



BROMONT
INSPIRE L'ACTION



**POLITIQUE
D'HABITATION**

VILLE DE BROMONT - 2026



TABLE DES MATIÈRES

- 3** Liste des acronymes
- 4** Mot de la mairesse
- 5** Pourquoi une politique d'habitation ?
- 9** Survol de l'offre en logement à Bromont
- 11** Les besoins en habitation et les clientèles prioritaires
- 14** L'abordabilité à Bromont
- 16** L'approche ciblée, les objectifs stratégiques et les actions
- 24** Mise en œuvre et suivi
- 25** Références
- 26** Crédits et remerciements



LISTE DES ACRONYMES

ISQ	Institut de la statistique du Québec
MRC	Municipalité régionale de comté
OBNL	Organisme à but non lucratif
OHBM	Office d'habitation de Brome-Missisquoi
PHAQ	Programme d'habitation abordable Québec
PPU	Plan particulier d'urbanisme
PSL	Programme de supplément au loyer
RPA	Résidence privée pour aînés
SCHL	Société canadienne d'hypothèques et de logement
SHQ	Société d'habitation du Québec
UHA	Unité d'habitation accessoire

Crédit photo : Bromont, montagne d'expériences

MOT DE LA MAIRESSE

Bromont est une ville où il fait bon vivre. Elle se distingue par ses milieux naturels, son dynamisme et surtout par une communauté engagée. Cette vitalité nous amène aujourd'hui à relever un défi important: s'assurer que notre ville demeure accessible et capable d'offrir des logements qui correspondent aux besoins et aux budgets d'aujourd'hui, que l'on soit aîné, travailleur ou jeune famille.



Michelle Champagne
Mairesse

Une politique qui s'enracine dans vos attentes

Cette Politique d'habitation est le fruit d'une démarche rigoureuse, fondée à la fois sur l'écoute et sur des données concrètes. Elle s'inscrit dans la continuité des travaux entrepris dans le cadre de la révision du plan d'urbanisme. Par l'entremise de consultations publiques d'un forum de l'habitation, d'ateliers réunissant promoteurs et partenaires ainsi que des rencontres avec différents acteurs du milieu commercial et industriel, plus de 140 personnes ont contribué à la réflexion. Ces échanges ont permis de mieux cerner les enjeux, de comprendre les réalités vécues et de dégager des priorités claires pour l'avenir de Bromont. Cette politique porte votre voix.

Pour une habitation plus abordable, diversifiée et bien planifiée

Avec cette politique, Bromont se donne une direction claire et des moyens d'action concrets en matière d'habitation. Le conseil municipal entend soutenir une offre de logements plus diversifiée et accessible, tout en préservant la qualité de vie et le caractère distinctif de Bromont.

Nous privilégierons des solutions bien intégrées, comme la densification douce, notamment les unités d'habitation accessoires et les logements bigénérationnels qui permettent d'accueillir davantage de ménages tout en préservant l'équilibre de nos quartiers. Nous favoriserons également des approches complémentaires telles que les coopératives d'habitation et les projets de logements abordables afin de répondre à la diversité des besoins.

Dans certains secteurs stratégiques, afin que l'abordabilité soit au rendez-vous, une densification plus importante pourrait être envisagée. Elle devra toutefois s'appuyer sur une planification attentive et une intégration urbaine de qualité. Ces choix exigent de la rigueur ainsi qu'un dialogue transparent et soutenu avec la communauté.

Cette Politique d'habitation marque une étape importante : elle nous permet d'avancer avec une vision commune et la volonté de bâtir une ville inclusive, équilibrée et tournée vers l'avenir.

Bonne lecture !



Conseil municipal



POURQUOI UNE POLITIQUE D'HABITATION ?

Comme plusieurs municipalités du Québec, Bromont est fortement touchée par la crise du logement. Malgré son attractivité et une croissance démographique marquée (+1100 ménages de 2016 à 2021), l'offre actuelle peine à répondre à la diversité des besoins. Des taux d'inoccupation très bas (sous 3%), la hausse rapide des prix et un parc résidentiel centré sur la maison unifamiliale limitent l'accès à un logement abordable pour les familles, travailleurs et personnes âgées, menaçant la vitalité socioéconomique de la ville.

Face à la rareté des terrains, aux contraintes d'infrastructures et à l'importance de préserver les milieux naturels, la Ville doit planifier rigoureusement ses projets d'habitation. La situation exige des actions innovantes et une mobilisation de tous les partenaires. C'est dans ce contexte que Bromont pose un geste stratégique avec sa politique d'habitation : elle s'engage à cibler des actions concrètes, en adoptant des outils fonciers, financiers, urbanistiques et organisationnels, afin de mieux répondre aux besoins actuels et futurs des ménages et assurer un développement cohérent et inclusif.

Image : Rue du Diamant



I LA DÉMARCHE

La politique d'habitation de Bromont s'articule autour des **priorités de la planification stratégique** de la Ville et des **enseignements** issus d'une première consultation menée dans le cadre de la révision du plan d'urbanisme amorcée en 2022.

Mobilisant près de 100 participants et un vaste forum en ligne, cette démarche avait mis en lumière l'enjeu crucial de **l'accès à des logements locatifs abordables**, soit l'une des cinq grandes priorités par le conseil municipal.

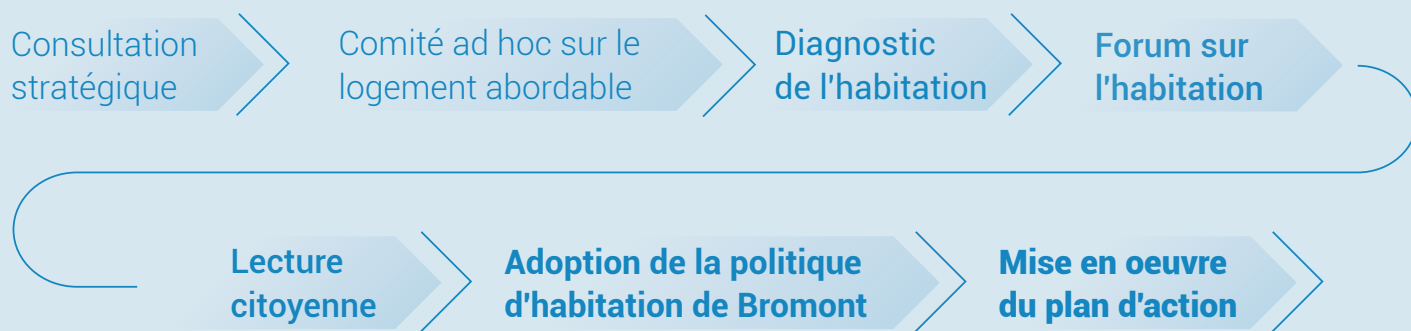
Pour renforcer son action, la Ville a mis sur pied en 2023 un **comité ad hoc sur le logement abordable**, rassemblant des leaders des secteurs commercial, communautaire, immobilier, industriel et touristique, afin d'élaborer des réponses concertées à la **crise du logement**.

Cette politique s'inscrit également dans la démarche régionale pilotée par la MRC de Brome-Missisquoi, outillant les municipalités grâce à une **boîte à outils** (2019), une **étude sur les freins à la création de logements** et une **trousse d'actions concrètes** (2024), dont sont issues les priorités retenues dans le présent document.

Enfin, de septembre 2025 à avril 2026, de nouvelles consultations auprès des parties prenantes, dans le cadre de la poursuite des travaux de la révision du Plan d'urbanisme, ont permis d'approfondir la réflexion sur l'habitation abordable, les meilleures pratiques pour l'intégration de nouveaux projets résidentiels et les types d'habitation recherchés à Bromont, assurant ainsi que la politique municipale réponde aux besoins actuels et futurs du milieu. Au terme de six activités de participation, **160 personnes** ont été consultées, comprenant les résidents, les commerçants, les industriels, les partenaires communautaires et institutionnels et les développeurs résidentiels.

Crédit photo : Atelier Urbain, 2025 - Atelier avec les promoteurs et les partenaires sociaux en habitation

LE CHEMINEMENT DES DIFFÉRENTES ÉTAPES DE LA POLITIQUE D'HABITATION



Activité de consultation	Qui a participé ?
Forum de l'habitation <i>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 et version en ligne du forum sous forme de questionnaire.</i>	En personne : 20 septembre 2025 ± 50 participant.e.s En ligne : 22 septembre au 10 octobre 2025 37 participant.e.s
Atelier avec les promoteurs et les partenaires sociaux en habitation	20 septembre 2025 7 participant.e.s
Atelier avec les promoteurs immobiliers et entrepreneurs locaux	20 septembre 2025 16 participant.e.s
Entretiens ciblés avec les commerces et les industries	Début octobre à la mi-novembre 2025 19 participant.e.s
Lecture citoyenne de la politique d'habitation	En ligne : 7 au 21 avril 2026 23 participant.e.s

Un rapport complet des activités de participation citoyenne réalisées en 2025 a été produit afin de faire ressortir les perspectives de l'ensemble des profils consultés et mettre en lumière les convergences et les divergences au sein de la collectivité.

Crédit photo : Atelier Urbain, 2025 - Forum de l'habitation



LES RECOMMANDATIONS CITOYENNES SELON LE RAPPORT DE CONSULTATION

À partir des différentes activités de participation, 10 recommandations des citoyens ont pu être identifiées. Ces dernières ont été prises en considération dans l'élaboration des objectifs et des actions de la présente politique d'habitation.



1. 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.



2. Favoriser la création de logements diversifiés, incluant les unités d'habitation accessoires (UHA), les jumelés, les maisons en rangée et les projets multifamiliaux, afin de répondre à la pluralité des besoins.



3. 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.



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



5. 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.



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



7. 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.



8. 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.



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



10. 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.

Source : Tiré du rapport de consultation sur le forum de l'habitation, Atelier Urbain, 2025



SURVOL DE L'OFFRE EN LOGEMENT À BROMONT

LA SITUATION DES LOGEMENTS EN 2025

6 799

unités de logement



77% 

de maisons unifamiliales
(isolées, jumelées ou en rangée)

10% 

dans des immeubles
de 2 à 5 logements



13%

dans des immeubles
de plus de 6 logements

Image : Rue du Charpentier

LA CONSTRUCTION RÉSIDENTIELLE

217

unités de logement mises
en chantier en moyenne
annuellement de 2014 à 2024

148

unités de
logement mises en
chantier en 2024



LES MÉNAGES À BROMONT EN 2021



5 065

ménages

30%



des ménages composés
de 1 personne

42%



des ménages composés
de 2 personnes

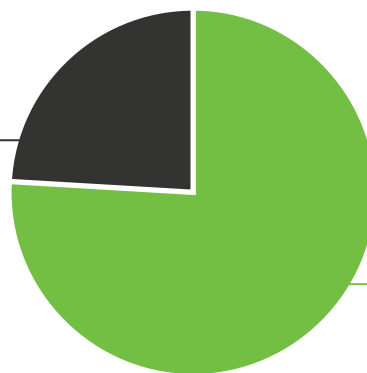
Source : Statistique Canada,
(2022). Recensement de la
population 2021.

LES LOCATAIRES ET LES PROPRIÉTAIRES

Le marché locatif

- En 10 ans (2011 à 2021), le taux de locataires est passé de **19% à 24%**, une hausse importante de **5%** comparativement à celle de l'ensemble du Québec (**1,4%**);
- Le dernier taux d'inoccupation des logements locatifs disponibles, publié en 2022, était de **0,0%**, alors que le seuil d'équilibre se situe autour de **3%**¹;
- 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.
- Concernant le logement locatif subventionné, on comptait **71** logements sociaux au sein de l'Office d'habitation Brome-Missisquoi.

LOCATAIRES
24%



PROPRIÉTAIRES
76%

Le marché de la propriété

- Entre 2011 et 2021, le taux de propriétaires a reculé de **5%** (**81% à 76% des ménages**);
- En 2024, le prix médian de vente d'une maison unifamiliale à Bromont était de **731 250\$** et de **495 000\$** pour une copropriété;
- Le prix médian de vente d'une maison unifamiliale a augmenté de **98%** de 2019 à 2024.

Sources : Ministère des Affaires municipales et de l'Habitation, (2025). Rôle d'évaluation foncière du Québec ; Centris, (2025). Statistiques immobilières ; SCHL, (2025). Portail de l'information sur l'habitation. Statistique Canada, (2022). Recensement de la population 2021.

¹ Un marché en équilibre ne favorise ni les locataires ni les propriétaires. Un taux en dessous du seuil favorise les propriétaires, qui peuvent augmenter les loyers de manière plus significative que dans un marché équilibré.



LES BESOINS EN HABITATION ET LES CLIENTÈLES PRIORITAIRES

Les travaux du comité ad hoc sur l'abordabilité en 2023, de même que la démarche de participation publique sur l'habitation menée à l'automne 2025, ont permis d'identifier les **principaux besoins en matière de logement pour les Bromontois et Bromontoises.**

L'ensemble des groupes consultés reconnaissent une pénurie marquée de logements abordables, tant sur le marché privé que dans le hors marché. Le modèle dominant de la maison unifamiliale est largement jugé inadéquat pour répondre aux réalités actuelles, notamment le vieillissement de la population, les besoins des travailleurs à revenus moyens. Dans ce contexte, la diversification des formes d'habitation, incluant le logement multifamilial, coopératif, les unités d'habitation accessoires et les projets hors marché, est perçue comme une nécessité incontournable par l'ensemble des publics consultés.

En s'appuyant sur l'analyse des données démographiques, du marché résidentiel et sur des entrevues réalisées en 2023, le comité ad hoc avait identifié trois clientèles prioritaires, qui ont également été confirmées par les parties prenantes lors de la démarche de participation publique.

Crédit photo : Marie-Ève Doyon - Avenue de l'Hôtel de Ville

Ce sont les clientèles retenues dans la présente politique d'habitation :



Les personnes
aînées



Les travailleurs à revenus
modestes ou moyens



Les familles à la recherche
d'une première propriété



LES PERSONNES AÎNÉES DE BROMONT

En 2021, Bromont comptait **484** ménages âgés de 75 ans et plus. Selon les projections démographiques publiées par l'ISQ, il est anticipé que **1 368** ménages supplémentaires s'ajouteront à ce groupe d'âge d'ici 2041, alors que le nombre de jeunes ménages (15-35 ans) diminuera. Cette augmentation des ménages vieillissants entraînera une hausse de la demande en logements adaptés pour les besoins des personnes âgées (accessibilité, commerces et services de proximité, localisation près d'établissements de soins de santé, etc.) dans un contexte où l'offre actuelle reste très limitée : seulement 84 logements en résidence privée et **25** unités à l'Office d'habitation de Brome-Missisquoi (OHBM).

Plusieurs études, ainsi que la politique gouvernementale sur le vieillissement de la population, soulignent l'importance du maintien des aînés dans leur milieu de vie pour préserver leur autonomie, éviter l'isolement et réduire les risques de relocalisation hors de la ville, faute de logements adéquats.

C'est la clientèle pour laquelle l'ensemble des groupes consultés ont le plus de préoccupations. Le parc résidentiel de Bromont doit donc évoluer pour mieux répondre aux besoins croissants de sa population vieillissante.



LES TRAVAILLEURS À REVENU MODESTE OU MOYEN

La main-d'œuvre joue un rôle clé dans le dynamisme économique et social de Bromont. Or, les loyers et les prix des logements bromontois poussent un grand nombre de ces ménages à se loger ailleurs.

Le manque de logements abordables à Bromont nuit à la capacité d'attirer et de retenir la main-d'œuvre. Il a été observé que, parmi les personnes qui travaillent à Bromont, seulement **23,4%** y habitaient en 2021, bien en deçà des municipalités voisines. Ce phénomène compromet le dynamisme économique, malgré la présence de grands employeurs, comme Bromont, montagne d'expériences, le Parc scientifique de Bromont ainsi que des emplois dans le secteur agricole. **Pour assurer la compétitivité de Bromont, il est impératif de reconnaître le logement comme un enjeu de développement économique.**

² ISQ, 2024. Projections des ménages, scénario de référence

³ MSSS, 2012. Politique et plan d'action – vieillir et vivre ensemble - Chez soi, dans sa communauté, au Québec. Et INSPQ, 2022. OPUS - Des lieux pour vieillir en bonne santé

Un employé de soutien qui travaille dans le parc scientifique peut-il se loger à un prix abordable à Bromont ?

À titre d'exemple, un travailleur qui décroche un emploi de journalier dans une entreprise du parc scientifique gagne environ **23\$** de l'heure, soit environ **41 860\$** par année. Il ne devrait pas consacrer plus de **1 047\$** pour son loyer afin que celui-ci représente **30%** ou moins de ses revenus. Ce montant est toutefois insuffisant à Bromont, où les logements disponibles à ce prix sont rares, voire inexistants. L'accès à la propriété est également difficile, à moins que celui-ci consacre plus de **30%** de son revenu pour se loger. Avec son salaire, ce travailleur ne serait pas non plus admissible à un logement social dans la ville selon les plafonds de loyer déterminés par la Société d'habitation du Québec (SHQ). Cette situation bien réelle montre les difficultés auxquelles font face plusieurs travailleurs qui souhaitent travailler et vivre à Bromont.



Parc scientifique de Bromont



LES FAMILLES DE BROMONT À LA RECHERCHE D'UNE PREMIÈRE PROPRIÉTÉ

Finalement, l'accès à la propriété représente également un défi majeur pour les familles à Bromont, malgré que le revenu médian avant impôt des ménages de la ville était de **100 000\$** par année en 2021 (vs **71 500\$** dans la MRC et **72 500\$** dans la région de l'Estrie). En 2024, le prix de vente des maisons unifamiliales à Bromont se situait à **731 250\$**, ce qui implique que le revenu annuel minimal recommandé pour un ménage est de **178 187\$** afin que celui-ci consacre moins de **30%** de ses revenus en frais de logement. Ceci représente plus du double de celui des ménages qui habitent dans la MRC de Brome-Missisquoi ou ailleurs en Estrie, excluant ainsi de nombreux acheteurs et forçant plusieurs familles à demeurer sur le marché locatif. Rendre l'accès à la propriété plus abordable pour les familles demeure une priorité de la politique municipale. **Ceci permet aussi aux jeunes de Bromont de pouvoir réaliser leur rêve de rester dans la municipalité qui les a vus grandir.**

⁴ Statistique Canada. Tableau 98-10-0459-01, Navette à partir de la géographie du lieu de résidence à la géographie du lieu de travail selon le genre : Subdivisions de recensement.

⁵ Selon les offres d'emploi observées sur la plateforme Indeed à l'été 2025.

⁶ Afin d'être admissible à un logement au sein de l'OHBM, un ménage composé d'une personne doit gagner 30 000\$ par année ou moins selon les plafonds de revenu déterminant les besoins impérieux de la SHQ (2024).

⁷ Statistique Canada, (2022). Recensement de la population 2021.

⁸ En considérant un taux d'effort de 30% et sur la base d'un taux hypothécaire fixe sur 5 ans à 5%, une mise de fonds de 10% avec un amortissement sur 25 ans.

L'ABORDABILITÉ À BROMONT

Contrairement à une idée répandue, le logement abordable ne se limite pas au logement social. Il peut inclure des logements offerts par une diversité de propriétaires, que ce soit le secteur privé, les coopératives et les organismes à but non lucratif d'habitation. Selon la Société canadienne d'hypothèques et de logement, un logement est considéré abordable si un ménage y consacre **30%** et moins de son revenu avant impôts (SCHL, 2018). Ainsi, le logement social et communautaire fait partie du logement abordable, mais tous les logements abordables ne sont pas nécessairement subventionnés ou gérés dans un cadre public ou communautaire. Cette distinction est importante afin d'élargir les solutions possibles en matière d'habitation.

Le taux d'effort des ménages

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, **560 ménages (11%)** dépensaient **30%** ou plus de leurs revenus en frais de logement, selon le recensement de 2021. Quand ces frais représentent une portion importante des revenus des ménages, les sommes pour les besoins essentiels complémentaires, tels que la nourriture, les vêtements et les transports, sont alors fragilisées.



Crédit photo : Marie-Ève Doyon

Appliquée au contexte de Bromont, cette définition met en lumière des défis particuliers en matière d'accès au logement.

D'un côté, certains ménages à Bromont disposent d'un faible revenu, les rendant admissibles à un logement au sein de l'office d'habitation de Brome-Missisquoi ou à un programme de supplément au loyer. À l'inverse, plusieurs ménages ont un revenu élevé et ont les moyens d'acheter une propriété ou de louer un logement neuf au prix du marché sans consacrer plus de **30%** de leurs revenus en frais de logement. Entre les deux, un grand nombre de ménages à Bromont disposent de revenus modiques ou moyens. Ces ménages ne sont pas admissibles à un logement social et/ou subventionné en raison de leurs revenus trop élevés, mais peuvent avoir de la difficulté à louer un logement ou à acheter une propriété au prix médian observé à Bromont sans consacrer plus de **30%** de leurs revenus en frais de logement. Ces ménages, qui se situent dans un "entre-deux", sont particulièrement vulnérables à la hausse des prix et aux tensions croissantes sur le marché locatif.

Tableau 1 : L'abordabilité selon l'accès à certains types de logements en 2025

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

L'ABORDABILITÉ À BROMONT SELON LA SOCIÉTÉ D'HABITATION DU QUÉBEC

Le Programme d'habitation abordable Québec (PHAQ) de la SHQ, qui appuie financièrement des projets de logements locatifs abordables, détermine des loyers maximaux auxquels les projets devraient se conformer pour avoir accès au financement. Ces loyers sont ajustés chaque année selon l'Indice des prix à la consommation et l'Indice des prix de la construction des bâtiments résidentiels de Statistique Canada (SHQ, 2023). Le tableau (2) ci-dessous présente les loyers abordables selon le PHAQ pour la ville de Bromont.

Atteindre ce niveau d'abordabilité sur le marché privé est difficile, voire impossible sans mesures incitatives ou subventions, notamment en raison des coûts élevés de construction et de main-d'œuvre. C'est pourquoi Bromont propose une méthode alternative en s'appuyant sur la notion de loyer intermédiaire proposée par la SHQ pour définir une abordabilité plus réaliste (voir ligne 2 du tableau 2).

Tableau 2 : Loyers maximaux selon le PHAQ, Ville de Bromont, Mise à jour de juillet 2025

	Studio	1 CC	2 CC	3 CC	4 CC	5 CC
Loyers PHAQ	570 \$	688 \$	869 \$	952 \$	1 162 \$	1 252 \$
Loyers intermédiaires (150% du PHAQ)	855 \$	1 032 \$	1 304 \$	1 428 \$	1 743 \$	1 878 \$

Légende : CC = Chambre à coucher

Source : Société d'habitation du Québec (2025) Programme d'habitation abordable Québec. Loyers maximaux.



L'APPROCHE CIBLÉE, LES OBJECTIFS STRATÉGIQUES ET LES ACTIONS

Bromont a connu une croissance démographique soutenue, soit 1 110 nouveaux ménages entre 2016 et 2021 et l'ISQ anticipe une augmentation d'environ 2 900 d'ici 2041, soit 146 ménages supplémentaires par année.

Selon les tendances des mises en chantier observées entre 2014 et 2024, il s'est construit en moyenne **217** unités par année sur le territoire. Pour accompagner cette évolution, la Ville souhaite maintenir un rythme de construction suffisant, tout en restant stratégique, puisqu'il reste peu de terrains développables.

Crédit photo : Marie-Ève Doyon - Parc John-Savage en face du St-John

La politique d'habitation vise donc une 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. À cette fin, la Ville de Bromont souhaite soutenir activement la conception et la mise en place de projets résidentiels innovants ciblant les clientèles prioritaires. Parmi les projets envisagés se trouvent :



Un projet pour les **personnes âgées** qui pourrait être réalisé par un promoteur privé ou un OBNL. 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 afin de faciliter l'attraction et la rétention de la main-d'œuvre locale.



Un projet de **propriétés abordables** permettant à de jeunes ménages ou des résidents à revenus modérés d'accéder à la propriété. Ceci pourrait être réalisé grâce à de nouveaux modèles innovants, comme la coopérative de propriétaires.

Ainsi, plutôt que de viser une simple augmentation du volume de constructions, Bromont s'engage à développer des projets à forte valeur ajoutée pour la collectivité qui répondront aux besoins des ménages prioritaires déjà établis à Bromont. La Ville souhaite accorder la priorité aux développeurs communautaires afin que les projets réalisés répondent à la définition de **logements hors marché (ex. : coopérative d'habitation)**, ou qu'ils soient au minimum développés en partenariat entre un constructeur privé et un organisme communautaire.

Le logement hors marché

Il n'y a pas de définition unique pour le logement hors marché, mais selon le Réseau estrien en développement social (2025) ce type de logement n'est pas géré pour faire du profit, mais pour répondre aux besoins de la communauté. Les loyers sont fixés pour couvrir les coûts (entretien et gestion), et non pour enrichir des propriétaires. Proposé par des organismes comme des coopératives (COOP), des organismes sans but lucratif (OSBL), des offices d'habitation (OH), ou des fiducies foncières communautaires (FFC), ce type de logement vise à offrir un accès stable et abordable, à l'abri des hausses du marché.

De plus, la Ville de Bromont souhaite valoriser le lien essentiel entre logement et main-d'œuvre. Le logement abordable et hors marché n'est donc pas seulement une mesure sociale, mais un levier de développement économique et un facteur clé de rétention de la main-d'œuvre.

Pour y arriver, neuf actions prioritaires sont proposées dans la présente politique en habitation de 2027 à 2029. Elles sont structurées sous deux grands objectifs :

OBJECTIF 1 : Adopter une politique financière et foncière pour mettre en œuvre la politique

- | | |
|---|-------------|
| 1. Se doter d'une politique financière et évaluer les leviers structurants pour accélérer la réalisation des solutions d'habitation abordable | 2027 |
| 2. Mettre en place le cadre d'utilisation du droit de préemption pour des fins d'habitation | 2027 |
| 3. Réviser le plan particulier d'urbanisme (PPU) du centre-ville afin d'y intégrer une composante sur l'abordabilité et un programme d'acquisition d'immeubles stratégiques en habitation | 2028 |

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

- | | |
|--|-------------|
| 4. Élaborer le cadre de fonctionnement des ateliers de participation « pré-projet » sur la densification et l'abordabilité | 2027 |
| 5. Faciliter le dialogue pour pallier les freins à l'abordabilité et stimuler les partenariats innovants en habitation | 2027 |
| 6. Adopter un règlement qui encadre les unités d'habitation accessoires (UHA) | 2027 |
| 7. Réviser certaines normes d'urbanisme visant à réduire les freins à l'abordabilité | 2028 |
| 8. Développer un règlement sur le zonage incitatif | 2028 |
| 9. Élaborer un guide de dépôt de projet et accompagner les promoteurs/OBNL | 2029 |



OBJECTIF 1 :

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

La réponse aux besoins en logement des clientèles prioritaires de Bromont passe inévitablement par des investissements de la part de la Ville auprès des partenaires qui souhaitent contribuer au développement d'une offre en logements plus abordables. Bromont souhaite réfléchir et identifier les investissements requis dans les prochaines années en matière d'habitation.

Crédit photo : Marie-Ève Doyon - Maison en construction

Par la suite, la Ville sera mieux en mesure de mettre sur pied sa stratégie foncière afin de constituer une banque de terrains municipaux, ce qui permettra de planifier le développement de manière plus proactive en réservant des sites pour des projets d'habitation abordable et communautaire **ou en retirant du marché privé certains immeubles pour qu'ils deviennent hors marché.**

Trois actions entre 2026 et 2028 permettront d'atteindre l'objectif no 1 :

ACTION 1 : Se doter d'une stratégie financière et évaluer les leviers structurants pour accélérer la réalisation de projets d'habitation abordable.

L'objectif de cette action est de mettre sur pied une stratégie financière intégrée combinant les fonds municipaux ainsi que la mise en place d'incitatifs financiers. Puisque la Ville a mis sur pied un fonds municipal en habitation, la prochaine étape serait d'en déterminer ses modalités de fonctionnement et d'utilisation (critères d'admissibilité, processus d'analyse, paramètres financiers, reddition de comptes, etc.). Ce fonds pourrait notamment servir à l'acquisition de terrains pour des fins d'habitation ou bien pour offrir des subventions pour appuyer les projets de logements abordables et hors marché.

Afin que cette démarche soit efficace et équitable, la Ville profitera de l'élaboration de cette stratégie pour identifier des critères clairs afin de s'assurer que l'aide offerte cible en priorité les initiatives qui favorisent l'implantation de projets visés dans la présente politique d'habitation.

ACTION 2 : Mettre en place le cadre d'utilisation du droit de préemption pour des fins d'habitation.

Afin de mettre en place sa stratégie foncière, la Ville souhaite se donner les moyens d'intervenir rapidement lorsqu'un immeuble intéressant devient disponible sur le marché. Grâce au droit de préemption, elle peut se réserver le droit d'acheter un immeuble en priorité, avant qu'il ne soit vendu à un tiers, pour y réaliser un projet au bénéfice de la communauté. La stratégie financière permettra de s'assurer que les fonds nécessaires seront disponibles lorsqu'une opportunité d'utiliser le droit de préemption se présentera. Pour assurer une mise en œuvre efficace de cet outil, la Ville définira des critères de sélection des terrains et immeubles à cibler afin d'identifier les opportunités stratégiques pour l'habitation. Enfin, la Ville pourrait aussi profiter de cette occasion pour développer un processus de mise à disposition des terrains aux organismes communautaires en habitation afin de favoriser la réalisation de projets répondant aux priorités de la politique 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.

La Ville souhaite réviser le Plan particulier d'urbanisme (PPU) du centre-ville afin d'y intégrer plus clairement les objectifs de la politique d'habitation en matière de logement abordable et d'y cibler des terrains stratégiques à l'intérieur d'un programme d'acquisition d'immeubles. Faisant directement partie de la politique foncière, ce programme pourrait permettre à la Ville d'y faire l'acquisition de certains terrains ou bâtiments pour créer des logements abordables. Dans le cadre de l'élaboration du programme d'acquisition d'immeubles, les sites potentiels pourront être identifiés à l'aide d'une cartographie et des balises pour l'acquisition et l'aménagement de ces sites pourront être précisés à l'intérieur du PPU.

⁹ Le droit de préemption permet à une municipalité d'acheter en priorité sur tout autre acheteur certains immeubles ou terrains afin d'y réaliser des projets qui seront au bénéfice de la communauté. Lorsque la municipalité assujettie un immeuble, elle peut alors évaluer une offre d'achat soumise au propriétaire pour la vente de cet immeuble. Cela permet d'éviter des situations où des immeubles qui représentent un intérêt pour la municipalité sont vendus à des tiers sans qu'elle ne soit préalablement informée.



OBJECTIF 2 :

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

Le cadre réglementaire et les processus municipaux jouent un rôle déterminant dans la faisabilité et la qualité des projets résidentiels. Pour répondre au défi de l'abordabilité, il est essentiel que la Ville de Bromont révise ses façons de faire. Elle souhaite simplifier, accélérer et adapter les règlements et les procédures afin qu'ils deviennent des leviers pour la création de logements abordables plutôt que des freins.

Crédit photo : Marie-Ève Doyon - Rue Natura

Sur le plan des processus, Bromont a pour objectif de simplifier et accélérer les projets tout en améliorant la prévisibilité et la transparence pour l'ensemble des développeurs, qu'ils soient privés, ou communautaires. L'objectif est de réduire les délais, d'encourager la collaboration tout en maintenant la qualité des projets.

Six actions entre 2027 et 2029 permettront d'atteindre l'objectif no 2:

ACTION 4 : Élaborer le cadre de fonctionnement des ateliers de participation « pré-projet » sur la densification et l'abordabilité.

La densification constitue un levier essentiel pour atteindre les objectifs d'abordabilité résidentielle. Une certaine densité est nécessaire pour permettre aux promoteurs d'équilibrer les coûts et d'intégrer des unités abordables. Toutefois, les citoyens demeurent préoccupés face à la densification à Bromont. Ces ateliers permettront de présenter différents scénarios d'intégration dans les milieux de vie et à recueillir les préoccupations citoyennes avant l'approbation des projets. Cette approche facilitera aussi la communication entre les intervenants, afin de mieux comprendre comment la densification permet une plus grande abordabilité, en cohérence avec les objectifs de la politique d'habitation.

ACTION 5 : Faciliter le dialogue pour pallier les freins à l'abordabilité et stimuler les partenariats innovants en habitation.

La création de logements abordables passe également par une meilleure collaboration avec les différents acteurs du milieu. La consultation des développeurs privés et communautaires est essentielle pour que la Ville mette en place des outils qui sont opérationnels, mais qui permettent aussi de faire des projets qui répondent aux besoins des ménages. Les promoteurs bromontois souhaitent d'ailleurs être consultés davantage et la Ville s'engage à créer plus d'espaces de dialogue pour discuter de moyens pour créer plus de logements abordables. Aussi, la présence de grands employeurs dans le Parc scientifique et de la montagne de ski représente une excellente opportunité pour des partenariats en lien avec les besoins en logement des travailleurs.

En ce sens, la Ville explorera l'option de mettre sur pied une table de concertation multipartite, qui pourrait tenir des rencontres annuelles autour des enjeux propres à chaque clientèle. Ces rencontres permettront également le maillage entre les employeurs, développeurs privés et acteurs du milieu communautaire et du logement hors marché.

ACTION 6 : Adopter un règlement qui encadre les unités d'habitation accessoires (UHA).

Depuis 2024, le gouvernement du Québec autorise de plein droit l'aménagement d'une unité d'habitation accessoire (UHA) attachée à une résidence principale, à l'intérieur des périmètres d'urbanisation et ce, pour une période de cinq ans. Toutefois, indépendamment de cette autorisation, la Ville de Bromont souhaite encadrer l'implantation des UHA sur l'ensemble de son territoire, qu'elles soient attachées ou détachées. Ce règlement viendra préciser les normes d'implantation, les conditions d'usage et les zones admissibles. Une consultation aura lieu avec les constructeurs avant l'adoption du cadre réglementaire. L'objectif est de définir un cadre réglementaire clair afin de favoriser une densification douce qui s'intègre de manière harmonieuse au territoire. Une attention particulière sera également apportée afin d'éviter leur location à court terme afin de garantir qu'elles servent uniquement à loger les résidents de Bromont.

Les unités d'habitation accessoires (UHA)

Parmi les formes de développement les plus douces, on compte l'ajout de logement accessoire. Une unité d'habitation accessoire (UHA) est un logement indépendant qui s'ajoute à un terrain comprenant déjà une propriété résidentielle. Une UHA peut être créée en divisant ou en agrandissant un bâtiment existant, ou encore en construisant un nouveau logement sur un terrain déjà occupé par un bâtiment résidentiel.



ACTION 7 : Réviser certaines normes d'urbanisme visant à réduire les freins à l'abordabilité.

La Ville de Bromont sera appelée à réviser son plan et ses règlements d'urbanisme au cours des prochaines années. Ceci représente une excellente opportunité d'évaluer les modifications possibles à sa réglementation afin de favoriser la construction de logements plus abordables. Pour ce faire, il est souhaitable d'autoriser une plus grande diversité de types de logements dans plusieurs secteurs, au-delà des maisons unifamiliales isolées. La Ville évaluera aussi l'opportunité de réviser certaines normes, telles que la dimension minimale des terrains ou les exigences de stationnement. Enfin, la Ville s'assurera que la révision des normes d'urbanisme encourage une proportion importante d'espaces végétalisés et la plantation d'arbres, qui sont des bonnes pratiques importantes pour les Bromontois.

ACTION 8 : Développer un règlement sur le zonage incitatif.

Le zonage incitatif permet à la Ville de proposer des conditions avantageuses aux promoteurs immobiliers si leurs projets répondent à certains objectifs d'intérêt collectif. Par exemple, un projet qui inclut un pourcentage défini de logements abordables pourrait bénéficier d'une autorisation pour construire une plus grande densité que celle permise par la réglementation en vigueur. Ce type de mesure devrait s'appliquer à des secteurs précis, notamment ceux dotés d'une capacité d'infrastructure suffisante ou situés à proximité des services. Le zonage incitatif permet ainsi de concilier les intérêts municipaux et ceux des développeurs, tout en favorisant des projets qui répondent aux besoins des ménages de Bromont. Afin d'assurer la mise en œuvre de ce règlement, la Ville identifiera les secteurs propices à l'application du zonage incitatif.

ACTION 9 : Élaborer un guide de dépôt de projet et accompagner les promoteurs/OBNL.

La Ville souhaite élaborer un guide de dépôt de projet pour permettre aux promoteurs et aux OBNL de vérifier, dès la phase de conception, la conformité de leur projet aux objectifs du plan d'urbanisme et à la politique d'habitation de Bromont, notamment en matière d'abordabilité, de densification douce et de qualité. Le guide précisera les étapes de dépôt, les documents requis, les critères d'évaluation et les possibilités réglementaires favorisant une diversité de types de logements et l'abordabilité. En complément, la Ville offrira un accompagnement personnalisé, incluant des conseils sur l'optimisation des terrains disponibles, l'intégration des UHA ou encore l'accès aux mesures de zonage incitatif et aux programmes d'aide, afin de faciliter la réalisation de projets alignés avec la vision de la Ville en habitation.



| MISE EN ŒUVRE ET SUIVI

La réussite de la politique d'habitation de Bromont repose sur un suivi rigoureux et une mise en œuvre planifiée des actions identifiées.

Afin de s'assurer que les objectifs sont atteints et que les initiatives répondent aux besoins réels des ménages, la Ville procédera à un bilan annuel présentant les avancées, les défis rencontrés et les pistes d'ajustements potentiels à effectuer.

Le suivi portera notamment sur :

- Le nombre de projets réalisés pour les personnes âgées, les travailleurs et les projets de propriété abordable.
- Les investissements financiers de la ville en matière d'habitation ainsi que les terrains acquis pour des projets de logements.
- Les nouveaux outils règlementaires supplémentaires, notamment les ententes conclues grâce au zonage incitatif et le nombre d'unités d'habitation accessoire.
- L'efficacité des processus municipaux pour les projets résidentiels privés et communautaires.

Cette approche permettra d'adapter rapidement la politique et ses actions en fonction de l'évolution des besoins et du contexte local, tout en assurant une transparence et une responsabilisation constantes.

Crédit photo : Marie-Ève Doyon - Rue du Faubourg

RÉFÉRENCES

- **Centris.** (2025). Statistiques immobilières—Bromont, Estrie.
<https://www.centris.ca/fr/outils/statistiques-immobilieres/estrie/bromont>
- **Gouvernement du Québec.** (2012). Vieillir et vivre ensemble, chez soi, dans sa communauté, au Québec.
<https://publications.msss.gouv.qc.ca/msss/fichiers/ainee/F-5234-MSSS.pdf>
- **Institut de la statistique du.** (2024). Projections de ménages – Municipalités. Institut de la statistique du Québec.
<https://statistique.quebec.ca/fr/document/projections-de-menages-municipalites>
- **Ministère des affaires municipales et de l'habitation.** (2025). Rôles d'évaluation foncière du Québec, [Jeu de données], dans Données Québec.
<https://www.donneesquebec.ca/recherche/dataset/roles-d-evaluation-fonciere-du-quebec>
- **Ministère de la santé et des services sociaux.** (2021). Localisation des résidences privées pour aînés—Atlas de la Santé et des Services sociaux—Professionnels de la santé—MSSS.
<https://www.msss.gouv.qc.ca/professionnels/informations-geographiques-et-de-population/atlas-de-la-sante-et-des-services-sociaux/carte-localisation-des-residences-privées-pour-aines/>
- **Société canadienne d'hypothèques et de logement.** (2018). À propos du logement abordable au Canada.
<https://www.cmhc-schl.gc.ca/professionnels/innovation-et-leadership-dans-le-secteur/expertise-de-lindustrie/logements-abordables/-a-propos-du-logement-abordable/-a-propos-du-logement-abordable-au-canada>
- **Société canadienne d'hypothèques et de logement.** (2025). Portail de l'information sur le marché de l'habitation. SCHL.
[https://www03.cmhc-schl.gc.ca/hmip-pimh/fr#Profile/2446078/4/Bromont%20\(V\)%20\(Qu%C3%A9bec\)](https://www03.cmhc-schl.gc.ca/hmip-pimh/fr#Profile/2446078/4/Bromont%20(V)%20(Qu%C3%A9bec))
- **Société d'habitation du Québec.** (2025a). Plafonds de revenu (PRBI), loyers médians et grilles de pondération.
<https://www.habitation.gouv.qc.ca/espacepartenaires/offices-dhabitation/tous-les-programmes/programmes/hlm-public/exploitation-dun-projet/plafonds-de-revenu-prbi-loyers-medians-et-grilles-de-ponderation>
- **Société d'habitation du Québec.** (2025b). Programme d'habitation abordable Québec.
<https://www.habitation.gouv.qc.ca/programme/programme/programme-dhabitation-abordable-quebec>
- **Société d'habitation du Québec.** (2025c). Répertoire des organismes.
<https://www.habitation.gouv.qc.ca/repertoire>
- **Statistique Canada.** (2017, février 8). Profil du recensement, Recensement de 2016—Bromont, Ville [Subdivision de recensement], Québec et Brome-Missisquoi, Municipalité régionale de comté [Division de recensement], Québec.
<https://www12.statcan.gc.ca/census-recensement/2016/dp-pd/prof/details/page.cfm?Lang=F&Geo1=CSD&Code1=2446078&Geo2=C-D&Code2=2446&SearchText=Bromont&SearchType=Begins&SearchPR=01&B1=All&TABID=1&type=0>
- **Statistique Canada.** (2022a, février 9). Tableau de profil, Profil du recensement, Recensement de la population de 2021.
<https://www12.statcan.gc.ca/census-recensement/2021/dp-pd/prof/index.cfm?Lang=F>
- **Statistique Canada.** (2022b, novembre 30). Navettage à partir de la géographie du lieu de résidence à la géographie du lieu de travail selon le genre : Subdivisions de recensement.
<https://www150.statcan.gc.ca/t1/tbl1/fr/tv.action?pid=9810045901>

REMERCIEMENTS

L'élaboration de cette Politique d'habitation a été rendue possible grâce au fruit d'un travail collaboratif. La Ville souhaite remercier les partenaires communautaires, les promoteurs et constructeurs résidentiels, ainsi que les autres intervenants économiques qui ont été impliqués au cours de son élaboration et qui ont accepté de partager leurs idées. La population a également été sollicitée à des moments clés de l'élaboration du présent document. La Ville tient donc à souligner l'apport précieux des citoyens et citoyennes qui ont participé aux activités de consultation dans le cadre de la Politique d'habitation et qui ont pris le temps de relire et commenter le document lors de la lecture citoyenne.

CRÉDITS



Coordination et rédaction

JFLV urbanisme et environnement