

Bien loger, bien vivre



# Stratégie d'habitation





**Patrick Péloquin**  
Maire de Sorel-Tracy

## Mot du maire

Se loger adéquatement est l'un des fondements d'une communauté forte, inclusive et dynamique. À Sorel-Tracy, les transformations économiques et démographiques des dernières années, combinées à un contexte québécois marqué par une forte pression sur le marché résidentiel, appellent à une réflexion structurée et à des actions concertées.

C'est dans cette perspective que la Ville de Sorel-Tracy s'est dotée d'une nouvelle Stratégie d'habitation. Cette démarche vise à mieux planifier le développement résidentiel, à soutenir une offre de logements diversifiée et à créer des conditions favorables à des milieux de vie de qualité, accessibles à l'ensemble de la population.

La stratégie propose une vision pour guider les décisions municipales, mobiliser les partenaires du milieu et accompagner les projets qui contribuent positivement à l'équilibre du territoire. Elle s'inscrit dans une volonté affirmée d'agir de façon proactive, cohérente et responsable face aux enjeux actuels et futurs en habitation.

Par cette stratégie, la Ville réaffirme son engagement à faire du logement un enjeu collectif, au cœur du développement social, économique et urbain de Sorel-Tracy.



**Dominique Ouellet**  
Conseillère municipale

## Mot de la présidente de la Commission d'urbanisme et de la gestion du territoire

Habiter un logement qui correspond à ses besoins, à sa réalité et à ses moyens n'est pas un luxe : c'est une condition essentielle pour s'épanouir, s'enraciner et participer pleinement à la vie collective. À Sorel-Tracy, de nombreuses personnes et familles ressentent aujourd'hui les effets d'un marché de l'habitation sous pression, qui complique l'accès à un chez-soi stable et abordable.

Consciente de cette réalité, la Ville de Sorel-Tracy a entrepris une démarche réfléchie et mobilisatrice pour mieux répondre aux besoins de sa population. La Stratégie d'habitation découle de cette volonté d'agir concrètement, en mettant le logement au cœur des priorités municipales.

Cette stratégie trace une voie pour les prochaines années : elle cherche à favoriser le développement de projets adaptés aux différents parcours de vie, à soutenir l'abordabilité et à renforcer des quartiers où il fait bon vivre, aujourd'hui comme demain. Elle repose sur la collaboration entre la Ville, les promoteurs, les organismes et la communauté, dans un esprit d'ouverture et de responsabilité partagée.

En se dotant de cette Stratégie d'habitation, la Ville pose un geste fort : celui de reconnaître que le logement est un pilier de la qualité de vie et qu'il mérite une action structurée, durable et humaine.



## Introduction

### La Stratégie d'habitation de la Ville de Sorel-Tracy : bien loger, bien vivre

La crise du logement touche l'ensemble du Québec, et Sorel-Tracy n'y échappe pas. La rareté des logements et la flambée des prix se font sentir dans la vie quotidienne de nombreux ménages. Il est désormais évident que la situation ne se résorbera pas d'elle-même : la Ville doit agir pour que chaque citoyenne et chaque citoyen puisse habiter un logement qui corresponde à ses besoins et à sa capacité de paiement.

C'est d'ailleurs l'une des aspirations de la Ville de Sorel-Tracy dans sa planification stratégique 2023-2030 : améliorer l'expérience citoyenne, notamment en augmentant l'offre de logements abordables sur son territoire.

Pour accomplir cette mission, la Ville présente sa *Stratégie d'habitation : bien loger, bien vivre*. Cette stratégie fixe une vision claire, des objectifs concrets et des moyens d'intervention coordonnés afin de stimuler le développement résidentiel, soutenir l'abordabilité et renforcer la qualité de vie dans tous les quartiers.

Au cœur de la crise de l'habitation se trouve d'abord la rareté des logements disponibles. Un marché résidentiel considéré en équilibre présente un taux d'inoccupation situé entre 3% et 7%. À Sorel-Tracy, ce taux est sous la barre du 1% depuis plusieurs années, ce qui illustre une pression constante sur l'offre de logements. L'abordabilité aggrave cette situation : pour un grand nombre de ménages, le loyer et les charges liées au logement représentent une part trop importante du revenu, les obligeant à réduire d'autres dépenses pourtant essentielles.

La Ville a la volonté d'agir sur ces causes. Des interventions seront mises en œuvre pour augmenter l'offre résidentielle, en stimulant la construction de nouveaux logements sous diverses formes et dans différents secteurs du territoire. La Ville entend également soutenir la réalisation de logements à but non lucratif afin de développer une offre qui respecte la réalité financière de tous les ménages sorelois.

La *Stratégie d'habitation : bien loger, bien vivre* devient ainsi l'outil privilégié de la Ville de Sorel-Tracy pour orienter, prioriser et coordonner ses interventions en matière d'habitation au cours des prochaines années. Elle constitue un engagement envers la population : travailler à assurer un logement adéquat, sécuritaire et abordable comme une priorité municipale.

## AXE 1

### Doter la Ville d'outils pour stimuler le développement de milieux de vie mixtes et durables



#### Revoir la réglementation d'urbanisme pour stimuler la réalisation des projets de développement

- Transposer la vision du développement durable souhaité dans la réglementation
- Tirer avantage des outils réglementaires pour stimuler la construction de logements
- Encourager l'installation de commerces de proximité et d'économie sociale



#### Utiliser l'écofiscalité comme levier de développement

- Utiliser les outils fiscaux pour soutenir la vision de développement de la Ville
- Doter la Ville de nouveaux fonds pour appuyer les développements de logements à but non lucratif
- Revoir la tarification d'urbanisme

## AXE 2

### Solliciter des projets de développement



#### Impulser des projets résidentiels et mixtes

- Agir sur la vacance privée, la revitalisation et la densification, en exposant aux propriétaires les possibilités de développement autorisés ainsi que les incitatifs possibles
- Évaluer les méthodes de construction alternatives à la construction traditionnelle sur site



#### Développer des partenariats pour la construction de logements résidentiels et mixtes à but non lucratif

- Identifier et soutenir les organismes locaux susceptibles de porter des projets de logements résidentiels et mixtes à but non lucratif
- Entamer des discussions avec les organismes ayant réalisé des projets de logements à but non lucratif à l'extérieur de Sorel-Tracy

## AXE 3

### Faciliter la réalisation des projets immobiliers prioritaires



#### Offrir un traitement privilégié dans l'appareil municipal aux projets de logements à but non lucratif jugés prioritaires

- Définir les critères d'un projet prioritaire pour la Ville
- Mettre en place un rôle d'accompagnateur désigné pour accélérer la réalisation des projets jugés prioritaires
- Offrir plus de prévisibilité aux promoteurs quant aux projets qui seront autorisés

## AXE 4

### Soutenir l'abordabilité des logements et des commerces locaux



#### Utiliser les leviers de la propriété municipale pour soutenir l'abordabilité

- Création d'un fonds destiné à l'achat d'immeubles (terrains et bâtiments)
- Acquérir des immeubles (terrains et bâtiments) pour stimuler la construction, en lien avec la vision de la Ville
- Protéger l'abordabilité des logements et des commerces dans le temps



#### Contribuer à la réduction du coût des projets

- Prioriser l'utilisation des propriétés de la Ville pour appuyer la réalisation de projets de logements à but non lucratif
- Établir des stratégies financières pour soutenir la réalisation de projets résidentiels et mixtes à but non lucratif



## AXE 5

### Mobiliser une gouvernance proactive et efficace



#### Structurer les décisions en habitation afin d'assurer une action cohérente

- Faciliter la circulation de l'information, la prise de décision et la réalisation des actions
- Établir les cibles à atteindre pour la construction résidentielle et mixte à but non lucratif ainsi que pour la transformation de logements privés existants en logements à but non lucratif
- Mesurer l'atteinte des cibles fixées afin d'orienter les décisions
- Assurer une veille des initiatives en habitation et en commerce de proximité pour mieux agir





## STRATÉGIE D'HABITATION : BIEN LOGER, BIEN VIVRE

---

### Émission

20 avril 2026

### Révision

N/A

### Code

N/A

---

**Responsable** : Service de l'urbanisme

---

**Adoption** : Résolution n° 2026-04-206

---

Pour toute question: 450 780-5600  
[ville.sorel-tracy.qc.ca](http://ville.sorel-tracy.qc.ca)