

JASONS RÉSULTATS POUR LE FORUM DE L'HABITATION

19 MARS 2026



DÉROULEMENT DE L'ÉVÈNEMENT

- MOT DE BIENVENUE
- CHEMIN PARCOURU ET GRANDES ORIENTATIONS
- RÉSULTATS DU FORUM DE L'HABITATION
- PRÉSENTATION DE LA POLITIQUE D'HABITATION
- ACTIVITÉ PARTICIPATIVE



CHEMIN PARCOURU ET GRANDES ORIENTATIONS



Chemin parcouru



2022

Atelier citoyen de la révision du PU.

Diffusion du rapport final de consultation (décembre 22)



2023

Planification stratégique 23-33.

Comité Ad Hoc sur l'habitation.

Intégration des projets de Loi 16 et Loi 39.



2024

Nouvelles OGAT du gouvernement.

Mise en conformité au SAD et aux normes gouvernementales.

Mise à jour des exigences pour les permis.



2025

Dotation d'un fonds pour l'abordabilité.

Lancement du chantier de la révision du plan d'urbanisme.

Portrait et Forum sur l'habitation à Bromont.



2026

Jasons Résultats et Politique de l'habitation.

Forum sur la conservation (Mai 26).

Forum sur le partage durable du territoire (Automne 26).

Grandes orientations

Planification Stratégique 2023-2033

Préserver le patrimoine naturel et le mettre en valeur dans une perspective durable

- **Protéger** la biodiversité et les milieux naturels dans le Plan d'urbanisme et ajuster les règlements.
- **Planifier** l'eau et la croissance de façon responsable.

Préparer l'avenir: créer des milieux de vie inclusifs et harmonieux

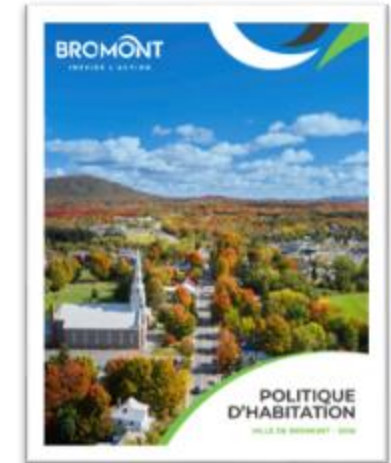
- **Diversifier** les logements et encadrer les nouveaux projets.
- **Définir** la "signature" des milieux de vie (nature + patrimoine + services).

Revoir l'organisation des services dans une perspective citoyenne

- **Arrimer** le Plan d'urbanisme aux infrastructures et au plan d'investissements.
- Suivre les priorités avec des **outils simples et une information accessible** aux citoyens.

Participation publique

Notre culture: Ensemble pour Bromont



De l'Idée
Participation

à l'Action

avec votre
pour Bromont

et votre Lecture

Nous avançons

RETOUR SUR LE FORUM SUR L'HABITATION





OBJECTIFS DU FORUM

- S'informer sur la planification du Plan d'urbanisme et la future Politique d'habitation
- Échanger sur le portrait actuel et futur de l'habitation à Bromont
- Engager un dialogue sur les stratégies à privilégier pour intégrer du logement abordable à Bromont, tout en assurant la création de milieux de vie adaptés aux besoins des Bromontois(es)

DÉMARCHE PARTICIPATIVE

Près de
140

personnes
ont pris part
aux activités
participatives

5

Activités participatives différentes réalisées pour mobiliser l'avis de publics variés:

- Résidents
- Commerçants
- Entreprises industrielles
- Partenaires communautaires
- Organisations du milieu agricole
- Partenaires institutionnels
- Acteurs du développement résidentiel
- Promoteurs sociaux du développement résidentiel

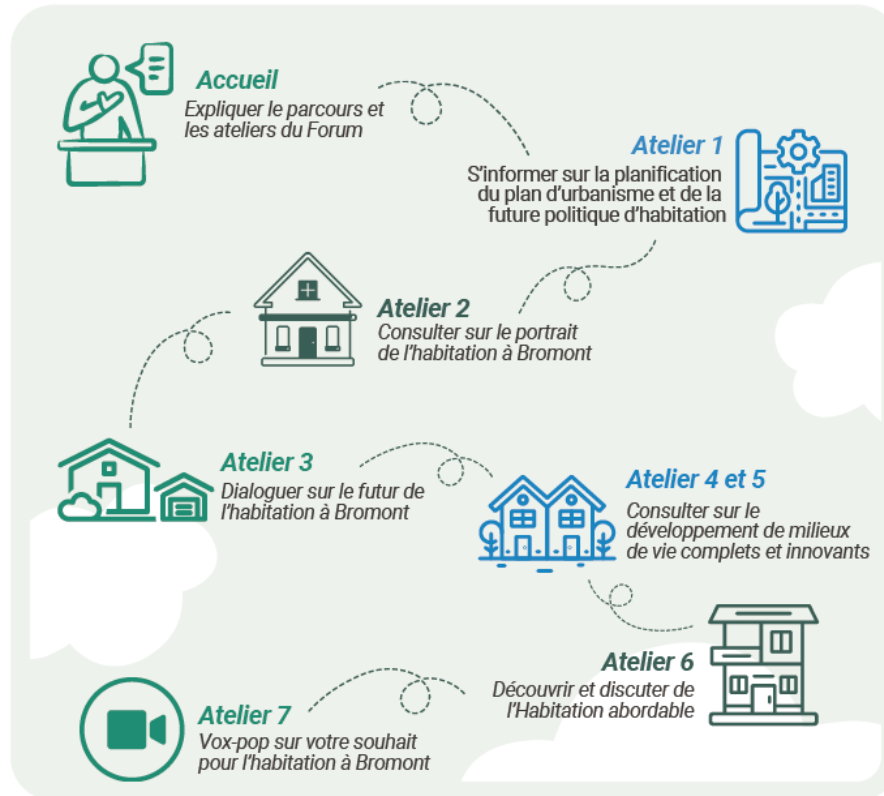
DÉMARCHE PARTICIPATIVE



GRAND PUBLIC

1_ Forum de l'habitation en personne
20 septembre

2_ Version en ligne
22 septembre – 10 octobre



DÉMARCHE PARTICIPATIVE



PARTENAIRES

3_ Atelier avec les promoteurs et partenaires sociaux en habitation
20 septembre

4_ Atelier avec les promoteurs immobiliers et les entrepreneurs locaux
20 septembre

5_ Entretiens ciblés avec les commerces et les industries
Automne



PRIORITÉS ET RECOMMANDATIONS (1/2)



Diversifier les formes d'habitation

- Introduire une plus grande diversité de types d'habitation
- Encourager la construction des unités d'habitation accessoires (UHA) avec un encadrement adéquat
- Soutenir le développement d'options de logement permettant aux aînés de vieillir activement



Soutenir l'accessibilité au logement et l'abordabilité

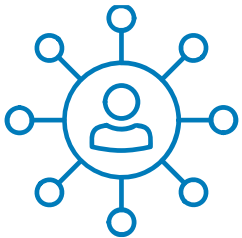
- Supporter la diversité sociale et l'accessibilité au logement face à l'évolution des coûts pour se loger
- Soutenir en priorité les projets hors marché et abordables qui répondent aux besoins des clientèles les plus pressantes

PRIORITÉS ET RECOMMANDATIONS (2/2)



Piloter la croissance de manière responsable

- Prioriser les secteurs permettant d'accueillir densité, mixité et projets abordables pour renforcer les milieux de vie
- Orienter le développement résidentiel de manière équilibrée en protégeant les milieux naturels, les paysages et la capacité des infrastructures
- Renforcer l'acceptabilité sociale en expliquant les bénéfices collectifs de la densification



Assumer un leadership municipal

- Accélérer les processus d'autorisation et améliorer la coordination municipale et en désignant un interlocuteur unique pour soutenir les promoteurs et partenaires dans la réalisation de projets
- Soutenir la construction de logements abordables et de projets communautaires par l'accès à des terrains municipaux, le droit de préemption et des incitatifs financiers
- Jouer un rôle de facilitateur auprès des acteurs du développement pour favoriser les partenariats et concrétiser les projets

PRÉSENTATION DE LA POLITIQUE D'HABITATION



LA DÉMARCHE



An aerial photograph of a suburban neighborhood in Bromont, Quebec, Canada. The image shows a mix of residential houses, many with large lawns and mature trees. The trees are in various stages of autumn, with some showing yellow and orange foliage. A paved road winds through the neighborhood. In the background, rolling hills and mountains are visible under a clear sky. The overall scene is peaceful and well-maintained.

LES ENJEUX ET LES BESOINS PRIORITAIRES

LES ENJEUX EN HABITATION

- Croissance rapide anticipée du nombre de ménages
- Vieillissement marqué de la population
- Problème d'accès au logement (propriété et locatif)
- Ralentissement des mises en chantier
- Attraction et rétention de la main-d'œuvre

LES PRIX DE L'HABITATION LE MARCHÉ DE LA PROPRIÉTÉ

En 2024, le prix médian de vente d'une maison unifamiliale à Bromont était de **731 250\$**

Le prix médian de vente d'une maison unifamiliale a augmenté de **98%** de 2019 à 2024



Maison unifamiliale jumelée à vendre
734 900 \$ (rue de Saguenay)

LES PRIX DE L'HABITATION

MARCHÉ LOCATIF

Selon la dernière donnée publiée par la SCHL, le loyer médian à Bromont était de **1 620\$/mois** en 2023, soit un des plus élevés en Estrie.

Les annonces sur les plateformes de location en ligne au printemps 2025 affichaient des loyers beaucoup plus élevés dans les immeubles récents, soit **plus de 2 000\$/mois** pour les deux chambres à coucher et plus.



Appartement à louer

2 chambres / 1 120 pi²

2 180 \$ par mois (rue Samara)

TROIS CLIENTÈLES PRIORITAIRES



Les personnes âgées

- Représentent 47% de la croissance prévue par l'ISQ.
- 84 logements en RPA.
- 25 unités pour personnes âgées au sein de l'OH.

Des exemples de personnes âgées et leurs revenus

| | Revenu annuel | Loyer abordable mensuel |
|---|---------------|-------------------------|
| Revenu médian des ménages de 65 ans et plus – 1 personne (Québec, 2022) | 32 700 \$ | 818 \$ |
| Revenu médian des ménages de 65 ans et plus – 2 personnes ou + (Québec, 2022) | 72 600 \$ | 1 815 \$ |

TROIS CLIENTÈLES PRIORITAIRES



Les travailleurs à revenu modeste et moyen

- Plusieurs n'ont pas un revenu suffisant pour louer ou acheter un logement sur le marché privé.
- 77% des travailleurs de Bromont habitent à l'extérieur de la ville.
- Enjeux pour l'attraction et la rétention de la main-d'œuvre.

Sources : ISQ, 2024 ; Statistique Canada, 2022

¹Tiré des entrevues semi-dirigées avec des employeurs Bromontois en 2022.

Des exemples de travailleurs et leurs revenus

| | Revenu annuel | Loyer abordable mensuel |
|---|---------------|-------------------------|
| Journalier dans le parc scientifique à (23 \$/h) ¹ | 41 860 \$ | 1 047\$ |
| Technologue, vivant seul, revenu type (30\$/h) ¹ | 54 600 \$ | 1 365 \$ |

TROIS CLIENTÈLES PRIORITAIRES




Les familles voulant accéder à la propriété

- De 2019 à 2024, le prix des maisons unifamiliales a bondi de 98%.
- 62% des ménages n'avaient pas un revenu suffisant pour acheter une maison au prix actuel.

Des exemples de familles et leurs revenus

| | Revenu annuel | Loyer abordable mensuel |
|---|---------------|-------------------------|
| Ménages de deux personnes ou plus, moins de 25 ans (Québec, 2022) | 68 600 \$ | 1 715 \$ |
| Ménages de deux personnes ou plus, 24 à 44 ans (Québec, 2022) | 120 500 \$ | 3 012 \$ |
| Familles monoparentales (Québec, 2022) | 74 200 \$ | 1 855 \$ |



L'APPROCHE CIBLÉE, LES OBJECTIFS ET LES ACTIONS

L'APPROCHE CIBLÉE

« Prioriser des projets d'habitation qui répondent concrètement aux besoins des ménages, qui s'intègrent harmonieusement aux milieux de vie et qui tiennent compte des défis d'infrastructures, de transition démographique et de changements climatiques.

Ainsi Bromont s'engage à développer des projets à forte valeur ajoutée pour la collectivité qui répondront aux besoins des clientèles prioritaires. »



L'APPROCHE CIBLÉE

À cette fin, la Ville de Bromont souhaite soutenir activement la conception et la mise en place projets résidentiels innovants ciblant les clientèles prioritaires tout en priorisant le **logement hors marché**:



Un projet pour les **personnes âgées**. Ce projet pourrait avoir la certification RPA ou offrir une formule alternative favorisant la vie communautaire et l'accès aux services.



Un projet pour les **travailleurs** qui devrait être situé stratégiquement à proximité d'un pôle d'emploi et qui offrirait des logements abordables.



Un projet de **propriétés abordables** permettant à de jeunes ménages ou des résidents à revenus modérés d'accéder à la propriété comme la coopérative de propriétaires.



2 GRANDS OBJECTIFS ET 9 ACTIONS

1 Adopter une stratégie financière et foncière pour mettre en œuvre la politique d'habitation

2 Repenser la réglementation et les processus afin de favoriser l'abordabilité dans les projets résidentiels

2 GRANDS OBJECTIFS ET 9 ACTIONS

Adopter une stratégie financière et foncière pour mettre en œuvre la politique d'habitation

- | | |
|-----------------|---|
| Action 1 | Se doter d'une stratégie financière et évaluer les leviers structurants pour accélérer la réalisation de projets d'habitation abordable |
| Action 2 | Mettre en place le cadre d'utilisation du droit de préemption pour des fins d'habitation |
| Action 3 | Réviser le Plan particulier d'urbanisme (PPU) du centre-ville afin d'y intégrer une composante d'abordabilité et d'acquisition d'immeubles stratégiques |

2 GRANDS OBJECTIFS ET 9 ACTIONS

Repenser la réglementation et les processus afin de favoriser l'abordabilité dans les projets résidentiels (1/2)

- | | |
|-----------------|--|
| Action 4 | Élaborer le cadre de fonctionnement des ateliers de participation « pré-projet » sur la densification et l'abordabilité |
| Action 5 | Faciliter le dialogue pour pallier les freins à l'abordabilité et stimuler les partenariats innovants en habitation – table de concertation multipartite |
| Action 6 | Adopter un règlement qui encadre les unités d'habitation accessoires (UHA) |

2 GRANDS OBJECTIFS ET 9 ACTIONS

Repenser la réglementation et les processus afin de favoriser l'abordabilité dans les projets résidentiels (2/2)

Action 7 Réviser certaines normes d'urbanisme visant à réduire les freins à l'abordabilité

Action 8 Développer un règlement sur le zonage incitatif

Action 9 Élaborer un guide de dépôt de projet et accompagner les promoteurs/OBNL

PROCHAINES ÉTAPES



19 mars

Présentation de la Politique de l'habitation:

Recueil des premiers retours citoyens sur la politique de l'habitation.



Mars à Avril

Période d'analyse initiale:

Analyse des premiers retours par la Ville.



7 avril

Conseil municipal:

- Dépôt de la politique de l'habitation pour une *Lecture citoyenne*.
- Analyses complémentaires des commentaires jusqu'à la prochaine séance.



4 mai

Conseil municipal:

- Adoption de la Politique de l'habitation suivant les retours de la *Lecture citoyenne*.

BROMONT
INSPIRE L'ACTION

