

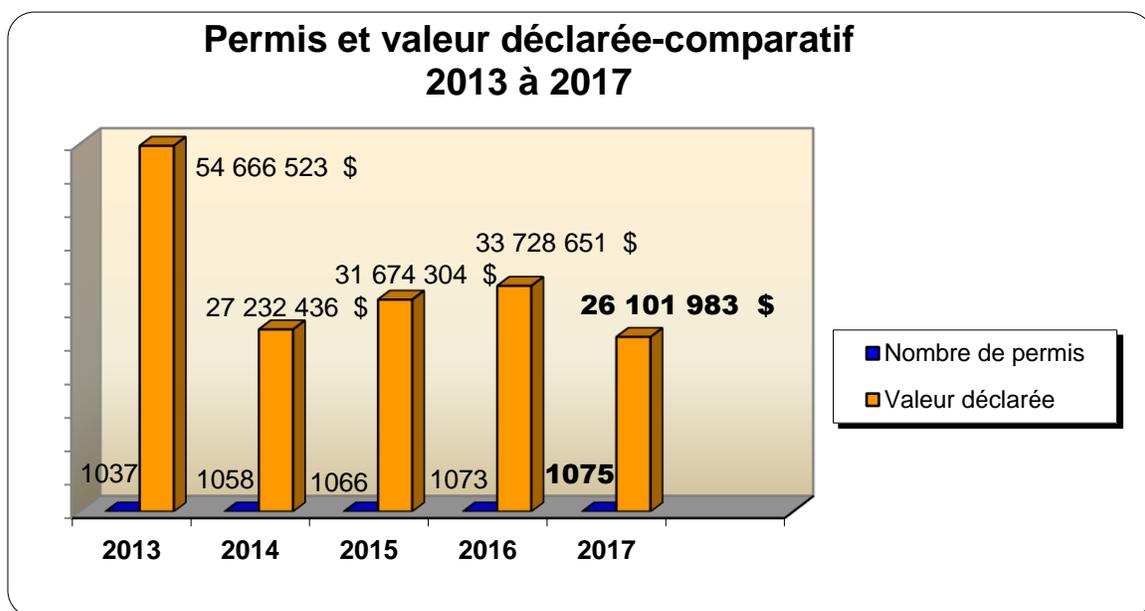


## Mont-Laurier

### BILAN ANNUEL DES PERMIS ÉMIS EN 2017

#### ***Ralentissement des activités de construction sur le territoire malgré des investissements soutenus et constants dans la construction résidentielle***

L'année 2017 a démontré des signes de ralentissement dans le domaine de la construction ayant pour conséquence, une baisse des investissements dans le secteur de l'immobilier sur le territoire de la Ville de Mont-Laurier. Au total, le nombre de permis, toutes catégories confondues, suit une légère progression, mais on dénote une baisse des valeurs déclarées pour 2017. La somme des valeurs déclarées, correspondant au coût estimé des travaux fourni lors des demandes de permis ou de certificats, se chiffre à **26 101 983 \$**. Cette valeur est inférieure aux données des années antérieures et cela, sur une période quinquennale.



Il faut préciser que les valeurs déclarées pour les travaux diffèrent généralement de la valeur attribuée par l'évaluateur de la MRC d'Antoine-Labelle au rôle d'évaluation. De plus, certains travaux d'amélioration (rénovation/réparation) ou encore des travaux permettant de rencontrer les exigences actuelles en environnement (installation septique et puits), malgré les valeurs déclarées, ne permettent pas toujours de générer des revenus significatifs en termes de taxes pour la Ville. Toutefois, ils permettent de maintenir un cadre bâti de qualité, ce qui n'est pas à sous-estimer.

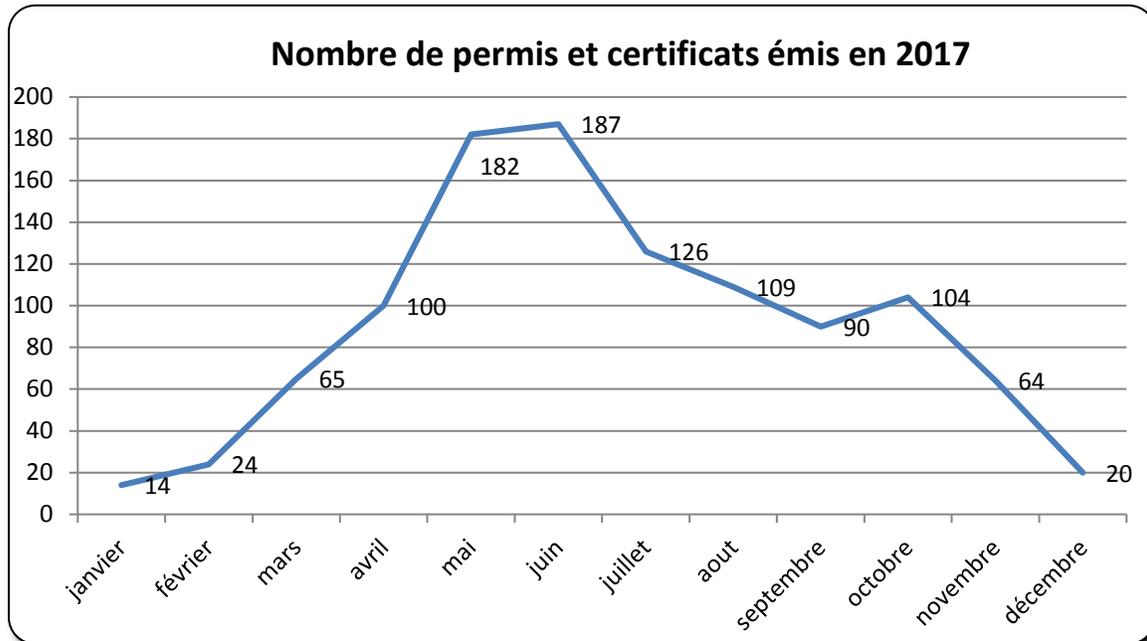
À cette fin, voici un tableau démontrant les différents types de permis ou certificats d'autorisation émis par le Service de l'aménagement du territoire de la Ville pour l'année 2017.

Type de permis de construction et certificats d'autorisation			
	Nombre de permis	Valeur déclarée des travaux	Cout du permis
Abattage d'arbre	34	6 990,00 \$	680,00 \$
Affichage	17	135 034,00 \$	425,00 \$
<b>Agrandissement et transformation</b>	51	<b>5 290 164,00 \$</b>	3 330,94 \$
Aménagement de terrain	76	559 200,00 \$	1 500,00 \$
Changement d'usage	20	325 880,00 \$	600,00 \$
<b>Construction bâtiment principal</b>	40	<b>9 096 718,00 \$</b>	5 256,87 \$
<b>Construction bâtiment secondaire</b>	<b>112</b>	1 688 175,00 \$	3 680,00 \$
Démolition	50	300 135,00 \$	1 245,00 \$
Galerie/perron/patio	29	85 909,00 \$	580,00 \$
Installation de conteneur	16	95 660,00 \$	480,00 \$
Installation septique	54	557 068,00 \$	1 620,00 \$
Piscine	33	206 800,00 \$	660,00 \$
Prélèvement des eaux	47	340 800,00 \$	940,00 \$
<b>Rénovations/réparations</b>	<b>496</b>	<b>7 413 450,00 \$</b>	10 500,25 \$
Lotissement	41	0,00 \$	1 380,00 \$
Totaux	<b>1 116</b>	<b>26 101 983,00 \$</b>	<b>32 878,06 \$</b>

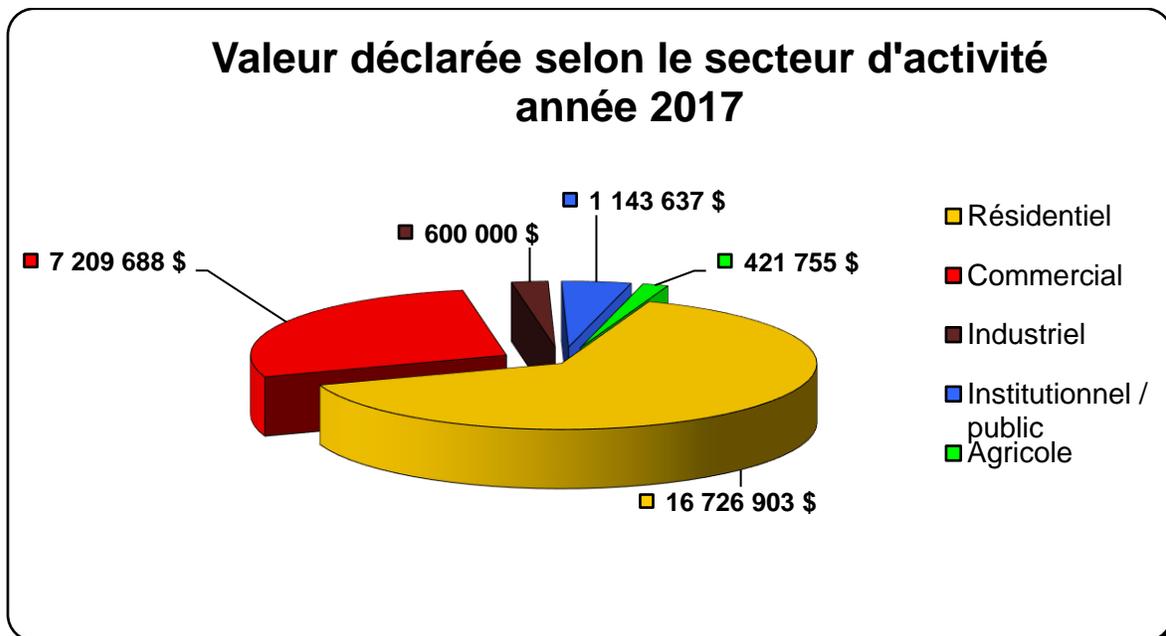
Ce tableau permet de constater que la Ville délivre près de la **moitié des permis et certificats** pour des travaux de **rénovation** avec une valeur déclarée considérable, mais qui ne doit pas être comptabilisée directement pour la hausse des valeurs des propriétés.

Cependant, la construction de bâtiments secondaires soit l'érection de garages ou de remises est la catégorie en nombre de permis qui vient en seconde place. Il est à préciser que toute nouvelle construction principale (9 096 718 \$) ou secondaires (1 688 175 \$) ainsi que les agrandissements et transformations (5 290 164 \$) sont des valeurs non négligeables dans le calcul des revenus anticipés pour la Ville.

Le prochain graphique permet de visualiser les périodes d'achalandage du Service, le mois de **juin ayant** été le plus sollicité. Une autre tendance observée avec les années est que la période des permis se prolonge au-delà de la saison estivale, soit jusq'en octobre.



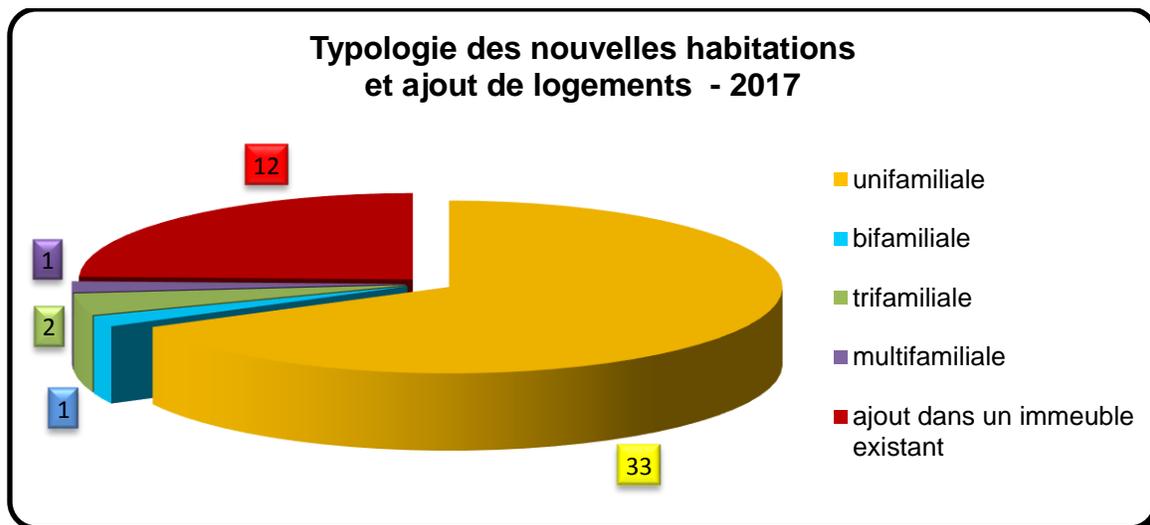
Le bilan se poursuit par une analyse détaillée selon les secteurs d'activités. Le tableau suivant illustre la répartition des valeurs déclarées pour chacun des secteurs.



## SECTEUR RÉSIDENTIEL

Quatre-vingt-six pour cent des permis et certificats délivrés en 2017, concernent des travaux pour des propriétés résidentielles, soit **926 permis**. Le domaine résidentiel représente à lui seul **64 % de la somme totale des valeurs déclarées** en 2017 avec une valeur de **16 726 903 \$**, comparativement à l'an dernier où il représentait 52 % des valeurs. Ce secteur d'activité demeure stable et constant depuis plusieurs années. La différence pour l'année qui vient de se terminer, c'est que ce domaine est encore plus prédominant dans les statistiques dues au fait que les autres secteurs ont été plus modérés.

Le bilan fait donc état de **33 nouvelles constructions de résidences unifamiliales**, une résidence bifamiliale, 2 résidences trifamiliales et une résidence multifamiliale de 6 logements. De plus, 12 logements supplémentaires ont été créés dans des immeubles existants. Au total, **59 nouvelles unités de logements** ont été construites sur le territoire dans la dernière année comparativement à 55 en 2016, mais 11 logements incluant 5 résidences ont été supprimés. Dans l'ensemble, le bilan résidentiel demeure très positif sur cet aspect.



Les nouvelles constructions sont, encore une fois, assez étalées sur l'ensemble de notre vaste territoire. Les deux aspects qui ressortent sont que les habitations de plus d'un logement se retrouvent dans les secteurs desservis et que près du quart des résidences unifamiliales sont localisées dans le secteur de Saint-Jean-sur-le-lac. La valeur déclarée pour l'ensemble des **nouvelles constructions** principales résidentielles est de **7 696 718 \$**. Les **agrandissements** et la **rénovation** résidentielle représentent un peu **plus de 6 M\$**, soit une donnée similaire à l'an dernier.

<b>Analyse des permis et certificats pour la catégorie résidentielle</b>				
	<b>Logements créés</b>	<b>Logements supprimés</b>	<b>Nbre permis émis</b>	<b>Valeur déclarée des travaux</b>
Changement d'usage	0	0	14	110 790,00 \$
Démolition	0	9	39	72 586,00 \$
Galerie/perron/patio	0	0	26	85 089,00 \$
Piscine	0	0	33	206 800,00 \$
Agrandissement et transformation	11	1	35	1 843 664,00 \$
<b>Construction d'un bâtiment principal</b>	47	0	37	<b>7 696 718,00 \$</b>
Construction d'un bâtiment secondaire	0	0	102	1 187 175,00 \$
<b>Rénovations/réparations</b>	0	0	<b>453</b>	4 481 856,00 \$
Installation septique	0	0	50	439 068,00 \$
Aménagement de terrain	0	0	61	281 087,00 \$
Prélèvement des eaux	0	0	44	315 300,00 \$
Abattage d'arbre	0	0	32	6 770,00 \$
<b>total</b>	<b>58*</b>	<b>10*</b>	<b>926</b>	<b>16 26 903,00 \$</b>

\*Ces chiffres diffèrent du texte précédent, mais on retrouve les données manquantes dans la catégorie commerciale pour les édifices mixtes.

## **SECTEURS COMMERCIAL ET INDUSTRIEL**

Le **secteur commercial** n'a pas atteint les valeurs des dernières années accusant un retard d'environ 1 M\$. Les investissements se chiffrent donc à **7 209 688 \$**, en 2017.

Analyse des permis et certificats pour la catégorie commerciale		
	Nbre permis émis	Valeur déclarée des travaux
Changement d'usage	5	215 060,00 \$
Démolition	7	215 324,00 \$
Affichage	16	134 034,00 \$
<b>Agrandissement et transformation</b>	15	<b>2 846 500,00 \$</b>
<b>Construction d'un bâtiment principal</b>	2	<b>1 250 000,00 \$</b>
Construction d'un bâtiment secondaire	4	266 000,00 \$
<b>Rénovations/réparations</b>	34	<b>1 876 277,00 \$</b>
Installation septique	3	113 000,00 \$
Aménagement de terrain	10	175 333,00 \$
Prélèvement des eaux	3	25 500,00 \$
Installation de conteneur	15	92 660,00 \$
total	114	<b>7 209 688,00 \$</b>

On observe que les chantiers d'importance sont tous situés sur la principale artère commerciale traversant la Ville soit le boulevard Albiny-Paquette. Le seul projet qui s'inscrit dans la catégorie **industrielle** est l'agrandissement et l'amélioration de l'usine de la **Laiterie des Trois Vallées** dont la valeur des travaux a été estimée à **600 000 \$**.

CHANTIERS COMMERCIAUX ET INDUSTRIELS DE 300 000 \$ ET PLUS		
Reconstruction de la <b>COOP Agrodor</b>	356, rue Hébert	1 200 000 \$
Rénovation du marché <b>IGA</b>	101, rue Hébert	1 000 000 \$
Rénovation du marché <b>Métro</b>	939, boulevard Albiny-Paquette	1 000 000 \$
Rénovation et agrandissement de la <b>Laiterie des Trois Vallées inc.</b>	968, boulevard Albiny-Paquette	600 000 \$
Rénovation du <b>Best Western Plus</b>	1231, boulevard Albiny-Paquette	450 000 \$

## SECTEUR AGRICOLE

Comme les années antérieures, les projets comptabilisés dans ce secteur sont principalement la construction de cabanes à sucre et de hangars pour de la machinerie agricole. Le montant total des valeurs déclarées est de **421 755 \$**.

## SECTEUR PUBLIC

Très peu d'activités dans le secteur **communautaire et public** au cours de la dernière année. La Commission scolaire Pierre-Neveu a poursuivi des investissements dans ses divers établissements situés dans les limites de la Ville. Deux projets représentent plus de 60 % de la valeur totale de **1 143 637 \$**, soit des rénovations au Centre de formation professionnelle ainsi qu'au Centre Christ-Roi.

## CONCLUSION

La somme des valeurs déclarées en 2017 est inférieure aux 4 dernières années malgré la progression du nombre de permis émis. Toutefois, notre localité demeure un territoire propice à la construction et la rénovation résidentielle. Les chiffres dans cette catégorie ont démontré une stabilité rassurante.

Le secteur commercial pour sa part, sans être à la même hauteur que les années antérieures a comptabilisé des projets intéressants. Le parc industriel situé sur la route Eugène-Trinquier devrait permettre une reprise des activités commerciales et industrielles en 2018 étant donné que les travaux d'infrastructures se sont terminés récemment.

En terminant, la Ville poursuit ces démarches dans le dossier de la revitalisation du centre-ville, la mise à niveau de la bibliothèque et de la piscine. La ville doit demeurer compétitive pour la rétention de ses résidents et l'attraction de nouveaux citoyens permettant la construction de logements, l'achalandage dans les divers commerces de biens et services et ainsi dynamiser son développement économique. Le défi demeure la diversification des chantiers dans les différentes sphères d'activités tant au niveau commercial, industriel, public que communautaire.

Julie Richer, urbaniste et directrice  
Service de l'aménagement du territoire  
26 janvier 2018