

# L'habitation à Bromont

Quelques données clés



**JFLV**  
urbanisme &  
environnement

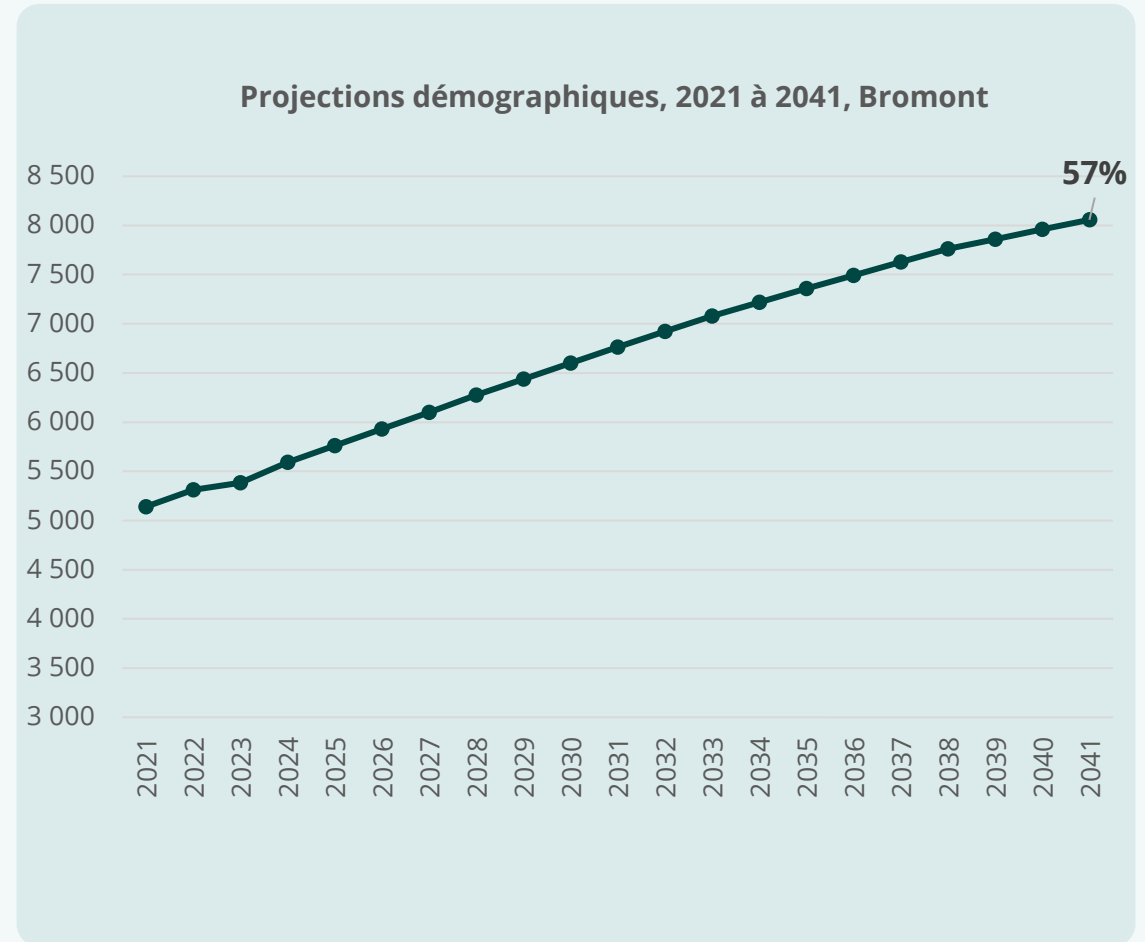


# **L'habitation à Bromont, quelques données clés (2025)**

# La croissance démographique projetée par l'ISQ

Selon son plus récent scénario de référence publié en 2024, l'ISQ prévoit une croissance importante à Bromont entre 2021 et 2041.

Il est projeté que la ville passera de 5 141 à 8 057 ménages pour cette période, représentant une croissance projetée de **57%** et une croissance de **2 916**.



# La croissance démographique projetée par l'ISQ

Selon les grands groupes d'âge

Avec la croissance anticipée des 75 ans et plus d'ici 2041 (voir le tableau ci-joint), les besoins en logements pour personnes âgées augmenteront.

Selon l'ISQ, ce groupe d'âge devrait représenter 47% de la croissance prévue dans la ville en raison du vieillissement des ménages.

Une croissance importante est aussi prévue chez les 55 à 74 ans.

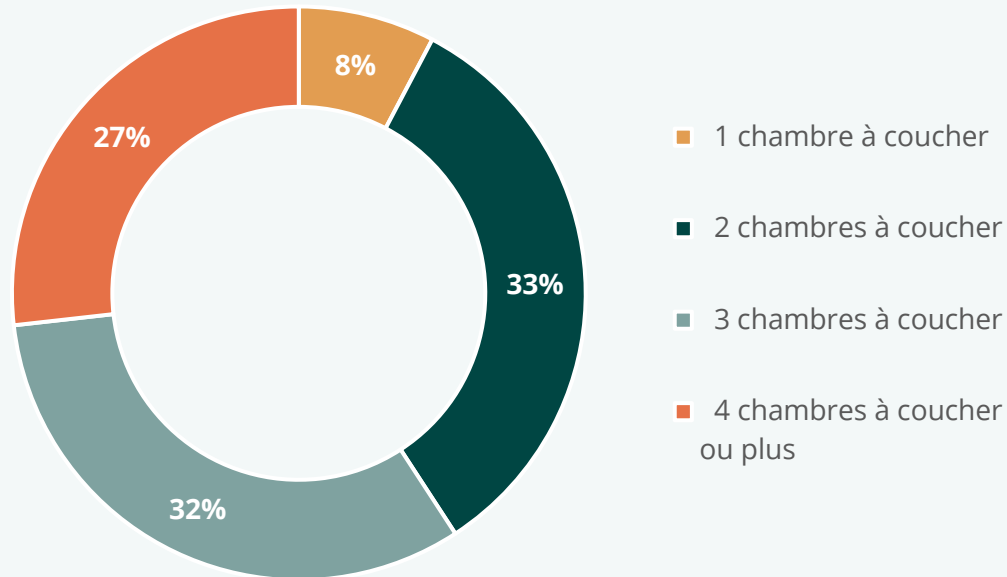
Part projetée des ménages selon l'âge, 2021 à 2041, Bromont

	Croissance 2021-2041	Part de la croissance
<b>75 ans +</b>	1 368	47%
<b>55 à 74 ans</b>	963	33%
<b>35 à 54 ans</b>	271	9%
<b>25 à 34 ans</b>	285	10%
<b>15 à 24 ans</b>	29	1%
<b>Total</b>	<b>2 916</b>	<b>100%</b>

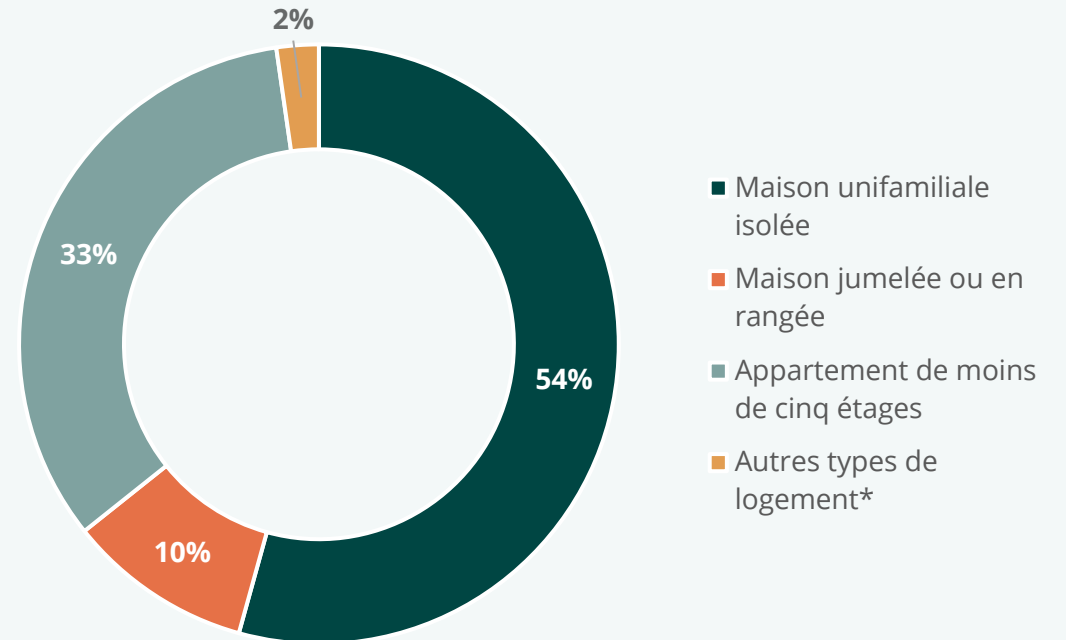


# Les caractéristiques des logements

Taille des logements, 2021, Bromont



Typologie des logements, 2021, Bromont



# Les caractéristiques des logements

Au plus récent rôle d'évaluation triennal, les unités dans des immeubles multilocatifs (2 logements et plus) représentent seulement 5,8% des logements de Bromont.

Les maisons unifamiliales comptent pour 63,6% des logements, et les unités en copropriétés pour 30% des logements.

Répartition des logements selon le type de bâtiment, Bromont, 2021

	1 logement	2 à 3 logements	4 logements et plus	Copropriétés	Autres
Nombre de logements	3 451	262	55	1 626	30
Pourcentage	63,6%	4,8%	1,0%	30,0%	0,6%



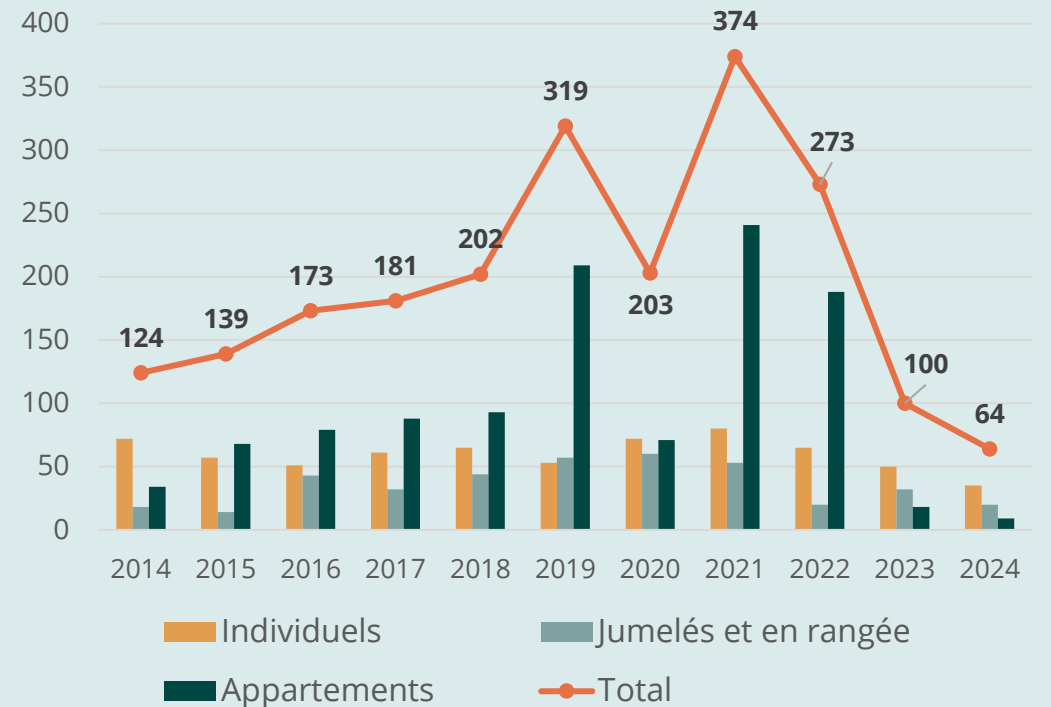
# La construction résidentielle

**La moyenne annuelle de mise en chantier de 2014 à 2024 est de 196 unités.**

En 2021, 374 unités résidentielles ont été mises en chantier, ce qui représente le nombre le plus élevé que la ville ait connu depuis 10 ans. La ville avait connu une augmentation similaire en 2019, mais il faut remonter à 2010 pour observer un nombre de mise en chantier comparable.

Entre 2015 et 2022, la construction d'appartement ont dominé les mises en chantier résidentielles. Depuis 2022, les mises en chantier ont chuté de manière considérable et c'est principalement des maisons individuelles qui se construisent.

Unités de mises en chantier résidentielles, 2014 à 2024, Bromont



# L'accès à la propriété

- À la lumière des revenus des ménages ainsi que du prix des propriétés dans la Ville, les familles voulant accéder à la propriété avaient été identifiées comme une clientèle prioritaire lors de la démarche avec le Comité en 2023.
- **La mise à jour des données sur le prix de vente des maisons démontre que l'accès à la propriété est, plus que jamais, un enjeu dans la ville, où le revenu médian des ménages en 2020 était de 100 000\$ par année.**

## Selon le portrait de l'habitation réalisé pour la Ville en 2022

Prix médian de vente, Bromont, 2021-22	Revenu annuel minimal recommandé*
<b>Copropriété : 471 250\$</b>	112 596 \$
<b>Maison unifamiliale : 580 500\$</b>	130 262 \$

## Mise à jour en 2025 dans le cadre de la démarche actuelle

Prix médian de vente, Bromont, 2024		Revenu annuel minimal recommandé*
<b>Copropriété : 495 000 \$</b>	↑	↑ 125 121\$
<b>Maison unifamiliale : 731 250 \$</b>	↑	↑ 178 187\$

\* Note 1 : En considérant un taux d'effort de 30%

\*\* Note 2 : Sur la base de taux hypothécaire fixe sur 5 ans à 5%, une mise de fonds de 10% avec un amortissement sur 25 ans. Incluant les taxes et frais de services.



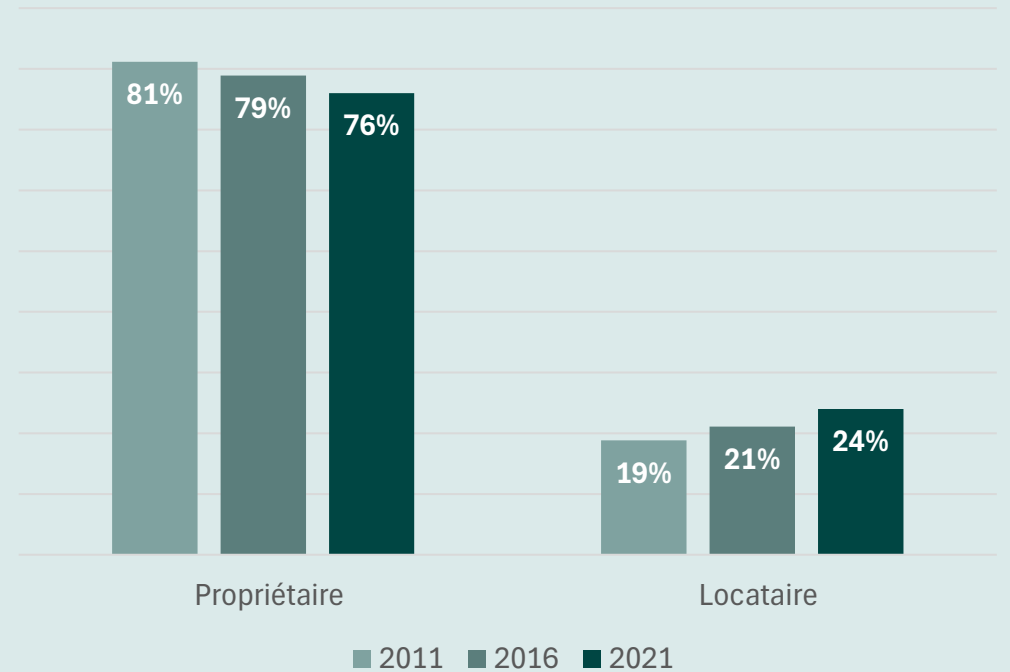
# Le mode d'occupation des ménages

Au Québec, la tendance était à l'augmentation du taux de propriété, et ce, depuis de nombreuses années. Or, selon le plus récent *Panorama des régions du Québec*, publié par l'ISQ, ce taux est à la baisse pour la première fois depuis 1971 au Québec.

Le graphique ci-joint démontre que Bromont n'échappe pas à cette tendance avec un taux de propriétaires qui a reculé de 5% sur une période de 10 ans (2011 à 2021).

En raison du prix croissant des propriétés à Bromont, les ménages ont tendance à rester plus longtemps sur le marché de la location, ce qui fait augmenter la demande pour des logements locatifs.

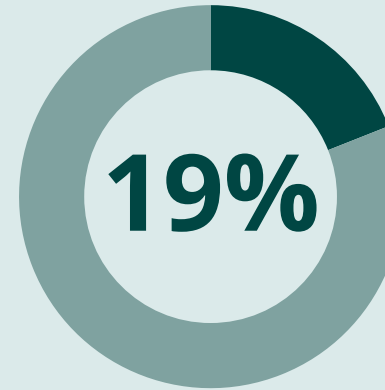
Part des ménages locataires et propriétaires, 2011 à 2021, Bromont



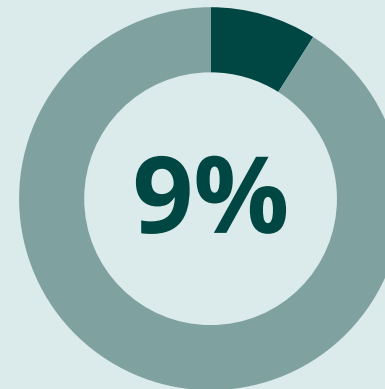
# Les ménages avec un taux d'effort élevé

Le taux d'effort est un indicateur de l'abordabilité du logement. Lorsqu'un ménage dépense 30% ou plus de son revenu brut annuel aux frais de logement, il est considéré comme ayant un taux d'effort élevé.

- **À Bromont en 2021, 560 ménages dépensaient 30% ou plus de leurs revenus en frais de logement**



des ménages locataires dépensaient 30% ou plus de leurs revenus en frais de logement



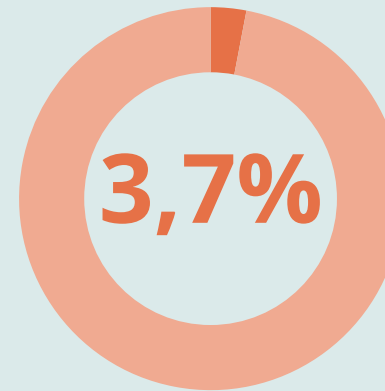
des ménages propriétaires dépensaient 30% ou plus de leurs revenus en frais de logement



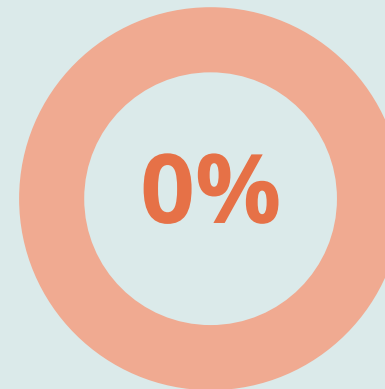
# Les ménages avec des besoins impérieux en matière de logement

On dit d'un ménage qu'il éprouve des besoins impérieux en matière de logement si son habitation n'est pas conforme à au moins une des normes d'acceptabilité (qualité, taille ou abordabilité) et si le coût des logements acceptables sur le marché local correspond à 30% ou plus de son revenu avant impôt.

- **À Bromont en 2021, 45 ménages avaient des besoins impérieux en matière de logement.**



des ménages locataires avaient des besoins impérieux en matière de logement (n=45)



des ménages propriétaires avaient des besoins impérieux en matière de logement



# Le logement hors marché à Bromont

et territoires comparables

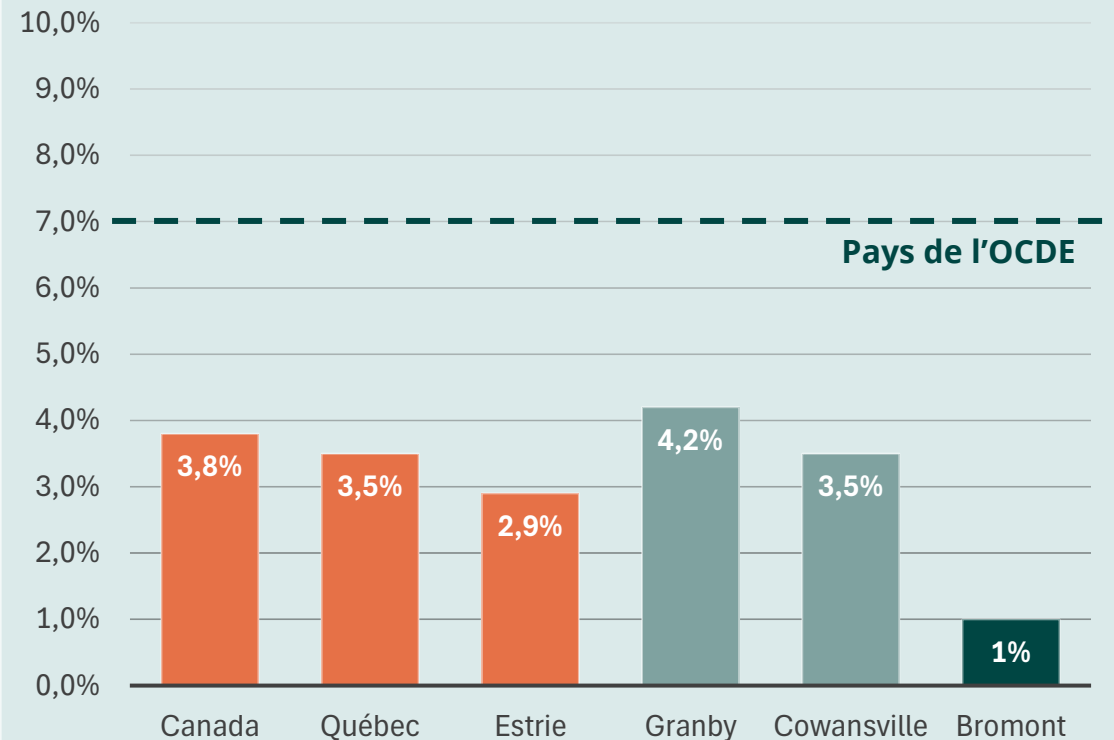
Les logements **hors marché** sont détenus par un organisme public ou communautaire comme un office d'habitation, un OSBL, une coopérative d'habitation ou une fiducie d'utilité sociale. L'abordabilité pour la personne qui l'occupe est plus susceptible d'être pérenne dans le temps, puisque le prix du loyer est moins sujet à la pression de l'offre et la demande.

Les pays de l'OCDE ont habituellement 7% de leur parc immobilier qui est hors marché. Le Canada, pour sa part, tire derrière avec 3,8%.

À Bromont, seulement **71 logements de l'OH** répondent à cette définition sur le parc immobilier global de la Ville (évalué à 7 060 logements), ce qui représente environ **1% du parc immobilier**.

Ceci est également inférieur à la part de logements hors marché d'autres villes de l'Estrie ainsi que la région elle-même.

Part des logements hors marché dans le parc immobilier, Bromont et territoires comparables



# Principaux enjeux en habitation

## **Croissance rapide du nombre de ménages**

- Hausse de 57 % de ménages d'ici 2041 (+2 916 ménages), ce qui exercera une forte pression sur le parc immobilier actuel

## **Vieillesse marquée de la population**

- 47 % de la croissance des ménages viendra des 75 ans et plus
- Hausse attendue des besoins en logements adaptés aux personnes âgées (accessibilité, services, etc.)

## **Accès difficile à la propriété**

- Le prix élevé des propriétés à Bromont rend difficile l'accès à la propriété pour les ménages, malgré un revenu médian élevé

## **Tension sur le marché locatif**

- Peu de logements locatifs disponibles
- Faible part de logements hors marché (1 % du parc), bien en dessous des standards internationaux

## **Problèmes d'abordabilité pour certains ménages**

- 560 ménages ont un taux d'effort élevé (30 % ou plus de leurs revenus consacrés au logement)
- 45 ménages locataires vivent avec des besoins impérieux (logement inadéquat et trop coûteux)

## **Ralentissement des mises en chantier**

- Depuis 2022, les mises en chantier résidentielle sont en baisse avec seulement 64 unités construites en 2024, dont la majorité sont des maisons unifamiliales





# **Retour sur la définition de l'abordabilité**

# L'abordabilité

## Selon le taux d'effort des ménages et les catégories de HART

Le tableau ci-dessous permet de visualiser les proportions de ménages selon différentes catégories de revenus. Ces catégories de revenus sont déterminées selon les seuils du revenu médian des ménages dans la MRC de Brome-Missisquoi, qui est de 71 500\$.

Le tableau indique, à droite, les intervalles de loyers abordables selon les différentes catégories de revenus des ménages. À Bromont, 10% des ménages ont un faible ou un très faible revenu et devraient habiter dans un logement coûtant moins de 894\$ par mois.

Environ 55% des ménages à Bromont ont un revenu élevé (85 800\$ et plus) et peuvent se payer un logement à un prix supérieur à 2 146\$ par mois sans dépenser plus de 30% de leurs revenus en frais de logement.

Catégorie de revenu	Seuil %	Seuils selon le RM	Mensualité abordable	% de ménages à Bromont
Revenu très faible	20 % et moins du RM	14 300\$ et moins	358\$ et moins	2%
Revenu faible	20-50 % du RM	14 300\$ à 35 750 \$	358\$ à 894\$	8%
Revenu modéré	50-80 % du RM	35 750\$ à 57 200\$	894\$ à 1 430\$	16%
Revenu moyen	80-120 % du RM	57 200\$ à 85 800\$	1 430\$ à 2 146 \$	19%
Revenu élevé	120 % et plus du RM	85 800\$ et plus	2 146\$ et plus	55%



# L'abordabilité

## Selon l'accès à certains types de logements

Ce tableau ci-joint présente une estimation du nombre de ménages qui ont accès à différents types de logements selon leur revenu. Il indique aussi quels loyers sont considérés abordables pour chaque groupe, ainsi que la part de ménages concernés à Bromont, mais aussi dans Brome-Missisquoi et au Québec considérant que des nouveaux ménages de l'extérieur pourraient venir s'installer dans la ville.

**Ménages admissibles à un logement social :** Les ménages qui ont un revenu admissible pour habiter dans un logement social selon les plafonds de revenus déterminant les besoins impérieux de la SHQ (4 personnes et moins).

**Ménages dans l'entre deux :** Les ménages qui ne sont pas admissibles à un logement social et qui n'ont pas le revenu annuel pour s'acheter une propriété aux prix médian de 2024.

**Ménages ayant accès à la propriété :** Les ménages qui ont le revenu nécessaire pour entrer sur le marché de la propriété selon les prix médian des copropriétés en 2024

	Intervalles de revenus	Intervalles de loyers abordables	% de ménages - Bromont	% de ménages - Brome-Missisquoi	% de ménages - Province du Québec
<b>Ménages ayant accès à un logement social</b>	45 000 \$ et moins	1 125 \$ et moins	16%	28%	28%
<b>Ménages dans l'entre deux</b>	45 000 \$ à 125 000 \$	1 125 \$ à 3 125 \$	46%	51%	50%
<b>Ménages ayant accès à la propriété</b>	125 000 \$ et plus	3 125 \$ et plus	38%	21%	22%



# L'abordabilité vs les prix sur le marché du neuf

À titre d'exercice comparatif, voici maintenant combien se louent certains appartements neufs à Bromont :

1 chambre / 752 pi<sup>2</sup>  
**1 550\$ par mois**



**ORGANISATION DUPUIS**

**31/2 À LOUER**  
**CITÉ DU GOLF DES LACS**

RUE DE L'AGLE, BROMONT      DISPONIBLE 1ER SEPTEMBRE

Situé au 1er étage avec vue sur le Golf  
Service Internet & câble inclus  
Un espace de stationnement au garage  
Entrée sécurisée / caméras de surveillance / intercom  
Balayeuse centrale incluse / Chute à déchets + ascenseur  
Cuisine avec grand comptoir de quartz haut de gamme  
Thermopompe murale Énergy Star et échangeur d'air (VRC)

**RÉSERVEZ VOTRE VISITE**

438-507-7807

Icons: Golf, Swimming, Bicycle, Tennis

2 chambres / 1 022 pi<sup>2</sup>  
**2 075\$ par mois (rue de l'aigle)**



3 chambres / 1 450 pi<sup>2</sup>  
**2 200\$ par mois (rue du Galet)**



# L'abordabilité vs les prix sur le marché de l'usagé

À titre d'exercice comparatif, voici maintenant combien se louent certains appartements usagés à Bromont :

1 chambre / N/A pi<sup>2</sup>  
**780\$ par mois (rue Wolfe)**



2 chambres / 880 pi<sup>2</sup>  
**1 350\$ par mois (rue Bonaventure)**



3 chambres / 900 pi<sup>2</sup>  
**1 550\$ par mois (rue Sherbrooke)**



# L'attraction et la rétention de la main d'œuvre (1/2)

Et l'enjeu des ménages dans l'entre-deux

- Par exemple, un technologue vivant seul, avec un salaire type de 54 600\$, ne devrait pas consacrer plus de 1 365 \$ par mois pour se loger.
- C'est insuffisant pour s'y payer un logement locatif (par exemple : un loyer neuf d'une chambre qui se loue à 1 650 \$ par mois) ou accéder à la propriété à moins de consacrer plus de 30% de son revenu pour se loger.
- Ce ménage n'est pas non plus admissible à un logement social.

Des exemples de ménages bromontois et leurs revenus

	Revenu annuel	Loyer maximal recommandé
<b>Un employé de soutien à (23 \$/h)<sup>1</sup></b>	41 860 \$	1 047\$
<b>Technologue, vivant seul, revenu type (30\$/h)<sup>1</sup></b>	54 600 \$	1 365 \$




# L'attraction et la rétention de la main d'œuvre (2/2)

- Le parc immobilier est caractérisé par une faible proportion de logements locatifs.
- Les rares logements qui sont annoncés sont offerts à des prix trop élevés pour la majorité des travailleurs des commerces, services et entreprises de Bromont.
- Les loyers et les prix des logements bromontois poussent un grand nombre de ménages à chercher ailleurs pour se loger. **Parmi les personnes qui travaillent à Bromont, seulement 23,4% y habitaient en 2021.** Par comparaison c'est 42,5 % à Cowansville, 50,3 à Sutton et 66,8% à Granby.
- **Ce phénomène pose un enjeu pour la recherche et la rétention de la main-d'œuvre par les commerces et les entreprises de Bromont.**

Proportion de la population active qui habite un autre lieu que celui de son emploi

	Nb de travailleurs	% qui habitent à l'extérieur du lieu travail
Bromont	5 350	76,6%
Cowansville	6 200	57,5%
Sutton	945	49,7%
Granby	25 200	33,2%





# **Rappel des orientations du comité ad hoc (2023)**

# Le Comité ad hoc sur le logement abordable

La Ville de Bromont a entrepris la révision de son plan d'urbanisme (PU) et de ses règlements à la fin de l'année 2022. Le conseil municipal a ciblé l'habitation et le **logement abordable** comme une des cinq grandes thématiques maîtresses de cette révision.

Afin de l'aider à préciser les objectifs à inclure au PU en matière de logement abordable et de répondre à la crise du logement qui sévit à l'échelle du pays, en 2023, la Ville de Bromont a créé un **comité ad hoc sur le logement abordable**. Ce comité est formé de représentants de divers secteurs de la vie bromontoise (secteur commercial, communautaire, industriel, immobilier, industriel, touristique, etc.).

Le Comité a identifié que les logements abordables devraient être créés pour l'une ou l'autre de ces clientèles :

- Les familles voulant accéder à la propriété ;
- Les personnes âgées ;
- Les travailleurs à revenu moyen ou modeste.



# Définition de l'abordabilité

## Selon le taux d'effort des ménages

Lors des démarches avec le Comité au cours de l'année 2023, il a été identifié que :

- **L'abordabilité peut se définir comme un taux d'effort de 30 % ou moins du revenu avant impôt du ménage.**
- Les logements abordables pourront être réalisés par les secteurs privés, publics et sans but lucratif.
- Ils pourront inclure tous les modes d'occupation : logements locatifs ou pour propriétaire-occupant, coopératives d'habitation ou logements permanents ou temporaires.
- Les logements proposés devront garantir l'abordabilité de façon pérenne, c'est-à-dire à long terme (25 ans ou plus, ou selon les modalités des programmes gouvernementaux disponibles).

