



STATISTIQUES DES PERMIS ET CERTIFICATS



TABLE DES MATIÈRES

1. PRÉSENTATION	
Introduction	1
2. ANALYSE	
Mise en contexte	2
Permis.....	2
Certificats.....	5
3. CONCLUSION	
Récapitulatif de l'année 2016.....	7
Prévisions pour 2017.....	8
4. ANNEXE A	
Carte des zones potentielles de développement.....	9

1. PRÉSENTATION

Introduction

Puisque l'année 2016 est terminée, les Services techniques et développement ont compilé les données statistiques concernant les permis et les certificats émis durant celle-ci.

Dans ce présent rapport, nous détaillerons le recensement relatif à l'émission des autorisations municipales. Par ailleurs, afin de vous permettre de mieux comprendre et de mieux visualiser les données compilées, des graphiques et des tableaux ont été intégrés dans ce rapport.

Tout d'abord, nous présenterons une mise en contexte de l'année 2016. Par la suite, nous analyserons plus spécifiquement la situation de l'émission des permis, et ce, en faisant entre autres la comparaison avec les deux années antérieures (2015 et 2014). Ensuite, nous ferons un bref survol de la situation de l'émission des certificats. Finalement, nous ferons un récapitulatif des données pour l'année 2016 et nous donnerons nos prévisions pour l'année 2017.

Bonne lecture!

2. ANALYSE

Mise en contexte

Au cours de l'année 2016, **731** permis et certificats ont été émis au total par les employés de la Ville de Farnham, soit plus précisément 356 permis et 375 certificats. Le nombre total des permis et certificats émis représente une augmentation de 29,2 % par rapport à l'année 2015, où le nombre total était de 566 ainsi qu'une diminution de 5,3 % par rapport à 2014, où le total était de 772.

Concernant la valeur des investissements engagés, les permis et certificats émis en 2016 représentent un total de **27 365 826 \$** de valeur de travaux, soit 26 698 424 \$ pour les permis et 667 402 \$ pour les certificats. Ce résultat constitue une grande augmentation de la valeur des investissements par rapport aux années précédentes. En effet, il s'agit d'une augmentation de 114,0 % par rapport à l'année 2015, où les investissements étaient de 12 784 946 \$ et d'une augmentation de 106,6 % par rapport à 2014, où les investissements étaient de 13 247 910 \$.

Permis

Dans un premier temps, observons plus précisément la situation des permis émis durant l'année 2016. Les permis de construction se divisent en cinq grandes catégories, lesquelles sont :

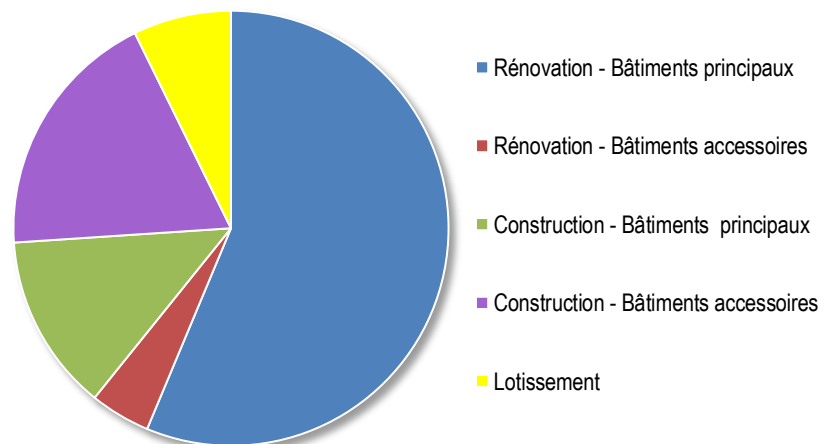
- ❖ Permis de rénovation pour les bâtiments principaux;
- ❖ Permis de rénovation pour les bâtiments accessoires;
- ❖ Permis de construction pour des bâtiments principaux;
- ❖ Permis de construction pour des bâtiments accessoires;
- ❖ Permis de lotissement.

En 2016, la somme de toutes les catégories confondues de permis s'élève à un total de **356**; représentant une augmentation de 34,8 % par rapport à l'année 2015, où 264 permis avaient été émis et une diminution de 11 % par rapport à 2014, où 400 permis avaient été émis. L'émission des permis, pour l'année 2016, a donc été plus florissante qu'en 2015 mais un peu moins qu'en 2014.

La *figure 1* représente la proportion des permis émis, et ce, pour chacune des cinq catégories nommées plus haut.

La catégorie la plus importante de permis émis est, comme à chaque année, celle des permis de rénovation pour les bâtiments principaux. En effet, **201** permis de rénovation ont été émis en 2016 ce qui représente plus de la moitié, soit 56 %, comparativement à 147 permis émis en 2015.

Figure 1 : Catégories de permis



2. ANALYSE (Suite)

La deuxième catégorie la plus importante de permis émis est celle liée à la construction de bâtiments accessoires; soit un total de **66** permis émis en 2016 comparativement à 57 permis en 2015 et à 21 permis en 2014. Ensuite, on dénombre un total de **46** permis de construction pour des bâtiments principaux; soit dix-sept constructions de plus qu'en 2015 où 29 permis de construction neuve avaient été émis. Par ailleurs en 2014, 32 permis de construction neuve ont été octroyés, ce qui représente 14 permis de moins qu'en 2016. Par la suite, on dénombre un total de **26** permis de lotissement, soit seulement un permis de plus qu'en 2015 et 21 permis de moins qu'en 2014. La grande variante entre le nombre de permis de lotissement émis en 2016 versus celui de 2014 s'explique par le fait qu'en 2015, un nouveau logiciel pour l'émission des permis et des certificats a été installé. Grâce à ce nouveau logiciel, un seul permis est émis pour la totalité des lots visés par une demande de lotissement, et ce, contrairement à l'ancien système où un permis était émis pour chaque lot visé par la demande de lotissement. Enfin, la catégorie la moins courante est celle des permis de rénovation pour les bâtiments accessoires avec un total de **17** permis émis en 2016 comparativement à 6 permis émis en 2015. Afin de mieux comparer les données de 2016 avec celles de 2014, il faut additionner les permis de rénovation pour les bâtiments principaux et ceux pour les bâtiments accessoires. Ainsi, un total de 218 permis de rénovation a été émis en 2016 comparativement à 235 permis en 2014.

En ce qui concerne la valeur des investissements engagés au cours de l'année 2016, les permis de **construction pour des bâtiments principaux**, de même que les permis de **rénovation pour les bâtiments principaux** sont les deux catégories de permis ayant généré le plus d'investissements, et ce, comme les années précédentes.

Le *tableau 1* indique le nombre de permis et la valeur des investissements pour chaque classe d'usages. Il importe de préciser que les données présentées dans ce tableau ne concernent que les bâtiments principaux. En effet, les bâtiments accessoires ne font pas partie de ce tableau.

Tableau 1 : Permis de construction et de rénovation émis en 2016

Type de permis	Nombre de permis	Valeur des investissements
RÉSIDENTIEL		
Unifamilial		
Construction	27	5 504 000 \$
Rénovation	135	1 844 645 \$
Sous-total	162	7 348 645 \$
Bifamilial		
Construction	0	0 \$
Rénovation	23	202 738 \$
Sous-total	23	202 738 \$
Trifamilial		
Construction	13	4 700 000 \$
Rénovation	3	26 500 \$
Sous-total	16	4 726 500 \$
Multifamilial		
Construction	1	530 000 \$
Rénovation	2	8 500 \$
Sous-total	3	538 500 \$
Total	204	12 816 383 \$
COMMERCIAL		
Construction	1	800 000 \$
Rénovation	20	2 607 008 \$
Total	21	3 407 008 \$
INDUSTRIEL		
Construction	0	0 \$
Rénovation	5	3 194 500 \$
Total	5	3 194 500 \$
INSTITUTIONNEL		
Construction	0	0 \$
Rénovation	7	2 884 608 \$
Total	7	2 884 608 \$
AGRICOLE		
Construction	4	760 000 \$
Rénovation	6	3 165 000 \$
Total	10	3 925 000 \$
TOTAL ANNUEL	247	26 227 499 \$

2. ANALYSE (Suite)

Comparons maintenant les données obtenues en 2016 concernant les permis de construction pour des bâtiments principaux avec celles des années 2014 et 2015. Le *tableau 2*, ci-dessous, indique le nombre de **permis de construction** émis ainsi que la valeur des investissements pour chacune des classes d'usages.

À l'aide de ce tableau, il est possible de constater que l'année 2016 a connu un essor dans le nombre de permis de construction émis comparativement aux années 2014 et 2015; résultant une augmentation des investissements. En effet, 46 permis de construction ont été délivrés en 2016 pour des investissements de 12 294 000 \$, tandis que 32 permis ont été émis en 2014 pour des investissements de 8 878 500 \$ et 29 permis ont été émis en 2015 pour des investissements de 7 446 500 \$.

Tableau 2 : Permis de construction émis de 2014 à 2016

Constructions de bâtiments principaux	2014		2015		2016	
	Nombre	Investissements	Nombre	Investissements	Nombre	Investissements
Résidentiel - Unifamilial	21	4 603 500 \$	21	4 846 500 \$	27	5 504 000 \$
Résidentiel - Bifamilial	1	110 000 \$	1	300 000 \$	0	0 \$
Résidentiel - Trifamilial	8	2 315 000 \$	6	1 950 000 \$	13	4 700 000 \$
Résidentiel - Multifamilial	0	0 \$	0	0 \$	1	530 000 \$
Sous-total	30	7 028 500 \$	28	7 096 500 \$	41	10 734 000 \$
Commercial	1	1 500 000 \$	1	350 000 \$	1	800 000 \$
Industriel	1	350 000 \$	0	0 \$	0	0 \$
Institutionnel	0	0 \$	0	0 \$	0	0 \$
Agricole	0	0 \$	0	0 \$	4	760 000 \$
Total	32	8 878 500 \$	29	7 446 500 \$	46	12 294 000 \$

Plus précisément, concernant les permis de construction émis en 2016 pour des **bâtiments résidentiels unifamiliaux**, on constate une hausse de 6 permis comparativement aux deux années précédentes, représentant une hausse des investissements d'environ 780 000\$.

Ensuite, au niveau de la construction de **bâtiments résidentiels bifamiliaux (duplex)**, aucun permis de construction n'a été délivré pour ce type de bâtiment en 2016. On peut constater que ce marché est stagnant considérant qu'en 2014 et 2015 seulement deux permis au total ont été émis pour la construction d'un duplex.

En ce qui a trait aux **bâtiments trifamiliaux (triplex)**, on observe une grande hausse pour ce type de construction avec un total de 13 permis émis en 2016, soit 5 permis de plus qu'en 2014 et 7 permis de plus qu'en 2015. Cette augmentation est due aux nombreux triplex qui se sont construits dans le développement du *Quartier des braves*. En ce qui concerne les **bâtiments multifamiliaux (quatre logements et plus)**, un seul permis a été émis en 2016 tandis qu'en 2014 et 2015 aucun permis n'a été délivré pour ce type d'immeuble.

Concernant les usages autres que résidentiels, on observe que durant l'année 2016, cinq immeubles ont été érigés, représentant une augmentation de 3 permis comparativement à 2014 et de 4 permis en comparaison avec l'année 2015.

2. ANALYSE (Suite)

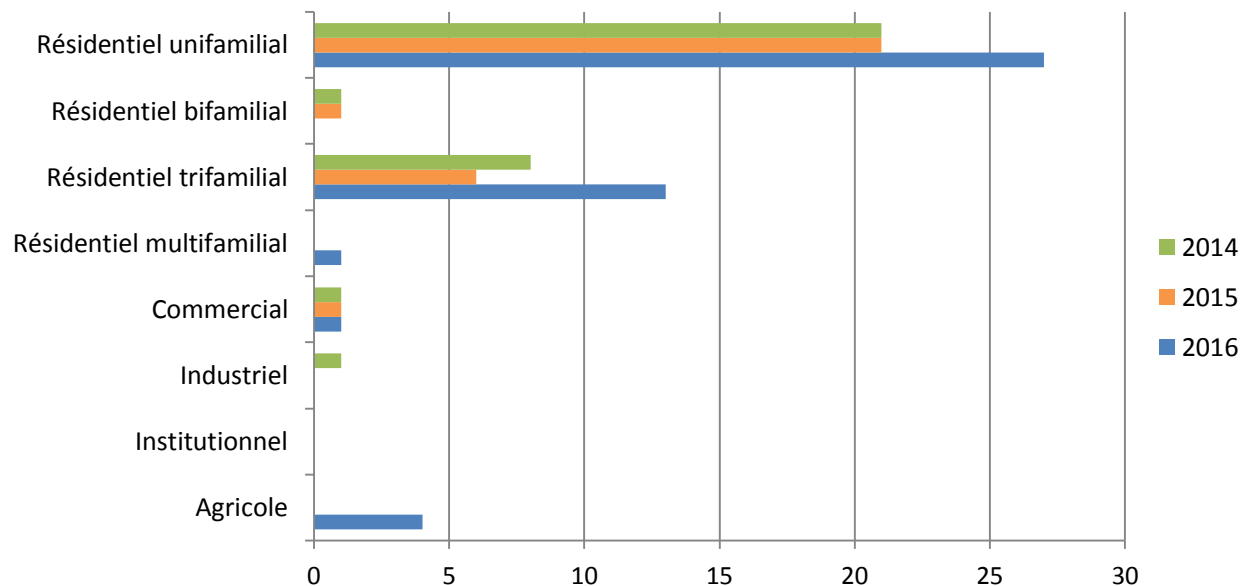
Plus précisément, au cours de l'année 2016, un **immeuble commercial** a été construit générant un investissement de 800 000 \$. Il s'agit du projet de construction de l'immeuble situé au 202, rue Comeau, soit une salle de lavage pour les camions de la *Meunerie Robitaille*.

De plus, quatre projets de construction de **bâtiments principaux agricoles** ont également été érigés en 2016, et ce, contrairement aux deux années précédentes où aucun permis n'a été émis à cet effet. Toutefois, il est important de mentionner que dans certain cas, il n'est pas évident de savoir si un bâtiment agricole, situé sur la propriété, est principal ou accessoire. Finalement, on note qu'aucun nouveau projet de **construction institutionnelle** et de **construction industrielle** n'a été démarré en 2016.

En résumé, durant l'année 2016, on peut constater que la majeure partie des investissements pour des nouvelles constructions a été mise pour les bâtiments résidentiels unifamiliaux et les bâtiments résidentiels trifamiliaux.

La *figure 2*, ci-dessous, illustre de façon globale la comparaison entre le nombre de permis de construction émis pour des bâtiments principaux et ce, pour les années 2014 à 2016.

Figure 2 : Permis de construction émis de 2014 à 2016



2. ANALYSE (Suite)

Maintenant, comparons les données obtenues en 2016 pour les permis de rénovation de bâtiments principaux avec les statistiques des années 2014 et 2015. Le *tableau 3*, ci-dessous, indique le nombre de **permis de rénovation** émis et la valeur des investissements déboursés, et ce, pour chaque classe d'usages.

Tableau 3 : Permis de rénovation émis de 2014 à 2016

Rénovations de bâtiments principaux	2014		2015		2016	
	Nombre	Investissements	Nombre	Investissements	Nombre	Investissements
Résidentiel - Unifamilial	155	1 926 503 \$	105	1 333 472 \$	135	1 844 645 \$
Résidentiel - Bifamilial	27	224 900 \$	14	415 857 \$	23	202 738 \$
Résidentiel - Trifamilial	5	22 447 \$	4	21 300 \$	3	26 500 \$
Résidentiel - Multifamilial	5	195 806 \$	5	380 000 \$	2	8 500 \$
Sous-total	192	2 369 656 \$	128	2 150 629 \$	163	2 082 383 \$
Commercial	16	186 528 \$	10	255 000 \$	20	2 607 008 \$
Industriel	3	95 000 \$	2	335 000 \$	5	3 194 500 \$
Institutionnel	3	187 836 \$	6	653 100 \$	7	2 884 608 \$
Agricole	2	5 000 \$	1	10 000 \$	6	3 165 000 \$
Total	216	2 844 020 \$	147	3 403 729 \$	201	13 933 499 \$

En se référant au *tableau 3*, on constate qu'en 2016, le nombre de projets de rénovation a augmenté par rapport à l'année 2015. En effet en 2016, 54 permis ont été émis de plus qu'en 2015. Par contre, si on compare l'année 2016 avec l'année 2014, on remarque une baisse d'émission de 15 permis. L'année 2016 est une année record concernant les sommes investies pour la rénovation, et ce, comparativement aux deux années antérieures. En effet, on remarque, pour l'année 2016, des investissements d'une valeur totale de 13 933 499 \$, représentant une augmentation de 389,9 % comparativement à l'année 2014 où les investissements étaient de 2 844 020 \$. On constate également une augmentation des investissements comparativement à l'année 2015 où les investissements étaient de 3 403 729 \$, ce qui équivaut à une augmentation de 309,4 %.

Ce même tableau démontre également qu'en 2016 et aux cours des deux années précédentes, la rénovation des bâtiments résidentiels remporte la palme d'or avec le plus grand nombre de permis émis. Par contre, pour ce qui est des investissements, on remarque que c'est l'effet inverse qui s'est produit. En effet, pour l'année 2016, les investissements ont été plus élevés pour les classes d'usages autres que résidentiels.

En somme, en 2016, les propriétaires d'immeubles autres que résidentiels ont investi beaucoup d'argent sur leur propriété permettant de valoriser l'apparence de leur immeuble en plus d'augmenter leur évaluation.

Certificats

Observons maintenant la situation des certificats émis durant l'année 2016. Pour cet exercice, les certificats émis par la Ville ont été divisés en treize grandes catégories, lesquelles sont :

- ❖ Certificats pour l'abattage d'arbres / déboisement;
- ❖ Certificats pour installer ou modifier une enseigne;
- ❖ Certificats pour aménager des aires de stationnement;
- ❖ Certificats pour installer un appareil mécanique ou un bâtiment temporaire;

2. ANALYSE (Suite)

- ❖ Certificats pour l'arrosage d'une nouvelle plantation;
- ❖ Certificats pour le branchement aux services;
- ❖ Certificats pour les changements d'usage et l'occupation de locaux;
- ❖ Certificats pour installer une clôture, un muret ou une haie;
- ❖ Certificats pour le déplacement ou la démolition d'un bâtiment;
- ❖ Certificats pour les feux extérieurs;
- ❖ Certificats pour les installations septiques et les puits;
- ❖ Certificats pour installer une piscine; un spa ou un bassin aquatique;
- ❖ Certificats pour des travaux de remblai / déblai, des travaux touchant un fossé ou un ponceau ou des travaux dans la rive ou le littoral.

Au cours de l'année 2016, un total de **375** certificats fut émis, et ce, pour toutes catégories confondues. Ce résultat représente une augmentation de 0,8 % par rapport à l'année 2014, où 372 certificats avaient été émis; et une augmentation de 24,2 % par rapport à l'année 2015, où 302 certificats avaient été émis. Les investissements engendrés en 2016 pour la totalité des catégories de certificats sont de 667 402 \$.

Il est important de mentionner que le logiciel pour l'émission des permis et certificats a changé en 2015. Ainsi avec le nouveau logiciel, il y a beaucoup plus de catégories de certificats que dans les années précédentes. Il n'est donc pas possible de comparer chacune des catégories par rapport aux données de 2014. De ce fait, les données de 2016 seront comparées seulement avec les données de 2015.

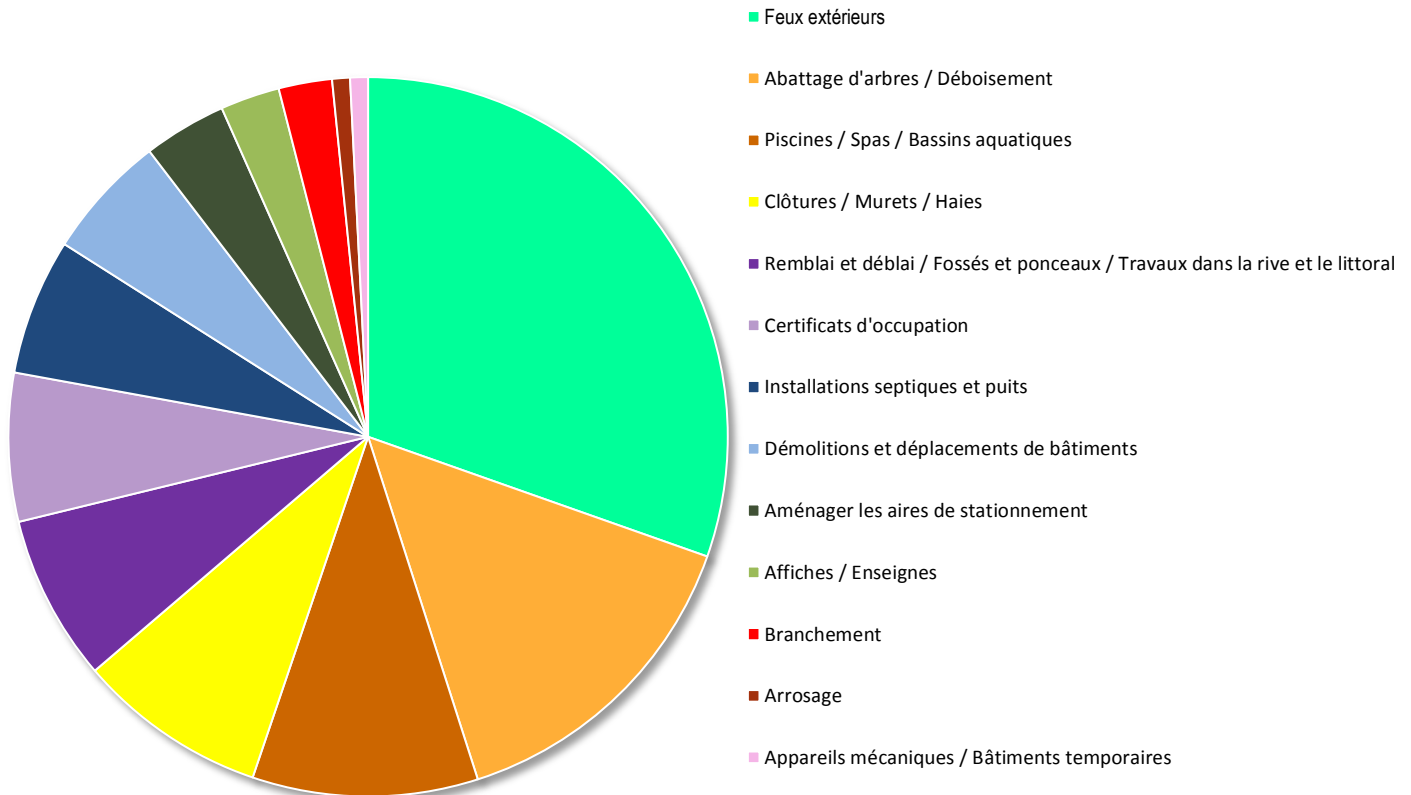
La *figure 3*, que vous retrouverez à la page 8, représente la proportion des certificats émis pour chacune des treize grandes catégories. La catégorie de certificats qui prédomine est celle des feux extérieurs représentant 30,4 % pour un total de **114** certificats; tandis qu'en 2015, 98 certificats ont été émis. La deuxième catégorie la plus volumineuse est celle concernant l'abattage d'arbres qui représente 14,7 % pour un total de **55** certificats; tandis qu'en 2015, 42 certificats ont été émis. La troisième catégorie est celle pour l'installation d'une piscine, un spa ou un bassin aquatique représentant 10,1 % avec un total de **38** certificats comparativement à 2015 où 27 certificats ont été émis. Celle-ci est suivie de peu par la catégorie de certificats pour l'installation d'une clôture, d'un muret ou d'une haie représentant 8,5 % pour un total de **32** certificats émis comparativement à 22 certificats émis en 2015. Ensuite, plusieurs autres catégories se suivent, lesquelles sont :

- la catégorie pour le remblai et déblai, pour les fossés et ponceaux et pour les travaux dans la rive et le littoral représentant 7,5 % avec **28** certificats émis comparativement à 35 certificats émis en 2015;
- la catégorie pour l'émission d'un certificat d'occupation représentant 6,7 % pour un total de **25** certificats comparativement à 24 certificats émis en 2015;
- la catégorie pour l'installation d'un système de traitement des eaux usées ou pour l'installation d'un ouvrage de captage des eaux représentant 6,1 % pour un total de **23** certificats émis. Pour cette même catégorie, 20 certificats ont été émis en 2015;
- la catégorie pour la démolition et le déplacement d'un bâtiment représentant 5,6 % pour un total de **21** certificats émis. En 2015, 10 certificats ont été émis à cet effet.

Finalement les cinq dernières catégories représentent ensemble 10,4 % pour un total de **39** certificats émis.

2. ANALYSE (Suite)

Figure 3 : Catégories de certificats d'autorisation



3. CONCLUSION

Récapitulatif de l'année 2016

La lecture du présent rapport illustre le portrait global de l'émission des permis et certificats émis par la Ville de Farnham au cours de l'année 2016. Nous pouvons constater que la Ville de Farnham a connu un essor concernant le nombre d'autorisations municipales délivrées. Par ailleurs, les investissements ont été très marqués durant cette année pour un total de 27 365 826 \$.

Ce rapport a permis de constater que pour les 356 permis émis, la plus grande catégorie est de loin celle des permis de rénovation. En ce qui a trait aux permis de construction, nous pouvons constater qu'en 2016, un plus grand nombre de ces permis a été émis, et ce, pour des bâtiments principaux unifamiliaux et trifamiliaux comparativement aux deux années précédentes. Ceci est dû principalement aux premières phases du développement résidentiel du *Quartier des Braves*.

Concernant le nombre de constructions de bâtiments principaux autres que résidentiels, soit les bâtiments commerciaux, institutionnels, industriels et agricoles, celui-ci a augmenté comparativement aux années 2014 et 2015. Finalement, en ce qui concerne les certificats émis en 2016, on constate que le nombre de ceux-ci a également augmenté par rapport aux années précédentes, soit les années 2014 et 2015.

3. CONCLUSION (Suite)

Prévisions pour 2017

Nous croyons que l'année 2017 sera marquée par un plus grand nombre de permis de construction pour des bâtiments principaux que les dernières années. En effet, avec l'ouverture d'une autre phase du développement du *Quartier des Braves* et avec le projet de *microhabitations Farnham* qui débutera au cours de l'été, un bon nombre de permis devra être délivré.

Avec l'annonce faite en automne dernier par le ministre fédéral des Finances, M. Bill Morneau, relativement à de nouvelles mesures hypothécaires, les promoteurs tentent d'offrir des développements résidentiels ayant une plus grande mixité d'usages (unifamilial isolé, unifamilial jumelé, unifamilial contigu et triplex) et une plus grande densité d'occupation permettant ainsi d'attirer plus facilement les premiers acheteurs.

Par ailleurs, avec un bon nombre de terrains disponibles, des prix raisonnables et un emplacement géographique stratégique, la Ville de Farnham est un territoire très attirant pour les promoteurs et les acheteurs.

Concernant les terrains disponibles, vous trouverez à l'annexe A de ce rapport, une carte montrant les zones potentielles de développement situées sur le territoire de Farnham.

4. ANNEXE A

Carte des zones potentielles de développement

