



**RAPPORT ANNUEL 2015**

Avril 2017



## **STATISTIQUES DES PERMIS ET CERTIFICATS**



## TABLE DES MATIÈRES

<b>1. PRÉSENTATION</b>	
Introduction .....	1
<b>2. ANALYSE</b>	
Mise en contexte .....	2
Permis.....	2
Certificats.....	6
<b>3. CONCLUSION</b>	
Récapitulatif de l'année 2015.....	8
<b>4. ANNEXE A</b>	
Carte des zones potentielles de développement .....	9

## 1. PRÉSENTATION

### Introduction

Les Services techniques et développement ont compilé les données statistiques concernant les permis et les certificats émis au cours de l'année 2015 afin d'étudier la situation de la Ville de Farnham.

Dans ce présent rapport, nous procéderons au décompte des autorisations municipales émises. Afin de vous faciliter la compréhension et la visualisation des données, nous avons ajouté à ce rapport des graphiques et des tableaux.

Tout d'abord, nous présenterons une mise en contexte de l'année 2015. Par la suite, nous analyserons plus spécifiquement la situation de l'émission des permis, et ce, en faisant entre autres la comparaison avec les données obtenues pour les années 2014 et 2013. Ensuite, nous ferons un bref survol de la situation de l'émission des certificats. Finalement, nous ferons un résumé de l'année 2015.

Il est important de préciser qu'en 2015, la Ville de Farnham s'est dotée d'un nouveau logiciel de permis et certificats. C'est pourquoi, les catégories de permis et de certificats d'autorisation présentes dans ce rapport sont différentes de celles que l'on retrouve dans le rapport annuel de 2014.

*Bonne lecture!*

## 2. ANALYSE

### Mise en contexte

Au cours de l'année 2015, **566** permis et certificats ont été émis au total par les employés de la Ville de Farnham, soit plus précisément 264 permis et 302 certificats. Par rapport à l'année 2014, cela représente une diminution de 26,7 % puisque le nombre total de permis et de certificats émis était de 772. On remarque une diminution encore plus importante par rapport à l'année 2013, où le total de permis et de certificats émis était de 1 014, ce qui représente une diminution de 44,2 %.

Concernant la valeur des sommes investies en 2015 pour les permis et certificats émis, cela représente un total de **12 784 946 \$** de travaux, soit 11 733 231 \$ pour les permis et 1 051 715 \$ pour les certificats. Ce résultat constitue une diminution de la valeur des investissements par rapport aux années précédentes. En effet, il s'agit d'une diminution de 3,5 % par rapport à l'année 2014, où les investissements étaient de 13 247 910 \$ et d'une diminution d'environ 36,1 % par rapport à 2013, où les investissements étaient d'un peu plus de 20 millions de dollars.

### Permis

Dans un premier temps, observons plus précisément la situation des permis émis durant l'année 2015. Les permis de construction se divisent en cinq grandes catégories :

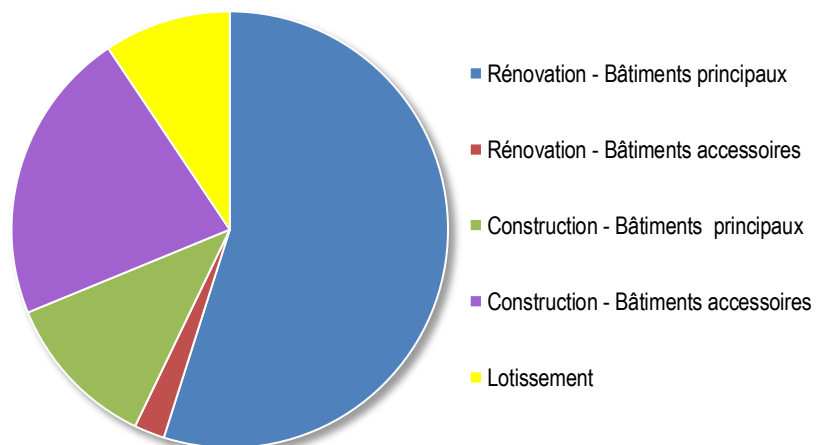
- ❖ Permis de rénovation pour les bâtiments principaux;
- ❖ Permis de rénovation pour les bâtiments accessoires;
- ❖ Permis de construction pour des bâtiments principaux;
- ❖ Permis de construction pour des bâtiments accessoires;
- ❖ Permis de lotissement.

En 2015, la somme de toutes les catégories confondues de permis représente un total de **264**, soit une diminution de 34 % par rapport à l'année 2014, où 400 permis avaient été émis; et une diminution de 51 % par rapport à 2013, où 539 permis avaient été émis. Cette diminution s'explique du fait qu'avec le nouveau logiciel, deux anciennes catégories de permis, soit démolition et branchement, font maintenant partie des catégories de certificats d'autorisation.

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 sans aucun doute celle des permis de rénovation pour les bâtiments principaux. En effet, **147** permis de rénovation ont été émis en 2015 pour les bâtiments principaux représentant plus de 50 % de la totalité des permis émis.

**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 **57** permis émis en 2015 comparativement à 21 permis en 2014 et à 57 permis en 2013. Ensuite, on dénombre un total de **29** permis de construction pour des bâtiments principaux; soit trois constructions de moins qu'en 2014 où 32 permis de construction neuve avaient été émis. Par ailleurs en 2013, 49 permis de construction neuve ont été octroyés, ce qui représente 20 permis de plus qu'en 2015. Par la suite, on dénombre un total de **25** permis de lotissement, et ce, comparativement à 47 permis en 2014 et à 91 permis en 2013. Cette diminution s'explique par le fait qu'avec le 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 avec lequel 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 **6** permis émis en 2015. Afin de mieux comparer les données de 2015 avec celles de 2014 et 2013, il faut additionner les permis de rénovation pour les bâtiments principaux et ceux pour les bâtiments accessoires. Ainsi, un total de 153 permis de rénovation a été émis en 2015 comparativement à 235 permis en 2014 et à 295 permis en 2013.

En ce qui concerne la valeur des investissements engagés au cours de l'année 2015, 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 à chaque année.

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.

Par ailleurs, le *tableau 1* illustre bien que la majorité des investissements engagés en 2015 se retrouve pour la construction et la rénovation de bâtiments principaux résidentiels unifamiliaux.

**Tableau 1 : Permis de construction et de rénovation émis en 2015**

Type de permis	Nombre de permis	Valeur des investissements
<b>RÉSIDENTIEL</b>		
Unifamilial		
Construction	21	4 846 500 \$
Rénovation	105	1 333 472 \$
<b>Sous-total</b>	<b>126</b>	<b>6 179 972 \$</b>
Bifamilial		
Construction	1	300 000 \$
Rénovation	14	415 857 \$
<b>Sous-total</b>	<b>15</b>	<b>715 857 \$</b>
Trifamilial		
Construction	6	1 950 000 \$
Rénovation	4	21 300 \$
<b>Sous-total</b>	<b>10</b>	<b>1 971 300 \$</b>
Multifamilial		
Construction	0	0 \$
Rénovation	5	380 000 \$
<b>Sous-total</b>	<b>5</b>	<b>380 000 \$</b>
<b>Total</b>	<b>156</b>	<b>9 247 129 \$</b>
<b>COMMERCIAL</b>		
Construction	1	350 000 \$
Rénovation	10	255 000 \$
<b>Total</b>	<b>11</b>	<b>605 000 \$</b>
<b>INDUSTRIEL</b>		
Construction	0	0 \$
Rénovation	2	335 000 \$
<b>Total</b>	<b>2</b>	<b>335 000 \$</b>
<b>INSTITUTIONNEL</b>		
Construction	0	0 \$
Rénovation	6	653 100 \$
<b>Total</b>	<b>6</b>	<b>653 100 \$</b>
<b>AGRICOLE</b>		
Construction	0	0 \$
Rénovation	1	10 000 \$
<b>Total</b>	<b>1</b>	<b>10 000 \$</b>
<b>TOTAL ANNUEL</b>	<b>176</b>	<b>10 850 229 \$</b>

## 2. ANALYSE (Suite)

Comparons maintenant les données obtenues en 2015 concernant les permis de construction pour des bâtiments principaux avec celles des années 2013 et 2014. 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 les années 2015 et 2014 sont très semblables concernant le nombre de permis émis. Toutefois, les deux dernières années ont connu une grande baisse du marché immobilier comparativement à 2013 où celui-ci était plus florissant.

**Tableau 2 : Permis de construction émis de 2013 à 2015**

Constructions de bâtiments principaux	2013		2014		2015	
	Nombre	Investissements	Nombre	Investissements	Nombre	Investissements
Résidentiel - Unifamilial	37	8 412 000 \$	21	4 603 500 \$	21	4 846 500 \$
Résidentiel - Bifamilial	3	900 000 \$	1	110 000 \$	1	300 000 \$
Résidentiel - Trifamilial	7	2 285 000 \$	8	2 315 000 \$	6	1 950 000 \$
Résidentiel - Multifamilial	0	0 \$	0	0 \$	0	0 \$
Sous-total	47	11 597 000 \$	30	7 028 500 \$	28	7 096 500 \$
Commercial	0	0 \$	1	1 500 000 \$	1	350 000 \$
Industriel	1	750 000 \$	1	350 000 \$	0	0 \$
Institutionnel	1	1 300 000 \$	0	0 \$	0	0 \$
Agricole	0	0 \$	0	0 \$	0	0 \$
<b>Total</b>	<b>49</b>	<b>13 647 000 \$</b>	<b>32</b>	<b>8 878 500 \$</b>	<b>29</b>	<b>7 446 500 \$</b>

Plus précisément, concernant les permis de construction émis en 2015 pour des **bâtiments résidentiels unifamiliaux**, on constate qu'un même nombre de permis a été émis en 2014, soit 21 permis représentant des investissements semblables. Toutefois, pour ce même type de construction, on constate une diminution majeure comparativement à 2013; soit une réduction de seize permis représentant une baisse d'investissement de 3 565 500 \$.

Ensuite, au niveau de la construction de **bâtiments résidentiels bifamiliaux (duplex)**, on dénote une diminution de deux immeubles comparativement à 2013 mais un même nombre d'immeubles comparativement à 2014. Au niveau des **bâtiments trifamiliaux (triplex)**, on observe une légère baisse avec un immeuble de moins qu'en 2013 et deux immeubles de moins qu'en 2014. En ce qui concerne les **bâtiments multifamiliaux (quatre logements et plus)**, ce marché semble stagnant puisqu'aucun entrepreneur ne s'est lancé dans ce type de projet de 2013 à 2015.

Concernant les usages autres que résidentiels, on observe qu'au cours de l'année 2015 un seul immeuble a été érigé, représentant une diminution d'un bâtiment comparativement aux années 2013 et 2014.



## 2. ANALYSE (Suite)

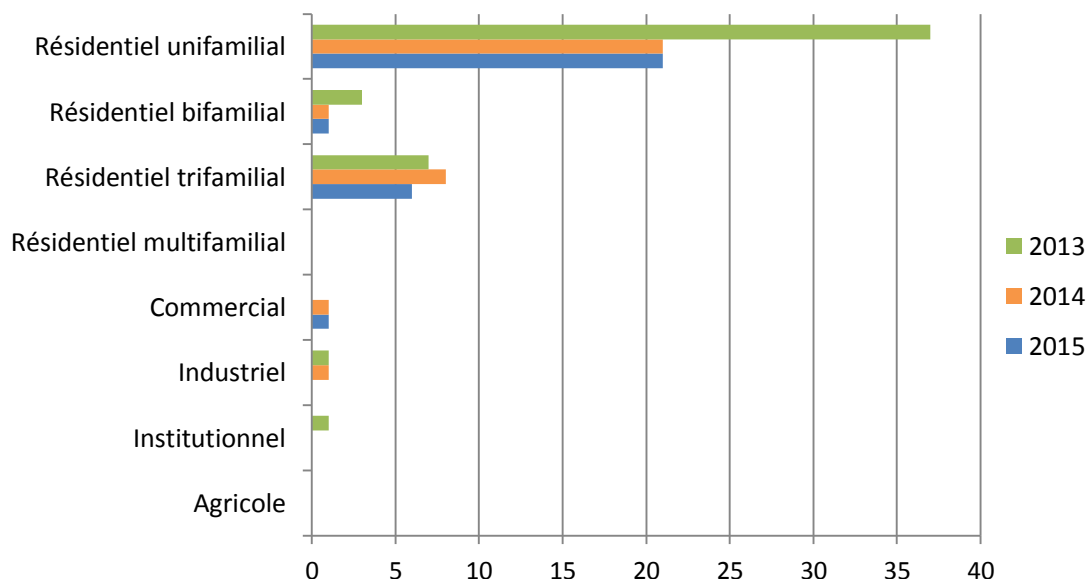
Plus précisément, au cours de l'année 2015 un **projet commercial** a vu le jour générant un investissement de 350 000 \$. Il s'agit du projet de construction de l'immeuble situé au 405, rue Meigs, soit le commerce *Diablement bon*.

Finalement, on note qu'aucun nouveau projet de **construction institutionnelle, industrielle et agricole** n'a été démarré en 2015.

Durant l'année 2015, considérant qu'il n'y a eu qu'une seule construction pour un usage autre que résidentiel, il n'y a pas eu d'investissement majeur. Toutefois, durant l'année 2013, le plus gros investissement fut pour le groupe d'usage **institutionnel** avec l'implantation d'une nouvelle garderie privée subventionnée pouvant accueillir quatre-vingt enfants, soit *Les Dinos Rigolos*. Concernant l'année 2014, le plus gros investissement fut pour le groupe d'usage **commercial** avec la construction d'un immeuble commercial situé au 201, rue Principale Est comprenant plusieurs suites commerciales qui accueillent entre autres la SAQ, un bureau pour l'entrepreneur *Construction Novard*, un bureau d'avocat, un bureau de notaire, un bureau d'architecte, etc.

La *figure 2*, ci-dessous, illustre de façon globale la comparaison entre le nombre de permis de construction émis pour des bâtiments principaux au cours des années 2013, 2014 et 2015.

**Figure 2 : Permis de construction émis de 2013 à 2015**



## 2. ANALYSE (Suite)

Maintenant, comparons les données obtenues en 2015 pour les permis de rénovation de bâtiments principaux avec les statistiques des années 2013 et 2014. 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 2013 à 2015**

Rénovations de bâtiments principaux	2013		2014		2015	
	Nombre	Investissements	Nombre	Investissements	Nombre	Investissements
Résidentiel - Unifamilial	197	2 385 726 \$	155	1 926 503 \$	105	1 333 472 \$
Résidentiel - Bifamilial	29	768 647 \$	27	224 900 \$	14	415 857 \$
Résidentiel - Trifamilial	7	126 700 \$	5	22 447 \$	4	21 300 \$
Résidentiel - Multifamilial	8	197 889 \$	5	195 806 \$	5	380 000 \$
Sous-total	241	3 478 962 \$	192	2 369 656 \$	128	2 150 629 \$
Commercial	15	138 849 \$	16	186 528 \$	10	255 000 \$
Industriel	5	495 000 \$	3	95 000 \$	2	335 000 \$
Institutionnel	9	1 019 004 \$	3	187 836 \$	6	653 100 \$
Agricole	3	104 000 \$	2	5 000 \$	1	10 000 \$
<b>Total</b>	<b>273</b>	<b>5 235 815 \$</b>	<b>216</b>	<b>2 844 020 \$</b>	<b>147</b>	<b>3 403 729 \$</b>

En se référant au *tableau 3*, on constate qu'en 2015, le nombre de projets de rénovation a diminué comparativement aux deux années antérieures. Toutefois, les investissements sont légèrement supérieurs à l'année 2014 soit 559 709 \$, et ce, malgré qu'il y a eu une diminution de 69 permis émis. Concernant l'année 2013, on dénombre une diminution de 126 permis pour une diminution de valeur de 1 832 086 \$.

Ce même tableau démontre également que la réduction du nombre de permis de rénovation est présente dans toutes les classes d'usages sauf en ce qui a trait aux immeubles résidentiels multifamiliaux et aux immeubles institutionnels, et ce, comparativement à l'année 2014. Toutefois, la classe d'usages ayant obtenu les plus importants investissements reste celle des **bâtiments résidentiels unifamiliaux**.

En somme, malgré la diminution du nombre de permis de rénovation, la population a investi davantage sur leur propriété permettant de monter, de ce fait même, la valeur globale du rôle foncier.

### Certificats

Observons maintenant la situation des certificats émis durant l'année 2015. Pour cet exercice, les certificats émis par la Ville en 2015 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 2015, un total de **302** certificats fut émis, et ce, pour toutes catégories confondues. Ce résultat représente une diminution de 18,8 % par rapport à l'année 2014, où 372 certificats avaient été émis; et une diminution de 36,4 % par rapport à l'année 2013, où 475 certificats avaient été émis. Les investissements engendrés pour la totalité des catégories de certificats sont de 1 051 715 \$

Tel qu'indiqué dans l'introduction de ce rapport, 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 précédents rapports. Il n'est donc pas possible de comparer chacune des catégories par rapport aux années précédentes.

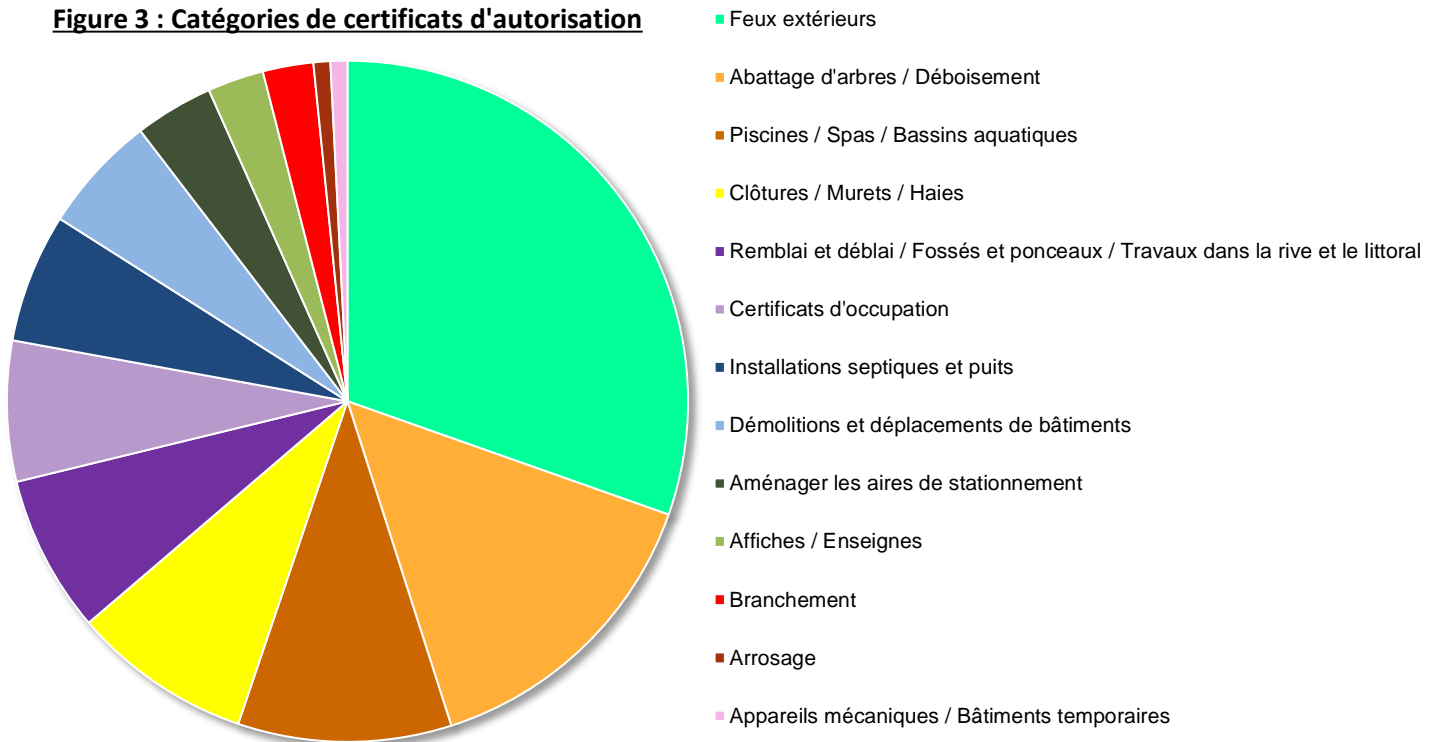
La *figure 3*, que vous retrouverez à la page 8, représente la proportion des certificats émis pour chacune des treize grandes catégories. La catégorie de certificats qui prédomine est celle des feux extérieurs représentant 32 % pour un total de **98** certificats émis. La deuxième catégorie la plus volumineuse est celle concernant l'abattage d'arbres qui représente 14 % pour un total de **42** certificats émis. Celle-ci est suivie de peu par la catégorie des certificats émis pour les travaux de remblai / déblai, les travaux touchant un fossé ou un ponceau ou les travaux dans la rive ou le littoral représentant 12 % pour un total de **35** certificats émis. Ensuite, plusieurs autres catégories se suivent, lesquelles sont :

- la catégorie pour l'installation d'une piscine, d'un spa ou d'un bassin aquatique représentant 9 % pour un total de **27** certificats émis;
- la catégorie pour l'émission d'un certificat d'occupation représentant 8 % pour un total de **24** certificats émis;
- la catégorie pour l'installation d'une clôture, d'un muret ou d'une haie représentant 7 % pour un total de **22** certificats émis;
- 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 7 % pour un total de **20** certificats émis;
- la catégorie pour l'installation ou la modification d'une enseigne représentant 5 % pour un total de **15** certificats émis;

Finalement, les cinq dernières catégories sont peu nombreuses et représentent ensemble 6 % des certificats émis pour un total de **19** certificats émis.

## 2. ANALYSE (Suite)

**Figure 3 : Catégories de certificats d'autorisation**



## 3. CONCLUSION

### Récapitulatif de l'année 2015

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 2015. En ce sens, on remarque que la Ville de Farnham a continué de connaître une diminution du nombre total de permis et certificats émis par rapport à l'année 2014. De ce fait, même la valeur totale des investissements a diminué.

Ce rapport a permis de constater que pour les 264 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 2015 il y a eu le même nombre de résidences unifamiliales qui a été érigées qu'en 2014. De plus, on remarque que la construction de bâtiments principaux pour les usages autres que résidentiels (commerciaux, institutionnels, industriels et agricoles) a diminué comparativement aux années 2014 et 2013. Finalement, en ce qui concerne les certificats émis en 2015, on constate une fois encore une diminution de ceux-ci par rapport aux années précédentes (2014 et 2013). Grâce au nouveau logiciel utilisé pour l'émission des permis et certificats, les catégories de certificats émis sont plus détaillées.

Considérant que ce rapport a été réalisé au mois d'avril 2017, aucune perspective ne sera faite pour l'année 2016. Vous trouverez à l'annexe A de ce rapport, une carte montrant les zones potentielles de développement situées sur le territoire de Farnham, en date de 2015.

## 4. ANNEXE A

### Carte des zones potentielles de développement

