

# La construction non résidentielle : une analyse des permis de bâtir

par : *Martin Hébert*  
*Direction des comptes et des études économiques*

## INTRODUCTION

Au Québec, plusieurs variables contribuent à mesurer l'activité dans l'industrie de la construction résidentielle, et les sources (Statistique Canada et autres) ne manquent pas. Citons, par exemple, les mises en chantier, l'indice des prix des logements neufs, les ventes de maisons, etc. Mais, quand il s'agit de construction non résidentielle, il existe très peu d'indicateurs et encore moins de sources. Dans un tel contexte, l'Enquête sur les permis de bâtir de Statistique Canada<sup>1</sup> prend toute son importance en fournissant des données qui permettent de prendre le pouls du secteur de la construction non résidentielle et résidentielle.

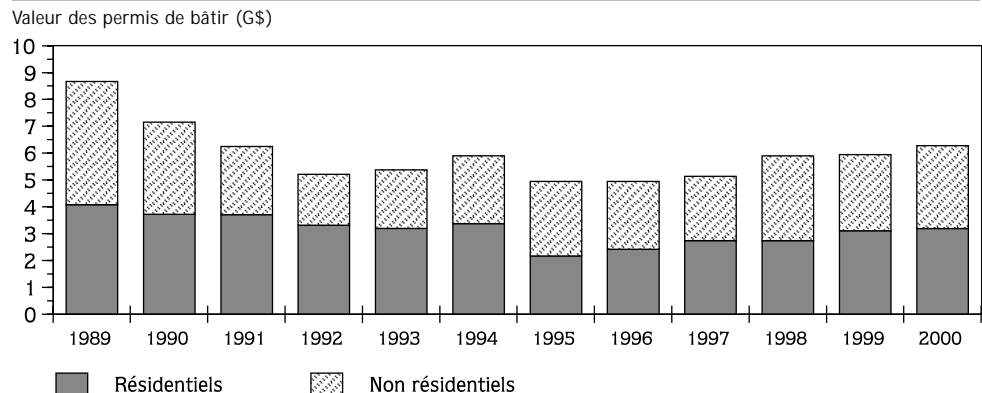
Et c'est pour bien cerner l'évolution du secteur non résidentiel, que nous mettons à contribution les résultats de cette enquête : tout d'abord, en évaluant la valeur des permis de bâtir délivrés par les municipalités, ensuite, en comparant les données de l'ensemble du Québec aux données canadiennes, enfin, en mesurant l'apport des régions métropolitaines de recensement<sup>2</sup> (RMR) à la valeur des permis de bâtir non résidentiels et, plus spécifiquement, en comparant la valeur des permis de bâtir par habitant pour certains types de bâtiments.

## LA VALEUR DES PERMIS DE BÂTIR AU QUÉBEC

Depuis 1991, les municipalités du Québec délivrent des permis de bâtir pour une valeur variant de 4,9 à 6,3 milliards de dollars (voir figure 1). En 1989, le Québec a connu un sommet de 8,7 milliards de dollars, qu'il

n'a pas réussi à rattraper en 2000 malgré une croissance de 27,0 % de la valeur des permis de bâtir depuis 1996, année où celle-ci ne se chiffrait qu'à 4,9 milliards de dollars.

Figure 1  
**Permis de bâtir résidentiels et non résidentiels, Québec, 1989-2000**



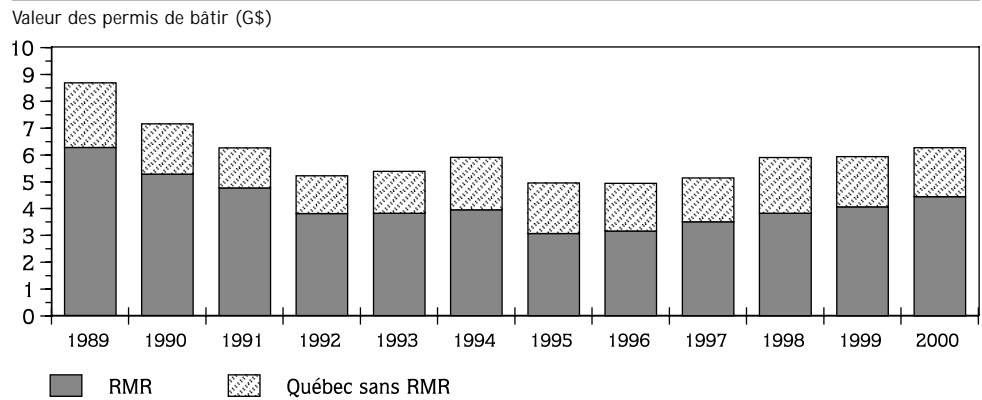
1. Voir l'annexe pour une brève description de l'Enquête sur les permis de bâtir.  
2. Voir l'annexe pour la définition d'une région métropolitaine de recensement.

La comparaison des deux secteurs montre que, d'une part, la moyenne des variations annuelles de la valeur des permis de bâtir résidentiels (0,3 milliard de dollars) est plus petite que celle de la valeur des permis de bâtir non résidentiels (0,5 milliard de dollars) et que, d'autre part, le sommet enregistré en 1989 pour le secteur résidentiel (4,1 milliards de dollars) et pour le secteur non résidentiel (4,6 milliards de dollars) n'a pas été rattrapé en 2000 (3,2 et 3,1 milliards de dollars respectivement). Le secteur résidentiel a connu un creux en 1995 avec 2,2 milliards de dollars, tandis que le secteur

non résidentiel en subissait un en 1992 avec 1,9 milliard de dollars.

Au niveau des RMR, la moyenne des variations annuelles de la valeur des permis de bâtir est moins importante pour les municipalités hors RMR (0,2 milliard de dollars) que pour les municipalités des RMR (0,4 milliard de dollars) (figure 2). Ainsi, lorsque les activités de construction ou de rénovation diminuent dans les RMR, il y a lieu d'anticiper une baisse de la valeur globale des permis de bâtir pour l'ensemble du Québec.

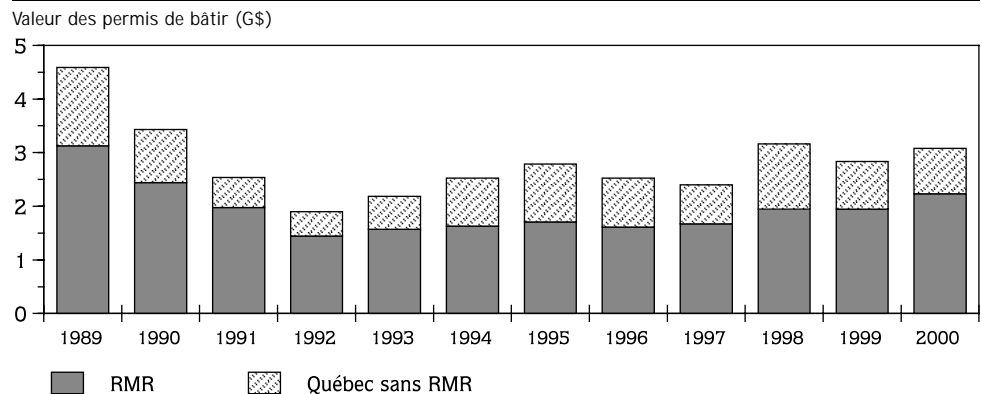
**Figure 2**  
**Part des RMR sur la valeur totale des permis de bâtir, Québec, 1989-2000**



Par contre, la relation est moins évidente quand il s'agit des permis de bâtir non résidentiels (voir figure 3), en raison de l'intensité variable de l'impact de certains projets majeurs de construction ou de rénovation hors RMR sur la valeur des permis de bâtir

non résidentiels. Ainsi, pour les années 1992 à 1995, la valeur des permis de bâtir des RMR est relativement stable par rapport à celle des municipalités hors RMR qui augmente considérablement durant cette période.

**Figure 3**  
**Part des RMR sur la valeur totale des permis de bâtir non résidentiels, Québec, 1989-2000**



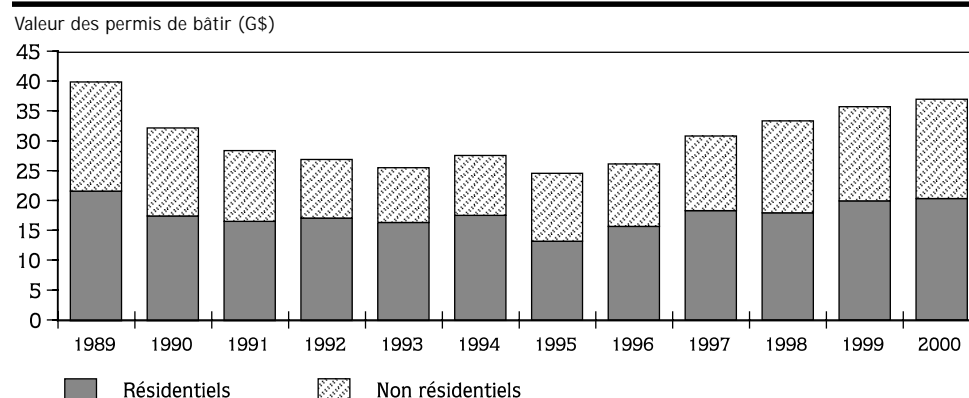
## COMPARAISON DU QUÉBEC AVEC LE CANADA

Au Canada, entre 1989 et 2000, la valeur des permis de bâtir est passée de 40,0 à 37,0 milliards de dollars, avec un creux de 24,6 milliards de dollars en 1995 (voir figure 4). Au Québec, on observe sensiblement le même profil de croissance d'année en année, exception faite des années 1992, 1996 et 1999. De 1992 à 1993, le Québec connaît une hausse de 3,2 % de la valeur des permis de bâtir, tandis que le Canada affiche une décroissance de 5,1 %. Entre 1995 et 1997, le Canada présente une croissance assez vigoureuse (6,4 % en 1995-1996 et 17,9 % en 1996-1997), tandis que la valeur des permis au Québec varie beaucoup moins (- 0,2 % et 3,9 % respectivement). De 1998 à 1999, le phénomène observé entre 1995 et 1997 se produit de nouveau (0,7 % au Québec et 7,2 % au Canada).

Si l'on considère la valeur des permis pour le secteur résidentiel, le Canada affiche aussi un sommet en 1989, avec 21,7 milliards de dollars. La variation de la valeur des permis d'année en année va dans le même sens pour les deux territoires, à l'exception de 1992 où le Québec décroît et le Canada croît.

Pour ce qui est du secteur non résidentiel, l'impact est plus important au Québec qu'au Canada, en raison du fait qu'au Québec, la part de la valeur des permis de bâtir non résidentiels sur le total est supérieure à son équivalent canadien. En effet, la part du secteur non résidentiel, qui atteint 53,0 % au Québec et 45,8 % au Canada en 1989, est respectivement de 56,3 % et de 46,2 % en 1995, et de 49,1 % et de 45,0 % en 2000.

Figure 4  
**Permis de bâtir résidentiels et non résidentiels, Canada, 1989-2000**



L'apport des métropoles au Canada est très important (voir figure 5). Les municipalités hors métropoles délivrent à chaque année des permis pour une valeur de 8,5 à 11,0 milliards de dollars<sup>1</sup>. L'écart le plus grand s'est produit entre 1989 et 1990, soit une diminution de 1,5 milliard de dollars. La figure 5 illustre très bien l'importance de la valeur des permis des métropoles dans la valeur totale des permis de bâtir. Lorsque le montant des permis émis par les métropoles diminue, la valeur totale des permis du

Canada baisse. L'inverse est aussi vrai de sorte que, s'il y a croissance de la valeur des permis émis par les métropoles, il y a croissance de la valeur totale des permis de bâtir canadiens. Ainsi, l'impact de la valeur des permis des métropoles sur la valeur totale des permis de bâtir est plus évident au Canada qu'au Québec.

En jetant un regard sur la figure 6, on remarque que la valeur des permis non résidentiels a connu une diminution entre 1989 et 1993; au Québec, la décroissance s'est

1. La valeur totale des permis de bâtir du Québec est inférieure à ce montant.

Figure 5  
**Part des RMR sur la valeur totale des permis de bâtir, Canada, 1989-2000**

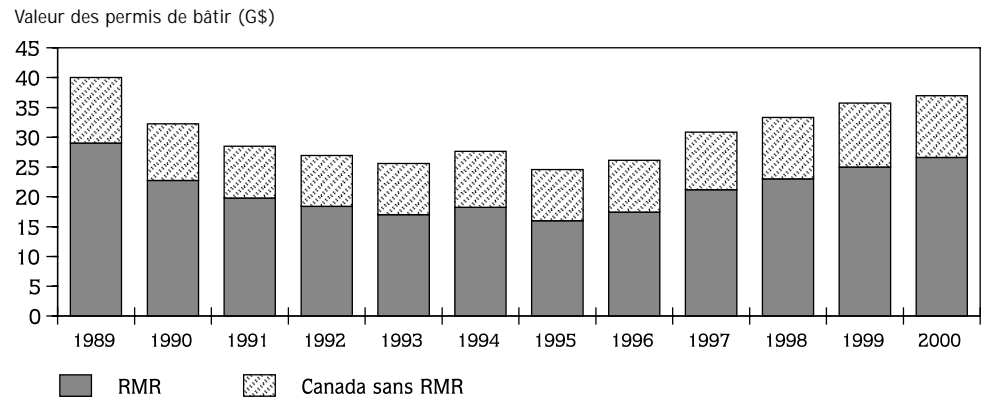
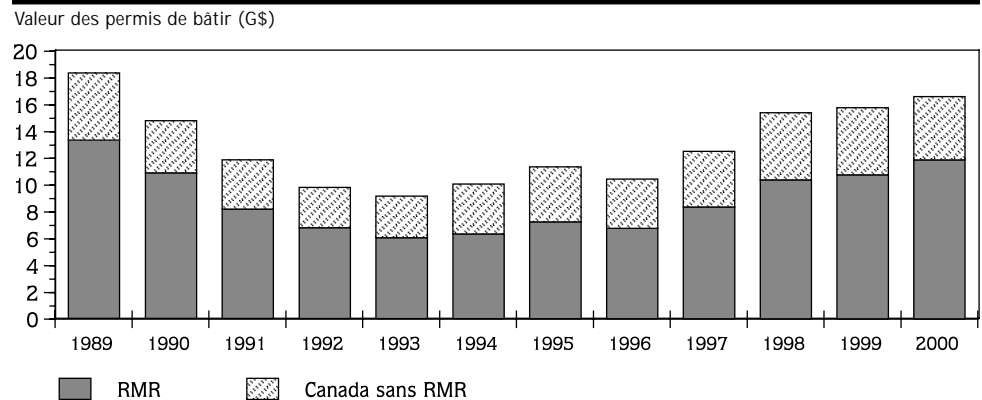


Figure 6  
**Part des RMR sur la valeur totale des permis de bâtir non résidentiels, Canada, 1989-2000**



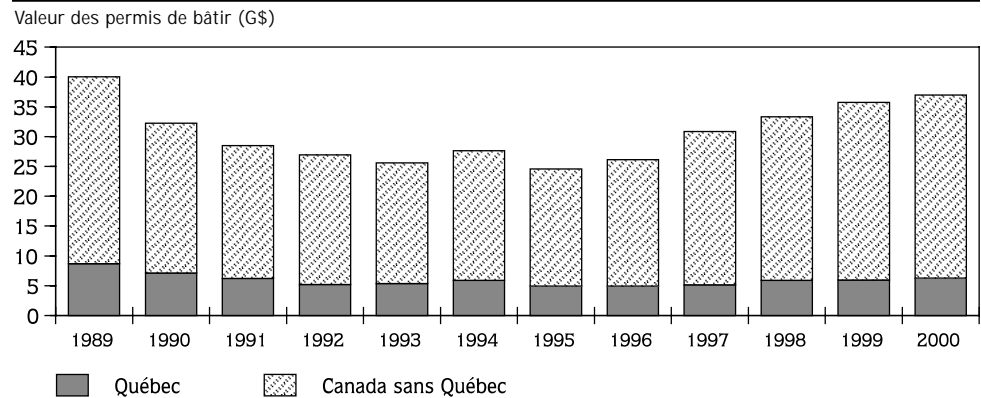
arrêtée en 1992. Par la suite, de 1996 à 1997, le Canada présente une croissance de 20,0 % contrairement au Québec qui affiche un recul de 4,9 %. Il en va de même de 1998 à 1999 : hausse de 2,5 % pour le Canada en regard d'une baisse de 10,4 % pour le Québec.

Au Canada, les municipalités hors RMR influencent moins le montant total des permis non résidentiels qu'au Québec. Ainsi, les RMR canadiennes font davantage fluctuer la

valeur totale des permis non résidentiels au Canada que les RMR québécoises au Québec.

En bref, avec un pourcentage passant de 21,7 % à 17,0 %, la contribution du Québec diminue dans le temps (voir figure 7), même si depuis 1996 les municipalités québécoises émettent des permis de bâtir pour un montant plus élevé. De fait, dans les municipalités des autres provinces, la valeur totale des projets de construction augmente davantage.

Figure 7  
**Contribution du Québec à la valeur des permis de bâtir, Canada, 1989-2000**



**COMPARAISON DES  
RMR DU QUÉBEC PAR  
RAPPORT AUX AUTRES  
RMR DU CANADA**

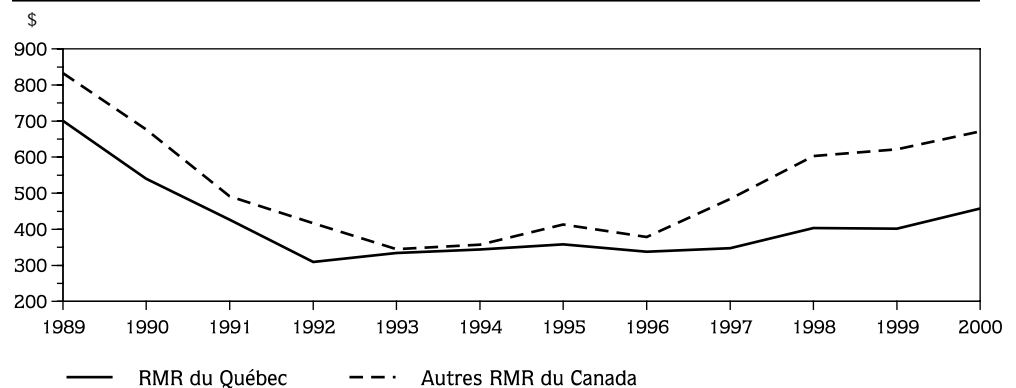
Dans la mesure où la valeur totale des permis varie en grande partie en fonction du secteur non résidentiel, il y a lieu d'analyser l'évolution de la valeur des permis de bâtir non résidentiels et la part des métropoles dans ces fluctuations. À cette fin, nous comparerons les métropoles du Québec aux autres métropoles du Canada. Afin de présenter les données sur une base comparable, nous avons utilisé pour le calcul de la valeur des permis de bâtir par habitant<sup>1</sup>, l'estimation de Statistique Canada pour la population des RMR au 1<sup>er</sup> juillet, de 1989 à 2000.

La comparaison entre les RMR du Québec et les autres RMR du Canada se fait du point de vue des types de bâtiments non résidentiels, selon quatre types : les usines de fabrication

et les immeubles à bureaux, catégories des plus importantes en ce qui concerne la valeur des permis non résidentiels, puis les bâtiments très spécialisés que représentent les laboratoires et les centres de recherche, ainsi que les bâtiments rattachés aux services publics.

La figure 8 présente la valeur des permis de bâtir non résidentiels par habitant. Au premier regard, on remarque que la valeur par habitant des autres RMR du Canada est toujours supérieure à celle des RMR du Québec. Un rapprochement s'établit entre les deux courbes en 1993 et en 1994, mais elles s'éloignent de nouveau par la suite. De plus, l'écart est plus grand en 2000 qu'en 1989 (214 \$ par rapport à 132 \$). Les RMR du

Figure 8  
**Valeur des permis de bâtir non résidentiels par habitant, 1989-2000**



1. La croissance annuelle moyenne de la population des RMR du Québec a été de 0,8 %, tandis que celle des autres RMR du Canada a été de 1,5 % durant la période.

Québec ont connu une décroissance marquée de 1989 à 1992, pour connaître ensuite une légère croissance jusqu'en 2000. Pour leur part, les autres RMR du Canada ont subi également un important recul de 1989 à 1993, mais à l'inverse des RMR du Québec, la hausse a été plus soutenue, surtout entre 1996 et 1998.

même pour les deux courbes, c'est-à-dire une décroissance importante au début de la période, suivie en 1992 d'une lente croissance.

### Les usines de fabrication

Ce type de bâtiment représente en fait les usines de fabrication, de traitement et d'assemblage incluant les usines, les meuneries, les boulangeries, les conserveries et les imprimeries. À trois reprises, les RMR du Québec ont obtenu un montant par habitant supérieur à celui des autres RMR du Canada (voir figure 9), soit en 1989, en 1993 et en 1999. La tendance est sensiblement la

### Les immeubles à bureaux

Les immeubles à bureaux comprennent les cabinets de consultants ou de médecins, les bureaux de compagnies d'assurances, les banques, les stations de taxis, les bureaux avec cafétéria, et les bureaux avec tabagie. Les courbes des RMR du Québec et des autres RMR du Canada se suivent d'assez près jusqu'en 1995 où le montant par habitant des RMR du Québec était supérieur à celui des autres RMR du Canada (voir figure 10). À compter de 1996, les autres RMR du Canada ont repris le dessus et l'écart a augmenté depuis, passant de 17 \$ par habitant en 1996 à 35 \$ en 2000.

Figure 9  
Permis de bâtir par habitant, usines de fabrication, 1989-2000

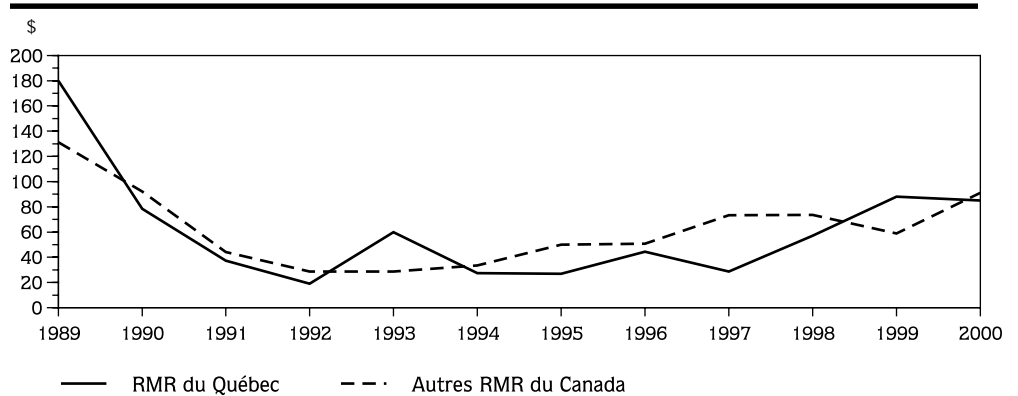
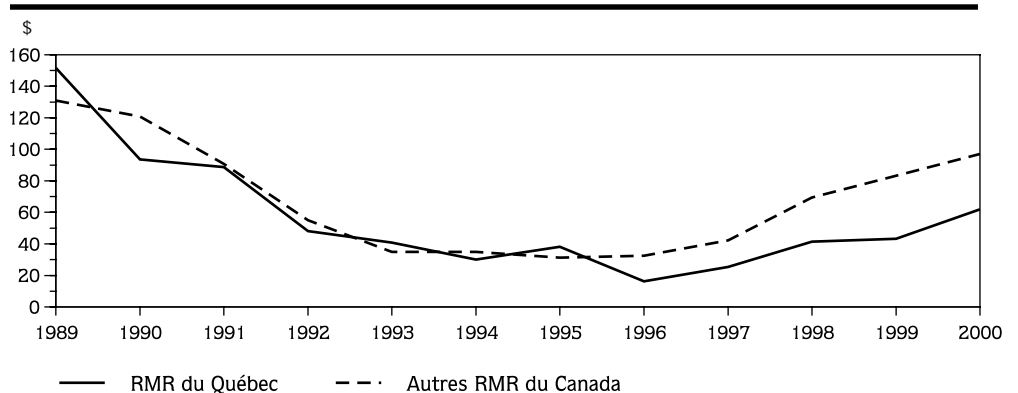


Figure 10  
Permis de bâtir par habitant, immeubles à bureaux, 1989-2000

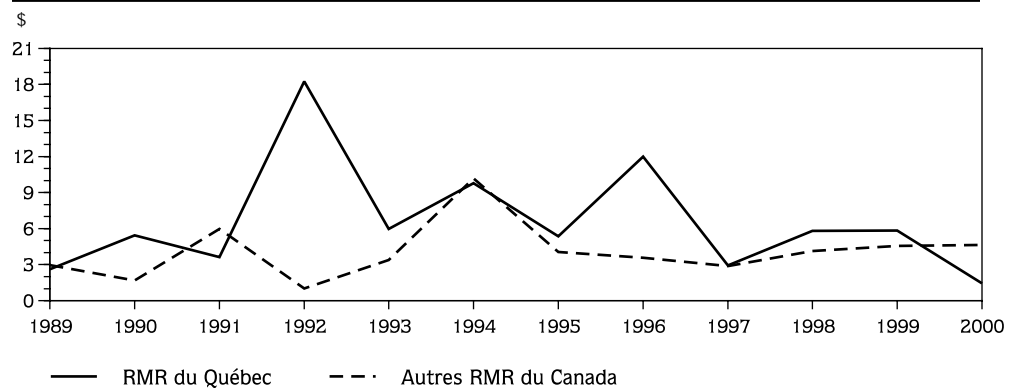


### Les laboratoires et les centres de recherche

Ce type de bâtiment représente, par exemple, des centres de recherche médicale, des laboratoires industriels ou des observatoires. Les RMR du Québec ont dominé dans les intentions de bâtir des laboratoires et des

centres de recherche (voir figure 11). La valeur des permis par habitant des RMR du Québec a bondi en 1992 et en 1996, alors qu'au même moment, les autres RMR du Canada connaissent une diminution. Depuis 1997, les autres RMR du Canada maintiennent une légère croissance contrairement aux RMR du Québec.

Figure 11  
Permis de bâtir par habitant, laboratoires et centres de recherche, 1989-2000

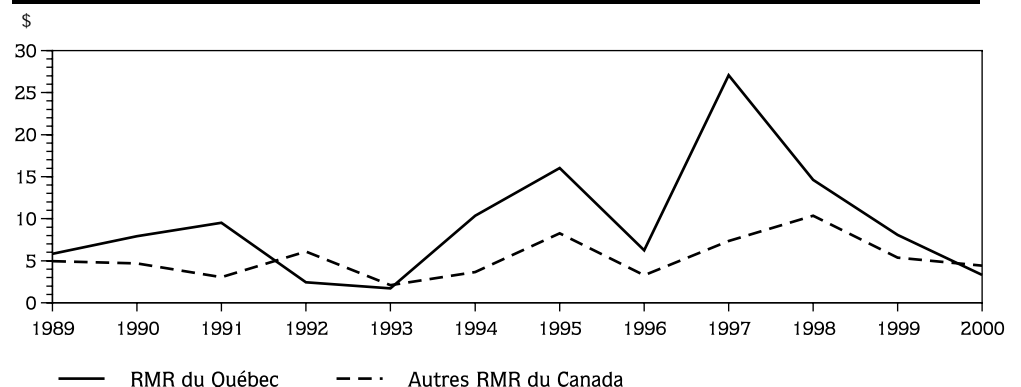


### Les bâtiments rattachés aux services publics

Les bâtiments rattachés aux services publics représentent les salles de contrôle d'un réseau hydroélectrique, les bâtiments d'une raffinerie de pétrole, les usines de filtration d'eau, les bâtiments d'épuration des eaux usées, les usines de traitement de gaz naturel et de dépollution, les installations d'élimination de déchets, les incinérateurs et les usines de tri. Les RMR du Québec ont une valeur des permis par habitant plus élevée que les autres RMR du Canada, sauf en

1992, 1993 et 2000 (voir figure 12). Pour chaque courbe, il y a trois sommets en forme d'escalier. Les RMR du Québec délivrent des permis pour 10, 16 et 27 \$ par habitant en 1991, 1995 et 1997 respectivement. Les autres RMR du Canada émettent des permis pour 6, 8 et 10 \$ par habitant en 1992, 1995 et 1998 respectivement. Depuis le dernier sommet en 1997, on observe une décroissance rapide de la valeur des permis par habitant au Québec et depuis 1998, une régression puis une stabilité dans le reste du Canada.

Figure 12  
Permis de bâtir par habitant, bâtiments rattachés aux services publics, 1989-2000



---

## CONCLUSION

En somme, dans l'approche de l'industrie de la construction, l'ensemble du secteur non résidentiel, déjà fort important par sa part relative, se révèle déterminant en raison de sa variation d'une année à l'autre plus grande par rapport au secteur résidentiel. De plus, les métropoles jouent un rôle prépondérant quant à la valeur totale des permis émis, et leur influence apparaît plus évidente au Canada qu'au Québec.

En outre, en ce qui a trait au niveau de la valeur des permis, le sommet enregistré en 1989 n'a pas encore été rattrapé en 2000, même si l'activité a été plus importante après 1989 pour certains types de bâtiments non résidentiels comme, par exemple, les laboratoires et les centres de recherche, ou les bâtiments rattachés aux services publics. Enfin, pour ces derniers types de bâtiments, les RMR du Québec se sont bien démarquées des autres RMR du Canada dans la dernière décennie.

---

## ANNEXE

### L'Enquête sur les permis de bâtir

L'Enquête sur les permis de bâtir vise toutes les municipalités canadiennes qui émettent des permis. La participation à l'Enquête est obligatoire. Aucune imputation n'est faite pour le manque de couverture, la clandestinité ou la sous-évaluation des permis émis. Le mode de tarification des permis, qui dans la plupart des cas est établi en fonction de la valeur de construction, mène indubitablement à une sous-évaluation de la valeur des projets. Les permis de bâtir reflètent les intentions de construction des individus, des entreprises et des gouvernements. D'après les agents municipaux, le volume inutilisé ou d'annulations est inférieur à 5 %.

Les statistiques sur les permis de bâtir de Statistique Canada incluent la construction neuve et les travaux de rénovation. Par contre, les travaux d'ingénierie (par exemple,

aqueducs, égouts et ouvrages de drainage) ne sont pas inclus. La valeur des permis rapportés comprend les dépenses suivantes : matériaux, main-d'œuvre, profits et frais généraux. Le coût du terrain n'est jamais inclus dans la valeur estimative du permis, tandis que les frais d'acquisition, comme les actes notariés, peuvent à l'occasion y être intégrés.

### Région métropolitaine de recensement (RMR)

Le terme RMR désigne la principale zone du marché du travail d'une région urbaine comptant 100 000 habitants ou plus, d'après les chiffres de population du recensement. Il y a 25 RMR au Canada dont 6 au Québec (Montréal, Québec, Ottawa-Hull partie québécoise, Sherbrooke, Trois-Rivières et Chicoutimi-Jonquière).



## Valeur des permis de bâtir non résidentiels par habitant, selon le type de bâtiment, 1989-2000

Type de bâtiment	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000
	\$											
<b>Non résidentiel</b>												
RMR du Québec	701	540	426	309	334	344	358	337	348	404	402	458
Autres RMR du Canada	833	677	491	417	345	357	413	378	484	603	622	672
<b>Usines de fabrication</b>												
RMR du Québec	180	78	37	19	60	27	27	44	29	57	88	85
Autres RMR du Canada	131	92	44	29	29	33	50	51	73	74	59	91
<b>Immeubles à bureaux</b>												
RMR du Québec	152	94	89	48	41	30	38	16	25	41	43	62
Autres RMR du Canada	131	121	91	55	35	35	31	33	42	70	83	97
<b>Laboratoires et centres de recherche</b>												
RMR du Québec	3	5	4	18	6	10	5	12	3	6	6	1
Autres RMR du Canada	3	2	6	1	3	10	4	4	3	4	5	5
<b>Bâtiments rattachés aux services publics</b>												
RMR du Québec	6	8	10	2	2	10	16	6	27	15	8	3
Autres RMR du Canada	5	5	3	6	2	4	8	3	7	10	5	4

## Valeur des permis de bâtir selon le secteur, Québec, Canada, 1989-2000

Secteur	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000
	'000 000 000 \$											
<b>Québec</b>												
<b>Total</b>	<b>8,7</b>	<b>7,1</b>	<b>6,2</b>	<b>5,2</b>	<b>5,4</b>	<b>5,9</b>	<b>4,9</b>	<b>4,9</b>	<b>5,1</b>	<b>5,9</b>	<b>5,9</b>	<b>6,3</b>
Résidentiel	4,1	3,7	3,7	3,3	3,2	3,4	2,2	2,4	2,7	2,7	3,1	3,2
Non résidentiel	4,6	3,4	2,5	1,9	2,2	2,5	2,8	2,5	2,4	3,2	2,8	3,1
RMR	6,3	5,3	4,8	3,8	3,8	3,9	3,1	3,2	3,5	3,8	4,1	4,4
RMR non résidentiel	3,1	2,4	2,0	1,4	1,6	1,6	1,7	1,6	1,7	1,9	1,9	2,2
<b>Canada</b>												
<b>Total</b>	<b>40,0</b>	<b>32,3</b>	<b>28,5</b>	<b>27,0</b>	<b>25,6</b>	<b>27,6</b>	<b>24,6</b>	<b>26,2</b>	<b>30,8</b>	<b>33,3</b>	<b>35,7</b>	<b>37,0</b>
Résidentiel	21,7	17,5	16,6	17,2	16,4	17,6	13,2	15,7	18,3	17,9	20,0	20,3
Non résidentiel	18,3	14,8	11,8	9,8	9,2	10,0	11,4	10,4	12,5	15,4	15,8	16,6
RMR	29,0	22,7	19,8	18,4	17,0	18,2	16,0	17,4	21,2	23,0	25,0	26,6
RMR non résidentiel	13,3	10,9	8,2	6,8	6,0	6,3	7,2	6,8	8,4	10,4	10,8	11,9