

FORUM SUR L'HABITATION

RAPPORT

HIVER 2026



Crédits

Le mandat

La Ville de Bromont souhaite impliquer sa population et ses partenaires en amont de la révision de son Plan d'Urbanisme et l'élaboration d'une nouvelle Politique sur l'habitation, des mandats initiés à la demande du conseil municipal 2021–2025.

Une démarche de participation publique a été entamée à l'automne 2025 sur la thématique de l'habitation.

La Ville s'est adjoint des services professionnels de firmes spécialisées en participation publique et en urbanisme.

À propos de l'Atelier Urbain

L'Atelier Urbain est une firme d'aménagement, d'urbanisme et de facilitation qui se démarque par son avant-gardisme dans l'intégration des meilleures pratiques.

L'Atelier Urbain se définit comme un catalyseur collectif. Par l'organisation de démarches collaboratives, son approche vise à rassembler les différentes parties prenantes impliquées dans un projet autour d'une vision partagée.

Les facilitateurs et facilitatrices de la firme se positionnent comme des personnes neutres et encouragent les individus à s'exprimer, tout en guidant le groupe dans le développement de solutions partagées.

À propos de JFLV urbanisme et environnement

JFLV est une firme de consultants d'expérience spécialisée en urbanisme et en environnement mandatée pour élaborer la Politique sur l'habitation.

JFLV accompagne des clients publics ou privés dans la planification et la réalisation de leur vision territoriale. Que ce soit pour des portraits et diagnostics du territoire, pour des conseils stratégiques ou de la gestion et de l'accompagnement de projets, la firme s'efforce toujours de répondre aux besoins de ses clients en proposant des solutions innovantes.

Équipe d'animation

Ville de Bromont

Marie Allaire

Marc Béland

Thierry Bourdeau

Amélie Casaubon

Christine Chartier

Audrey Leboeuf

Frédéric Tremblay

Atelier Urbain

Alex Fortin

Sophie Sayad

Juliette Ronceau

JFLV

Jean-François Vachon

Marie-Étienne Melançon

Table des matières

| | |
|---|-----------|
| SOMMAIRE | 4 |
| Démarche | 5 |
| Participation | 6 |
| Thématiques abordées | 7 |
| Priorités citoyennes | 8 |
| Recommandations citoyennes | 9 |
| FAITS SAILLANTS DES ACTIVITÉS AVEC LA POPULATION | 10 |
| Enjeux de l’habitation à Bromont | 11 |
| Se projeter dans le futur avec différents types d’habitations | 12 |
| Unités d’habitation accessoires (UHA) | 13 |
| Bonnes pratiques pour l’intégration de nouveaux projets résidentiels | 14 |
| Habitation abordable | 15 |
| Souhaits pour l’habitation à Bromont | 16 |
| FAITS SAILLANTS DES ACTIVITÉS AVEC LES PARTENAIRES | 17 |
| Atelier avec les promoteurs et partenaires sociaux en habitation | 18 |
| Atelier avec les promoteurs immobiliers et entrepreneurs locaux | 19 |
| Entretiens ciblés avec les commerçants et industries | 20 |
| CONCLUSION | 22 |
| Prochaines étapes | 23 |

SOMMAIRE



Démarche

Les objectifs

1

S'informer sur la planification du Plan d'urbanisme et la future Politique d'habitation

2

Échanger sur le portrait actuel et futur de l'habitation à Bromont

3

Dialoguer sur les approches et des pistes d'action quant à leur volonté d'accueillir du logement abordable sur le territoire et pour continuer à créer des milieux de vie en adéquation avec les besoins des Bromontois(es)

Les publics cibles



Grand public



Partenaires

(groupes et organismes, promoteurs immobiliers, entreprises, commerçants et industries)

Les activités de consultation



± 50 participant.e.s
EN PERSONNE

37 participant.e.s
EN LIGNE

Forum de l'habitation

En personne: 20 septembre 2025, 13 h 30 à 16 h 30,
Centre communautaire de Bromont

Parcours informatif et participatif composé de plusieurs kiosques thématiques, où les participants ont pu échanger avec des professionnels de la Ville et des experts sur place.

En ligne: Du 22 septembre au 10 octobre 2025

Version en ligne du Forum sous forme de questionnaire, reprenant les principales notions abordées lors de l'événement en présentiel.



7 participant.e.s

Atelier avec les promoteurs et partenaires sociaux en habitation

20 septembre 2025, 9 h à 12h, Centre communautaire de Bromont

Atelier collaboratif sur les enjeux et les solutions relatives à la construction de logements abordables et au développement urbain durable à Bromont.



16 participant.e.s

Atelier avec les promoteurs immobiliers et entrepreneurs locaux

20 septembre 2025, 9 h à 12h, Hôtel de ville de Bromont

Atelier de discussion sur les clientèles prioritaires à loger, l'abordabilité du logement à Bromont et les pistes de solutions en matière d'habitation.



19 participant.e.s

Entretiens ciblés avec les commerces et les industries

Début octobre à la mi-novembre 2025

Entretiens pour comprendre les défis des entreprises liés au logement à Bromont et discuter des pistes de solutions.

Participation

Près de 140 personnes ont pris part aux activités participatives

±92

Personnes consultées en personne

46

Personnes consultées en ligne

5

Activités participatives différentes réalisées

7

Types de publics cibles consultés

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

Soucieuse de **refléter la pluralité des réalités locales**, la Ville de Bromont a déployé des efforts pour favoriser une participation large et représentative de l'ensemble des citoyens, qu'ils soient résidents ou acteurs de son développement. Pour ce faire, une **gamme d'activités** a été organisée afin de mobiliser des **publics aux profils variés**.

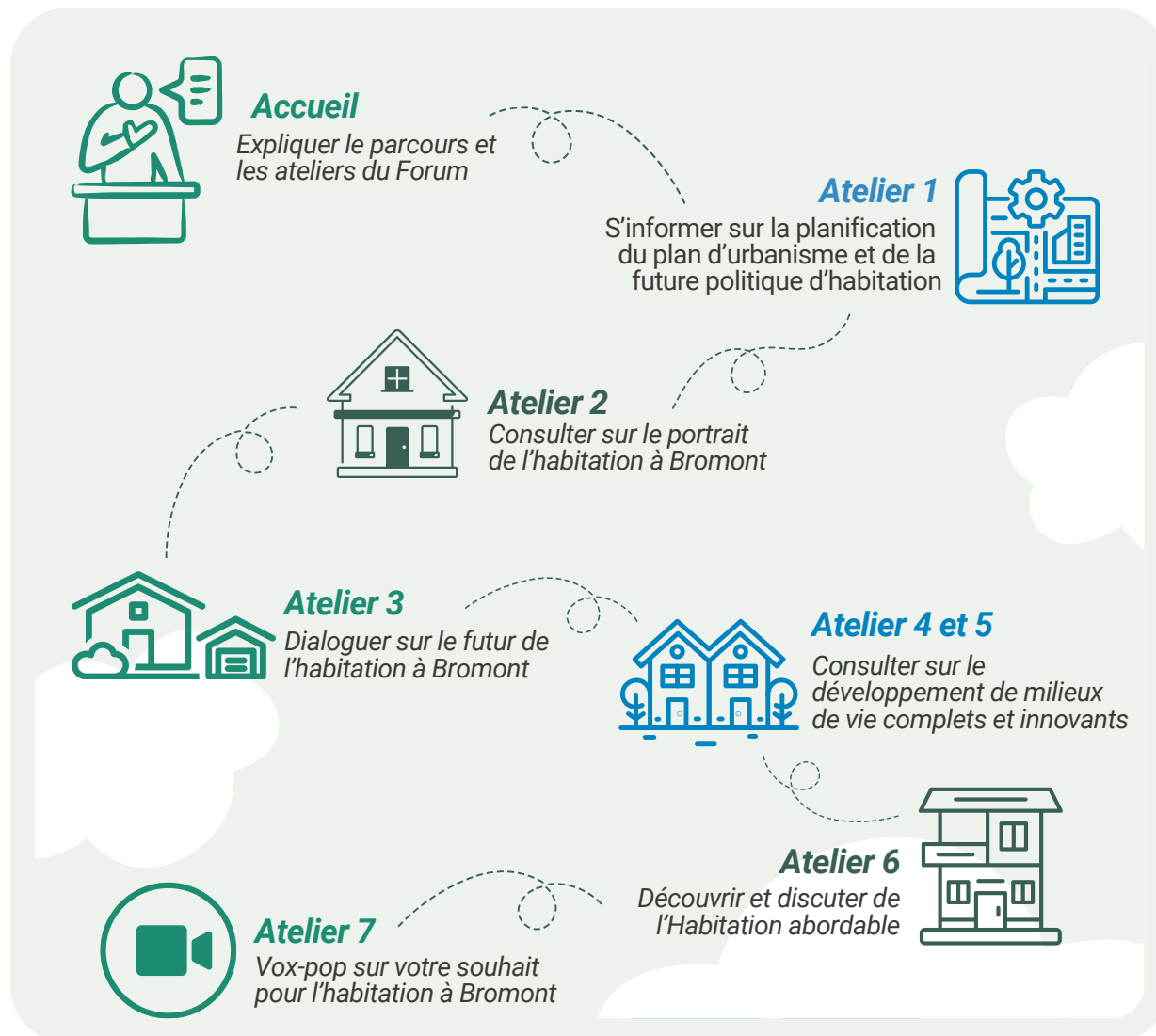
Le croisement de ces perspectives permet de mettre en lumière les **convergences et les divergences** au sein de la collectivité. Il offre également une **compréhension plus globale** des enjeux d'habitation et de la vision d'avenir à privilégier.



Thématiques abordées

La démarche de consultation a porté sur l'**habitation et le logement abordable**, en invitant les personnes participantes à réfléchir aux besoins du milieu, aux solutions à préconiser et aux approches de développement urbain à envisager pour l'avenir.

Les thèmes ci-contre ont été abordés sous forme de kiosques lors du Forum sur l'habitation, adapté pour une formule en ligne. Ces sujets ont également été abordés dans le cadre des autres activités participatives, chacune ajustée à son format.



Priorités exprimées par les citoyens et les acteurs du milieu

De l'ensemble de la démarche, **10 priorités** se dégagent comme consensuelles.

Elles traduisent les préoccupations partagées, les valeurs communes et les idées auxquelles les participants accordent le plus d'importance.

Diversifier les formes d'habitation

- 1 Le développement d'**options de logement soutenant le vieillissement actif** représente une priorité afin que les aînés puissent demeurer à Bromont dans des logements adaptés, accessibles et proches des services.
- 2 L'approche de développement urbain centrée sur la maison unifamiliale montre ses limites. La **diversification des types d'habitation** apparaît essentielle pour répondre aux besoins des familles, des travailleurs, des aînés et des ménages à revenus moyens.
- 3 Les **unités d'habitation accessoires** représentent une solution prometteuse, à condition d'être encadrées pour éviter leur détournement vers l'hébergement touristique, perçu comme un facteur de pression sur l'abordabilité.

Soutenir l'accessibilité au logement et l'abordabilité

- 4 L'**accessibilité au logement** prend une importance croissante à Bromont, alors que la hausse des coûts place certaines clientèles en situation de précarité et fragilise la diversité sociale de la communauté.
- 5 L'intérêt pour les **projets hors marché et abordables** se révèle marqué, même si leur réalisation demeure freinée par plusieurs obstacles réglementaires et financiers.

Piloter la croissance de manière responsable

- 6 Une **densification progressive et soigneusement intégrée** est accueillie favorablement lorsqu'elle permet d'élargir l'offre de logements tout en préservant le caractère distinctif des quartiers.
- 7 La **gestion de la croissance résidentielle** doit se faire de manière **raisonnée et équilibrée**, en protégeant les paysages, les milieux naturels et la capacité des infrastructures.
- 8 L'**acceptabilité sociale de la densification demeure un défi** pour faire évoluer la vision du développement urbain et devra reposer sur une meilleure compréhension de ses bénéfices collectifs pour la qualité des milieux de vie.

Assumer un leadership municipal

- 9 Une **vision municipale affirmée et un rôle plus proactif de la Ville** sont attendus pour soutenir le développement de l'habitation abordable et favoriser l'émergence de nouveaux projets.
- 10 La **collaboration entre la Ville, les promoteurs, les organismes communautaires et tout autre partenaire** est perçue comme un levier essentiel pour concrétiser des projets adaptés aux besoins du milieu.

Recommandations issues de la démarche participative

À partir des échanges, des priorités évoquées et des nombreuses pistes mises de l'avant, **10 recommandations** se démarquent.


Elles rassemblent l'essentiel des idées partagées et proposent des actions concrètes pour orienter les décisions à venir. Ces recommandations seront considérées dans les politiques, plans et programmes de la Ville.

Diversifier les formes d'habitation


 Favoriser la création de **logements diversifiés**, incluant les jumelés, les maisons en rangée et les projets multifamiliaux, afin de répondre à la pluralité des besoins.


 Encourager la **construction des unités d'habitation accessoires (UHA)**, lorsque le contexte s'y prête, tout en encadrant la location à court terme pour garantir qu'elles servent en priorité à loger les résidents.

Soutenir l'accessibilité au logement et l'abordabilité

 Soutenir en priorité les projets qui répondent aux **besoins des clientèles les plus pressantes**, notamment les aînés et les travailleurs.


Piloter la croissance de manière responsable


 Identifier des **secteurs propices à la densité, à la mixité d'usages ou aux projets abordables** qui supportent aussi le développement de milieu de vie complet.

 Renforcer l'acceptabilité sociale en menant des **efforts de communication et rehaussant le nombre de démarche de participation publique** pour mieux expliquer les bénéfices des nouvelles formes d'habitation.


Assumer un leadership municipal

 Simplifier et accélérer les **processus d'autorisation**, améliorer la **coordination entre les services municipaux** afin de rendre les projets résidentiels plus rapides et plus prévisibles.

 Identifier un **interlocuteur unique** pour faciliter la coordination municipale et soutenir les promoteurs et partenaires lors du développement de projets immobiliers.

 Se doter du **droit de préemption** et mettre à disposition des **terrains municipaux pour soutenir des projets hors marché**, communautaires ou coopératifs qui améliorent l'abordabilité.

 Adopter des **incitatifs financiers, tels que des congés de taxes et des subventions ciblées**, pour encourager la construction de logements abordables ou de projets générant des retombées positives pour la communauté.

 Saisir et faire émerger des occasions de **partenariat**, **jouer un rôle de facilitateur** auprès des différents acteurs du développement de Bromont pour soutenir les synergies potentielles.



FAITS

SAILLANTS

DES

ACTIVITÉS

AVEC LA

POPULATION

Note

Les résultats analysés regroupent les idées et commentaires recueillis lors de la consultation publique en personne et en ligne. Les résultats sont analysés selon les grandes thématiques ayant organisé les activités participatives (tel qu'illustré à la p.7).

Enjeux de l'habitation à Bromont

72
personnes
participantes

Faits saillants

Croissance urbaine responsable et équilibrée

Plusieurs commentaires témoignent de préoccupations sur le développement de la ville qui met sous pression les infrastructures et l'environnement. On estime que les habitations récemment construites contribuent à faire grimper les coûts du logement. La manière actuelle dont le développement urbain s'opère est remise en question par plusieurs personnes et plusieurs idées invitent à « bâtir mieux » en consolidant certains secteurs de la ville et en diversifiant les types d'habitation.

Vivre à Bromont à chaque étape de sa vie

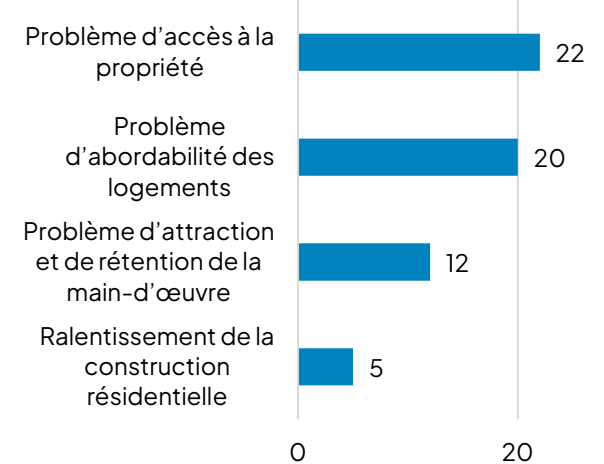
Pour beaucoup, Bromont est la ville où ils ont choisi de s'ancrer, s'épanouir et où ils souhaitent vieillir.

Selon certaines personnes, l'accès à la propriété pour les jeunes familles se complexifie, alors que les prix élevés et la présence de résidences secondaires ou résidences de tourisme limitent les opportunités. De même, le vieillissement de la population soulève également plusieurs préoccupations: comment offrir des logements accessibles et adaptés aux besoins des aînés qui leur permettent aussi de vieillir dans leur milieu de vie.

Certains besoins en logement qui peinent à être comblés

Pour certains ménages, il est difficile de trouver un logement abordable à Bromont. La faible proportion de logements abordables, hors marché et locatifs laisse certains dans une situation précaire et met de la pression sur les organismes communautaires.

Enjeux prioritaires en habitation à Bromont



Note: Résultats récoltés en ligne



Se projeter dans le futur avec différents types d'habitations

57
personnes
participantes

Faits saillants

Densifier doucement en améliorant la qualité de milieux de vie

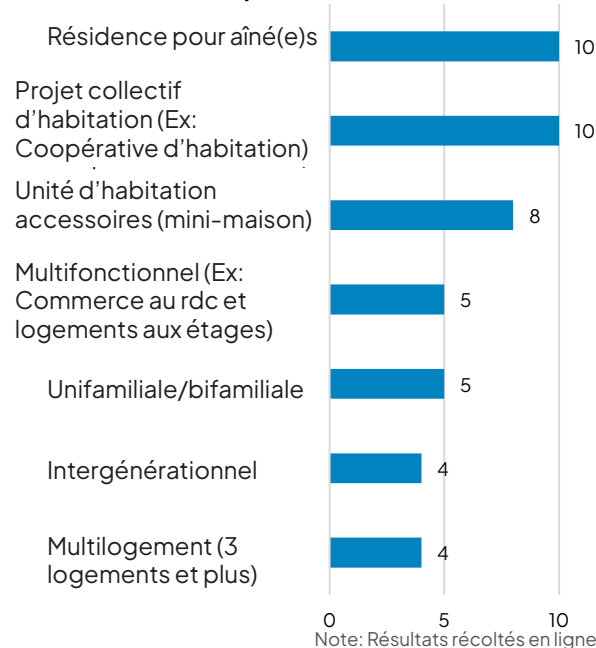
Une certaine réticence subsiste face à des formes de densité plus forte, comme les immeubles multilogements. Toutefois, plusieurs se montrent favorables à des formes de «densité douce», comme les unités d'habitation accessoires, les maisons jumelées ou en rangée. On estime que ce sont des types d'habitation qui s'intègrent bien à l'échelle des quartiers existants.

On souhaite que les futurs développements résidentiels s'intègrent à la nature et contribuent à créer des milieux de vie complets, où cohabitent divers types de logements et des commerces de proximité qui encouragent les déplacements à pied. Certains évoquent aussi l'intérêt pour des projets collectifs ou alternatifs (ex.: un quartier de mini maisons).

Des options pour vieillir à Bromont: un souhait partagé

Pouvoir vieillir à Bromont dans un établissement offrant les services nécessaires est un souhait largement partagé. On aspire à vivre ses vieux jours dans un milieu qui permet de demeurer actif et autonome, près des services et des lieux de rencontre existants (ex.: le cœur villageois).

Types d'habitation intéressantes à explorer prioritairement



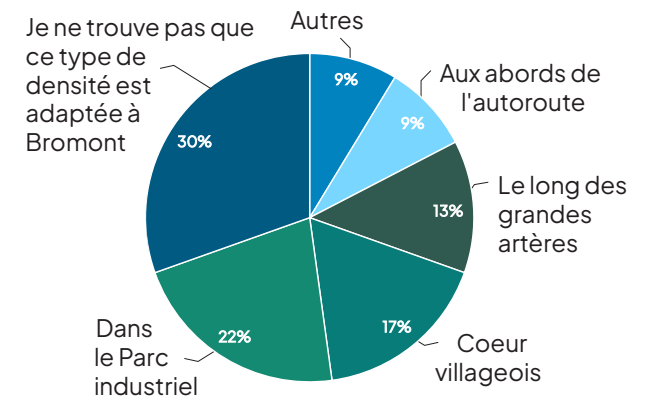
« Se baser sur les principes de durabilité, de qualité de vie et de cohésion sociale. Associer la croissance à la préservation du caractère unique de Bromont, ses paysages naturels, ses collines et sa qualité de vie tout en offrant un éventail de logements accessibles pour toutes les générations. »

- Commentaire recueilli en ligne

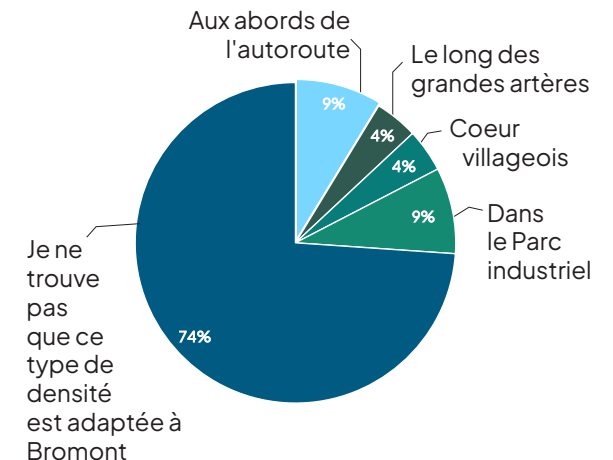
Degrés de densité adaptés aux différents secteurs

Densité douce et moyenne

Note: Les résultats sont les mêmes pour les deux degrés de densité et sont regroupés ci-dessous.



Densité forte



Note: Résultats récoltés en ligne. N= 22

Unités d'habitation accessoires (UHA)

56

personnes participantes

Faits saillants

Les UHA : une solution prometteuse pour diversifier l'offre résidentielle

Un fort engouement et une grande curiosité se dégagent pour les UHA, perçus comme une option prometteuse pour accroître l'offre résidentielle à Bromont et potentiellement améliorer l'abordabilité du parc locatif.

On estime que ce type de logement permet de créer de nouveaux logements avec des impacts limités sur le milieu existant, tout en offrant aux propriétaires la possibilité de générer des revenus supplémentaires. Certaines personnes mentionnent que cela permettrait aussi de loger des proches, comme des aînés en perte d'autonomie.

Certains doutent toutefois que ces logements améliorent vraiment l'abordabilité, surtout s'ils sont loués à court terme (ex.: Airbnb). L'idée de construire une UHA, sur son terrain ou celui d'un voisin, suscite un réel intérêt, surtout pour les unités détachées du bâtiment principal. On mentionne qu'il faut néanmoins remplir des critères de base, commençant par un terrain de taille adéquate.

Certains soulignent l'importance de bien évaluer les effets sur les infrastructures souterraines, le stationnement, la circulation ainsi que de prévoir des balises pour assurer l'harmonie architecturale.

Enfin, certaines personnes souhaiteraient des assouplissements réglementaires pour que la construction d'UHA soit facilitée.

Des avis partagés sur l'ajout d'un second logement sans limite de superficie

Les opinions divergent sur la possibilité d'autoriser deux logements par terrain sans limite de superficie.

Environ la moitié des participants y sont favorables et imaginent bien cette option dans leur milieu, tandis que d'autres sont mitigés, à condition que des balises minimales soient respectées, comme la taille du terrain.

Quelques personnes mettent en garde contre une réglementation trop restrictive, qui risquerait de la rendre inapplicable.

L'autre moitié s'y oppose, estimant que les inconvénients l'emportent sur les bénéfices.

« Il semble y avoir beaucoup de logements, condos, maisons et chalets qui sont utilisés pour le tourisme. Est-ce inquiétant ?

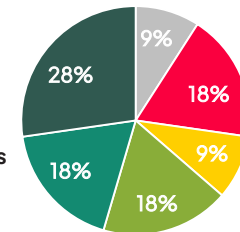
Si c'est le cas, une conséquence directe sur la demande en général! Moins abordable et pénurie. »

- Commentaire recueilli en ligne

Niveau d'intérêt à construire une UHA sur son propre terrain



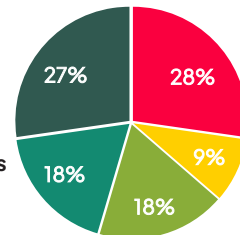
64 % favorables



Niveau d'ouverture à ce qu'une UHA soit construite sur le terrain de son voisin



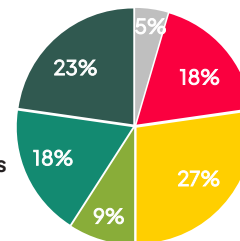
63 % favorables



Niveau d'adhésion à permettre deux logements par maison, sans limite de superficie



50 % favorables



■ Le sujet ne m'intéresse pas ■ Plutôt favorable
■ Totalement défavorable ■ Assez favorable / Bonne adhésion
■ Plutôt défavorable ■ Fort intérêt / Adhésion complète

Note: Résultats récoltés en ligne. N=21

Bonnes pratiques pour l'intégration de nouveaux projets résidentiels

52
personnes
participantes

Faits saillants

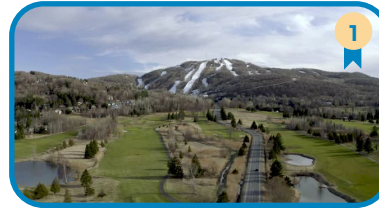
Des projets immobiliers harmonieusement intégrés à la nature et au paysage

Parmi les bonnes pratiques à privilégier pour les futurs projets immobiliers, la protection des vues et des paysages, la conservation des arbres matures et des espaces verts, ainsi que l'intégration de surfaces végétalisées apparaissent comme des priorités incontournables. La richesse naturelle de Bromont doit être préservée et les hauteurs des constructions réfléchies pour maintenir les vues sur les collines environnantes.

Une architecture cohérente qui renforce l'identité de Bromont et la qualité de vie

Une intégration architecturale soignée est souhaitée afin que les nouveaux projets s'harmonisent avec le voisinage, en termes d'implantation et de volumes, tout en contribuant à une signature territoriale propre à Bromont. L'objectif est de trouver un équilibre entre les styles architecturaux anciens et nouveaux. On constate aussi un intérêt pour les bonnes pratiques d'intégration et de construction durable. La réduction de l'impact du stationnement et la promotion de la mobilité durable font aussi partie des priorités pour un développement urbain qui améliore la qualité de vie à Bromont.

5 bonnes pratiques jugées prioritaires pour les nouvelles constructions résidentielles



1

Conservation des arbres matures et maximisation des surfaces végétalisées



2

Protection des vues et paysages



Intégration harmonieuse avec le voisinage (implantation, volumes et architecture)



Principes de construction durable



Diminution de l'impact du stationnement et promotion de la mobilité durable



Habitation abordable

55

personnes
participantes

Faits saillants

La Ville comme catalyseur du développement de l'habitation abordable

On attend de la Ville qu'elle joue un rôle plus proactif dans le développement de l'offre en habitation abordable. Alors que certains souhaitent qu'elle facilite ou accompagne le développement, la majorité préconise qu'elle soutienne directement et stimule la création de logements abordables.

Parmi les stratégies envisagées, les principales sont:

- la **cession de terrains municipaux** à des projets hors marché;
- l'adoption d'un **droit de préemption**, soit la possibilité pour la Ville d'acheter en priorité un terrain mis en vente afin d'y réaliser un projet d'intérêt collectif
- la **simplification des processus administratifs** pour les organismes souhaitant développer des logements abordables.

Plusieurs autres idées ont été proposées:

- **Fiscalité** : Offrir des incitatifs, subventions ou congés de taxes pour soutenir le développement de logements abordables et durables
- **Planification et réglementation** : Identifier les sites propices à la densité, la mixité d'usages ou aux projets abordables, encadrer la location à court terme et soutenir activement les projets qui répondent aux besoins locaux.
- **Communication** : Clarifier la vision municipale en matière d'habitation et consulter les citoyens, y compris les jeunes, pour répondre aux besoins de la communauté.

Une adhésion large pour des projets en habitation abordable variés

Parmi les quatre types de projets d'habitation proposés, aucun ne se détache nettement comme étant le plus nécessaire : tous ont suscité une bonne adhésion.



On note cependant un intérêt légèrement plus marqué pour les logements pour les personnes âgées, que l'on souhaiterait voir se développer dans le noyau villageois et ses alentours. Certaines personnes imaginent un projet de coopérative pour briser l'isolement des aînés et favoriser un vieillissement actif.



Les coopératives pour premiers acheteurs attirent aussi un certain engouement. On les imagine près de la voie ferrée, du parc scientifique, dans le noyau villageois et à proximité des écoles.



Les logements abordables ou communautaires sont également envisagés dans le noyau villageois et ses environs. On donne en exemple un projet d'habitation pour les familles et les personnes présentant des problèmes de santé mentale.



Enfin, les logements pour travailleurs sont principalement imaginés autour de la montagne et dans le parc scientifique. Certaines personnes suggèrent un parc de mini maison hors marché, protégé de la spéculation immobilière.

Mécanismes jugés adaptés pour rendre le logement abordable



Note: Résultats récoltés en ligne

Souhaits pour l'habitation à Bromont

4

personnes
participantes

« Mon souhait d'avenir est que ce soit inclusif. Présentement je dis, je demeure à Bromont. Y'a des gens qui me disent, ah ben faut être riche pour aller à Bromont. Alors, si on pense à ouvrir des nouvelles façons d'habiter ici, on va être plus inclusif et on va penser aux générations futures »

« Vraiment intéressant de savoir que la Ville organise une activité de la sorte et puis moi ça m'a permis de me familiariser avec ce qui se passait à Bromont avec mon double chapeau autant de résident de Bromont que de gestionnaire dans le Parc industriel »

« Durable, écoresponsable, respect de l'environnement pour préserver la belle nature ici. Respectant que la Ville soit accessible »



CHRISTIANE



JONATHAN



MARTIN ET CATHERINE



FAITS

SAILLANTS

DES

ACTIVITÉS

AVEC LES

PARTENAIRES

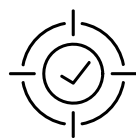
Atelier avec les promoteurs et partenaires sociaux en habitation

7

personnes
participantes

Faits saillants

Vision municipale concertée et volonté politique proactive



Renverser la tendance en matière d'habitation passe par une vision municipale forte et une concertation étroite entre la Ville, le milieu communautaire et les acteurs privés. Les personnes participantes rappellent l'importance de **s'inspirer des bons coups réalisés ailleurs dans la région et de miser sur des partenariats stratégiques avec le secteur privé**. La Ville est invitée à jouer un rôle clé pour faire émerger des projets, notamment en se dotant d'outils structurants comme un inventaire de terrains à acquérir, des cibles d'acquisition, des obligations communautaires et le droit de préemption.

Logement pour travailleurs et aînés : un besoin pressant



La rareté de logements adaptés à la classe moyenne, aux travailleurs et aux aînés accentue la difficulté à se loger localement et contribue à l'exode résidentiel vers les municipalités voisines. Plusieurs propositions visent à **amplifier les responsabilités des grands employeurs en les impliquant dans la création d'une offre locative pour leurs employés et à diversifier les typologies d'habitation**. Le logement pour travailleurs est perçu comme un levier économique et social essentiel.

Changement de culture et acceptabilité sociale à renforcer



La prédominance du modèle de la maison unifamiliale et la méconnaissance des principes et des bénéfices collectifs de l'abordabilité nourrissent une certaine résistance face à la densification et aux projets de logements abordables. Il est suggéré d'intensifier les **efforts de sensibilisation auprès du public et des promoteurs pour démontrer les bénéfices de ce type de projet sur les milieux de vie**. On propose aussi de développer des critères d'évaluation valorisant la contribution des projets à la communauté et à la qualité du cadre de vie.

Développement de l'habitation abordable freiné par la complexité administrative



Le développement d'une offre de logement abordable et la réalisation de projets hors marché sont freinés par des contraintes réglementaires et financières importantes. Les programmes comme le Programme de supplément au loyer (PSL) et le Programme d'habitation abordable Québec (PHAQ) ne répondent pas toujours aux réalités locales. Plusieurs idées appellent à **simplifier les procédures et soutenir les porteurs de projets par un accompagnement administratif et financier**.

Atelier avec les promoteurs immobiliers et entrepreneurs locaux

16
personnes
participantes

Faits saillants

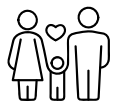
Aînés, travailleurs, familles : portrait des besoins des clientèles clés



Les résidences pour aînés fonctionnent actuellement à pleine capacité, avec une liste d'attente importante, ce qui pousse plusieurs personnes âgées à devoir se loger à l'extérieur de Bromont malgré leur souhait de se rapprocher de leur famille.

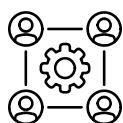


Chez les travailleurs à revenus modestes ou moyens, le manque de logements les amènent en majorité à habiter dans les municipalités voisines. La distance est perçue comme normale pour les emplois de la station de ski. La situation est moins bien connue pour les employés du parc industriel.



Les familles sont aussi nombreuses à privilégier les municipalités voisines où le coût d'accès à la propriété est plus abordable. Plusieurs projets conçus initialement pour cette clientèle attirent plutôt des retraités actifs en raison du coût des unités et de la localisation. Les jeunes familles privilégient la proximité des écoles et des services.

Freins structurels à la création de logements abordables



Les processus municipaux sont considérés lents : **la coordination entre les services et comités impliqués se fait en silo**, ce qui ralentit les démarches et crée un sentiment d'impuissance chez les promoteurs. Certains processus réglementaires, comme les protocoles d'entente ou les projets particuliers de construction, peuvent s'étendre sur de très longues périodes, ce qui compromet la viabilité des projets.



À cela s'ajoutent des **normes d'urbanisme qui limitent la densité sous plusieurs formes**, que ce soit par des restrictions sur la hauteur, le nombre d'unités, les exigences de stationnement ou des critères architecturaux jugés trop rigides et mal adaptés aux nouveaux types de produits résidentiels.



L'absence d'un acteur structurant en logement communautaire réduit également la capacité de développer des projets abordables.



Enfin, **la hausse des coûts de construction et de main-d'œuvre, combinée à des programmes d'aide et des incitatifs financiers jugés insuffisants**, complexifie davantage la création de logements abordables.

À Bromont, l'attractivité touristique et la mise en valeur du territoire participent à la vitalité de la région, tout en présentant certains défis à relever pour assurer le maintien de l'abordabilité à long terme.

Faits saillants (suite)

Pistes de solution pour un développement de l'habitation plus abordable et collaboratif

Les pistes d'action proposées visent à la fois à **améliorer l'abordabilité** et à **renforcer la collaboration entre les acteurs** du développement.

Des solutions provenant du milieu:

- Adapter la taille des lots en fonction du nombre d'unités
- Favoriser la construction de logements accessoires
- Acquérir des terrains stratégiques dès le pré-développement pour mieux orienter les projets
- Offrir des incitatifs municipaux plus importants
- Permettre des ententes favorisant une densité accrue
- Simplifier les démarches administratives grâce à un guichet unique
- Augmenter les efforts d'information à la population (explication de la densité, clarifier les objectifs de la ville).



Pour **améliorer la collaboration avec la Ville**, on recommande des occasions d'échange plus régulières avec les promoteurs. Une **meilleure communication auprès du public** est aussi jugée essentielle pour expliquer les avantages de la densité, clarifier les objectifs municipaux et faciliter l'acceptabilité sociale.

Enfin, plusieurs insistent sur l'importance de trouver un juste équilibre entre l'esthétique, la densité et les coûts. Ils encouragent également le développement de projets évolutifs et fonctionnels, pensés pour intégrer progressivement des services comme des écoles.

Entretiens ciblés avec les commerces et industries

19
personnes
participantes

Faits saillants

Travailler à Bromont, habiter ailleurs : un défi pour certains employeurs



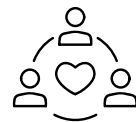
Les organisations rencontrées indiquent que l'attrait de **Bromont en tant que destination récréotouristique et pôle d'activités régionales contribue à leur pouvoir de recrutement** et représente un levier important pour la mise en valeur de leurs activités.

Pour plusieurs entreprises, le fait que la majorité de leurs employés et de leurs usagers habitent à l'extérieur de Bromont s'explique surtout par le manque de logements abordables à proximité. Pour la plupart des acteurs consultés, cela ne constitue pas un enjeu. Autrement dit, cela n'affecte pas le recrutement ou la rétention.



Néanmoins, pour quelques employeurs, cette réalité constitue un enjeu bien réel. Ces organisations offrent même déjà des solutions d'hébergement adaptées aux réalités de leurs activités (ex. : logement d'appoint temporaire, logement pour travailleurs). **Ces employeurs mentionnent le défi de loger des employés, parfois étrangers, qui ne possèdent pas de véhicules ni de permis de conduire, ce qui complique leur accès au travail.**

Diversifier l'habitation pour soutenir la vitalité économique actuelle et future



Réaction sur le portrait de l'habitation

Plusieurs personnes sont préoccupées par le portrait de l'habitation à Bromont, exprimant la crainte que la ville devienne peu à peu accessible seulement aux ménages les plus fortunés. Ils rappellent **l'importance d'attirer davantage de jeunes pour assurer le renouvellement de la population, tout en offrant des solutions adéquates pour loger les aînés.**

Le prix des terrains élevé à Bromont est nommé comme un enjeu à l'abordabilité du logement.



Beaucoup croient qu'en augmentant l'offre résidentielle, Bromont pourrait aussi attirer de nouvelles entreprises et soutenir davantage sa croissance économique.

Certains craignent que l'esprit de communauté qui distingue Bromont s'étiolle. On rappelle d'ailleurs que ce sentiment d'appartenance soutient la vitalité économique et encourage l'activité commerciale locale.

Types de projet d'habitation prometteurs



Parmi les idées jugées prometteuses, on suggère de **délaissé la maison unifamiliale au profit d'une plus grande place pour les logements multifamiliaux.** Sont aussi suggérés des projets hors marché ou coopératifs, ainsi que des initiatives permettant à certaines organisations de loger directement leurs employés ou leurs usagers.

Unité d'habitation accessoire (UHA)



Plusieurs voient les UHA comme **une solution intéressante parmi un ensemble de stratégies pour améliorer l'abordabilité.** La majorité des entreprises consultées reconnaît que les UHA pourraient offrir de nouvelles possibilités pour loger des travailleurs, des clients, des usagers ou des stagiaires. Toutefois, certains redoutent que ces unités soient plutôt détournées vers l'hébergement touristique à court terme. On souligne aussi l'importance de définir un cadre clair pour autoriser ces projets sur les terrains qui s'y prêtent, notamment pour permettre l'ajout d'unités détachées. Le centre-ville et le parc scientifique ressortent comme des secteurs où il serait possible de saisir de belles occasions de développement.

Faits saillants (suite)

Diversifier l'habitation pour soutenir la vitalité économique actuelle et future (suite)

Freins et défis à relever

Lorsqu'il est question de développer des projets d'habitation, certains y voient une opportunité pour diversifier leurs activités ou pour les supporter.



Cependant, plusieurs soulignent que **la réglementation actuelle manque de flexibilité et freine les projets innovants.**

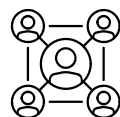
Enfin, **l'approvisionnement en eau potable et l'acceptabilité sociale restent des défis importants** à garder en tête pour le transformer le développement résidentiel.

Développer des partenariats pour développer l'habitation abordable à Bromont

Dans l'ensemble, les entreprises reconnaissent que l'habitation abordable pourrait contribuer au succès de leurs activités, principalement pour faciliter le recrutement.

Plusieurs personnes évoquent l'intérêt de définir ce qu'est du logement abordable à Bromont.

Plusieurs organisations se disent ouvertes à collaborer avec la Ville pour encourager le développement de l'habitation abordable à Bromont.



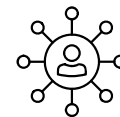
Les organisations imaginent des partenariats avec divers degrés d'implication, notamment:

- participation à des charrettes d'idéation de projets d'habitation abordables;
- investissement dans des projets d'habitation;
- création et contribution financière à un fond pour la construction de logements abordables;
- mise à disposition de leurs propres terrains pour des projets publics-privés.



Les attentes envers la Ville convergent sur quelques points : une plus grande flexibilité réglementaire, une réduction des délais administratifs et une posture de partenariat pour favoriser la construction de projets.

Plusieurs proposent que la Ville joue un rôle de facilitatrice, accélère les autorisations et adopte une approche plus transparente avec les entreprises. **Par exemple, on suggère la**



désignation d'un interlocuteur unique de la Ville par dossier pour centraliser les échanges et assurer une communication plus efficace entre la Ville et les entreprises.

Des mesures municipales plus ambitieuses sont aussi évoquées, notamment des congés de taxes ou un appui financier direct aux projets hors marché.

Plusieurs idées de projets ont été mentionnées et consignées, et feront l'objet de réflexions ultérieures selon les opportunités qui se présenteront.

CONCLUSION

A man in a red shirt is seated at a table, looking at a large abstract painting on the wall. To his right, a woman in a dark blue uniform stands next to a smartphone mounted on a stand with a ring light. The scene is set in a gallery or museum. The word 'CONCLUSION' is overlaid in a white rounded rectangle on the left side of the image.

Prochaines étapes

Les résultats de la démarche participative sur l'habitation et le logement abordable alimenteront l'élaboration de deux documents majeurs.

La **Politique de l'habitation**, dont l'adoption est prévue en 2026, s'appuiera sur plusieurs éléments clés issus de la consultation.

Parallèlement, la révision du **Plan d'urbanisme**, actuellement en cours, sera également orientée par ces contributions citoyennes, qui influenceront le contenu à venir.

Restez à l'affût des prochaines étapes liées à ces deux documents stratégiques !

**Merci à
toutes les
personnes qui
ont participé
à cette
démarche de
consultation sur
l'habitation!**

BROMONT
INSPIRE L'ACTION