale et la vitalité de Saint-Jérôme tout en favorisant un développement urbain inclusif, durable et cohérent avec les priorités municipales.

Son succès repose sur une gouvernance agile, une mobilisation collective et une vision à long terme centrée sur le bien-être des citoyens et la vitalité du territoire.

Ville de SAINT-JÉRÔME

AOÛT 2025

CAUSE À L'ORIGINE DE LA CRISE DU LOGEMENT	DEGRÉ D'INFLUENCE DE LA VILLE
Hausse des coûts de construction	NUL
Spéculation immobilière et financiarisation	MODÉRÉ
Répercussions des crises économiques	NUL
Insuffisance de l'offre de logements	MODÉRÉ
Réglementation et processus bureaucratiques	ÉLEVÉ
Défis liés à l'accès à la propriété	FAIBLE
Vieillissement du parc immobilier	MODÉRÉ
Faible financement du logement social	MODÉRÉ
Augmentation de la demande	NUL

MISE EN ŒUVRE ET SUIVI

La stratégie étant évolutive, elle sera ajustée périodiquement selon les données économiques, démographiques et les opportunités de financement les plus à jour. Une mise en œuvre rigoureuse et un suivi continu sont donc prévus :

- Élaboration d'un plan d'action détaillé avec des échéanciers et des cibles mesurables;
- Attribution de chaque action à un service municipal responsable;
- Création d'un comité de suivi interne chargé d'évaluer les progrès, d'identifier les obstacles et de proposer des ajustements;
- Organisation d'une rencontre annuelle publique pour présenter les résultats, recueillir les suggestions et réaffirmer les priorités.

AXES D'INTERVENTION

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

OBJECTIFS	ACTIONS
• 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. * *Transit Oriented Development* (aménagement axé sur le transport en commun).	A1 Travailler à la revitalisation de sites stratégiques pour la densification ou l'ajout de logements. A2 Autoriser de plein droit une densification du centre-ville, notamment de son aire TOD et du pôle régional de la Santé. A3 Autoriser une densification douce dans des secteurs porteurs existants. A4 Autoriser une densification ciblée pour des projets stratégiques hors des grands sites mentionnés précédemment.

AXE B – Soutenir et protéger l'abordabilité du logement

OBJECTIFS	ACTIONS
· 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). B2 Encadrer la démolition d'immeubles pour limiter les effets négatifs de la gentrification et la perte de logements occupés par des personnes vulnérables. B3 Adopter un règlement sur le zonage pour favoriser les projets intégrant des logements abordables et sociaux. B4 Encourager l'ajout de logements avec services de soutien. B5 Augmenter l'offre de logements abordables en permettant une densification douce.

AXE C – Alléger la réglementation et les processus administratifs

OBJECTIFS	ACTIONS
· 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. C2 Revoir la tarification pour accélérer la construction de nouveaux logements. C3 Revoir les processus administratifs pour accélérer les constructions de qualité. C4 Accompagner les partenaires d'affaires ayant des dossiers d'investissements stratégiques.

AXE D – Agir sur la spéculation immobilière

OBJECTIFS	ACTIONS
· 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. D2 Imposer une taxe sur les terrains et les bâtiments vacants ou sous-utilisés.

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

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