



## 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 2017 .....	8
Prévisions pour l'année 2018 .....	9
<b>4. ANNEXE A</b>	
Carte des zones potentielles de développement .....	10

## 1. PRÉSENTATION

### Introduction

Puisque l'année 2017 s'est achevée, le Service de planification et d'aménagement du territoire a compilé les données statistiques concernant les permis et les certificats octroyés durant la dernière année.

Dans ce présent rapport, le recensement relatif à l'émission des autorisations municipales sera détaillé. Par ailleurs, des graphiques et des tableaux synthèse y sont ajoutés afin de mieux comprendre et de mieux visualiser les données compilées.

Premièrement, une mise en contexte de l'année 2017 sera abordée. Deuxièmement, une analyse plus détaillée sera faite concernant la situation de l'émission des permis, et ce, en faisant entre autres la comparaison avec les deux années antérieures (2016 et 2015). Troisièmement, un survol sera fait sur la situation de l'émission des certificats. Finalement, un récapitulatif sera fait sur les données pour l'année 2017 et le tout sera complété par nos prévisions pour l'année 2018.

*Bonne lecture!*

## 2. ANALYSE

### Mise en contexte

Durant la dernière année, un total de **866** permis et certificats ont été délivrés par les employés de la Ville de Farnham, soit **399** permis et **467** certificats. Le nombre total des permis et certificats émis représente une augmentation de 18,5 % par rapport à l'année 2016, où le nombre total était de 731 ainsi qu'une augmentation de 53 % par rapport à 2015, où le total était de 566.

Les 866 permis et certificats octroyés en 2017 représentent une valeur totale des investissements engagés de **26 667 332 \$**, soit plus précisément de 25 138 366 \$ pour les permis et de 1 528 966 \$ pour les certificats. Ce montant total constitue une faible diminution de 2,5 % par rapport à l'année 2016 où les investissements étaient de 27 365 826 \$. Toutefois, les investissements déboursés en 2017 représentent une augmentation de 108,6 % par rapport à l'année 2015, où les investissements étaient de 12 784 946 \$.

### Permis

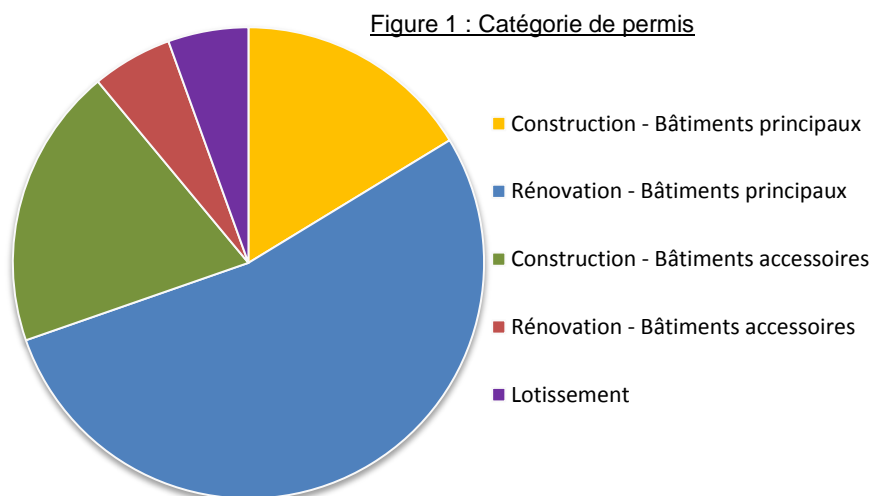
Premièrement, attardons nous plus en détail sur la situation des permis émis durant l'année 2017; lesquels se divisent en cinq grandes catégories :

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

En 2017, la somme de toutes les catégories confondues de permis s'élève à un total de **399** pour des investissements de 25 138 366 \$; représentant une augmentation de 12,1 % par rapport à 2016, où 356 permis ont été délivrés et une augmentation de 51,1 % par rapport à l'année 2015, où 264 permis ont été émis. Il est donc possible de constater que le nombre de permis délivrés pour l'année 2017 a donc été légèrement supérieur qu'en 2016 et beaucoup plus nombreux qu'en 2015.

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, **213** permis de rénovation ont été émis en 2017 comparativement aux deux dernières années durant lesquelles 201 permis de rénovation ont été délivrés en 2016 et 147 permis en 2015.



## 2. ANALYSE (Suite)

La deuxième catégorie la plus nombreuse pour le nombre de permis octroyés est celle liée à la construction de bâtiments accessoires; soit un total de **77** permis émis en 2017 comparativement à **66** permis émis en 2016 et 57 en 2015. La troisième catégorie la plus importante est celle des permis de construction de bâtiments principaux, dans laquelle on dénombre un total de **65** permis délivrés en 2017 comparativement à 46 permis en 2016 et 29 permis en 2015. Finalement, les deux dernières catégories sont arrivées à égalité. En effet, **22** permis ont été délivrés pour la rénovation de bâtiments accessoires, tandis que 17 permis ont été émis en 2016 et 6 permis en 2015. Un total de **22** permis a également été délivré en 2017 pour le lotissement représentant la création de 143 lots. En 2016, 26 permis de lotissement ont été délivrés afin de créer 72 lots et 25 permis ont été émis en 2015 créant 75 lots.

Ce qu'il faut comprendre avec les permis de lotissement, c'est qu'un seul permis est octroyé, et ce, pour la totalité des lots visés par une demande de lotissement. Ainsi, malgré le fait que le nombre de permis de lotissement a diminué en 2017 comparativement aux deux années précédentes, le nombre de lots créés a amplement augmenté.

Le *tableau 1* indique le nombre de permis de construction et de rénovation ainsi que 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, ces deux catégories de permis sont celles ayant généré le plus d'investissements, et ce, comme les années précédentes.

Il est important de préciser que depuis la dernière année, une catégorie d'usage a été ajoutée pour les permis de rénovation et de construction de bâtiments principaux. En effet, l'usage mixte a été intégré au logiciel de permis. Cette catégorie d'usage représente les bâtiments pourvus de plus d'un usage, comme par exemple résidentiel et commercial.

Grâce au *tableau 1*, il est possible de constater que les **résidences unifamiliales** sont celles qui ont été le plus construites en 2017. Celles-ci comprennent les structures de bâtiments isolées, jumelées et contiguës. C'est également dans cette même classe d'usage qu'il y a eu le plus grand nombre de permis de rénovation.

**Tableau 1 : Permis de construction et de rénovation émis en 2017**

Type de permis	Nombre de permis	Valeur des investissements
<b>RÉSIDENTIEL</b>		
Unifamilial		
Construction	46	9 729 500 \$
Rénovation	144	1 559 030 \$
<b>Sous-total</b>	<b>190</b>	<b>11 288 530 \$</b>
Bifamilial		
Construction	0	- \$
Rénovation	19	166 574 \$
<b>Sous-total</b>	<b>19</b>	<b>166 574 \$</b>
Trifamilial		
Construction	19	6 610 000 \$
Rénovation	8	144 105 \$
<b>Sous-total</b>	<b>27</b>	<b>6 754 105 \$</b>
Multifamilial		
Construction	0	- \$
Rénovation	7	305 210 \$
<b>Sous-total</b>	<b>7</b>	<b>305 210 \$</b>
<b>Total</b>	<b>243</b>	<b>18 514 419 \$</b>
<b>MIXTE</b>		
Construction	0	- \$
Rénovation	8	259 700 \$
<b>Total</b>	<b>8</b>	<b>259 700 \$</b>
<b>COMMERCIAL</b>		
Construction	0	- \$
Rénovation	12	674 547 \$
<b>Total</b>	<b>12</b>	<b>674 547 \$</b>
<b>INDUSTRIEL</b>		
Construction	0	- \$
Rénovation	4	115 000 \$
<b>Total</b>	<b>4</b>	<b>115 000 \$</b>
<b>INSTITUTIONNEL</b>		
Construction	0	- \$
Rénovation	6	2 473 149 \$
<b>Total</b>	<b>6</b>	<b>2 473 149 \$</b>
<b>AGRICOLE</b>		
Construction	0	- \$
Rénovation	4	2 258 600 \$
<b>Total</b>	<b>4</b>	<b>2 258 600 \$</b>
<b>TOTAL ANNUEL</b>	<b>277</b>	<b>24 295 415 \$</b>

## 2. ANALYSE (Suite)

Comparons maintenant les données obtenues en 2017 concernant les permis de construction pour des bâtiments principaux avec celles des années 2016 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 2017 a été une année record concernant le nombre de permis délivrés pour la construction d'un bâtiment principal, et ce, par rapport aux deux années précédentes. En effet, un total de 65 permis a été octroyé en 2017 comparativement à 46 en 2016 et à 29 en 2015. Ce grand nombre de permis résulte d'une augmentation des investissements avec un total de 16 339 500 \$ en 2017 comparativement à 12 294 000 \$ en 2016 et 7 446 500 \$ en 2015.

**Tableau 2 : Permis de construction émis de 2015 à 2017**

Constructions de bâtiments principaux	2015		2016		2017	
	Nombre	Investissements	Nombre	Investissements	Nombre	Investissements
Résidentiel - Unifamilial	21	4 846 500 \$	27	5 504 000 \$	46	9 729 500 \$
Résidentiel - Bifamilial	1	300 000 \$	0	- \$	0	- \$
Résidentiel - Trifamilial	6	1 950 000 \$	13	4 700 000 \$	19	6 610 000 \$
Résidentiel - Multifamilial	0	- \$	1	530 000 \$	0	- \$
Sous-total	28	7 096 500 \$	41	10 734 000 \$	65	16 339 500 \$
Mixte	N/A	- \$	N/A	- \$	0	- \$
Commercial	1	350 000 \$	1	800 000 \$	0	- \$
Industriel	0	- \$	0	- \$	0	- \$
Institutionnel	0	- \$	0	- \$	0	- \$
Agricole	0	- \$	4	760 000 \$	0	- \$
<b>Total</b>	<b>29</b>	<b>7 446 500 \$</b>	<b>46</b>	<b>12 294 000 \$</b>	<b>65</b>	<b>16 339 500 \$</b>

Plus précisément, concernant les permis de construction émis en 2017 pour des **bâtiments résidentiels unifamiliaux**, on constate une hausse de 17 permis comparativement à 2016 et une hausse de 25 permis comparativement à 2015; représentant une hausse moyenne des investissements de 4 554 250 \$ par rapport aux deux années précédentes. Cette augmentation est due aux résidences unifamiliales isolées, jumelées et contiguës présentes dans le développement du *Quartier des Braves* ainsi qu'aux résidences présentes dans le développement *microhabitations Farnham*.

Ensuite, au niveau de la construction de **bâtiments résidentiels bifamiliaux (duplex)**, aucun permis de construction n'a été délivré pour ce type de bâtiment ni en 2017 et ni en 2016, comparativement à 2015 où un seul permis a été délivré pour ce type de bâtiment. On peut donc attester que ce marché n'est pas prospère dans la Ville de Farnham.

En ce qui a trait aux **bâtiments trifamiliaux (triplex)**, on observe une hausse pour ce type de construction avec un total de 19 permis émis en 2017, soit 6 permis de plus qu'en 2016 et 13 permis de plus qu'en 2015. Cette augmentation est due aux nombreux triplex qui se sont construits dans le développement du *Quartier des Braves*, à l'intersection de la rue Principale Est et de la rue Gobeille et sur la rue des Orchidées.

En ce qui concerne les **bâtiments multifamiliaux (quatre logements et plus)**, aucun permis n'a été émis en 2017 tandis qu'un seul permis a été délivré en 2016 et aucun en 2015. Encore une fois, ce marché n'est pas prospère.

## 2. ANALYSE (Suite)

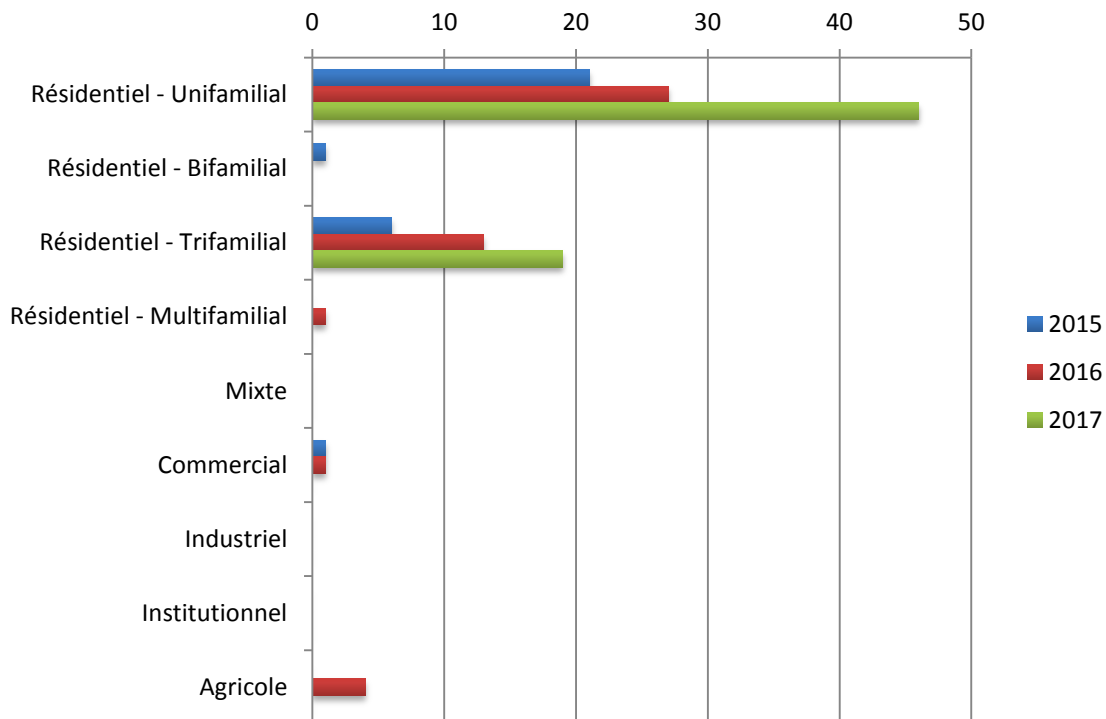
Concernant les usages autres que résidentiels, on observe qu'aucun permis n'a été délivré en 2017, représentant une diminution de 5 permis comparativement à 2016 et de 1 permis en comparaison avec l'année 2015.

Malgré le fait qu'aucun nouveau projet de **construction mixte, commerciale, agricole, institutionnelle** et **industrielle** n'a démarré en 2017, il n'en reste pas moins que la valeur totale des investissements pour les constructions de bâtiments principaux a augmenté.

En résumé, on peut constater que les investissements défrayés en 2017 pour des nouvelles constructions ont été donnés 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 2015 à 2017.

**Figure 2 : Permis de construction émis de 2015 à 2017**



## 2. ANALYSE (Suite)

Maintenant, comparons les données obtenues en 2017 pour les permis de rénovation de bâtiments principaux avec les statistiques des années 2016 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 2015 à 2017**

Rénovations de bâtiments principaux	2015		2016		2017	
	Nombre	Investissements	Nombre	Investissements	Nombre	Investissements
Résidentiel - Unifamilial	105	1 333 472,00 \$	135	1 844 645 \$	144	1 559 030 \$
Résidentiel - Bifamilial	14	415 857 \$	23	202 738 \$	19	166 574 \$
Résidentiel - Trifamilial	4	21 300 \$	3	26 500 \$	8	144 105 \$
Résidentiel - Multifamilial	5	380 000 \$	2	8 500 \$	7	305 210 \$
Sous-total	128	2 150 629 \$	163	2 082 383 \$	178	2 174 919 \$
Mixte	N/A	- \$	N/A	- \$	8	259 700 \$
Commercial	10	255 000 \$	20	2 607 008 \$	12	674 547 \$
Industriel	2	335 000 \$	5	3 194 500 \$	4	115 000 \$
Institutionnel	6	653 100 \$	7	2 884 608 \$	6	2 473 149 \$
Agricole	1	10 000 \$	6	3 165 000 \$	4	2 258 600 \$
<b>Total</b>	<b>147</b>	<b>3 403 729 \$</b>	<b>201</b>	<b>13 933 499 \$</b>	<b>212</b>	<b>7 955 915 \$</b>

En se référant au *tableau 3*, on constate qu'en 2017, le nombre de projets de rénovation a augmenté par rapport aux années 2016 et 2015. En effet en 2017, 11 permis ont été émis de plus qu'en 2016 et 65 permis de plus qu'en 2015. Par contre, les investissements attribués aux rénovations en 2017 ont diminué de 5 977 584 \$ comparativement à 2016; représentant une baisse de 43 %. Toutefois, les investissements ont augmenté comparativement à 2015, soit de 4 552 186 \$; représentant une hausse de 133,7 %.

Ce même tableau démontre également qu'en 2017 et aux cours des deux années précédentes, la rénovation des bâtiments résidentiels représente le plus grand nombre de permis émis. Cela s'explique du fait que ce type d'immeubles représente une grande majorité sur le territoire. Toutefois, en ce qui a trait aux investissements, on remarque que ceux-ci sont plus élevés pour les classes d'usages autres que résidentiels.

En somme, en 2017, les propriétaires d'immeubles ont continué à investir de l'argent sur leurs propriétés permettant d'augmenter leur évaluation municipale et valoriser l'apparence de la Ville de Farnham.

### Certificats

Observons maintenant la situation des certificats émis durant l'année 2017. Pour cet exercice, les certificats émis par la Ville ont été divisés en treize grandes catégories, lesquelles sont :

- ❖ Certificats pour les feux extérieurs;
- ❖ Certificats pour l'abattage d'arbres / déboisement;
- ❖ Certificats pour installer une piscine; un spa ou un bassin aquatique;
- ❖ Certificats pour installer une clôture, un muret ou une haie;
- ❖ Certificats pour remblai ou déblai / fossés ou ponceaux / travaux dans la rive ou le littoral;
- ❖ Certificats d'occupation;



## 2. ANALYSE (Suite)

- ❖ Certificats pour aménager des aires de stationnement, des entrées charretières;
- ❖ Certificats pour les installations septiques et les puits ou pour le branchement aux services;
- ❖ Certificats pour la démolition ou le déplacement d'un bâtiment;
- ❖ Certificats pour installer ou modifier une affiche ou une enseigne;
- ❖ Certificats pour l'arrosage d'une nouvelle plantation;
- ❖ Certificats pour la garde de poules;
- ❖ Certificats pour installer un appareil mécanique ou un bâtiment temporaire.

Au cours de l'année 2017, un total de **467** certificats fut émis, et ce, pour toutes catégories confondues. Ce résultat représente une augmentation de 24,5 % par rapport à l'année 2016, où 375 certificats avaient été émis; et une augmentation de 79,9 % par rapport à l'année 2015, où 264 certificats avaient été émis. Les investissements engendrés en 2017 pour la totalité des catégories de certificats sont de 1 528 966 \$.

Il est important de mentionner qu'en 2017, une nouvelle catégorie de certificat a été ajoutée, soit celle de la garde de poules. En effet, le conseil a adopté en septembre dernier un règlement sur la garde de poules en secteur urbain. Ainsi, afin de ne pas créer trop de catégories de certificats pour ce présent rapport, certaines catégories ont été jumelées, et ce, dans l'objectif de se limiter à treize grandes classes.

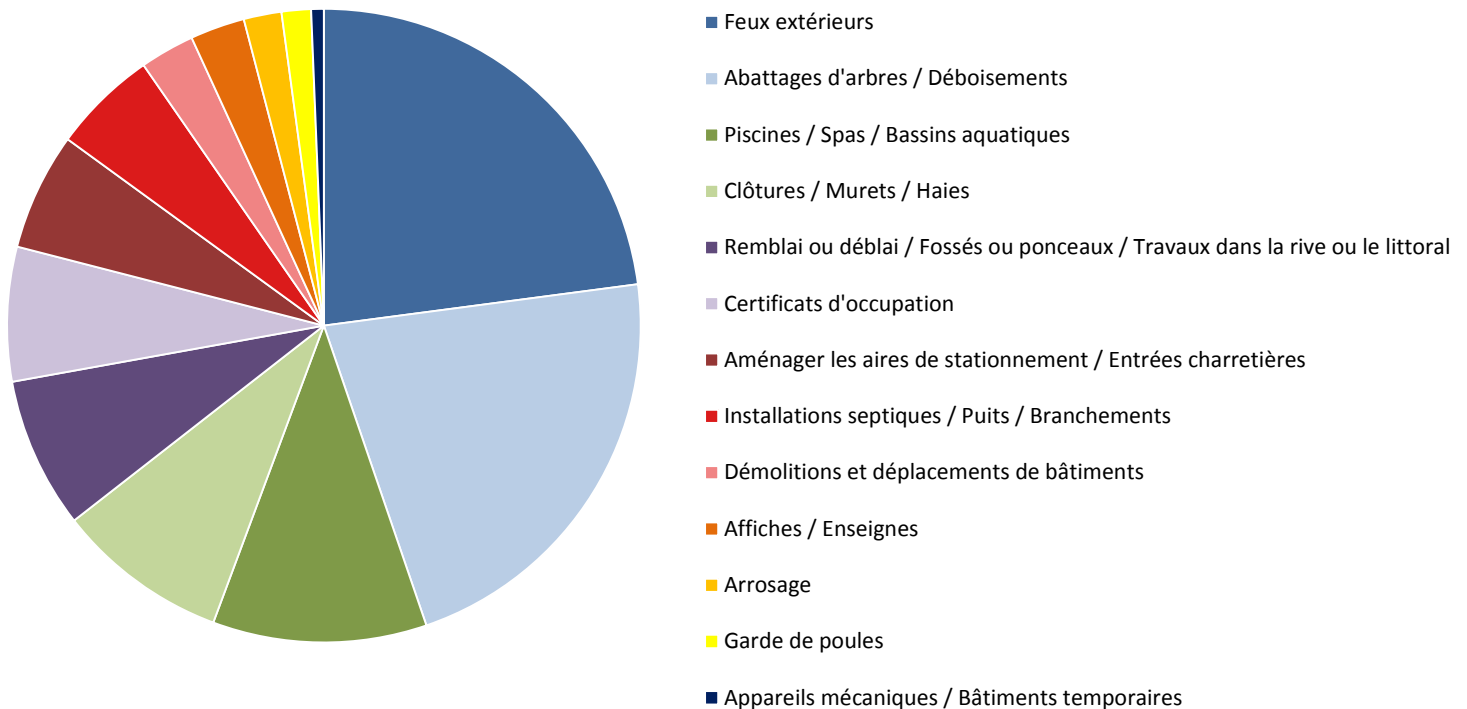
La *figure 3*, que vous retrouverez à la page 8, représente la proportion des certificats émis pour chacune des treize grandes catégories. La catégorie de certificats qui prédomine est celle des feux extérieurs représentant 23 % pour un total de **107** certificats; comparativement à 114 en 2016 et 98 en 2015. La deuxième catégorie qui est la plus volumineuse est celle concernant l'abattage d'arbres et le déboisement qui représente 21,8 % pour un total de **102** certificats; comparativement à 55 en 2016 et 42 en 2015. La troisième catégorie est celle pour l'installation d'une piscine, d'un spa ou d'un bassin aquatique qui représente 11 % avec un total de **51** certificats; comparativement à 38 en 2016 et 27 en 2015. Celle-ci est suivie par la catégorie de certificats pour l'installation d'une clôture, d'un muret ou d'une haie représentant 8,8 % pour un total de **41** certificats émis; comparativement à 32 certificats en 2016 et 22 certificats 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 7,7 % avec **36** certificats; comparativement à 28 certificats en 2016 et 35 certificats émis en 2015;
- la catégorie pour l'émission d'un certificat d'occupation représentant 6,8 % pour un total de **32** certificats; comparativement à 25 certificats émis en 2016 et 24 certificats émis en 2015;
- la catégorie pour l'aménagement des aires de stationnement et des entrées charretières représentant 6 % pour un total de **28** certificats délivrés, et ce, comparativement à 23 certificats émis en 2016 et 20 certificats émis en 2015;
- la catégorie pour l'installation des systèmes septiques, des puits et des branchements aux services représentant 5,3 % pour un total de **25** certificats émis. Tandis qu'en 2016, 23 certificats ont été émis et 20 certificats en 2015. Toutefois, il est important de préciser que pour l'année 2017 les permis de branchements ont été jumelés aux permis sur les installations septiques et les puits.

Finalement les cinq dernières catégories représentent ensemble 9,6 % pour un total de **45** certificats émis. Il est certain que la catégorie concernant la garde de poules est peu nombreuse considérant que celle-ci a été créée à la fin de l'année 2017.

## 2. ANALYSE (Suite)

**Figure 3 : Catégories de certificats**



## 3. CONCLUSION

### Récapitulatif de l'année 2017

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 2017. Nous pouvons constater que la Ville de Farnham a connu un essor avec un total de 866 autorisations municipales délivrées comparativement aux deux années précédentes; représentant des investissements de 26 667 332 \$.

Ce rapport permet de constater qu'un total de 399 permis a été délivré; représentant des investissements de 25 138 366 \$. La plus grande catégorie de permis est de loin celle des permis de rénovation. Toutefois, le plus gros des investissements a été pour la construction de bâtiments principaux unifamiliaux et trifamiliaux.

En ce qui concerne les certificats émis en 2017, un total de 467 certificats a été délivré représentant des investissements 1 528 966 \$.

Bref, l'année 2017 a été florissante, et ce, tel que prévu dans le rapport annuel de statistiques de 2016.

### 3. CONCLUSION (Suite)

#### Prévisions pour 2018

Nous croyons que l'année 2018 sera une année encore plus prospère que l'année 2017, et ce, entre autres concernant le nombre de permis de construction octroyé pour des bâtiments principaux résidentiels. En effet, le développement du *Quartier des Braves* ainsi que le développement de *microhabitations Farnham* possèdent encore plusieurs terrains disponibles.

Par ailleurs, plusieurs projets résidentiels de bâtiments multifamiliaux devraient débiter au cours de l'été, soit sur la rue Jeannine-Derome, sur la rue Collins et sur le site de l'ancienne église Saint-Fabien.

De plus, probablement qu'à l'automne prochain, la phase 3 du développement du *Carré du pacifique* devrait être prête.

Ainsi, plusieurs nouvelles constructions devront voir le jour en 2018 et ainsi la Ville des Farnham pourra accueillir plusieurs nouvelles familles.

Finalement, la Ville de Farnham reste toujours un territoire très attirant pour les promoteurs et les acheteurs, et ce, grâce à la disponibilité des terrains développables et à leurs prix raisonnables. À cet effet, vous trouverez à l'annexe A de ce rapport, une carte montrant les zones potentielles de développement situées sur le territoire de la Ville de Farnham.

4. ANNEXE A

Carte des zones potentielles de développement

