



# TERRAIN À VENDRE

Projet de développement à usage mixte

Brockmont



En bordure de l'autoroute des Cantons-de-l'Est (A-10)

± 16 700 000 Pi<sup>2</sup>



Superficie totale du terrain ± 16,7M Pi<sup>2</sup>

Développable ± 10,5M Pi<sup>2</sup>

Commercial ± 3,7M Pi<sup>2</sup>

Résidentiel ± 6,8M Pi<sup>2</sup>

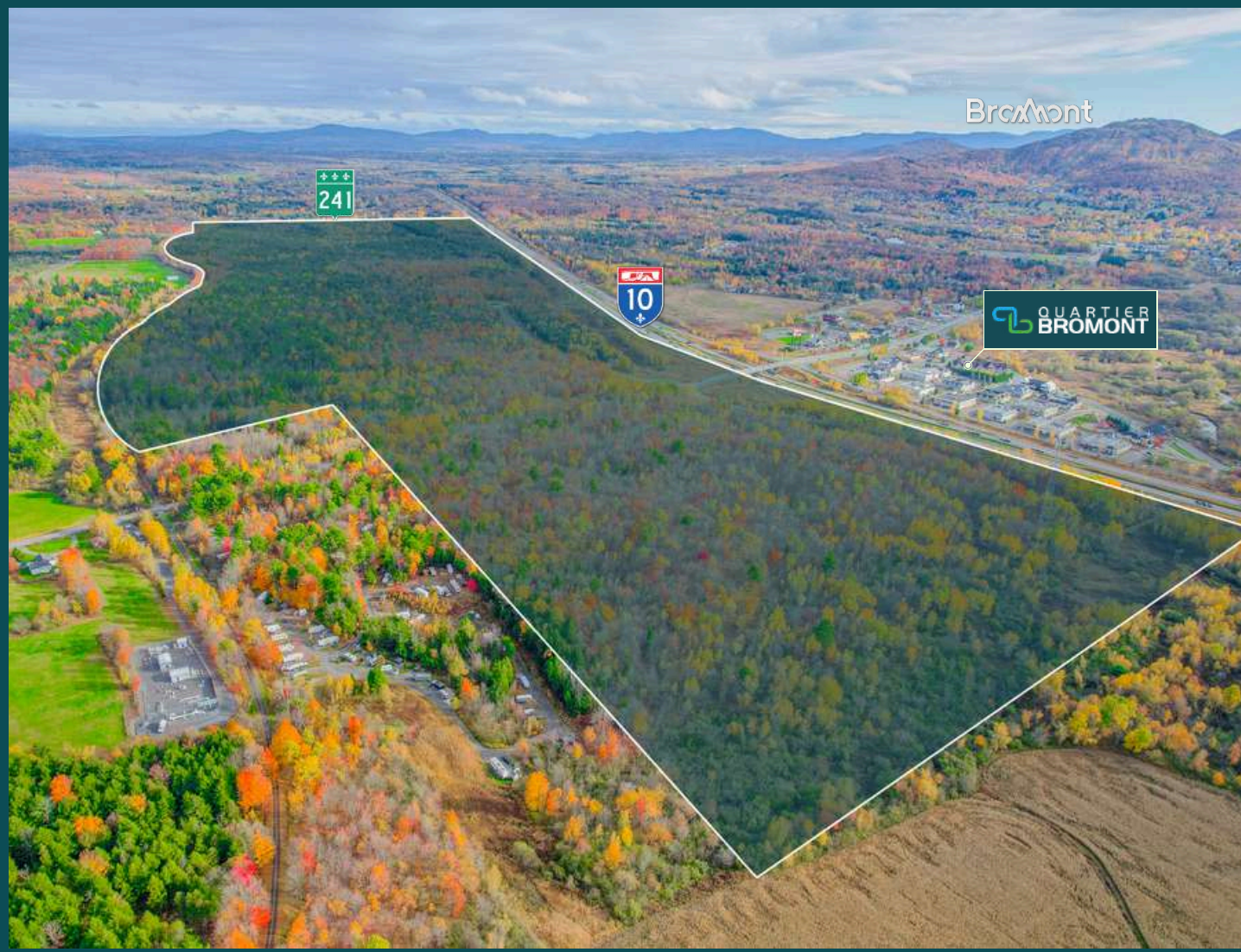
Biodiversité ± 6,2M Pi<sup>2</sup>

**Situé à l'entrée de Bromont, le long de l'autoroute 10, ce terrain exceptionnel d'environ 16,7 millions de pieds carrés représente une occasion rare de développement à usage mixte au sein de l'une des destinations les plus prisées et à la croissance la plus soutenue du Québec.**

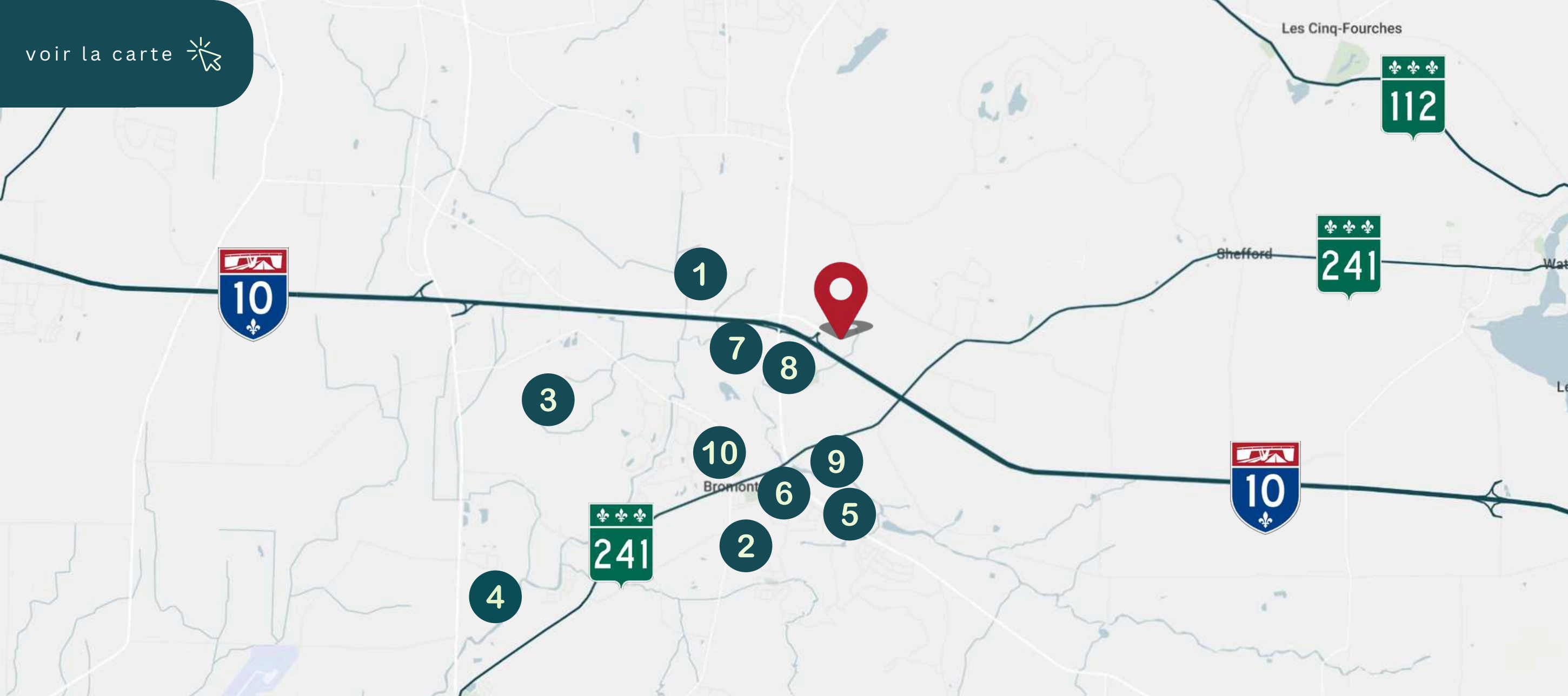
**Sur l'ensemble du site, environ 10,5 millions de pieds carrés sont aménageables, offrant une flexibilité remarquable pour la réalisation d'un projet intégré et soigneusement planifié pouvant combiner des composantes résidentielles, commerciales, hôtelières et récréatives.**

**Bénéficiant d'une visibilité privilégiée depuis l'autoroute, d'un accès direct et de la proximité immédiate de la station touristique de Bromont, de ses terrains de golf et de son centre commercial animé, la propriété jouit d'un emplacement stratégique favorisant le développement d'un projet d'envergure.**

**Le paysage naturel, les vues imprenables sur les montagnes et la superficie généreuse du site constituent un cadre idéal pour la création d'un projet immobilier distinctif, à l'image du style de vie et du caractère uniques de Bromont.**



voir la carte



1

Zoo de Granby

2

Ski Bromont

3

Golf du Vieux Village

4

Aéroport Bromont

5

Hôtel Bromont

6

Les Sommets Bromont

7

Quartier Bromont

8

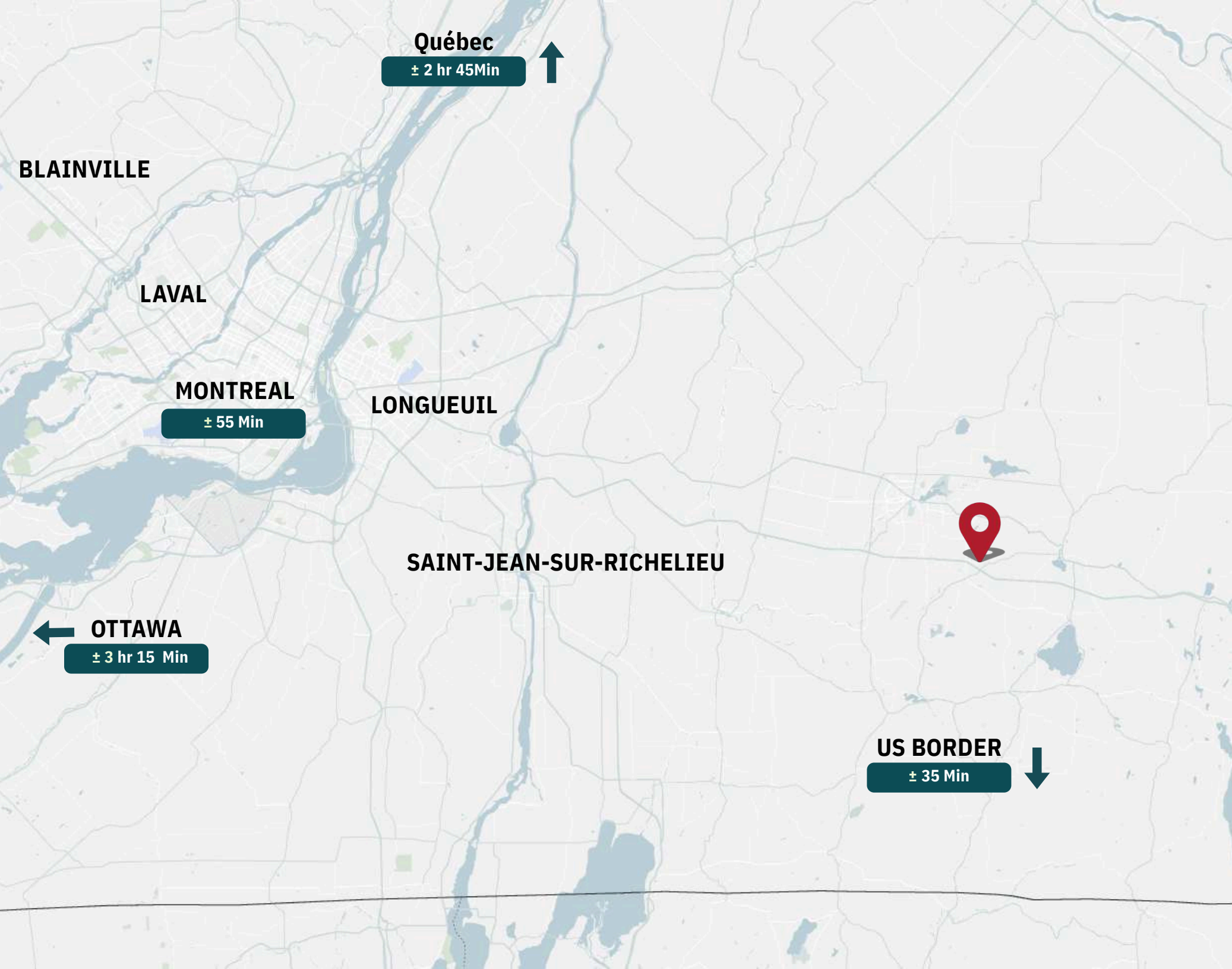
Starbucks

9

Place West Shefford

10

Vieux Bromont



## Temps de Conduite

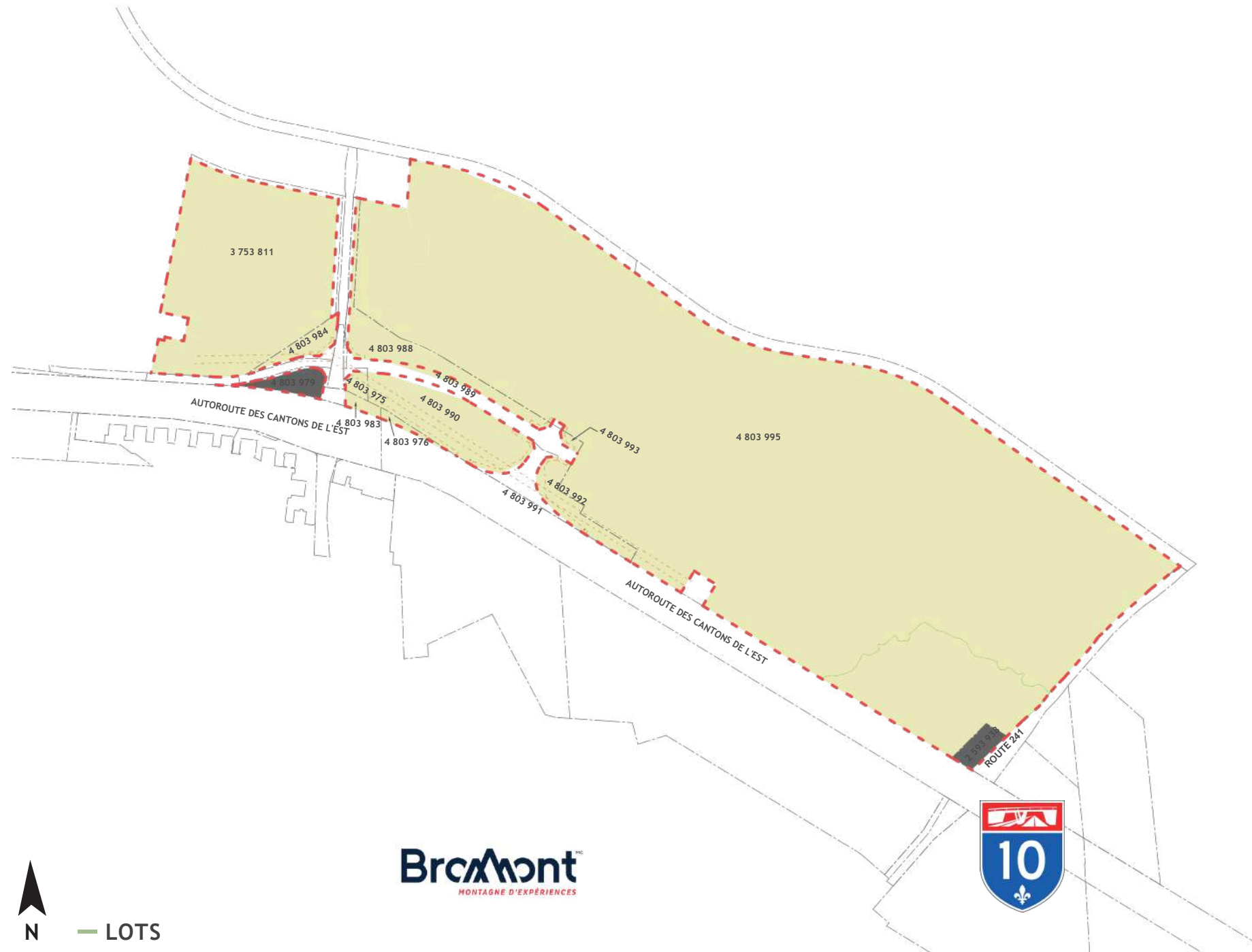
Quartier Bromont	± 5 Min
Bromont Ski	± 6 Min
Aéroport Bromont	± 8 Min
Sherbrooke	± 45 Min
Gare Centrale de Montréal	± 55 Min



## Horaires d'autobus

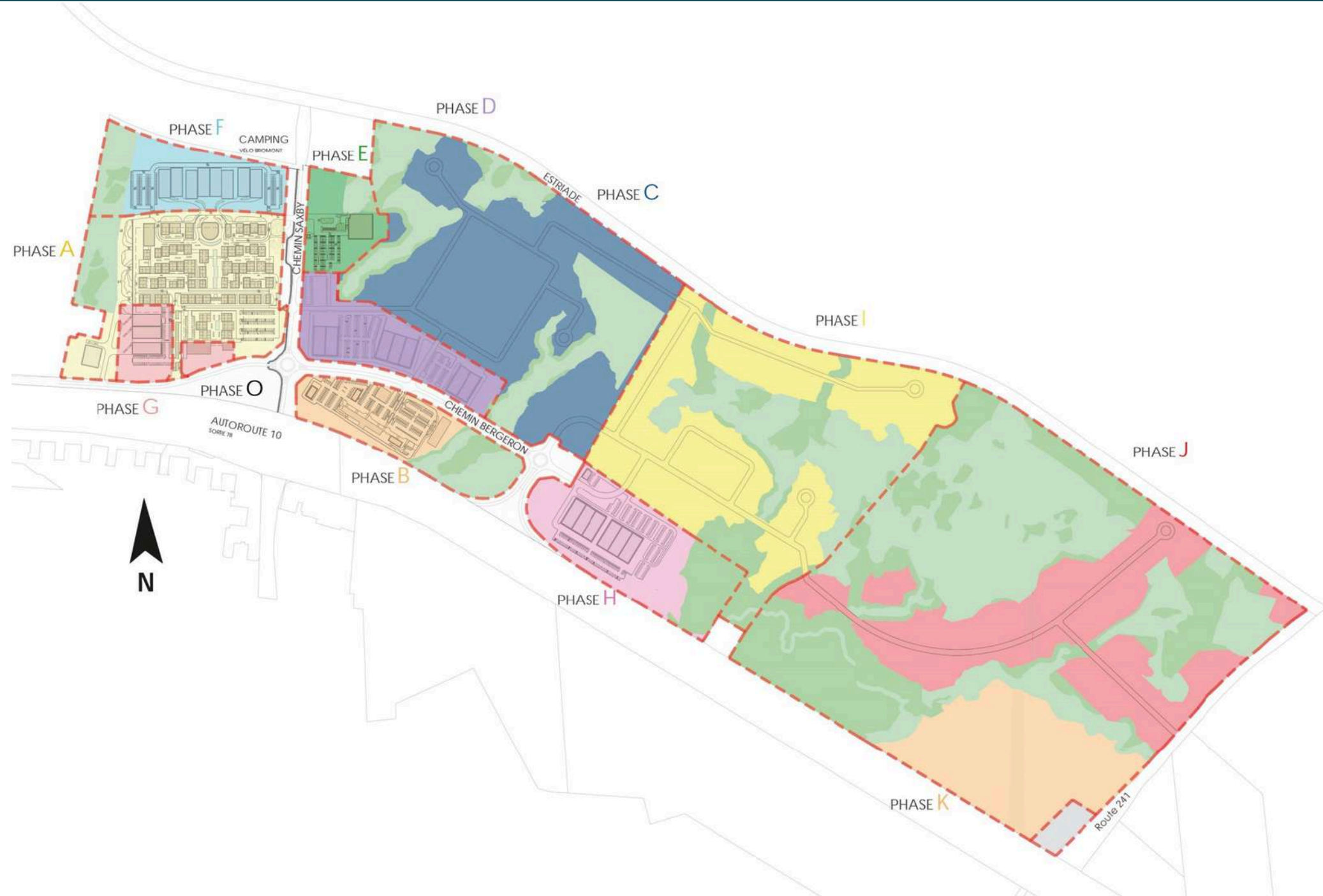
Ligne A	Chaque ± 60 Min
Ligne B	Chaque ± 60 Min

# CERTIFICAT DE LOCALISATION



# de lot	Superficie (m2)	Superficie (pi2)
2 593 938	7 231,60	77 840
3 753 811	182 797,90	1 967 618
4 803 975	3 201,80	34 464
4 803 976	2 155,30	23 199
4 803 983	2 979	32 066
4 803 984	9 192,60	98 948
4 803 988	29 891,20	321 746
4 803 990	50 326	541 704
4 803 992	16 928,70	182 219
4 803 993	17 144	18 454
4 803 995	1 241 597,30	13 364 429
<b>Total</b>	<b>1 548 015,80</b>	<b>16 662 687</b>

# PLAN DU SITE



# ZONING DESCRIPTION

## **PDA3-03 - (PDA – De la sortie 78 (PDA3) / Plan directeur d'aménagement (PDA))**

- Commerce de vente au détail
- Établissement de conférence et d'évènement
- Bureaux
- Restaurant avec service au volant
- Restaurant sans service au volant
- Salle de réception
- Espace public d'exposition
- Établissement sportif extérieur
- Établissement sportif intérieur
- Hôpital et centre d'hébergement
- Service public municipal
- Aire protégé

## **P3P-06 (Périvillageoise de plaine non-desservie (P3P))**

- Habitation unifamiliale isolée de 1 ou 2 étages

## **PDA12-01 (PDA – De la sortie 78 (PDA3)) / Plan directeur d'aménagement (PDA))**

- Habitation unifamiliale isolée de 1 ou 2 étages
- Aire protégé



Zonage	%	Sup.(pi2)	Sup.(m2)	Sup.(hect.)
PDA12-0	47,3%	7 881 221	732 190,1	73,22
P3P-06	17,5%	2 917 847	271 077,1	27,11
PDA3-03	35,2%	5 863 619	544 748,6	54,47
<b>Total</b>	<b>100%</b>	<b>16 662 687</b>	<b>1 548 015,80</b>	<b>154,80</b>

# de lot	Zonage	Superficie (pi2)	Superficie (m2)	Hectares
2 593 938	PDA3-03	77 840	7 231,60	0,72
3 753 811	PDA3-03	1 967 618	182 797,90	18,28
4 803 975	PDA3-03	34 464	3 201,80	0,32
4 803 976	PDA3-03	23 199	2 155,30	0,22
4 803 983	PDA3-03	32 066	2 979,00	0,30
4 803 984	PDA3-03	98 948	9 192,60	0,92
4 803 988 - ptie 1	PDA3-03	281 615	26 162,90	2,62
4 803 988 - ptie 2	P3P-06	40 131	3 728,30	0,37
4 803 990	PDA3-03	541 704	50 326,00	5,03
4 803 992	PDA3-03	182 219	16 928,70	1,69
4 803 993	P3P-06	18 454	1 714,40	0,17
4 803 995 - ptie 1	PDA3-03	2 623 946	243 772,80	24,38
4 803 995 - ptie 2	P3P-06	2 859 262	265 634,40	26,56
4 803 995 - ptie 3	PDA12-01	7 881 221	732 190,10	73,22
<b>Total</b>		<b>16 662 687,00</b>	<b>1 548 015,80</b>	<b>154,80</b>

# DÉMOGRAPHIE – POPULATION

Figure 1.0 — Population

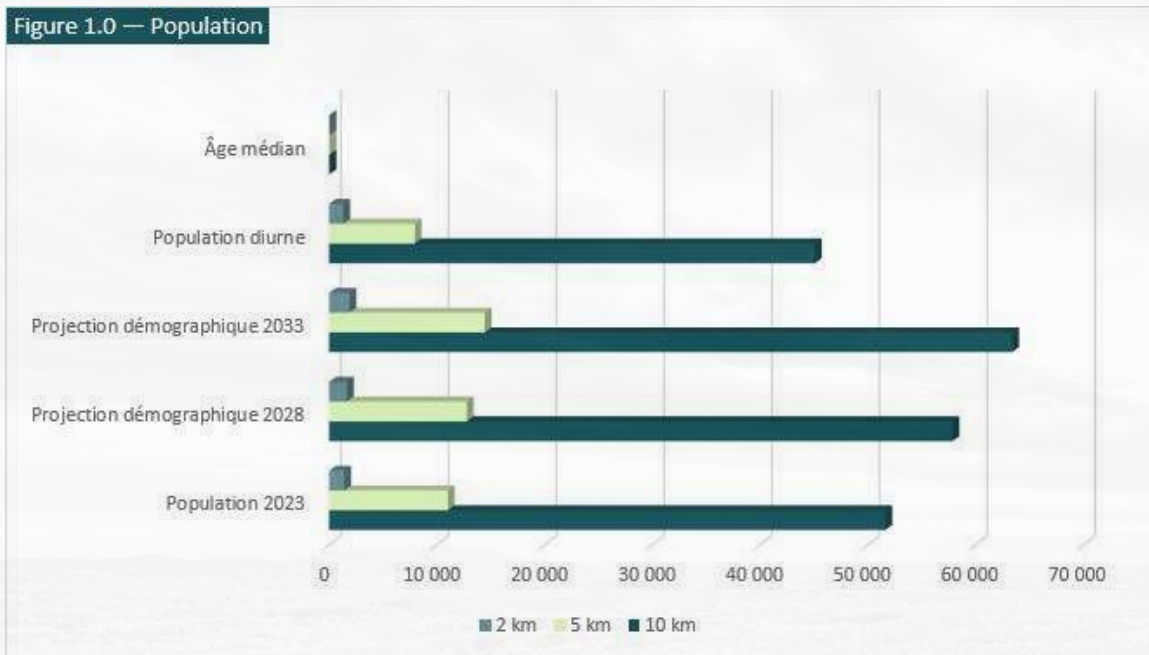


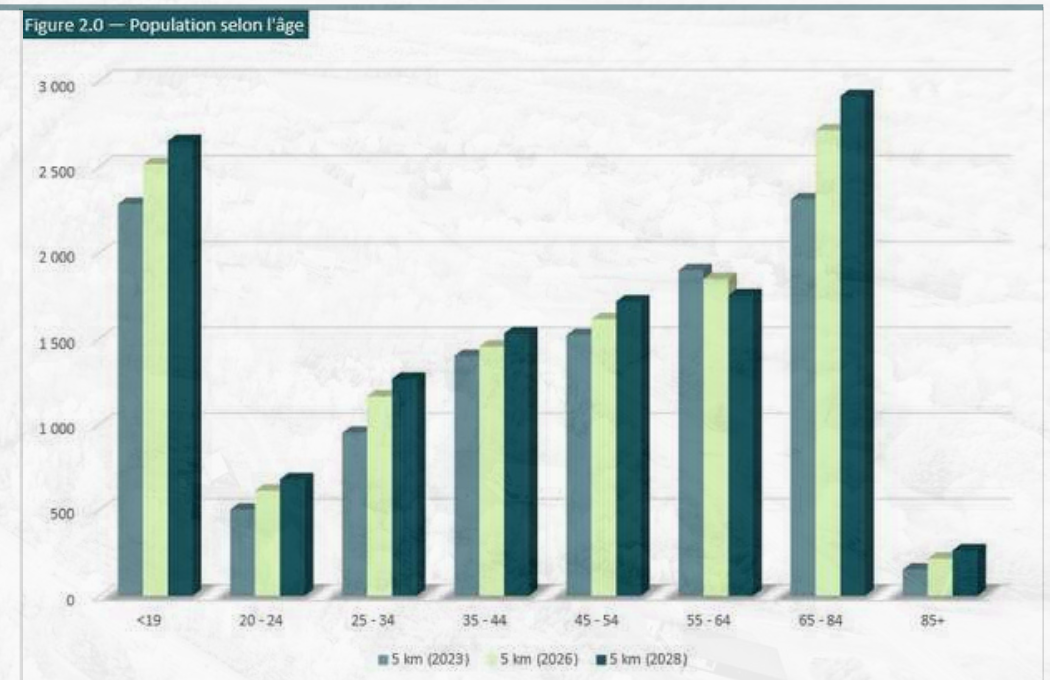
Figure 1.0 - Population

Le marché environnant est en pleine expansion et dynamique. Avec une population déjà supérieure à 50 000 habitants dans un rayon de 10 km et une croissance continue prévue jusqu'en 2033, cet emplacement offre une stabilité à long terme pour de nouveaux projets commerciaux ou à usage mixte. La forte population active en journée contribue à créer un flux constant de clients, de travailleurs et de visiteurs, favorisant ainsi le succès des commerces et services.

Figure 2.0 - Population selon l'âge

Un profil démographique équilibré et en croissance favorise une large gamme de possibilités de développement. La présence importante de jeunes et de familles soutient des usages orientés vers la communauté, tels que écoles, loisirs et commerces de détail, tandis que la hausse de la population des 65 ans et plus génère une demande pour des services médicaux, de bien-être et de loisirs. Le site se trouve au cœur des besoins évolutifs des consommateurs, offrant un emplacement idéal pour des projets adaptés à un mode de vie multi-générationnel.

Figure 2.0 — Population selon l'âge



# DÉMOGRAPHIE – REVENU DES MÉNAGES

Figure 3.0

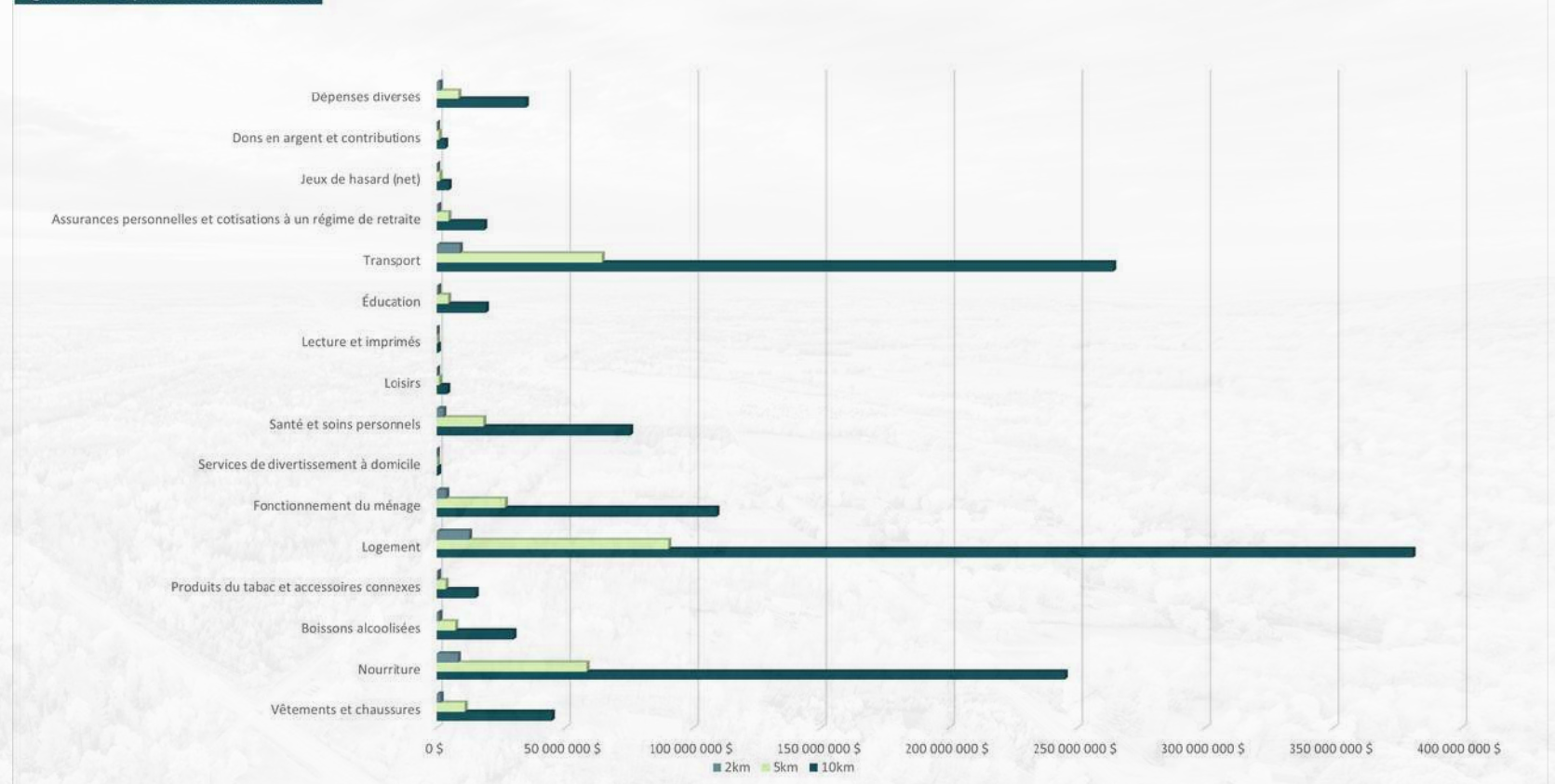
	Revenu des ménages		
	2 km	5 km	10 km
Revenu moyen des ménages	124 183 \$	117 446 \$	89 965 \$
Revenu médian des ménages	86 794 \$	84 324 \$	63 185 \$
Revenu par habitant	52 859 \$	48 460 \$	39 474 \$
Dépenses totales des ménages	66 300 000 \$	478 000 000 \$	2 000 000 000 \$
Dépenses moyennes des ménages	109 749 \$	105 174 \$	86 643 \$
< 40 000 \$	107 \$	822 \$	6 517 \$
40 000 \$ - 60 000 \$	79 \$	666 \$	4 260 \$
60 000 \$ - 80 000 \$	90 \$	667 \$	3 353 \$
80 000 \$ - 100 000 \$	77 \$	578 \$	2 648 \$
100 000 \$ - 150 000 \$	125 \$	961 \$	3 482 \$
150 000 \$ - 200 000 \$	63 \$	472 \$	1 372 \$
200 000+ \$	64 \$	381 \$	1 028 \$

Située dans une zone commerciale dynamique et prospère, cette propriété présente un potentiel exceptionnel pour un projet résidentiel ou à usage mixte. Dans un rayon de 5 km, le revenu moyen des ménages dépasse 117 000 \$, avec plus de 4 500 ménages, dont une forte proportion gagne plus de 100 000 \$ par année. La zone de 10 km regroupe plus de 22 000 ménages, illustrant une communauté en croissance et prospère, prête à soutenir de nouveaux projets résidentiels, commerciaux ou de détail. Il s'agit d'une opportunité rare d'investir dans un marché à forte demande, avec des fondamentaux économiques solides et un potentiel de valorisation à long terme.

# DÉMOGRAPHIE — DÉPENSES DES CONSOMMATEURS

L'économie locale démontre une vitalité exceptionnelle, soutenue par des dépenses des ménages robustes dans les catégories essentielles. Les dépenses annuelles des consommateurs dans la zone commerciale de 10 km se chiffrent à plusieurs centaines de millions de dollars, soulignant la puissance d'achat élevée et la stabilité économique de la région. Les dépenses principales se concentrent dans les secteurs essentiels — logement, alimentation, transport et soins personnels — témoignant d'une demande constante qui soutient les projets résidentiels, les commerces de détail ancrés par une épicerie et les services. Les dépenses secondaires, liées aux opérations ménagères, à l'éducation et aux biens discrétionnaires, reflètent une base de consommateurs équilibrée et résiliente. Avec un engagement élevé dans plusieurs catégories de dépenses, il s'agit d'un marché à fort trafic et forte demande, où des projets bien positionnés peuvent capter un flux durable de consommation locale et régionale.

Figure 4.0 — Dépenses de consommation





Agence Immobilière  
4480 Chemin de la Côte-de-Liesse, suite  
290, Mont-Royal (Montréal), QC, H4N 2R1

514.736.0511

\* Agent immobilier agissant avec la société commerciale  
Philippe Marcotte Inc.

\* Real estate broker acting within the business corporation  
Courtier Immobilier Philippe Marcotte inc.

\*\*AVIS: Les informations fournies sont basées sur des sources considérées fiables, sans garantie d'exactitude. Aucune responsabilité et / ou garantie n'est assumée par le courtier. Ce document est uniquement destiné à des fins d'information et est soumis à des erreurs, modifications et omissions. L'acheteur / locataire est encouragé à faire une vérification diligente avant de conclure un contrat d'acquisition ou de location. Il ne s'agit pas d'une offre ou d'une promesse de vente / location pouvant lier le vendeur / bailleur à l'acheteur / locataire, mais plutôt une invitation à soumettre de telles offres ou promesses. Toute vente est effectuée sans garantie légale.

## CONTACT

### **Philippe Marcotte \***

Vice-Président | Vice President

Courtier immobilier agréé, DA | Certified Real Estate Broker, AEO

✉ [pmarcotte@trimontcanada.com](mailto:pmarcotte@trimontcanada.com)

### **Ryan Zwirek**

Associé | Associate

Courtier immobilier commercial | Commercial Real Estate Broker

✉ [rzwirek@trimontcanada.com](mailto:rzwirek@trimontcanada.com)

### **Avery Cadogan**

Associé | Associate

Courtier immobilier commercial | Commercial Real Estate Broker

✉ [acadogan@trimontcanada.com](mailto:acadogan@trimontcanada.com)