

VILLE DE
FARNHAM

STATISTIQUES SUR LES PERMIS & CERTIFICATS

RAPPORT ANNUEL 2021

JANVIER 2022

TABLE DES MATIÈRES

1.	PRÉSENTATION	
	Introduction	1
2.	ANALYSE	
	Mise en contexte	2
	Permis.....	2
	Certificats.....	6
3.	CONCLUSION	
	Récapitulatif de l'année 2021	8
	Prévisions pour l'année 2022.....	9

1. PRÉSENTATION

Introduction

Chaque année, de nombreux permis et certificats sont délivrés, permettant d'assurer un développement cohérent et harmonieux du territoire de la Ville de Farnham. L'année 2021 étant terminée, il est maintenant temps de faire le bilan des activités liées aux permis et certificats émis au sein du Service de planification et d'aménagement du territoire. Le document ci-contre rassemble différentes statistiques permettant de porter un regard global sur les permis et certificats octroyés dans la dernière année.

Les statistiques reliées à l'émission des permis et certificats sont le reflet de la situation du développement de la Ville de Farnham et de la mise en valeur du cadre bâti qui forme celle-ci. C'est pourquoi il est nécessaire de dresser un portrait fidèle des permis et certificats qui sont délivrés annuellement, de manière à comprendre les intentions des citoyens et des promoteurs et de bien prévoir le développement de la ville à long terme, en mettant en place des outils qui viennent répondre à la demande et aux besoins du territoire.

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

Une mise en contexte de l'année 2021 sera tout d'abord présentée. Celle-ci sera suivie de deux sections faisant respectivement l'analyse détaillée de l'émission des permis et de l'émission des certificats pour l'année 2021. Afin de permettre une meilleure compréhension des résultats atteints en 2021, une comparaison sera faite avec les deux années antérieures. Finalement, un récapitulatif sera présenté pour l'année 2021, ainsi que certaines prévisions pour l'année 2022.

2. ANALYSE

Mise en contexte

Durant la dernière année, un total de **1077** permis et certificats ont été délivrés par les employés de la Ville de Farnham, soit **394** permis et **683** certificats. Le nombre total des permis et certificats émis représente une baisse de 9.8 % par rapport à l'année 2020, où le nombre total était de 1164, ainsi qu'une augmentation de 4.3 % par rapport à 2019, où le total était de 1007 permis et certificats émis.

Les 1077 permis et certificats octroyés en 2021 représentent une valeur totale des investissements engagés de **56 004 674 \$**, soit plus précisément de 52 151 409 \$ pour les permis et de 3 853 265 \$ pour les certificats. Ce montant total constitue une augmentation des investissements de 24.0 % par rapport à l'année 2020, où les investissements avaient été de 45 155 710 \$. Les investissements de 2021 représentent aussi une augmentation de 70.8 % par rapport à l'année 2019, où ils avaient été de 32 784 696 \$.

Permis

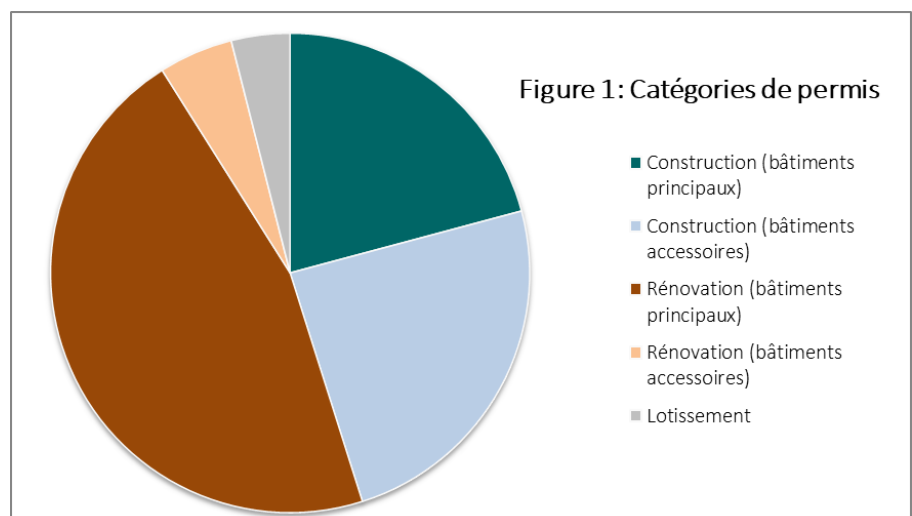
Les permis émis durant l'année 2021 se divisent en cinq grandes catégories :

- 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 2021, la somme de toutes les catégories confondues de permis s'élève à un total de **394**, pour des investissements de **56 004 674 \$**. Ce nombre représente une baisse de 18.9 % par rapport à l'année 2020, où 486 permis ont été délivrés et une baisse de 11.9% par rapport à l'année 2019, où 447 permis ont été émis. L'année 2021 a donc été marquée par une baisse importante de l'émission de permis par rapport aux années précédentes.

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, **184** permis de rénovation ont été émis en 2021 comparativement à 220 permis de rénovation pour l'année 2020, et 231 permis en 2019.



2. ANALYSE (Suite)

La seconde catégorie de permis délivrés la plus nombreuse est celle liée à la construction de bâtiments accessoires, pour un total de **92** permis émis en 2021, et ce, comparativement à 119 permis émis en 2020 et 90 en 2019. La troisième catégorie la plus importante est celle des permis de construction de bâtiments principaux, dans laquelle on dénombre un total de **79** permis délivrés en 2021, comparativement à 100 permis en 2020 et 81 permis en 2019. La catégorie de permis reliée à la rénovation des bâtiments accessoires se situe en quatrième position avec **24** permis émis en 2021, et ce, comparativement à 31 permis émis en 2020 et 29 permis émis en 2019. Finalement, un total de **15** permis a été délivré en 2021 pour le lotissement, représentant la création de 126 lots. En 2020, 16 permis de lotissement avaient été délivrés afin de créer 127 lots, et 16 permis avaient été émis en 2019, créant 50 lots. Il est pertinent de noter qu'un seul permis de lotissement est émis pour la totalité des lots visés par une demande de lotissement.

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, tout comme pour les années précédentes, ces deux catégories de permis sont celles ayant généré le plus d'investissements.

En observant le *tableau 1*, on constate que la catégorie « **résidentielle unifamiliale** » est celle qui se démarque le plus, et ce, autant au niveau des constructions que de la rénovation. Cette statistique est perpétrée dans le temps, puisque le même constat a été fait lors des quatre dernières années. En termes d'investissements, la catégorie « résidentielle multifamiliale » a aussi engendré des sommes plus qu'importantes, avec des investissements de plus de 28 millions de dollars.

TABLEAU 1: PERMIS DE CONSTRUCTION ET DE RÉNOVATION ÉMIS EN 2021		
TYPES DE PERMIS	NOMBRE DE PERMIS	VALEUR DES INVESTISSEMENTS
RÉSIDENTIEL		
UNIFAMILIAL		
CONSTRUCTION	38	10 655 000,00 \$
RÉNOVATION	120	1 936 000,00 \$
SOUS-TOTAL	158	12 591 000,00 \$
BIFAMILIAL		
CONSTRUCTION	3	1 610 000,00 \$
RÉNOVATION	18	490 000,00 \$
SOUS-TOTAL	21	2 100 000,00 \$
TRIFAMILIAL		
CONSTRUCTION	5	2 300 000,00 \$
RÉNOVATION	9	288 000,00 \$
SOUS-TOTAL	14	2 588 000,00 \$
MULTIFAMILIAL		
CONSTRUCTION	30	28 370 000,00 \$
RÉNOVATION	9	265 000,00 \$
SOUS-TOTAL	39	28 635 000,00 \$
MAISONS MOBILES		
CONSTRUCTION	0	- \$
RÉNOVATION	5	30 000,00 \$
SOUS-TOTAL	5	30 000,00 \$
NON-RÉSIDENTIEL		
COMMERCIAL		
CONSTRUCTION	0	- \$
RÉNOVATION	7	109 000,00 \$
SOUS-TOTAL	7	109 000,00 \$
INDUSTRIEL		
CONSTRUCTION	1	400 000,00 \$
RÉNOVATION	6	693 000,00 \$
SOUS-TOTAL	7	1 093 000,00 \$
INSTITUTIONNEL		
CONSTRUCTION	0	- \$
RÉNOVATION	10	844 000,00 \$
SOUS-TOTAL	10	844 000,00 \$
AGRICOLE		
CONSTRUCTION	2	525 000,00 \$
RÉNOVATION	0	- \$
SOUS-TOTAL	2	525 000,00 \$
TOTAL ANNUEL	263	48 515 000,00 \$

2. ANALYSE (Suite)

Comparons maintenant les données obtenues en 2021 concernant les permis de construction pour des bâtiments principaux avec celles des années 2020 et 2019. 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.

L'année 2021 a été marquée par une baisse du nombre de constructions neuves. En effet, un total de 79 permis a été octroyé en 2021, comparativement à 100 en 2020, et à 81 en 2019. Ce nombre de permis se traduit, en 2021, par des investissements importants de 34 270 500 \$, comparativement à 34 530 000 \$, en 2020 et à 18 886 300 \$ en 2019.

CONSTRUCTIONS DE BÂTIMENTS PRINCIPAUX	2019		2020		2021	
	NOMBRE	INVESTISSEMENTS	NOMBRE	INVESTISSEMENTS	NOMBRE	INVESTISSEMENTS
RÉSIDENTIEL - UNIFAMILIAL	43	9 817 000,00 \$	58	13 390 000,00 \$	38	10 655 000,00 \$
RÉSIDENTIEL - BIFAMILIAL	0	- \$	0	- \$	3	1 610 000,00 \$
RÉSIDENTIEL - TRIFAMILIAL	23	8 830 000,00 \$	20	7 525 000,00 \$	5	2 300 000,00 \$
RÉSIDENTIEL - MULTIFAMILIAL	11	4 300,00 \$	20	11 440 000,00 \$	30	28 370 000,00 \$
MAISONS MOBILES	1	5 000,00 \$	0	- \$	0	- \$
SOUS-TOTAL	78	18 656 300,00 \$	98	32 355 000,00 \$	76	42 935 000,00 \$
COMMERCIAL	2	180 000,00 \$	2	2 175 000,00 \$	0	- \$
INDUSTRIEL	0	- \$	0	- \$	1	400 000,00 \$
INSTITUTIONNEL	0	- \$	0	- \$	0	- \$
AGRICOLE	1	50 000,00 \$	0	- \$	2	525 000,00 \$
TOTAL	81	18 886 300,00 \$	100	34 530 000,00 \$	79	43 860 000,00 \$

Plus précisément, en ce qui concerne les permis de construction émis en 2021 pour des **bâtiments résidentiels unifamiliaux**, on constate une baisse de 20 permis comparativement à 2020 et une baisse de 5 permis émis comparativement à 2019, le tout se traduisant en une baisse des investissements de 2 735 000 \$ par rapport à 2020 et une hausse des investissements de 838 000 \$ comparativement à 2019.

Ensuite, pour ce qui est de la construction de **bâtiments résidentiels bifamiliaux (duplex)**, trois permis de construction ont été délivrés pour ce type de bâtiment en 2021, alors qu'aucun bâtiment bifamilial n'avait été construit au cours des deux dernières années. On peut donc attester que ce marché n'est pas populaire dans la Ville de Farnham.

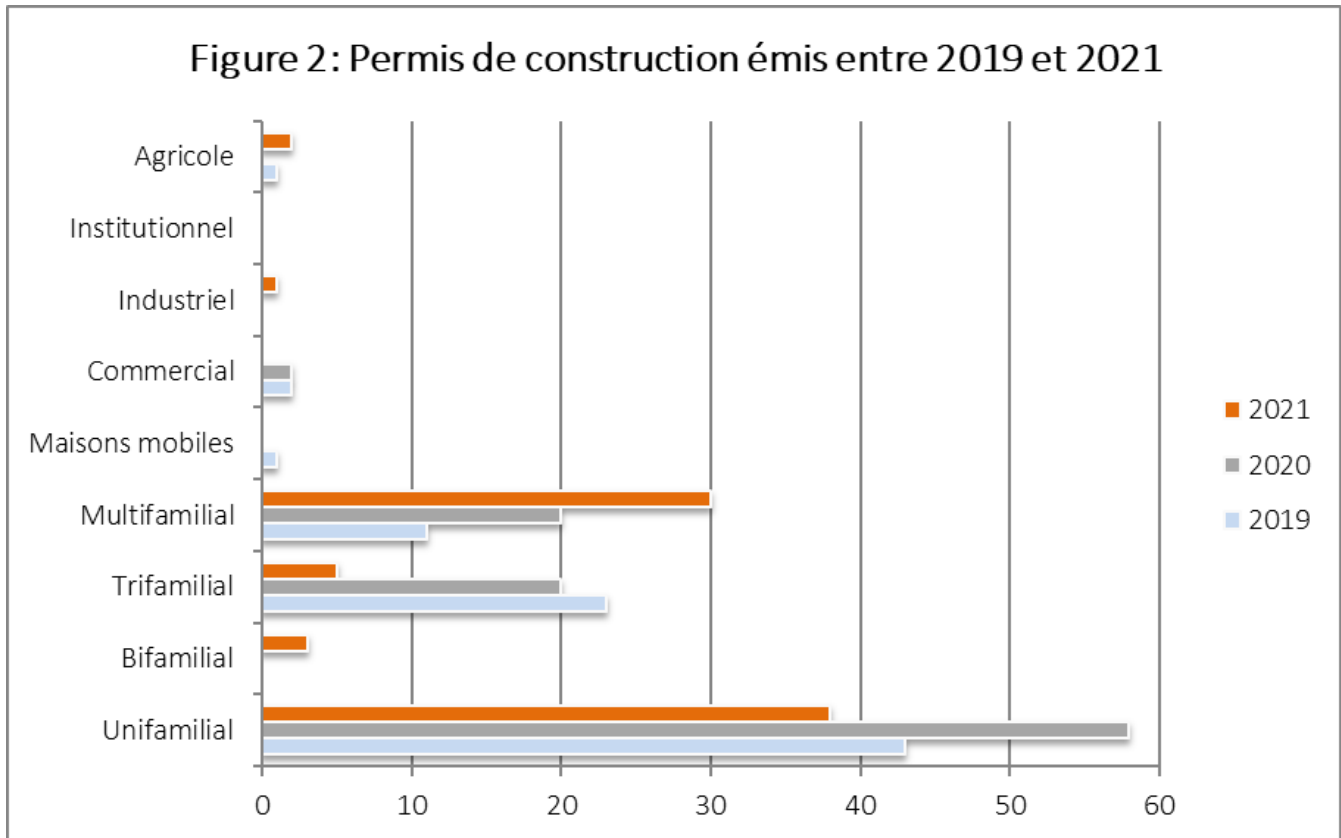
En ce qui a trait aux **bâtiments trifamiliaux (trois logements)**, 5 permis de construction ont été délivrés en 2021, alors que 20 permis avaient été émis en 2020 pour le même type de construction et 23 en 2019. Le nombre d'habitations trifamiliales s'est vu diminuer de façon importante en 2021 considérant que plusieurs projets résidentiels qui offraient ce type d'habitation avaient été complétés l'année précédente.

Finalement, en ce qui concerne les **bâtiments multifamiliaux (quatre logements et plus)**, on observe une hausse de ce type de construction, avec un total de 30 permis qui ont été émis en 2021, alors que 20 permis avaient été émis en 2020 et que 11 permis avaient été émis en 2019. En 2021, les 30 permis délivrés ont amené la création de 220 logements, comparativement à 104 logements l'année précédente et 54 logements en 2019. On remarque ainsi que la densité des bâtiments construits est aussi plus élevée que les années précédentes.

Concernant les usages autres que résidentiels, on observe que trois permis ont été délivrés en 2021 pour des bâtiments commerciaux. Cela représente une hausse d'un permis par rapport à l'année 2020, et le statu quo par rapport à l'année 2019. Les bâtiments non résidentiels construits en 2021 sont deux bâtiments agricoles et un bâtiment industriel, soit une usine de biodiesel.

2. ANALYSE (Suite)

La figure 2 illustre, pour chaque catégorie de constructions neuves, la comparaison entre le nombre de permis émis pour des bâtiments principaux, et ce, pour les années 2019 à 2021.



2. ANALYSE (Suite)

Maintenant, comparons les données obtenues en 2021 pour les permis de rénovation de bâtiments principaux avec les statistiques des années 2020 et 2019. 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.

RÉNOVATION DE BÂTIMENTS PRINCIPAUX	2019		2020		2021	
	NOMBRE	INVESTISSEMENTS	NOMBRE	INVESTISSEMENTS	NOMBRE	INVESTISSEMENTS
RÉSIDENTIEL - UNIFAMILIAL	164	2 158 000,00 \$	158	2 018 000,00 \$	120	1 936 000,00 \$
RÉSIDENTIEL - BIFAMILIAL	18	264 000,00 \$	22	274 000,00 \$	18	490 000,00 \$
RÉSIDENTIEL - TRIFAMILIAL	6	90 000,00 \$	7	134 000,00 \$	9	288 000,00 \$
RÉSIDENTIEL - MULTIFAMILIAL	7	493 000,00 \$	10	529 000,00 \$	9	265 000,00 \$
MAISONS MOBILES	8	51 000,00 \$	6	33 000,00 \$	5	30 000,00 \$
SOUS-SOTAL	203	3 056 000,00 \$	203	2 988 000,00 \$	161	3 009 000,00 \$
MIXTE	3	104 000,00 \$	1	800,00 \$	0	- \$
COMMERCIAL	13	1 213 000,00 \$	10	1 635 000,00 \$	7	109 000,00 \$
INDUSTRIEL	4	106 000,00 \$	1	15 000,00 \$	6	693 000,00 \$
INSTITUTIONNEL	7	1 445 000,00 \$	5	2 328 000,00 \$	10	844 000,00 \$
AGRICOLE	1	1 500,00 \$	0	- \$	0	- \$
TOTAL	231	5 925 500,00 \$	220	6 966 800,00 \$	184	4 655 000,00 \$

En se référant au *tableau 3*, on constate qu'en 2021, le nombre de projets de rénovation a diminué en comparaison aux années précédentes. En effet, alors que 184 permis de rénovation ont été délivrés en 2021, 220 permis avaient été délivrés en 2020. Les investissements consacrés aux travaux de rénovation ont suivi la même tendance, alors qu'on remarque une baisse de 33.2 % dans la dernière année, passant de 6 966 800 \$ en 2020 à 4 655 000 \$ en 2021. Ce nombre représente aussi une baisse de 21.4 % par rapport aux investissements de 2019, qui correspondaient à 5 925 500 \$.

Ce même tableau démontre également qu'en 2021 tout comme au cours des deux années précédentes, la rénovation des bâtiments résidentiels unifamiliaux représente la plus grande proportion de permis émis. Cela s'explique du fait que ce type d'immeuble est présent en grande majorité sur le territoire.

Pour ce qui est des rénovations sur des bâtiments autre que résidentiels, on remarque que la proportion d'investissements dans cette catégorie est moindre que les années précédentes. Alors que ce type de rénovations représentait 48.4 % des investissements en 2019 et 57.1 % des investissements en 2020, il ne pèse que pour 35.4 % des investissements en 2021.

En somme, on en conclut qu'en 2021, les propriétaires d'immeubles ont tout de même continué d'investir de l'argent sur leurs propriétés, permettant à la fois d'augmenter leur évaluation municipale et de mettre en valeur le cadre bâti sur le territoire de la Ville de Farnham. La baisse du nombre de permis délivrés et d'investissements dans cette catégorie peut être expliquée par le fait que le coût des matériaux était très onéreux en 2021, et que certains propriétaires peuvent avoir pris la décision de reporter leur projet de rénovation ou d'agrandissement.

Certificats

Observons maintenant la situation des certificats émis durant l'année 2021. 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 et le déboisement;

2. ANALYSE (Suite)

- Certificats pour installer une piscine, un spa, un lac artificiel ou un bassin aquatique;
- Certificats pour installer une clôture, un muret ou une haie;
- Certificats pour remblai ou déblai, pour fossés ou ponceaux et pour travaux dans la rive ou le littoral;
- Certificats d'occupation;
- Certificats pour les installations septiques et les puits ou pour le branchement aux services;
- Certificats pour la démolition ou le déplacement d'un bâtiment, ainsi que les changements d'usage;
- Certificats pour aménager des aires de stationnement et des entrées charretières;
- 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 2021, un total de **683** certificats fut émis, pour toutes les catégories de certificats confondues. Ce résultat représente une augmentation de 0.7 % par rapport à l'année 2020 durant laquelle 678 certificats avaient été émis, et une augmentation de 22.0 % par rapport à l'année 2019, où 560 certificats avaient été émis. Les investissements engendrés en 2021 pour la totalité des catégories de certificats sont de 3 853 000 \$.

La *figure 3* présentée à la page suivante représente la proportion des certificats émis pour chacune des treize grandes catégories. La catégorie de certificats qui prédomine est celle des abattages d'arbres et du déboisement, représentant 26.6 % du total des certificats émis. C'est donc un total de **178** certificats qui ont été émis, comparativement à 192 en 2020 et 122 en 2019. La seconde catégorie de certificats le plus fréquemment émis est l'installation de piscines qui représente 15.2 % des certificats délivrés, soit un total de **102** certificats, comparativement à 60 en 2020, et 50 en 2019. La troisième catégorie est celle autorisant les feux extérieurs, qui représente 14.6 % des certificats délivrés, soit un total de **98** certificats, comparativement à 120 en 2020 et 117 en 2019. La quatrième catégorie est celle comprenant les certificats d'installation d'une clôture, d'un muret ou d'une haie, qui représente 11.8 % des certificats émis, pour un total de **79** certificats émis, comparativement à 64 certificats en 2020 et 44 certificats en 2019. Celle-ci est suivie par les certificats d'installations septiques et de branchements, qui représentent 7.5 % des certificats totaux émis, soit un total de **50** certificats, comparativement à 56 en 2020 et 44 en 2019.

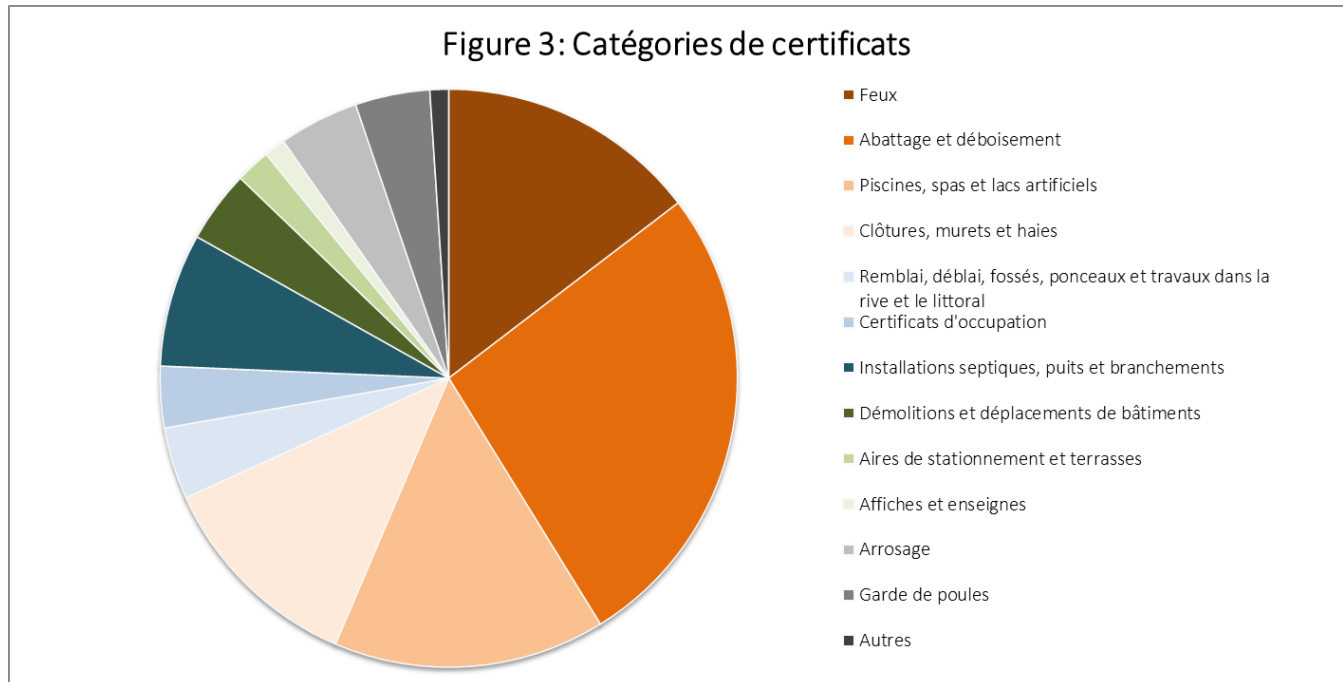
Ensuite, plusieurs autres catégories se suivent, lesquelles sont :

- Les certificats d'autorisation pour de l'arrosage, qui représentent 4.5 % des certificats totaux émis, soit **30** certificats, comparativement à 35 certificats émis en 2020 et 10 certificats émis en 2019;
- Les certificats émis pour la garde de poules, qui représentent 4.2 % des certificats délivrés, soit **28** certificats, comparativement à 14 certificats émis en 2020 et 14 certificats émis en 2019;
- Les certificats autorisant les travaux de remblai, de déblai et d'installations de ponceaux, représentant 4.0 % des certificats délivrés, soit 27 en 2021, et ce, comparativement à 40 certificats en 2020 et 46 certificats en 2019;
- Les certificats de démolition et de déplacement qui représentent 4.0 % des certificats totaux émis, soit **27** certificats, comparativement à 32 certificats émis en 2020 et 23 certificats émis en 2019.

2. ANALYSE (Suite)

Finalement les quatre dernières catégories représentent ensemble 7.5 % pour un total de **51** certificats émis. La catégorie englobant l'installation d'appareils mécaniques, les bâtiments temporaires et l'obstruction de la voie publique est la moins populaire, constituant 1.0 % des certificats délivrés.

Figure 3: Catégories de certificats



3. CONCLUSION

Récapitulatif de l'année 2021

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 2021. Au cours de la dernière année, le nombre de certificats s'est vu légèrement augmenter, tandis que nous avons pu observer une baisse du nombre de permis délivrés. Malgré la baisse globale d'émission de permis et certificats par rapport à l'année 2020, on remarque toujours une hausse globale de la délivrance de permis et certificats à travers le temps. Il faut souligner qu'en 2020, pendant la première année de la pandémie de la Covid-19, les gens se sont lancés abondamment dans les projets de rénovations. L'année 2021, bien que représentant une augmentation par rapport à l'ère pré-pandémique, est tout de même marquée par un retour relatif à la normale.

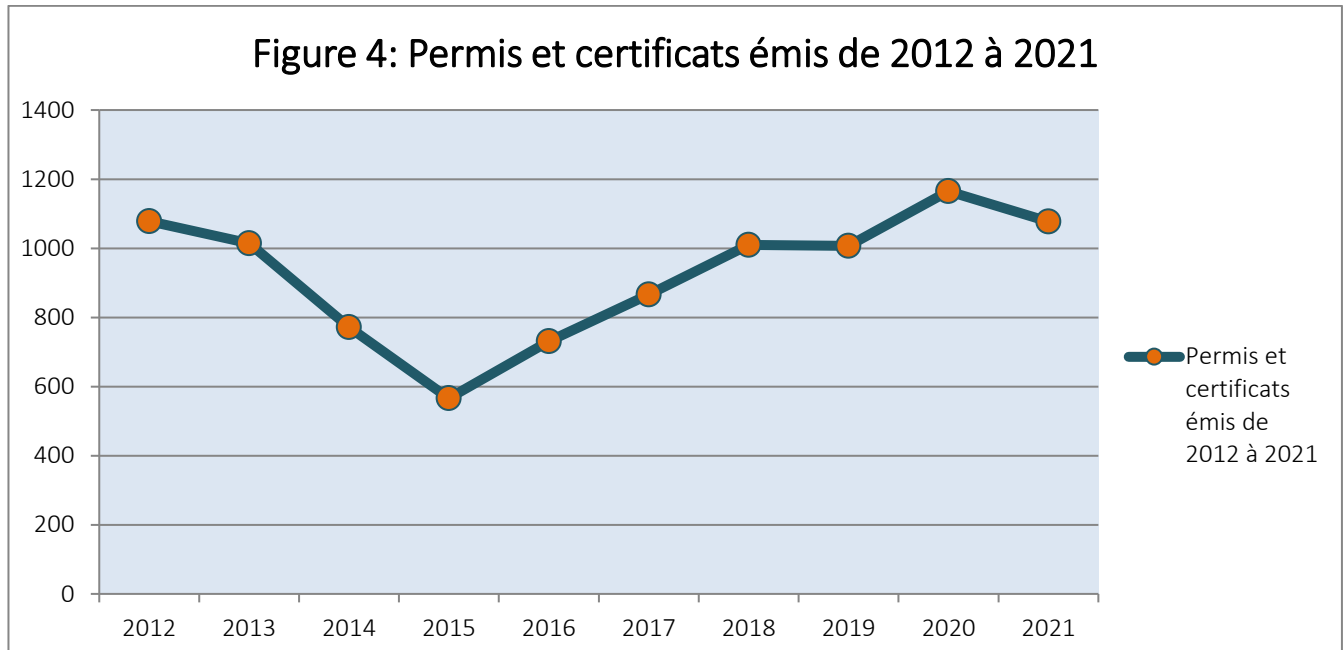
Ce rapport permet de constater que les 1077 permis et certificats délivrés représentent des investissements de 56 004 674\$, soit un investissement beaucoup plus élevé que les deux années de référence, et ce, malgré une légère baisse du nombre de permis et certificats délivrés. La valeur importante des investissements peut être expliquée par le coût des matériaux qui s'est vu augmenter drastiquement au courant de l'année 2021, et qui a par le fait même augmenté la valeur des travaux effectués. Comme mentionné précédemment, cette hausse de valeur des matériaux peut aussi justifier la baisse de permis délivrés, puisque certains propriétaires peuvent avoir pris la décision de reporter leurs projets de constructions ou de rénovations vu le marché.

En conclusion, l'année 2021 a été productive en termes d'émission de permis et certificats, tel que prévu dans le rapport de statistiques de 2020, et ce, bien qu'une hausse de l'émission de permis n'ait pas été constatée.

3. CONCLUSION (Suite)

Prévisions pour 2022

La figure 4 présente l'évolution de l'émission des permis et certificats, entre les années 2012 et 2021. Sur cette figure, on peut observer une augmentation quasi-constante du nombre de permis et certificats délivrés entre 2015 à 2021.



En s'appuyant sur le contexte socioéconomique, sur les données présentées sur la figure ci-haut, sur les résultats présentés dans le rapport ci-contre, ainsi que sur les projets en cours sur le territoire de la Ville de Farnham, il est possible de prévoir une hausse du nombre de permis et certificats qui seront délivrés pour l'année 2022. En considérant que l'année 2021 a été, encore une fois, définie par des événements exceptionnels qui ont eu des répercussions marquées sur la délivrance de permis, et en prévoyant que l'année 2022 sera davantage marquée par un retour à la normale, on peut prévoir une hausse de la délivrance de permis et certificats.