

L'engrenage des permis : quand la lourdeur des systèmes d'autorisation accentue la crise de l'habitation

Étude sur les délais de permis et les contraintes d'autorisation au Québec

ACQ
ASSOCIATION DE LA
CONSTRUCTION DU QUÉBEC

APCHQ

CORPIQ

IDU

Institut de
développement
urbain du Québec

Juin 2026

VOLUME DIX

Méthodologie et limites des données

Cette étude s’appuie sur des données administratives publiques obtenues auprès de municipalités afin d’analyser les délais d’émission des permis au Québec. Des demandes ont été formulées dans 20 municipalités : Blainville, Boisbriand, Gatineau, Granby, Laval, Longueuil, Montréal, Québec, Repentigny, Rimouski, Saint-Jérôme, Shawinigan, Sherbrooke, Saguenay, Lévis, Drummondville, Trois-Rivières, Châteauguay, Marieville et Saint-Jean-sur-Richelieu.

Les données recueillies varient toutefois selon les municipalités quant à leur disponibilité, leur structure, leur niveau de détail et leur comparabilité. Certaines municipalités n’ont pas été en mesure de fournir les données demandées ou d’y donner accès, soit **Saguenay, Lévis, Drummondville, Trois-Rivières, Châteauguay, Marieville et Saint-Jean-sur-Richelieu.**

Dans certains cas, l’information n’est pas disponible sous une forme directement exploitable. Dans d’autres, l’extraction repose sur des systèmes, des classifications ou des processus internes qui ne permettent pas toujours une comparaison uniforme entre territoires.

Le périmètre des municipalités incluses peut donc varier selon les analyses, afin de retenir uniquement les données disponibles et suffisamment comparables. Les résultats doivent être interprétés comme des tendances observables à partir des données accessibles, plutôt que comme une mesure exhaustive de l’ensemble du système d’émission des permis.

Enfin, les méthodes de calcul des délais peuvent différer d’une municipalité à l’autre, notamment selon le point de départ retenu, la définition d’une demande complète, les interruptions de traitement et la date considérée comme l’émission du permis. Ces différences invitent à une lecture prudente, mais n’empêchent pas de dégager des constats utiles sur les délais d’émission des permis au Québec.

Drummondville	“ Nous vous invitons à consulter notre site Web.* * Vérification, aucune donnée pertinente ne se retrouve sur le site Web de la Ville de Drummondville
Lévis	“ Le traitement de vos demandes d’accès, sans ces précisions, serait susceptible de nuire sérieusement aux activités de la Ville de Lévis considérant l’ampleur desdites demandes.
Saguenay	“ Nous ne détenons pas de document qui liste tous les permis émis par la Ville de Saguenay, avec la date de la demande et la date d’émission. Nous n’avons pas non plus de document qui classe ces permis par type de permis.
Trois-Rivières	“ Notre système informatisé ne nous permet pas de produire la liste demandée en y incluant la date de la demande et la date d’émission des permis.

Table des matières

Section 01 : Le contexte et l'introduction	p.6
Section 02 : Le portrait du parcours d'une demande de permis	p.16
Section 03 : Des causes multiples derrière les délais d'émission	p.30
Section 04 : L'analyse approfondie - plongée dans des réalités plus précises	p.40
Section 05 : L'étude en bref	p.47
Section 06 : Conclusion de l'étude et recommandations	p.48
Section 07 : Les notes méthodologiques	p.51

Constats généraux : Les délais de permis révèlent un système complexe et sous contrainte

L'accès aux données demeure le premier angle mort du système	Plusieurs municipalités ne rendent pas leurs données facilement accessibles, comparables ou exploitables. Dans certains cas, elles ne sont tout simplement pas disponibles dans les systèmes municipaux, ce qui limite la capacité à comparer les villes, identifier les blocages et piloter la réduction des délais.
Les délais augmentent malgré des volumes stables	Ils sont devenus un risque pour le projet. Dans plusieurs municipalités, les volumes de demandes demeurent relativement stables depuis 2017, mais les délais s'allongent. Le système traite des projets plus complexes, dans un cadre plus lourd, avec une capacité de pilotage qui ne suit pas toujours l'évolution du marché.
La construction concentre les tensions les plus fortes	Les permis de construction prennent en moyenne deux fois plus de temps que les permis de rénovation. L'écart devient encore plus marqué pour les multilogements, dont les délais peuvent atteindre trois fois ceux des projets unifamiliaux. À Montréal, plusieurs arrondissements dépassent désormais 200 jours calendriers de délai médian pour un permis de construction.
La rénovation change d'échelle, sans devenir plus simple	Depuis 2017, les dépenses en rénovation résidentielle ont augmenté de 69 %, alors que 88 % des villes analysées ont vu diminuer le nombre de permis de rénovation émis. On ne rénove donc pas nécessairement plus souvent. On rénove dans un contexte où chaque projet coûte plus cher, mobilise plus de ressources et pèse davantage sur les propriétaires.
Les validations successives créent de l'imprévisibilité	Le délai ne se joue plus seulement au comptoir des permis. Patrimoine, démolition, environnement, milieux hydriques, CCU, PIIA, PPCMOI, infrastructures : les projets traversent une succession de validations qui déplacent le délai dans plusieurs instances. Un processus de démolition peut à lui seul ajouter 6 à 7 mois au parcours d'autorisation.
Les infrastructures deviennent un verrou de réalisation	Même un permis délivré plus rapidement ne suffit plus toujours à lancer un chantier. Les réseaux d'eau, d'égout et d'électricité deviennent des contraintes structurantes. En 2025, les lacunes des réseaux d'eau auraient empêché la construction de 36 000 unités. Réduire les délais de permis est donc nécessaire, mais insuffisant si les infrastructures ne suivent pas.
Chaque mois d'attente fragilise la faisabilité	Dans un contexte de hausse rapide des coûts, le temps devient un coût direct. Un retard d'un an peut représenter environ 710 000 \$ de surcoûts sur un projet de 10 M\$, et 3,55 M\$ sur un projet de 50 M\$. Ces coûts fragilisent les montages financiers, retardent la livraison de logements et peuvent faire basculer certains projets hors de leur zone de faisabilité.

Le Québec ne peut plus aborder les permis comme une simple fonction administrative. Il faut les traiter comme une composante stratégique de la capacité à construire, rénover et adapter le parc immobilier. Cela exige de mesurer les délais, clarifier les règles, simplifier les parcours de plein droit, encadrer les validations discrétionnaires et coordonner plus tôt les acteurs municipaux, provinciaux et les gestionnaires de réseaux publics.

Résumé exécutif

Constats généraux observés

Construction
Rénovation
Tous les types de rénovation, pour tous les types de logements

Les délais des permis
Délais médians entre 2017 et 2024

Les délais médians cachent cependant la dispersion des délais. 20% des permis sont émis en plus de ...

80^e percentile des délais médians entre 2017 et 2024

Les délais culminent pour les projets de 10 logements et plus

Délais médians en 2023-2024 pour des constructions de 10 logements et plus

	construction	rénovation	construction	rénovation	construction
Laval	155	33	335	85	540
Montréal	132	14	344	66	388
Québec	68	41	143	97	221
Granby	48	0	81	5	Non-disponible
Repentigny	45	1	93	11	Non-disponible
Gatineau	37	Non-disponible	119	Non-disponible	Non-disponible
Rimouski	19	6	55	27	Non-disponible
Sherbrooke	15	11	45	33	Non-disponible
Longueuil	17	9	50	22	Non-disponible
Blainville	16	2	55	21	Non-disponible
Boisbriand	Non-disponible	Non-disponible	Non-disponible	Non-disponible	Non-disponible
Saguenay	Non-disponible	Non-disponible	Non-disponible	Non-disponible	Non-disponible
Lévis	Non-disponible	Non-disponible	Non-disponible	Non-disponible	Non-disponible
Drummondville	Non-disponible	Non-disponible	Non-disponible	Non-disponible	Non-disponible
Châteauguay	Non-disponible	Non-disponible	Non-disponible	Non-disponible	Non-disponible
Trois-Rivières	Non-disponible	Non-disponible	Non-disponible	Non-disponible	Non-disponible
Saint-Jean-sur-Richelieu	Non-disponible	Non-disponible	Non-disponible	Non-disponible	Non-disponible
Marieville	Non-disponible	Non-disponible	Non-disponible	Non-disponible	Non-disponible

Note : Les chiffres proviennent des demandes d'accès à l'information des années 2017 à 2024.

Les longs délais transforment certains permis en risque pour le projet

En construction, pour un projet de construction de 10 M\$, un délai d'un an peut générer environ 710 000 \$ en coûts additionnels.

À terme, ces coûts se répercutent sur les loyers, pouvant représenter jusqu'à 100 \$ de plus par mois pour un locataire.

En rénovation le marché de la rénovation repose à 94 % sur de petits immeubles de 5 logements et moins, alors que près de 29 % des propriétés ne sont pas rentables.

Dans ce contexte, plusieurs disposent de peu de liquidités pour absorber les coûts liés à de longs délais administratifs.

Termes réglementaires et processus d'autorisation

Permis de plein droit

Permis pouvant être délivré administrativement lorsque le projet respecte les règles applicables : zonage, usage, hauteur, marges, densité, normes techniques. Le traitement repose alors surtout sur une vérification de conformité.

Permis discrétionnaire

Permis ou autorisation nécessitant une appréciation au cas par cas, souvent par un comité ou une instance politique. Il ne dépend pas seulement du respect mécanique des normes, mais aussi de critères qualitatifs, d'intégration ou d'acceptabilité.

CCU – Comité consultatif d'urbanisme

Instance municipale qui analyse certains projets et formule des recommandations au conseil municipal ou au conseil d'arrondissement, notamment pour les PIIA, dérogations mineures, usages conditionnels ou projets particuliers.

PPCMOI – Projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble

Outil permettant à une municipalité d'autoriser un projet qui déroge à certains règlements d'urbanisme, sous conditions. Il implique généralement une analyse discrétionnaire, une recommandation du CCU et une décision politique.

PIIA – Plan d'implantation et d'intégration architecturale

Mécanisme qui permet d'évaluer un projet selon des critères qualitatifs : apparence, implantation, volumétrie, matériaux, intégration au milieu et qualité architecturale.

PAE – Plan d'aménagement d'ensemble

Outil utilisé pour encadrer le développement d'un secteur avant l'autorisation de projets précis. Il vise à assurer une cohérence d'ensemble en matière d'aménagement, d'accès, de densité et d'infrastructures.

Dérogation mineure

Autorisation permettant de déroger à une norme d'urbanisme, lorsque l'écart est jugé mineur et acceptable. Elle nécessite souvent un avis du CCU et une décision du conseil.

Indicateurs statistiques et lecture des délais

Médiane

Valeur centrale d'un ensemble de données. Si le délai médian est de 100 jours, cela signifie que 50 % des permis sont émis en moins de 100 jours et 50 % en plus de 100 jours. Elle est moins influencée par les cas extrêmes que la moyenne.

Moyenne

Somme des délais divisée par le nombre de permis. Elle donne une lecture globale, mais peut être fortement tirée vers le haut par quelques dossiers très longs.

Quantile

Seuil qui divise une distribution en parts données. Il permet de mieux comprendre la dispersion des délais au-delà de la médiane.

Q25 / 25e percentile

Seuil sous lequel se situent 25 % des observations. Par exemple, un Q25 de 20 jours signifie que 25 % des permis sont émis en 20 jours ou moins.

Q75 / 75e percentile

Seuil sous lequel se situent 75 % des observations. Il permet d'identifier le délai au-delà duquel se trouvent les 25 % de dossiers les plus longs.

80e percentile

Seuil sous lequel se situent 80 % des observations. Il permet d'illustrer les cas plus longs que la médiane, sans se limiter aux valeurs extrêmes.

Dispersion

Écart entre les délais observés. Une forte dispersion signifie que certains dossiers sont traités rapidement, tandis que d'autres prennent beaucoup plus de temps.

Le contexte et l'introduction

Au Québec, la majorité des projets de construction et de rénovation d'immeubles résidentiels ou commerciaux doivent franchir l'étape du permis

Les étapes d'un projet de construction / rénovation

IDÉATION ET DÉFINITION DU PROJET

Le particulier précise les travaux envisagés, leur ampleur et les éléments du bâtiment qui seront touchés.

VÉRIFICATION DES RÈGLES APPLICABLES

Le demandeur vérifie si le projet est permis, soumis à certaines conditions ou encadré par des règles particulières.

CONFIRMATION DU BESOIN DE PERMIS

Le demandeur détermine si les travaux exigent un permis, notamment s'ils modifient la structure, l'usage, la superficie, l'extérieur ou la sécurité du bâtiment.

DÉPÔT DE LA DEMANDE

Le demandeur rassemble les documents requis et transmet la demande de permis à la municipalité.

ANALYSES MUNICIPALES ET AUTORISATIONS

La municipalité vérifie la conformité du projet et coordonne, au besoin, les validations complémentaires.

ÉMISSION DU PERMIS

Une fois le dossier conforme et les conditions remplies, la municipalité délivre le permis autorisant les travaux.

RÉALISATION ET FERMETURE

Le demandeur réalise les travaux conformément au permis, puis la municipalité peut inspecter et fermer le dossier.

Certains cas de rénovation ne nécessitent pas de permis

Un permis n'est généralement pas requis lorsque les travaux relèvent de l'entretien courant, de réparations mineures ou d'améliorations intérieures qui ne modifient ni la structure, ni la superficie, ni l'usage, ni l'apparence réglementée du bâtiment.

Exemples cités par la Ville de Montréal

- Changer le revêtement de sol
- Repeindre les murs
- Remplacer des armoires
- Remplacer des comptoirs
- Remplacer un évier ou un bain

Le système d'émission des permis, conçu pour encadrer le développement immobilier, structure les projets à travers une succession de validations réglementaires, techniques et administratives

Les 5 couches de validation d'un projet immobilier

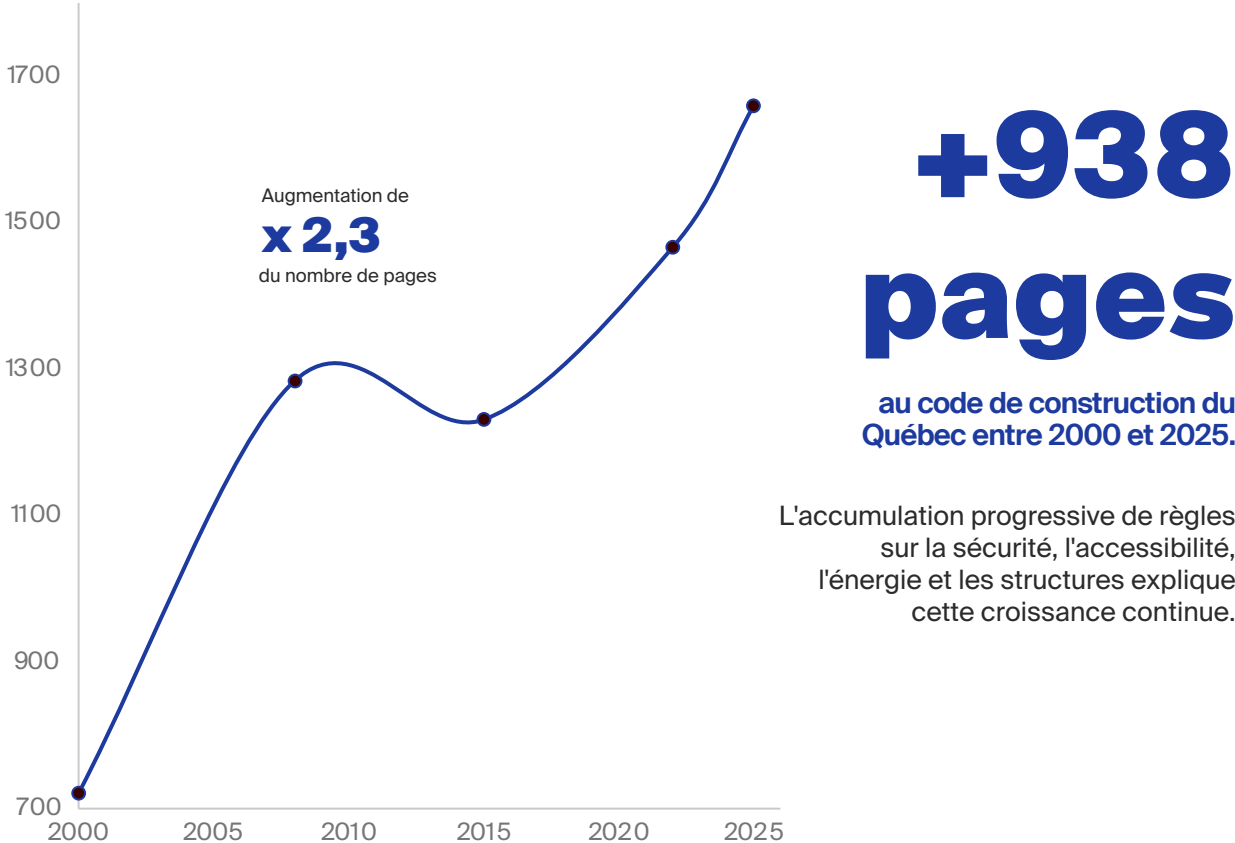
	Couche réglementaire	Objet de la validation	Cas typique
01	URBANISME ET ZONAGE	Vérification de la conformité du projet aux paramètres municipaux applicables, notamment l'usage, la densité, l'implantation, la hauteur, les marges et l'intégration au cadre bâti. Lorsque tous les paramètres sont conformes, le projet peut être traité de plein droit.	Projet multilogement dont l'usage, la densité, l'implantation, la hauteur ou les marges doivent être validés avant le dépôt complet du permis. S'il respecte le cadre applicable, il chemine sans autorisation discrétionnaire.
02	PROCÉDURES DISCRÉTIONNAIRES	Encadrement des projets qui ne peuvent pas être autorisés de plein droit et qui exigent une analyse au cas par cas, lorsque les règles applicables nécessitent une dérogation, une appréciation qualitative ou une approbation particulière.	Projet nécessitant une dérogation mineure, un PIIA ou une autorisation particulière lorsque certains paramètres ne sont pas conformes de plein droit.
03	AUTORISATIONS SECTORIELLES	Coordination des validations requises par d'autres régimes d'autorisation, selon la localisation du projet, ses impacts ou ses caractéristiques particulières.	Projet situé en milieu humide, en secteur patrimonial, en zone agricole ou dans un contexte exigeant une autorisation environnementale ou ministérielle.
04	NORMES TECHNIQUES	Confirmation de la conformité des plans aux exigences de sécurité, d'accessibilité, de structure, de salubrité et de protection incendie.	Plans d'architecture et d'ingénierie devant démontrer la conformité au Code de construction, notamment structure, incendie, accessibilité, issues et systèmes mécaniques.
05	RACCORDEMENTS ET INFRASTRUCTURES	Validation de la capacité des réseaux publics à desservir le projet et des conditions de raccordement nécessaires.	Projet assujetti à une validation de capacité ou à une approbation de raccordement pour l'aqueduc, l'égout, le drainage, la voirie ou l'électricité.

Le système s’est progressivement alourdi, entre exigences réglementaires accrues et responsabilités fragmentées

Complexification du code du bâtiment

Évolution du Code de construction du Québec, Chapitre I – Bâtiment, de 2000 à 2025

Nombre de pages du Code de construction du Québec, Chapitre I – Bâtiment, par édition publiée de 2000 à 2025.



Multiplicité des acteurs

Listes des acteurs impliqués dans le processus d’émission d’un permis

Demandeur / propriétaire

Professionnels du projet

Architectes, ingénieurs, technologues, arpenteurs, consultants

Service des permis / urbanisme

Services municipaux spécialisés

Incendie, génie, infrastructures, environnement, patrimoine, circulation

Comités consultatifs

CCU, comité de démolition, comité du patrimoine

Élus / instances décisionnelles

Conseil municipal ou conseil d’arrondissement

Instances régionales

MRC, communauté métropolitaine

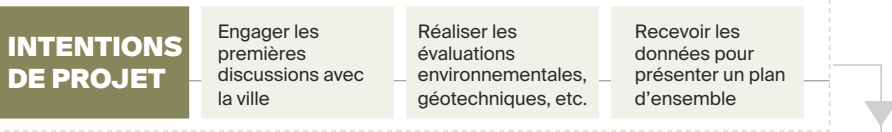
Ministères et organismes publics

RBQ, MELCCFP, Culture, MTMD, Hydro-Québec

Dans ce contexte, le délai d’émission d’un permis reflète autant la complexité du projet que celle du système responsable de l’analyser.

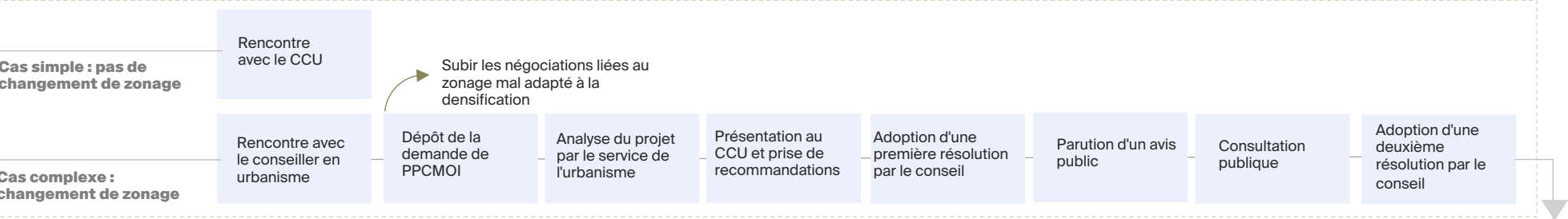
Les délais ne résultent ainsi pas d'une seule étape, mais d'un enchaînement de dépendances, de variabilité et d'allers-retours

ÉTAPE 1 : LE DÉPART

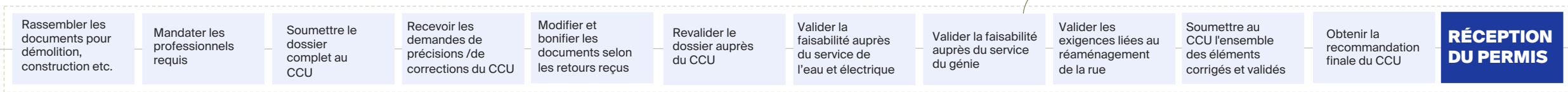


Un projet de construction ne repose pas sur un seul permis, mais sur une séquence d'autorisations interdépendantes, dont les délais et les exigences varient fortement selon la nature du projet et son emplacement.

ÉTAPE 2 : LE ZONAGE



ÉTAPE 3 : LES DEMANDES DE PERMIS



ÉTAPE 4 : UNE FOIS LE PERMIS EN MAIN



Ce qui devrait être un parcours d'autorisation devient alors, pour plusieurs demandeurs, un véritable parcours du combattant

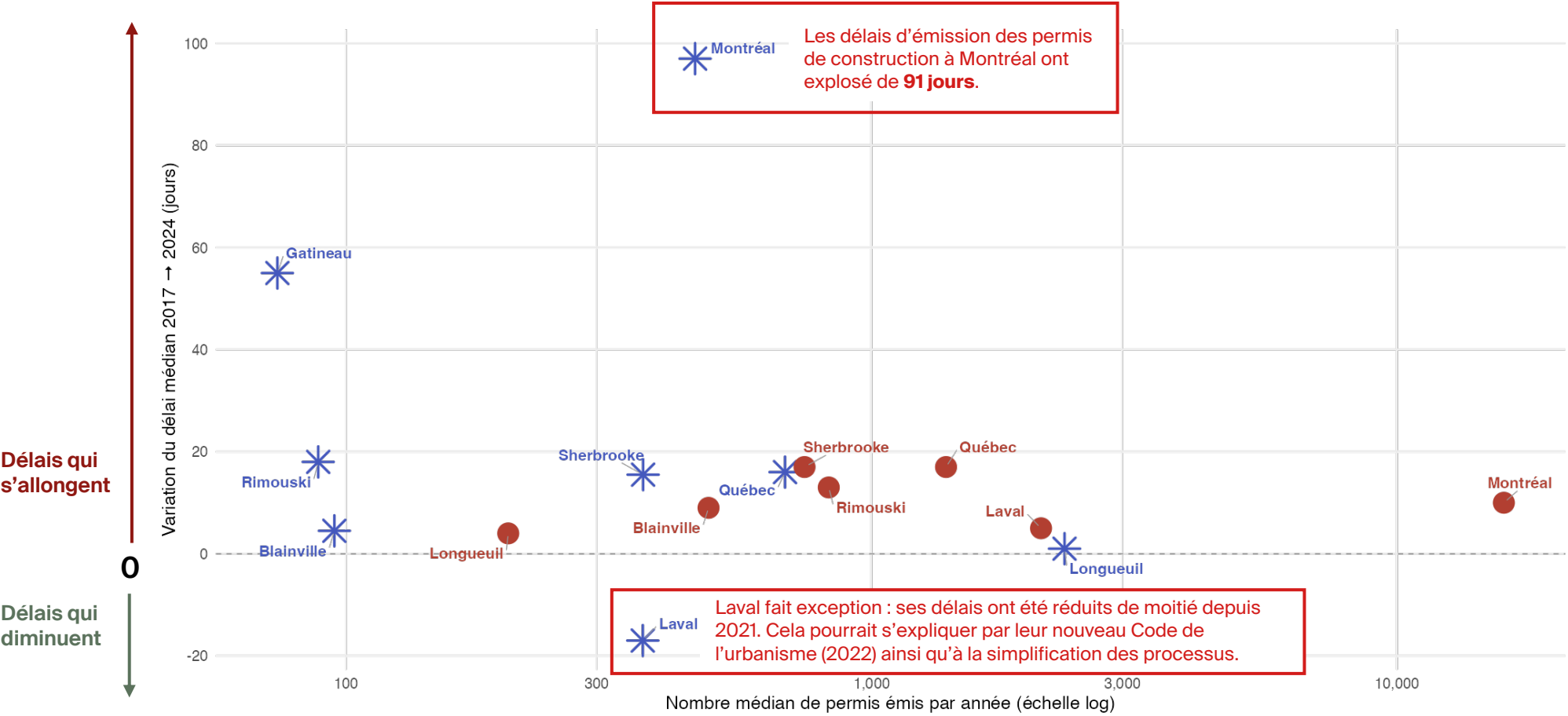
Illustration:
APCHQ, Serpents et règlements – L'habitation en jeu, facilitation graphique réalisée avec Mylène Choquette, 2025.



Depuis près de 10 ans, le volume d'émission des permis demeure stable malgré la hausse des délais, ce qui questionne la productivité municipale

Le volume annuel des permis et l'évolution des délais médians par municipalité
2017-2024

* Construction neuve ● Rénovation / Transformation



Autres constats clés

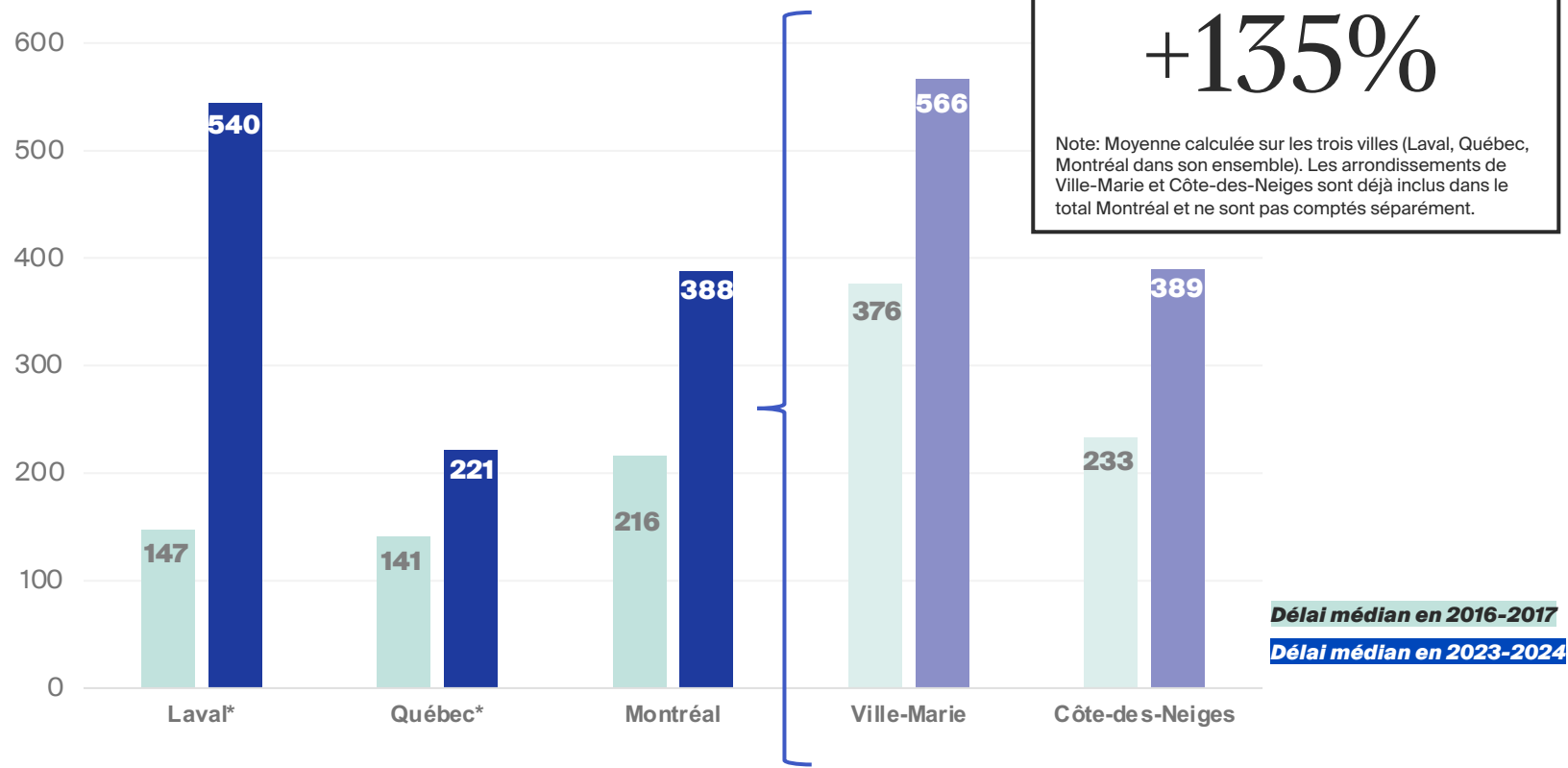
Le volume des permis émis est demeuré relativement stable entre 2017 et 2024.

Les délais de la grande majorité des villes se sont allongés depuis 2017.

Note :
1 - Une échelle logarithmique a été utilisée afin de visualiser de manière équilibrée les municipalités dont les volumes annuels couvrent plus de deux ordres de grandeur. Sur une échelle linéaire, les villes à faible volume seraient comprimées et illisibles à gauche.

Les délais explosent pour les projets résidentiels de 10 logements et plus, avec des attentes pouvant dépasser 566 jours (18 mois) avant l'émission du permis

Évolution des délais médians de construction des projets résidentiels de 10 logements et plus
2017-2024 – Données disponibles variables selon l'arrondissement
Ce niveau de granularité devrait devenir la norme : chaque ville devrait être en mesure de suivre les délais par type de projet, taille résidentielle et période d'émission.



* Les villes avec ce symbole ont une taille d'échantillon inférieure à 15 (n<15).
Résultats à interpréter avec prudence.

Note : Certaines villes n'ont pas de colonne précisant le nombre de logements concernés par le projet. Dans le cas de Montréal, uniquement les arrondissements avec une taille d'échantillon au-dessus de n>10 sont affichés.

Conséquences de délais pour un promoteur

- Les coûts de portage continuent de s'accumuler avant même le démarrage du chantier.
- Le montage financier demeure exposé à l'évolution des taux, des coûts et des conditions de marché.
- La hausse des coûts de construction réduit les marges déjà contraintes des promoteurs.
- Chaque mois d'attente augmente le risque de révision, de report ou d'abandon du projet.
- Le retard d'émission devient un retard de livraison dans un marché déjà sous pression.

“

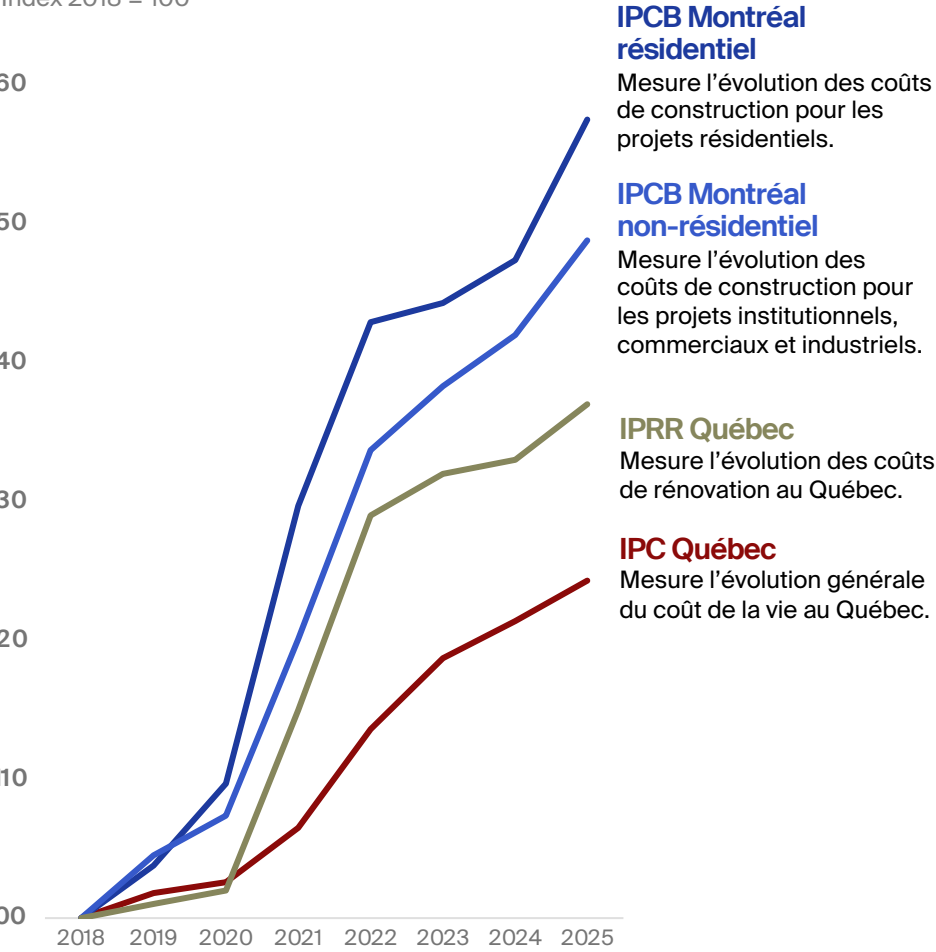
L'allongement des délais crée de l'imprévisibilité sur les coûts et la faisabilité des projets, ce qui alimente la crainte et la réticence à lancer de nouveaux développements.

Promoteur immobilier, Grand Montréal

L'émission des permis fait aujourd'hui débat, car ses délais ne sont plus seulement administratifs, ils ont des impacts directs et croissants sur le coût des projets

Évolution comparée de l'inflation générale et des coûts de construction, 2018–2025

IPCB = Indice des prix de construction de bâtiments
IPRR = Indice des prix de la rénovation résidentielle
IPC = Indice des prix à la consommation
Index 2018 = 100



+58%

de hausse des coûts de construction résidentielle depuis 2018

C'est 2 fois plus que l'augmentation du coût de la vie qui a augmenté de 24%.

Depuis 2021, les coûts de construction décrochent clairement de l'inflation générale

Les délais prolongent l'exposition des projets à la hausse des coûts, ce qui accroît les risques de dépassement, fragilise les montages financiers et peut retarder ou compromettre certains projets.

Pour un délai d'émission d'1 an pour un projet de 10M\$,

+710k\$

de coûts de construction supplémentaires

Dans le résidentiel, ces surcoûts se répercutent ultimement sur les loyers et les prix de vente, accentuant la pression sur l'abordabilité.

+100\$

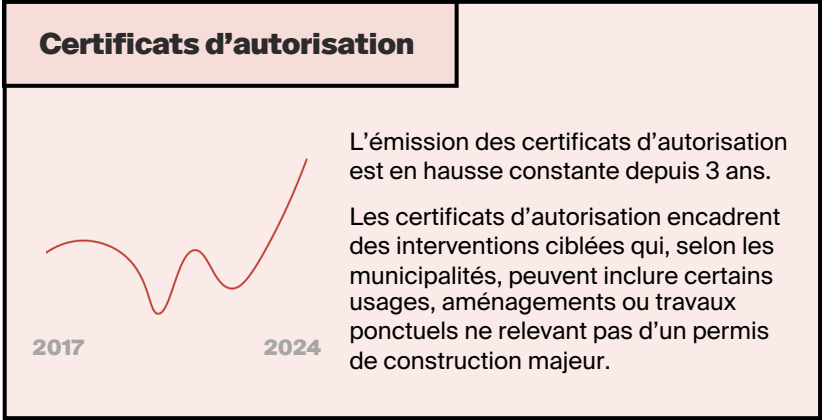
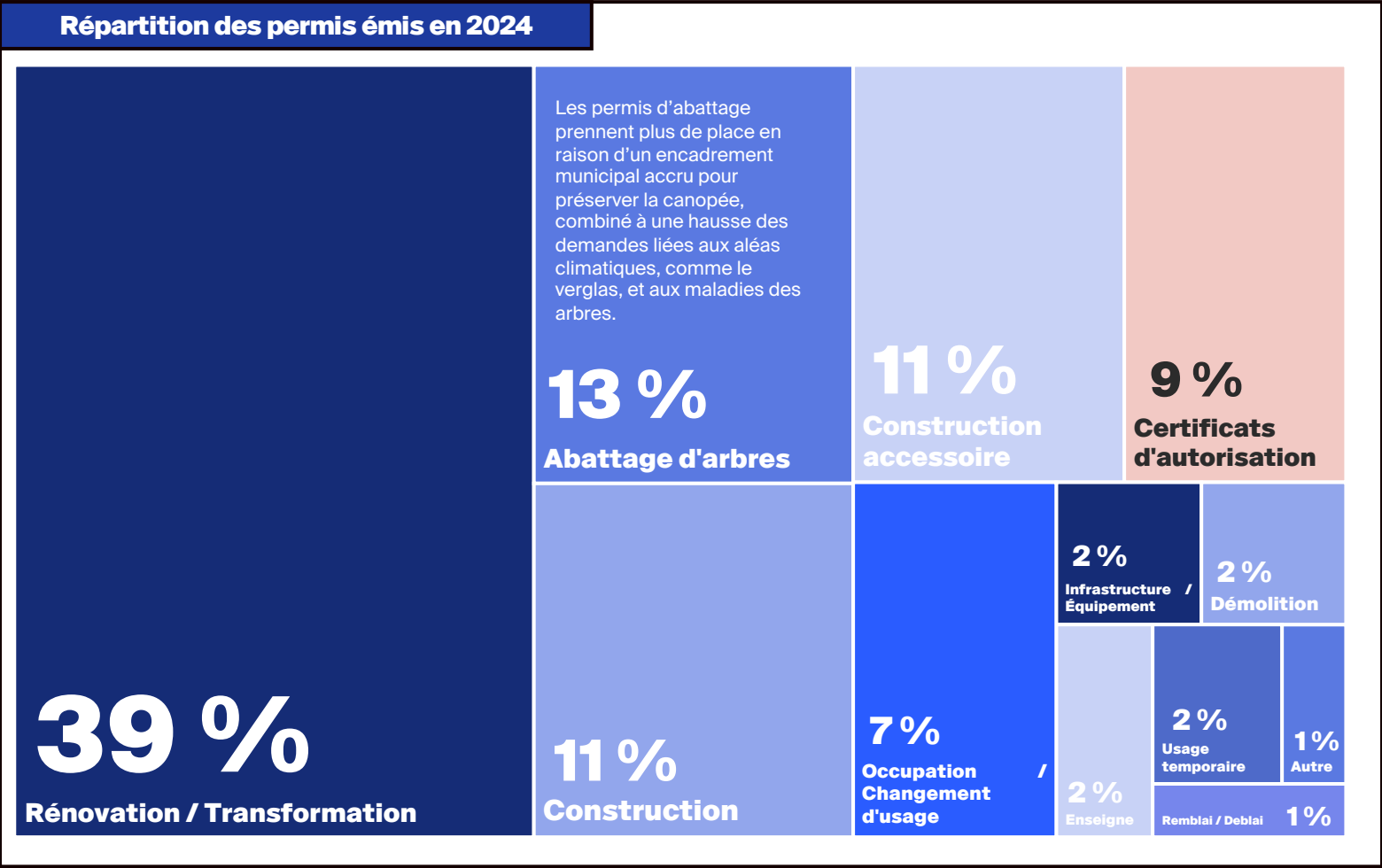
par mois*

de loyer pour le locataire

* Selon des conditions idéales à Montréal : 10 M\$ × 7,1 % = 710 000 \$ de surcoût, puis 710 000 \$ ÷ 25 logements ÷ 25 ans ÷ 12 mois = 95 \$ / mois par logement.

Le portrait du parcours d'une demande de permis

Sur les 8 dernières années, la demande s’est concentrée principalement dans les permis de construction et de rénovation, qui totalisent 61 % des permis émis



60 164

permis émis dans les 9 municipalités en 2024

Note :
1 - 65% des permis inclut les permis de construction, de construction accessoire, et de rénovation
2 - Les 9 municipalités analysées sont Gatineau, Québec, Laval, Rimouski, Longueuil, Shawinigan, Trois-Rivières, Sherbrooke, Boucherville, Repentigny, Granby, Boisbriand et Montréal (la somme des 8 arrondissements suivants : Lachine + Plateau + Côtes-des-Neiges + Rosemont + St-Léonard + Sud-Ouest + Ville-Marie + Villieray - St-Michel - Parc Extension)

Les tendances observées reflètent à la fois les pressions de densification et le développement des banlieues

01

FIN DU MODÈLE UNIFAMILIAL ISOLÉ

L'unifamiliale isolée perd du terrain dans plusieurs marchés

La pression foncière et les coûts favorisent des formes résidentielles plus compactes

La demande se déplace vers des projets plus denses et diversifiés

02

EXPLOSION DES MULTI-LOGEMENTS DE MOYENNE/GRANDE ENVERGURE

Les demandes se concentrent davantage sur les projets multilogements

Ces projets permettent de produire rapidement un plus grand nombre d'unités

La densification s'accélère dans les secteurs où la pression résidentielle est forte

03

MONTÉE DE LA DENSIFICATION DOUCE ET DES LOGEMENTS D'APPOINT

La demande augmente entre l'unifamilial et les grands ensembles

Ajout d'unités, logements d'appoint, petits immeubles et intensification de lots existants

Une réponse plus graduelle à la densification du tissu bâti

04

RÉNOVATION ET REQUALIFICATION EN FORTE HAUSSE

L'activité se déplace vers la transformation du bâti existant

Rénovations, agrandissements et requalifications répondent aux besoins du parc immobilier

Le développement passe davantage par l'adaptation que par la construction sur de nouveaux sites

05

DÉMOLITION - RECONSTRUCTION COMME NOUVELLE CATÉGORIE

La démolition-reconstruction devient un mode de renouvellement urbain

Elle remplace des bâtiments obsolètes ou sous-optimisés

Elle soulève des enjeux plus sensibles d'acceptabilité, de conformité et d'analyse municipale

Le volume de demandes de permis varie fortement d'une municipalité à l'autre, ce qui influence directement la pression exercée sur les équipes responsables du traitement

Simplicité administrative

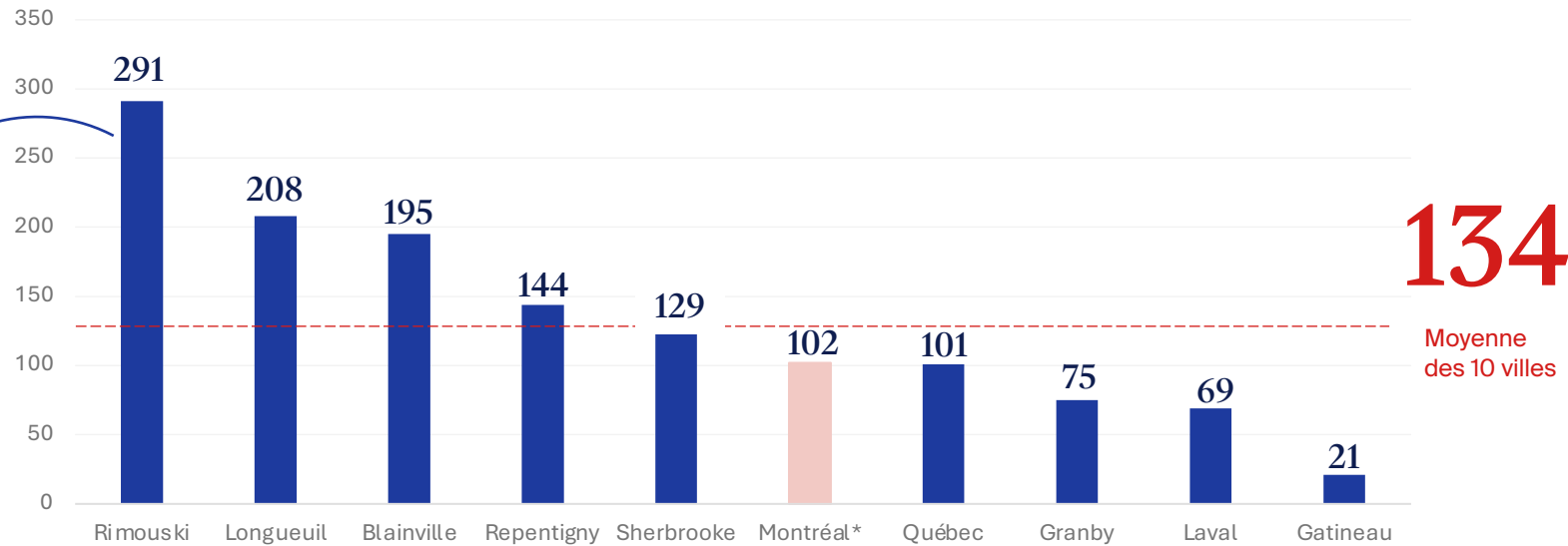
La ville de Rimouski émet 291 permis pour 1000 habitants, c'est presque 3 fois plus que la ville de Montréal.

Un cadre simplifié qui soutient le traitement des demandes

Rimouski a harmonisé ses règlements d'urbanisme en 2013-2014, passant de six cadres municipaux à un seul, puis introduit des déclarations de travaux pour certains projets simples.

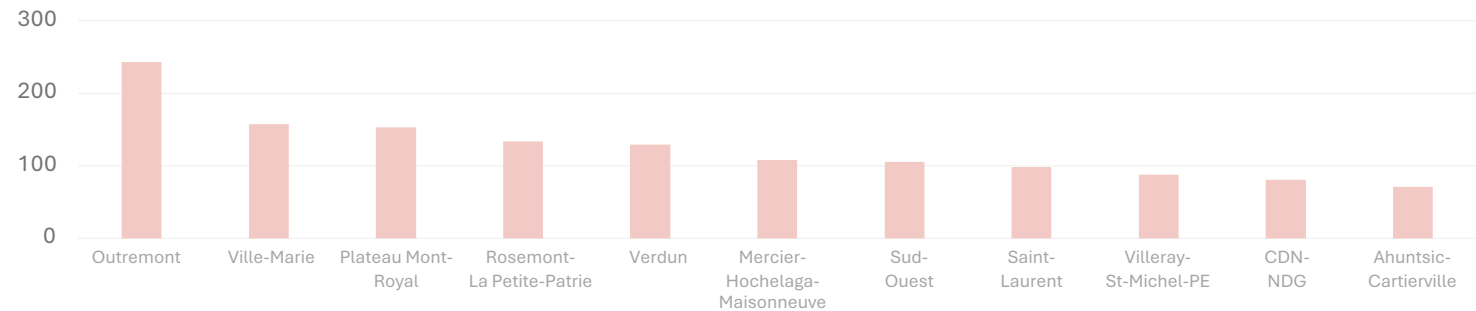
Le parcours est ainsi allégé pour le demandeur, même si l'administration conserve un rôle de validation.

Nombre de permis de construction demandés entre 2017 et 2024, pour 1 000 habitants



Montréal

Nombre de permis de construction demandés entre 2017 et 2024, pour 1 000 habitants

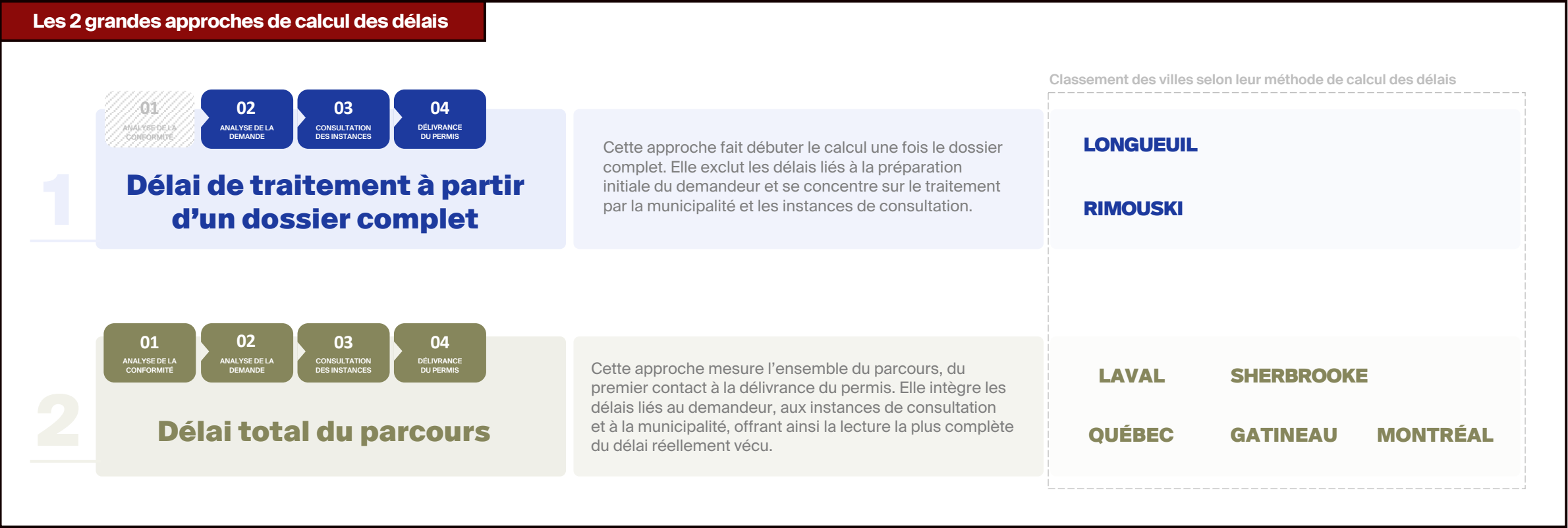


La diversité des réalités municipales se reflète aussi dans la manière dont les délais sont mesurés.

D'une part, les municipalités ne calculent pas toutes le même périmètre de délai : certaines mesurent uniquement le temps associé à leur traitement interne, tandis que d'autres comptabilisent l'ensemble du parcours, incluant aussi les délais liés au demandeur ou aux consultations des parties prenantes.

D'autre part, le point de départ du calcul varie lui aussi, puisqu'il peut commencer dès le premier contact ou seulement lorsque le dossier est jugé complet.

Sur le terrain, deux grandes approches se distinguent, selon le périmètre retenu et les étapes intégrées dans le calcul



Ces choix méthodologiques se reflètent directement dans les délais observés et compliquent toute lecture comparative

Les villes calculant uniquement le délai à partir du dossier conforme ont tendance à avoir un délai médian plus faible

■ Délai de traitement à partir d'un dossier complet

Médiane globale (construction) 16

■ Délai total du parcours

Médiane globale (construction)* 89

Délai médian d'émission par municipalité et type de permis
2017-2024 – Cellules avec n ≥ 30 permis

- Laval
- Montréal
- Québec
- Granby
- Repentigny
- Gatineau*
- Rimouski
- Sherbrooke
- Longueuil
- Blainville

Délai médian (jours)	
Rénovation / transformation	Construction
33	155
14	132
41	68
0	48
1	45
Non-disponible	37
6	19
11	15
9	17
2	16

MTL – Ahuntsic – Cartierville	30	258
MTL – CDN-NDG	35	48
MTL – Le Plateau-Mont-Royal	17	377
MTL – Sud-Ouest	20	324
MTL – MHM	10	186
MTL – Rosemont – Petite-Patrie	2	211
MTL – Saint-Laurent	16	74
MTL – Verdun	8	97
MTL – Ville-Marie	28	290
MTL – Villeray – Saint-Michel – Parc-Extension	8	217

Écart réel entre marchés comparables

Écarts observés entre des villes au développement immobilier comparable, mais qui ne mesurent pas les délais selon le même point de départ.

Laval déclare +154 j vs Longueuil

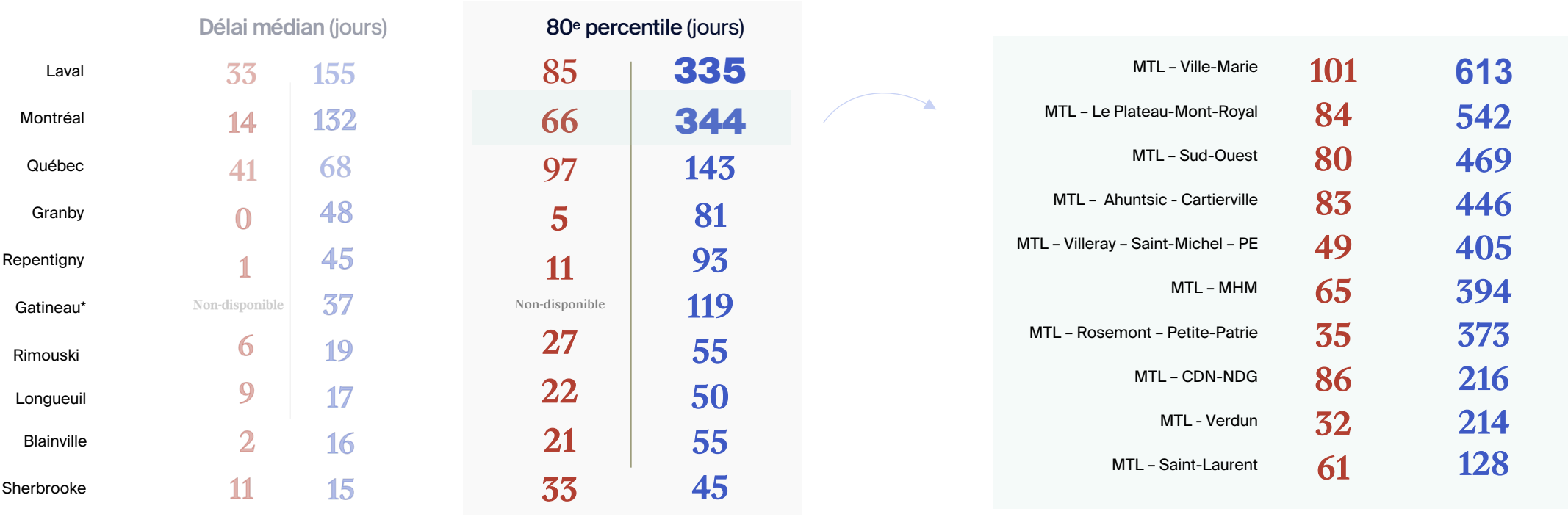
À Montréal, les méthodes de calcul varient également d'un arrondissement à l'autre

Par exemple, lorsqu'un projet comprend une démolition suivie d'une construction, certains arrondissements traitent ces étapes comme deux processus distincts, avec deux délais séparés, alors que d'autres, comme Ville-Marie, calculent un seul délai couvrant l'ensemble du projet.

* La catégorie « Rénovation » n'est pas distinctement codée dans l'extraction PDF municipale. Seul le délai de Construction est disponible, ce qui pourrait dire que la rénovation est aussi incluse dans cette même catégorie. Gatineau est exclu de la médiane globale afin de préserver la comparabilité méthodologique. Résultats à interpréter avec prudence.

Les médianes cachent cependant une forte dispersion : 1 dossier sur 5 prend plus du double du délai médian, pouvant atteindre jusqu'à 20 mois dans les arrondissements centraux de Montréal

Délai médian d'émission par municipalité et type de permis
2017-2024 – Cellules avec n ≥30 permis



Construction

Rénovation / Transformation

20%

...des dossiers de permis de construction à Montréal et Laval prennent presque un an à être analysés.

...des dossiers de permis de construction à Ville-Marie, prennent plus de 20 mois à être analysés.

Note : Certaines villes ne sont pas présentées lorsque la granularité des données disponibles ne permet pas de les intégrer de manière comparable.

Les permis de construction ressortent systématiquement parmi les plus longs à obtenir

Délai médian d'émission par municipalité et type de permis

2017-2024 – Cellules avec n ≥30 permis



Les permis de construction, bête noire du parcours d'autorisation

x 2

5 mois

Les délais médians pour les permis de construction sont en moyenne 2 fois plus longs que les délais pour la rénovation.

Les délais sont particulièrement marqués à Laval et Montréal, où un projet sur deux dépasse respectivement 4,5 mois et 5 mois avant l'émission du permis

Études de cas

À Montréal, le constat est le même, les permis de construction sont ceux qui prennent le plus de temps à délivrer

Nous n’observons pas de corrélation claire entre le volume de dossiers et les délais, ce qui suggère que **les écarts relèvent davantage de la performance opérationnelle des processus que de la charge administrative seule.**

Un appareil municipal renforcé, mais des délais persistants

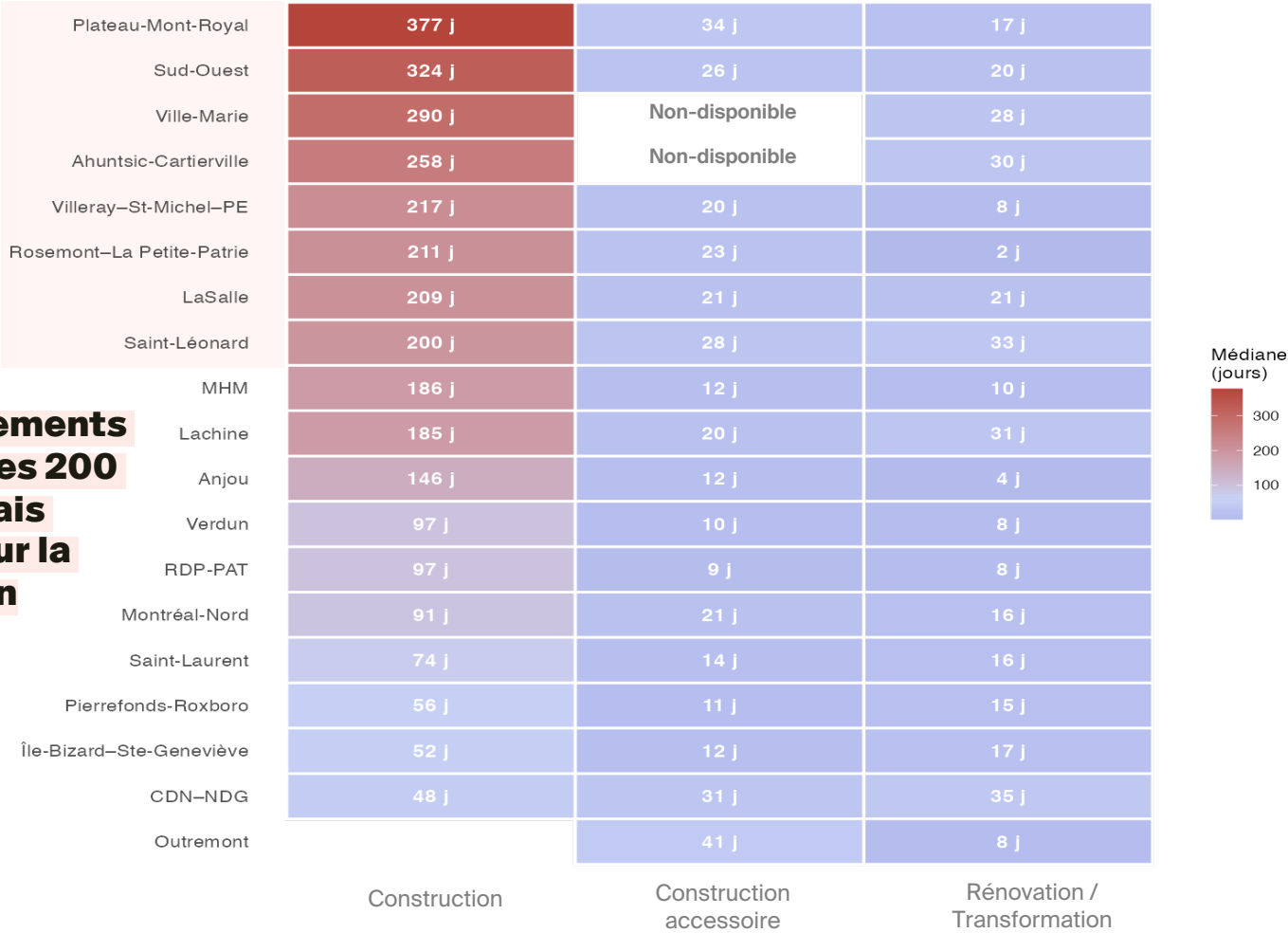
+ 2 837

Année-personnes* supplémentaires depuis 2017 au sein de l’effectif de la Ville de Montréal

Plus de ressources, mais des délais toujours élevés : la question n’est plus seulement celle des effectifs, mais celle de la productivité du système.

Délai médian d’émission par arrondissements de Montréal et type de permis
2017-2024 – Cellules avec n ≥30 permis. Délai = date émission – date demande

8 arrondissements dépassent les 200 jours de délais médians pour la construction

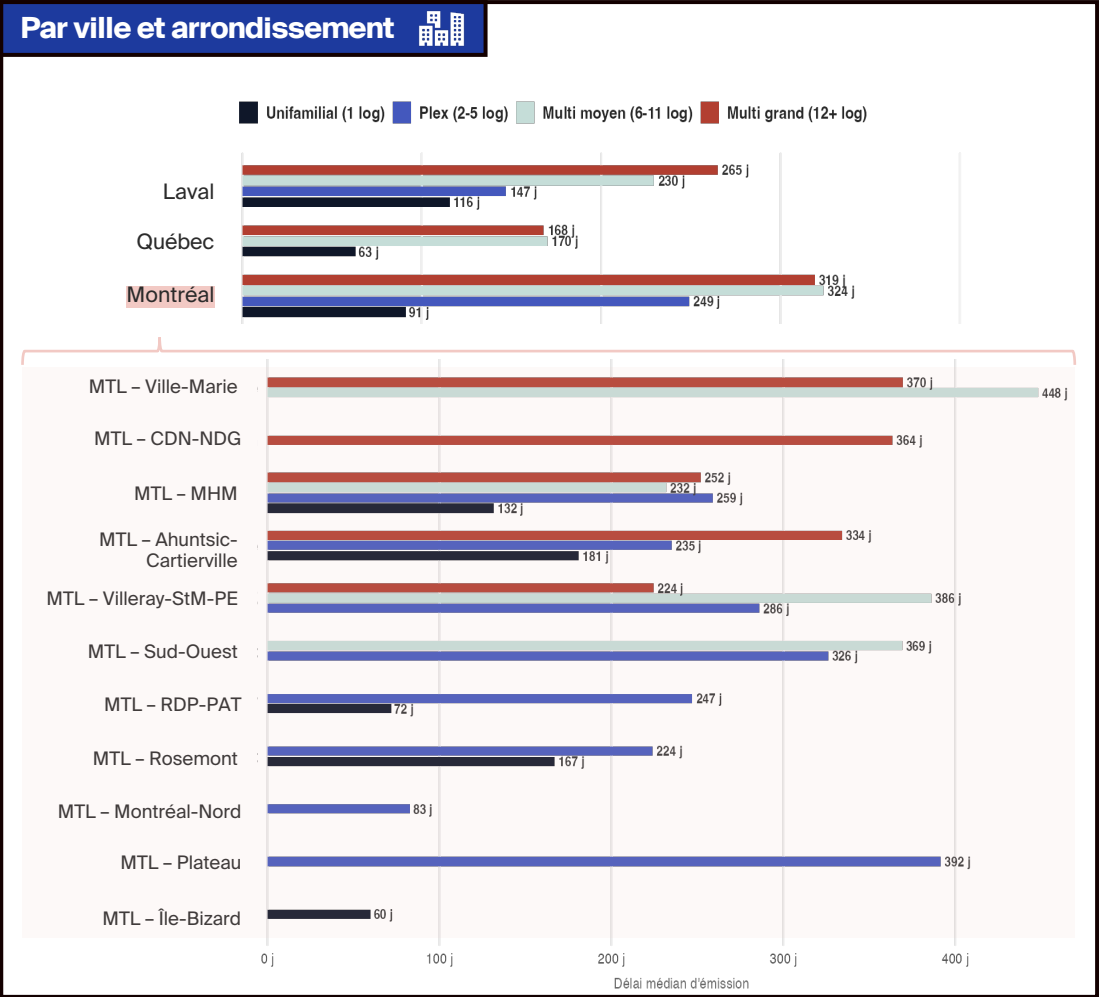
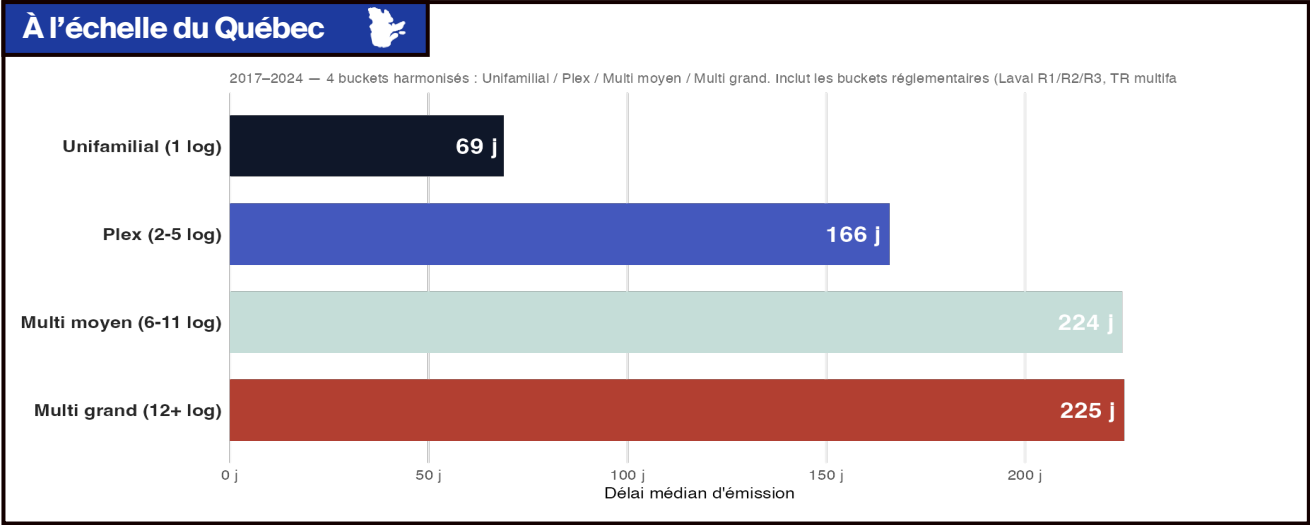


Les constructions de multilogements recensées sont celles qui affichent les délais les plus importants

Construction neuve résidentielle – Distribution des délais par taille de projet

Permis de nouvelle construction uniquement (hors rénovation) – 2017-2024 – axe tronqué à 500 j pour la lisibilité – segments avec n >= 20. Échelle commune standardisée.

Note : Certaines villes ne sont pas présentées lorsque la granularité des données disponibles ne permet pas de les intégrer de manière comparable.



3x
225 j

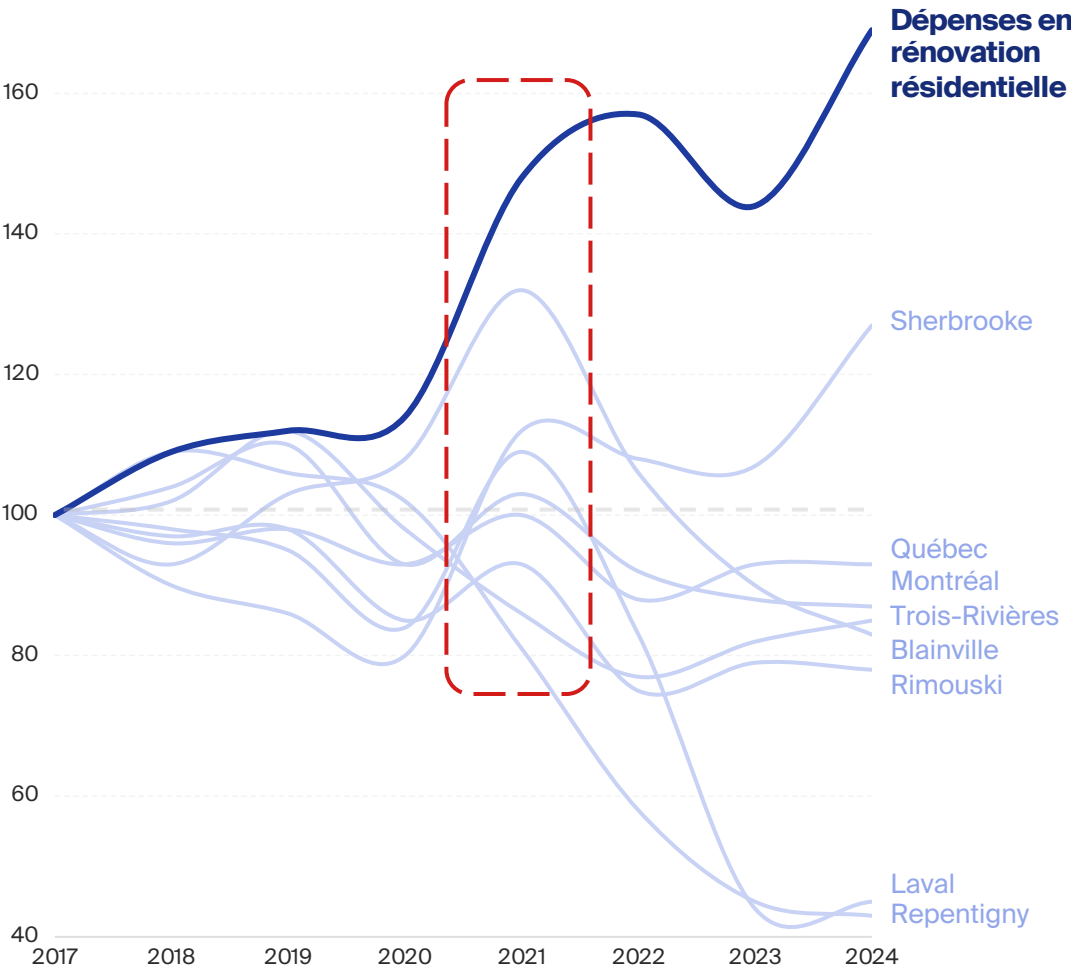
Au Québec, un permis de construction multi-logement prend en moyenne 3 fois plus de temps qu'un permis unifamilial.

Un permis unifamilial prend 69 jours, un plex 166 jours, et un immeuble multi-logement 225 jours, que ce soit 6 ou 50+ unités.

CELA SUGGÈRE QUE LA TAILLE DU PROJET, UNE FOIS LE SEUIL DES 6 LOGEMENTS FRANCHI, N'A PLUS D'EFFET SUR LE DÉLAI D'ÉMISSION ET LA COMPLEXITÉ ADMINISTRATIVE DOMINE LA COMPLEXITÉ TECHNIQUE.

L'importante part des permis de rénovation s'inscrit dans une tendance marquée par une baisse du nombre de permis mais une augmentation des investissements

Évolution du nombre de permis de rénovation émis et augmentation des dépenses en rénovation résidentielle
Indice 2017 = 100



Sherbrooke est la seule ville qui connaît une augmentation du nombre de permis de rénovation émis depuis 2017

En 2024, Laval et Repentigny se situent autour d'un indice de 40 à 45, soit moins de la moitié de leur niveau de 2017

SURSAUT PANDÉMIQUE

Dans plusieurs villes, les volumes de rénovation remontent brièvement en 2020-2021, possiblement portés par le contexte pandémique.

Ce rebond reste toutefois ponctuel : dès 2022, la plupart des courbes stagnent ou repartent à la baisse.

Le pic pandémique apparaît donc comme une parenthèse, plutôt qu'une croissance durable des volumes de rénovation.

2 TENDANCES INVERSÉES

+69%

D'augmentation des dépenses en rénovation depuis 2017

88%

Des villes analysées ont connu une baisse d'émission du nombre de permis de rénovation depuis 2017

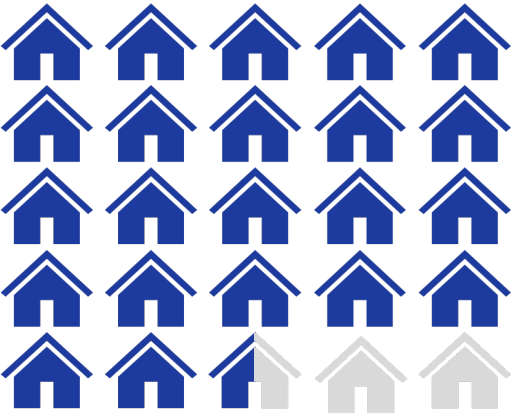
La rénovation prend une place économique beaucoup plus importante, sans que cela se traduise par une hausse équivalente du nombre de demandes traitées dans plusieurs villes.

Les délais de permis de rénovation deviennent un enjeu de résilience financière : ils exposent les petits propriétaires à des coûts et à des reports de travaux qu'ils n'ont pas toujours la capacité d'absorber

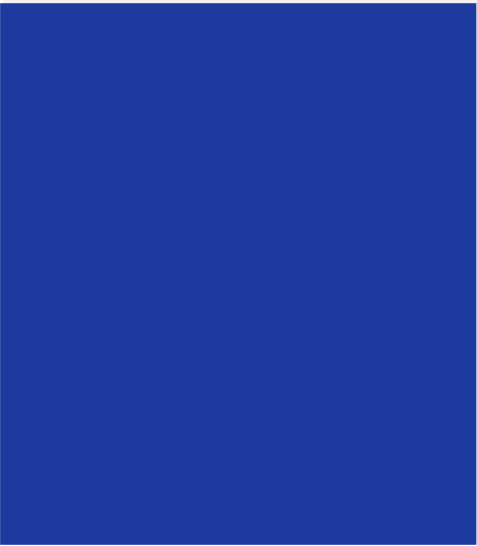
LES PETITS JOUEURS FRAGILISÉS

94%

des logements locatifs se situent dans des plex de cinq logements ou moins.



29 % des propriétés ne sont pas rentables



À RETENIR

01

Les délais s'allongent malgré des volumes stables

Depuis 2017, plusieurs municipalités voient leurs délais augmenter sans hausse équivalente du nombre de demandes. Le problème tient moins au volume qu'à la complexité croissante du traitement.

02

Les allers-retours deviennent une source majeure de délai

Les permis avancent rarement en ligne droite. Les couches réglementaires, administratives et techniques multiplient les validations, corrections et retours entre les acteurs.

03

La construction concentre les délais les plus longs

Les permis de construction prennent en moyenne deux fois plus de temps que les permis de rénovation. Une fois le seuil du multilogement franchi (6 logements et plus), le délai semble moins lié à la taille du projet qu'à la complexité administrative du parcours.

04

Les médianes masquent les cas critiques

La médiane masque les cas critiques. Dans plusieurs territoires, une part importante des dossiers s'étire bien au-delà du délai médian, au point de devenir un risque concret pour la livraison des projets.

05

La rénovation suit une dynamique inversée

Les dépenses en rénovation augmentent fortement, alors que le nombre de permis diminue dans la majorité des villes analysées. La rénovation pèse donc plus lourd économiquement, même si elle ne génère pas plus de demandes.

HAUSSE DES DÉLAIS

+ 135 %

De hausse des délais pour les projets de 10 logements et plus entre 2017 et 2024

Pour les villes de Laval, Québec et Montréal

MONTRÉAL

132 jours

De délai médian pour un permis de construction à Montréal

344 jours

Pour un permis sur cinq

RÉNOVATION

+ 69 %

D'augmentation des dépenses en rénovations résidentielles depuis 2017

Des causes multiples derrière les délais d'émission

Les validations municipales et provinciales se superposent, renforçant le poids de l'étape de consultation des instances

LES ÉTAPES
D'ÉMISSION
D'UN PERMIS

01

ANALYSE DE LA
CONFORMITÉ

02

ANALYSE
DE LA DEMANDE

03

CONSULTATION
DES INSTANCES

04

DÉLIVRANCE
DU PERMIS

Les étapes **imposées**
par le **gouvernement**
provincial



DÉMOLITION

Comité de démolition
et exigences
procédurales

PATRIMOINE

Inventaire patrimonial
des immeubles
pré-1940

ENVIRONNEMENT

Obligations
environnementales en
milieux hydriques

Les processus
discrétionnaires
laissés au libre-arbitre
des municipalités



Parmi les processus discrétionnaires
majoritairement utilisés et mis en place

Le plan d'implantation
et d'intégration
architecturale (PIIA)

Le projet particulier de
construction, de
modification ou
d'occupation d'un
immeuble (PPCMOI)

Le plan
d'aménagement
d'ensemble (PAE)

Les instances en charge
de faire respecter ces
processus de validation

La MRC

Inventaire patrimonial
des immeubles pré-1940

La municipalité

Comité de démolition
et exigences procédurales

Obligations environnementales
et milieux hydriques

PIIA / PPCMOI / PAE

Une part des délais ne vient pas du traitement municipal uniquement, mais de couches réglementaires provinciales qui ajoutent des validations, des comités et séquences obligatoires



Avril 2021

Comité de démolition et exigences procédurales

Entrée en vigueur le 1^{er} avril 2021; obligation d'avoir un règlement de démolition en place au 1^{er} avril 2023.

Instaurés pour éviter que des démolitions, surtout patrimoniales, soient autorisées sans analyse suffisante ni transparence. Cela ajoute un joueur, le comité de démolition, ainsi que plusieurs étapes obligatoires comme l'avis public et, dans certains cas, l'audition publique.

Avril 2021

Inventaire patrimonial des immeubles pré-1940

Entrée en vigueur le 1^{er} avril 2021; obligation pour les MRC d'adopter l'inventaire d'ici le 1^{er} avril 2026.

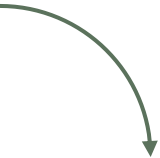
Instauré pour mieux repérer les immeubles à valeur patrimoniale avant qu'ils ne soient transformés ou démolis. Il ajoute une étape en amont d'identification et d'analyse patrimoniale, qui élargit ensuite le nombre d'immeubles susceptibles d'être encadrés plus strictement.

Mars 2022

Obligations environnementales en milieux hydriques

Régime transitoire entré en vigueur le 1^{er} mars 2022; cadre modernisé édicté le 25 juin 2025 pour une entrée en vigueur le 1^{er} mars 2026

Instaurées pour mieux protéger les personnes, les biens et les milieux naturels en zones inondables, riveraines ou hydriques. Elles ajoutent surtout des vérifications, conditions et contrôles supplémentaires dans le parcours d'autorisation.



Cette réglementation s'ajoute à d'autres exigences environnementales majeures, notamment les terrains contaminés, la gestion des eaux pluviales, la protection des arbres et boisés ainsi que les installations septiques. Selon le projet, ces couches multiplient les validations préalables et complexifient le parcours d'autorisation.

LES EXIGENCES PROVINCIALES TRANSFORMENT LE DÉLAI DE PERMIS EN ENJEU DE COORDINATION INTERÉQUIPES

Les exigences provinciales s'ajoutent à un cadre déjà exigeant, notamment le Code du bâtiment, et ajoutent des validations préalables au parcours de permis en matière de démolition, d'environnement, de milieux hydriques et de conformité réglementaire.

Ensemble, ces normes déplacent une partie du délai hors du seul guichet des permis et en font un enjeu de coordination entre plusieurs équipes, instances municipales et, dans certains cas, la MRC.

Les outils discrétionnaires municipaux permettent d'assouplir l'application des normes afin de répondre à des situations particulières



Les outils discrétionnaires municipaux permettent d'aller au-delà d'une lecture strictement normative des règlements, mais ils font aussi basculer les projets vers des parcours plus longs, plus séquencés et plus sensibles au jugement. Les outils comme le PIIA, le PPCMOI et le PAE s'inscrivent dans cette logique prévue par la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

Parmi les processus discrétionnaires majoritairement utilisés et mis en place

Le Plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) permet d'évaluer un projet selon des critères qualitatifs d'apparence, d'implantation et d'intégration au milieu, au-delà de la seule conformité technique.

Le Projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) permet à une municipalité d'autoriser, sous certaines conditions, un projet qui déroge à certains règlements d'urbanisme.

Le Plan d'aménagement d'ensemble (PAE) permet d'encadrer le développement d'un secteur à partir d'une vision d'ensemble avant d'y autoriser des projets plus détaillés.

Le comité consultatif d'urbanisme (CCU) est l'instance consultative qui structure concrètement ces parcours discrétionnaires.

Constitué par règlement du conseil municipal, il est mandaté pour donner des avis sur les demandes qui lui sont soumises en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire.

Le gouvernement du Québec précise d'ailleurs que plusieurs outils discrétionnaires reposent sur un pouvoir d'approbation à la suite d'un avis du CCU, notamment les PIIA, les dérogations mineures et les usages conditionnels.

Le poids du politique

Le Comité consultatif d'urbanisme (CCU) formule un avis, mais la décision finale revient généralement au conseil municipal ou au conseil d'arrondissement. Une part des projets repose donc ultimement sur l'appréciation des élus et sur leurs priorités politiques, ce qui peut accroître l'imprévisibilité des décisions et allonger les délais.

Les projets assujettis à ces validations supplémentaires ne suivent plus un parcours de permis standard; ils basculent vers un cheminement plus séquencé et plus lent à autoriser

Les délais varient fortement selon la nature du projet et le nombre d'étapes requises avant l'émission

LES PERMIS HABITUELLEMENT RAPIDEMENT ÉMIS

- Portes-fenêtres (Montréal)
- Rénos simples de plein droit
- Projets de promoteurs expérimentés
- Permis sans étapes préalables
- Unifamilial conforme

LES PERMIS AYANT HABITUELLEMENT UN PLUS LONG DÉLAI D'ÉMISSION

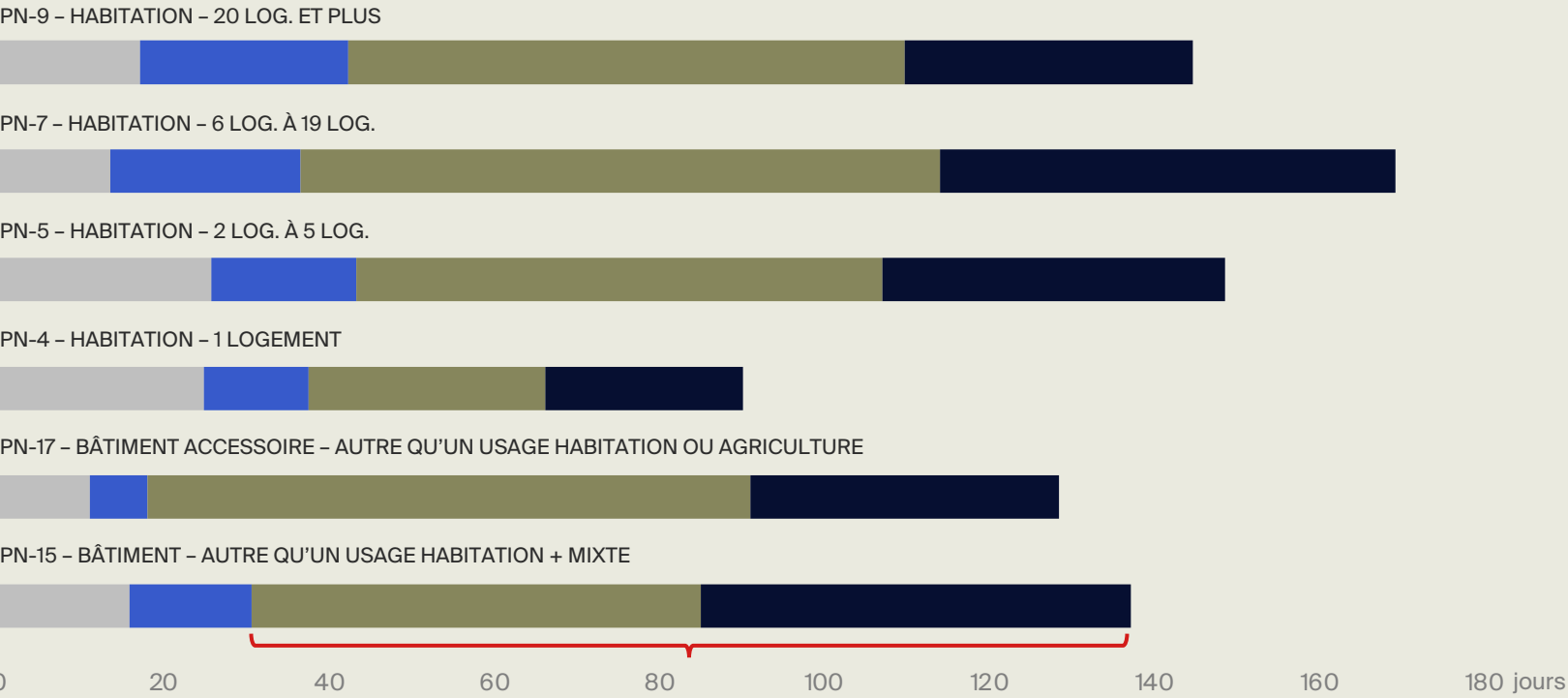
- Multi-logements 40-60 unités
- Gros projets mixtes et commerciaux
- Démolitions
- Décontamination
- Zones patrimoniales
- Projets nécessitant dérogation / PIIA / CCU

Exemple de l'intégration du processus de démolition dans le processus d'émission des permis				
	01	02	03	04
	ANALYSE DE LA CONFORMITÉ	ANALYSE DE LA DEMANDE	CONSULTATION DES INSTANCES	DÉLIVRANCE DU PERMIS
Étapes supplémentaires	Produire une étude sur l'impact patrimonial Produire une étude sur les coûts de restauration		Période de révision par le comité consultatif d'urbanisme Période de révision par le comité consultatif de démolition Période d'appel	
Délai supplémentaire	2-3 MOIS SUPPLÉMENTAIRES		4 MOIS SUPPLÉMENTAIRES	
6-7 MOIS SUPPLÉMENTAIRES DE DÉLAI QUAND IL Y A UN PROCESSUS DE DÉMOLITION				

Études de cas

Pour les municipalités, simplifier le cadre réglementaire permettrait de limiter les allers-retours et les temps d'attente dans le parcours de permis

Exemple de répartition des délais entre les différentes parties prenantes



- À TRAITER**
Lorsque la municipalité peut prendre action mais ne le fait pas par manque de capacité.
- EN TRAITEMENT**
Lorsque la demande de permis est activement en cours d'analyse par la municipalité.
- ATTENTE EXTERNE**
Lorsque la municipalité est en attente d'un retour du demandeur, lui-même parfois tributaire d'informations, de documents ou d'ajustements à obtenir auprès de ses architectes, ingénieurs ou autres intervenants externes.
- ATTENTE INTERNE**
Le traitement est suspendu dans l'attente d'un retour ou d'une validation d'une autre instance municipale.

Un levier important consiste à simplifier les processus discrétionnaires et à les réserver aux projets qui en ont réellement besoin.

Si une partie des délais découle de contraintes externes, les villes conservent un rôle déterminant dans la manière dont les projets sont encadrés, séquencés et validés.

La multiplication de ces processus, légitimes à l'origine, ajoute aujourd'hui des étapes et alourdit inutilement les délais

1. -----> 2.

Une logique initialement légitime

Le pouvoir discrétionnaire a souvent été introduit pour mieux encadrer le développement de certains secteurs sensibles ou en transformation, notamment afin de protéger leur identité urbaine, architecturale ou patrimoniale.

Un passage obligé qui ajoute des étapes

Lorsqu'un projet est situé dans une zone assujettie, il ne peut plus être traité uniquement sur une base administrative : il doit passer par l'évaluation d'un comité ou d'une instance décisionnelle pouvant recommander, conditionner ou refuser le projet.

3.
Une extension progressive qui allonge les délais

À mesure que de plus en plus de secteurs et de bâtiments sont assujettis à ce type de mécanisme, une part croissante des demandes est dirigée vers des parcours plus lourds.

Comme ces instances siègent souvent sur une base périodique, fréquemment mensuelle, chaque passage en comité ajoute de l'attente, de la variabilité et parfois des allers-retours supplémentaires.

Exemple - Le cabanon du Plateau

Un résident du Plateau-Mont-Royal demande la démolition d'un cabanon vétuste menaçant de s'effondrer. Parce que le bâtiment date d'avant 1940, la demande est renvoyée au ministère de la Culture (MCC), qui dispose de 90 jours pour statuer.

+3 mois de délai avant même que le permis de construction du projet de remplacement ne puisse être émis.

Source : La Presse, 5 mars 2024

Exemple - Projet Canoë

Présenté dès 2020, le projet Canoë devait transformer un ancien site commercial d'Hochelaga-Maisonneuve en près de 1 000 logements, un CPE de 80 places et une épicerie. Son parcours aura tout de même pris **6 ans**, de l'achat du terrain en 2019 aux premières livraisons en juillet 2025, dont **11 mois pour le permis de construire**.

Le cas illustre que le permis n'est souvent qu'une partie du problème : couches réglementaires, acceptabilité sociale et raccordements à Hydro-Québec peuvent aussi étirer fortement le calendrier de réalisation.

Source : Radio-Canada, 2025

La saturation des infrastructures publiques, enjeu structurant au Québec, freine, elle aussi, le lancement et la réalisation de plusieurs projets



Les réseaux d'eau limitent déjà la construction dans une part importante des municipalités

30%

En 2025, 30% (43 des 139) municipalités refusent des projets en raison des lacunes des réseaux d'aqueduc et d'égouts.

Cela équivaut à:

36 000

unités non construites en 2025.

Sans investissements majeurs, cette proportion passera de 30% à 50% d'ici 2030.



Les autres réseaux, notamment électriques, rallongent aussi les délais de réalisation

Avec une hausse de la demande de 50% depuis 2019, Hydro-Québec opère à pleine capacité.

12-18
mois

d'attente pour les raccordements complexes d'électricité

Les solutions de contournement aux délais de raccordement électrique, comme la location de génératrice ou le branchement temporaire, génèrent des coûts additionnels importants et non planifiés.



La gestion des résidus de chantier devient elle aussi un facteur de ralentissement

32%

de toutes les matières enfouies au Québec proviennent des chantiers

La saturation des sites d'enfouissement force l'industrie à revoir sa gestion des déchets de chantier. Une transition nécessaire, mais freinée par une main-d'œuvre non formée, une réglementation contraignante et des coûts d'implantation élevés.

Montréal en est devenu le symbole fort de l'arrêt des projets à cause des infrastructures en souffrance



logements en péril dans le Grand Montréal

En date du 31 mars 2026, la capacité d'accueil de 447 400 nouveaux logements prévue sur le territoire est remise en cause si des investissements importants dans le maintien et le développement des infrastructures en eau ne sont pas réalisés.

L'ampleur du déficit d'infrastructure

11,5 G\$ d'actifs sont à risque élevé ou très élevé de défaillance dans le Grand Montréal, soit 56% du total du Québec. En l'absence d'interventions préventives, la proportion des infrastructures à haut risque de défaillance pourrait doubler d'ici 2035.

des infrastructures de gestion de l'eau présentent une criticité élevée, avec risque d'impacts majeurs ou de rupture de service

Cette fragilité limite directement la capacité de construire. Alors que Montréal devra accueillir une part importante des nouveaux logements d'ici 2046, l'état des réseaux d'eau devient un frein majeur, nécessitant plus de 15 G\$ sur 10 ans pour combler le déficit d'entretien.

RÉDUIRE LES DÉLAIS DE PERMIS, BIEN QUE NÉCESSAIRE, NE SUFFIRA PAS À ACCÉLÉRER LA CONSTRUCTION SI LES INFRASTRUCTURES PUBLIQUES NE SONT PAS EN MESURE DE SOUTENIR LE RYTHME DE DÉVELOPPEMENT ATTENDU.

À RETENIR

01

Les couches réglementaires se superposent

Les délais, en construction comme en rénovation, résultent rarement d'une seule étape.

Ils découlent plutôt d'une superposition de validations municipales, provinciales, techniques et sectorielles, qui mobilisent plusieurs équipes et peuvent impliquer jusqu'à 10 à 15 intervenants pour un projet d'envergure.

02

Les processus discrétionnaires allongent les parcours

Les processus discrétionnaires comme les PIIA, CCU, PPCMOI ou comités de démolition ajoutent des étapes, des passages en instance et des décisions au cas par cas.

Même lorsqu'ils sont légitimes, leur multiplication fait basculer plusieurs projets vers des parcours plus longs, plus séquencés et plus imprévisibles.

03

Les infrastructures deviennent un frein

La saturation des infrastructures, notamment les réseaux d'eau, d'égout et d'électricité, devient un frein structurel indépendant du permis lui-même.

Même si les municipalités accéléraient leur traitement, plusieurs projets resteraient ralentis ou bloqués si les réseaux ne sont pas en mesure de soutenir le rythme de développement.

04

Les risques financiers s'accumulent

Chaque mois de délai accroît l'exposition des projets à la hausse des coûts de construction, aux taux d'intérêt et aux changements de marché.

Dans un contexte où les coûts ont décroché de l'inflation générale depuis 2021, ces délais peuvent fragiliser les montages financiers et compromettre la viabilité de certains projets.

DÉLAIS SUPPLÉMENTAIRES

6-7 mois

De délai supplémentaire quand un processus de démolition s'ajoute au parcours

RÉSEAUX SATURÉS

36k unités

Unités non construites en 2025 en raison des lacunes des réseaux d'eau

COÛTS FINANCIERS

+3,55 M\$

Surcoût pour 1 an de délai sur un projet de 50 M\$, sous le seul effet de la hausse des coûts

L'analyse approfondie

Plongée dans des réalités plus précises

Études de cas

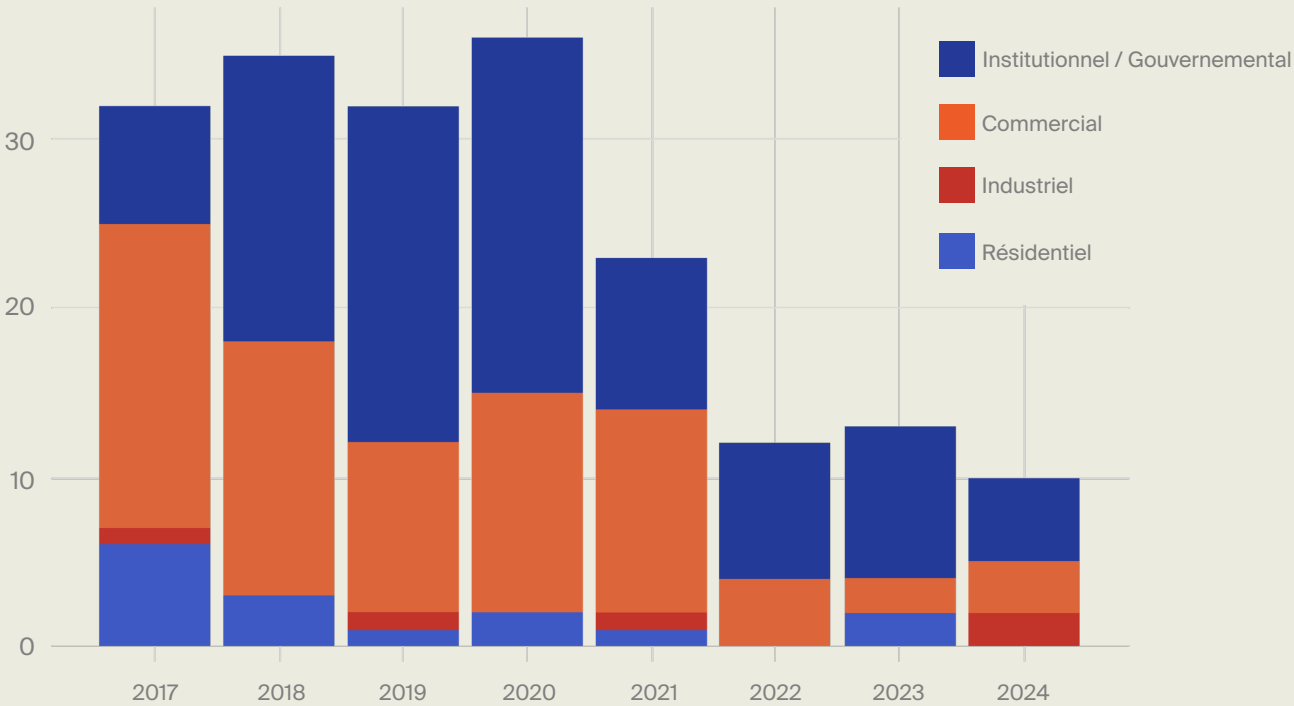
Alors que les grands pôles régionaux affichent une croissance résidentielle, le centre-ville de Montréal enregistre un recul généralisé de l'activité de construction

Bien que les permis de construction du centre-ville de Montréal (Ville-Marie) soient largement répartis entre les usages résidentiels et commerciaux, ces permis sont en baisse depuis 2017.

En effet, Ville-Marie montre une chute de 83 % des **permis commerciaux** et de 29 % des **permis résidentiels**. La baisse résidentielle n'est pas une exception montréalaise : Laval (-51 %), Québec (-15 %) et Gatineau* (-70 %) connaissent aussi des reculs significatifs. Seuls Longueuil (+15 %) et Trois-Rivières (+86 %) affichent une croissance résidentielle.

AU-DELÀ DES VOLUMES, CETTE TENDANCE INTERROGE LA CAPACITÉ DU CENTRE-VILLE À SOUTENIR SON RENOUVELLEMENT URBAIN ET À PRÉSERVER, DANS LE TEMPS, LES CONDITIONS DE SA VITALITÉ.

Ville-Marie (centre-ville Mtl) – Construction par usage
Volume annuel empilé – 2017-2024



* Gatineau : variation sur le total Construction (pas de distinction d'usage commercial et résidentiel dans la source).

La taille des projets résidentiels autorisés révèle des trajectoires de densification contrastées, entre un Montréal déjà dense et des municipalités encore en transition

La taille des projets résidentiels autorisés offre une lecture concrète des dynamiques de densification à l’œuvre dans les territoires. Plus la part de projets multi-logements augmente, plus elle témoigne d’un développement résidentiel qui s’éloigne du modèle du logement individuel au profit de formes bâties plus denses.

Hors centre, la densification progresse sans détrôner le logement individuel

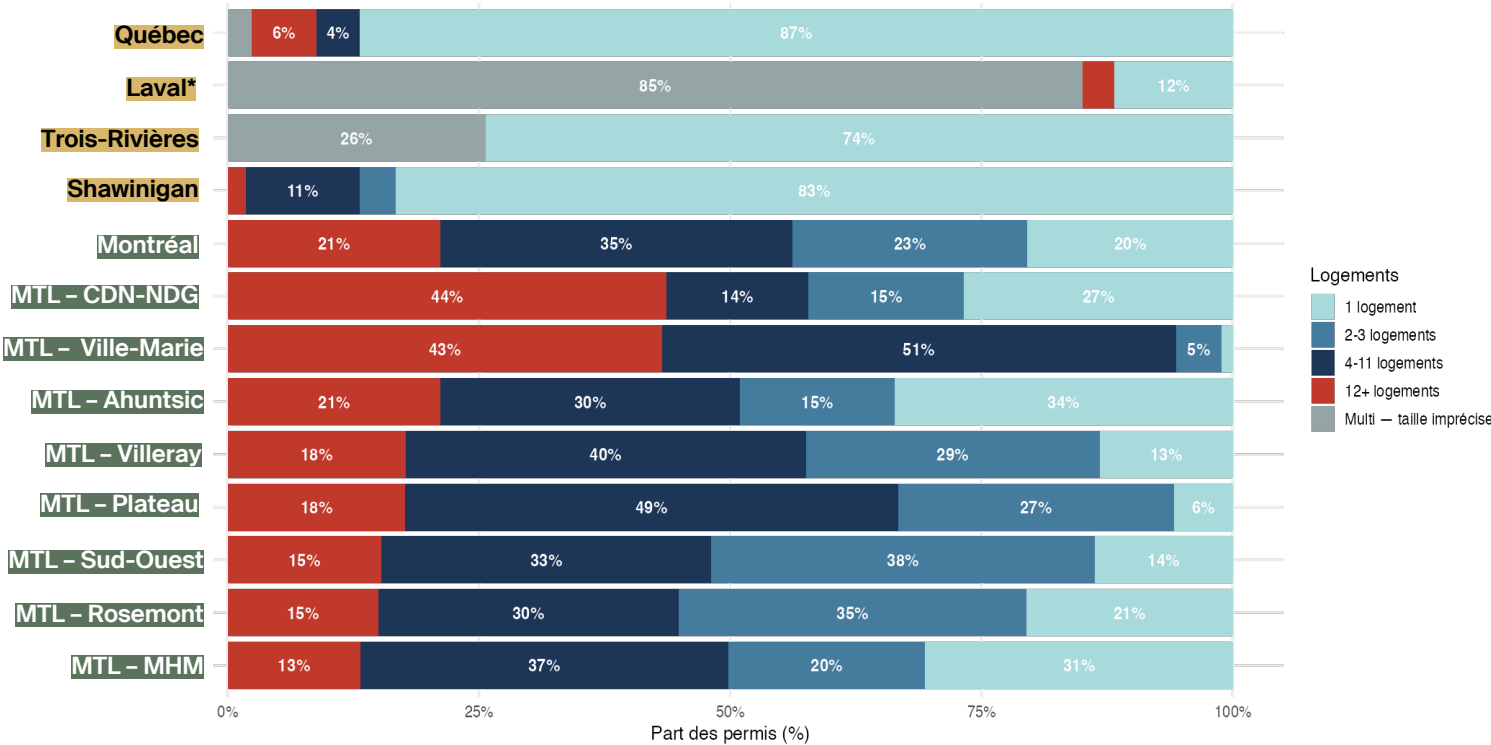
Dans les banlieues montréalaises et dans plusieurs autres villes du Québec, des projets multilogements émergent aussi plus clairement. Le logement individuel y conserve néanmoins une place importante, ce qui montre une densification bien amorcée, mais encore incomplète.

Montréal

À Montréal, la construction d’un seul logement devient marginale dans les secteurs observés. La production résidentielle y repose surtout sur des projets de plus grande taille, reflet d’enjeux de densification plus poussés dans un territoire déjà largement urbanisé.

Construction résidentielle – Répartition par taille de projet

2017-2024 – Villes/zones avec segmentation résidentielle exploitable (≥ 50 permis). Arrondissements MTL affichés séparément.



Note : Certaines villes ne sont pas présentées lorsque la granularité des données disponibles ne permet pas de les intégrer de manière comparable.
**La segmentation publiée par Laval suit une taxonomie propre à la Ville qui a évolué en cours de période (R1/R2/R3 jusqu'en 2022, Habitation – X logements depuis 2023). Leur structure ne s'aligne pas exactement avec les catégories retenues pour les autres municipalités : la lecture pour Laval est donc indicative plutôt que strictement comparable.*

Études de cas

LAVAL : Les grands projets résidentiels, portés par la densification, révèlent un goulot d'étranglement dans le traitement des permis de grande envergure

Lorsqu'un projet résidentiel atteint une certaine envergure, il ne relève plus d'un traitement standard.

Il mobilise davantage de validations, d'analyses de capacité et d'arrimage réglementaire, notamment en matière de planification d'ensemble, d'infrastructures et de conformité au cadre d'aménagement.

À mesure que le nombre de logements augmente, le parcours d'autorisation se complexifie donc, et les délais médians s'allongent nettement.

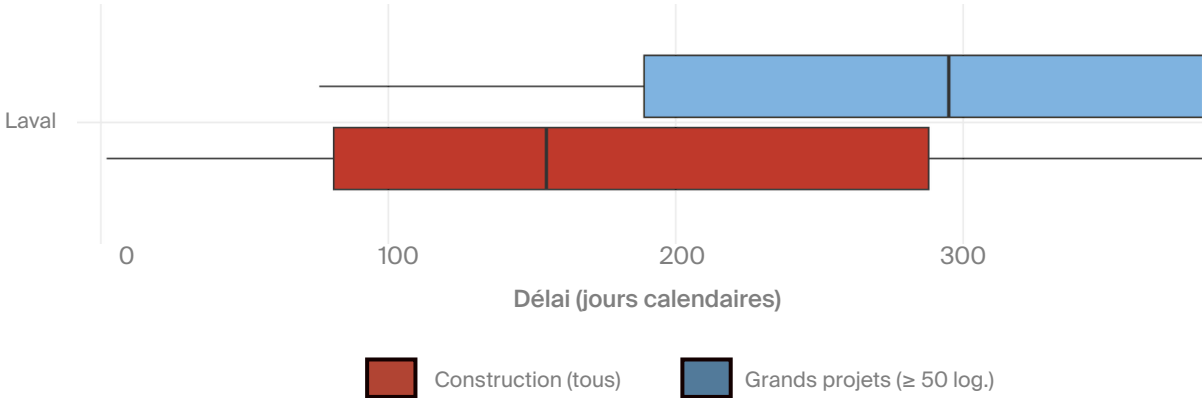


Laval a produit 71 permis entre 2017 et 2024 pour des **grands projets résidentiels** (50 logements et plus), comparé à 21 à Montréal (dans les arrondissements où la donnée est disponible) et 3 à Shawinigan.

Ces grands projets ont un délai médian plus élevé que les projets de **construction**, marquant la complexité des projets lorsqu'un volume important de logements est en jeu.

Délais médians dans les grands projets vs construction classique

2017-2024



Les demandes de rénovation se concentrent majoritairement dans l'unifamilial, avec quelques dynamiques de densification plus visibles selon les territoires

La répartition des permis de rénovation montre que, dans la plupart des municipalités, les travaux concernent d'abord le parc résidentiel de plus petite échelle, surtout l'unifamilial.

Certaines villes ou certains arrondissements présentent toutefois une part plus marquée de multilogement, mais la finesse de lecture demeure inégale selon la granularité disponible.

La rénovation demeure d'abord une réalité unifamiliale

Les demandes de rénovation concernent d'abord le parc résidentiel de petite échelle, surtout l'unifamilial. Cette réalité structure une part importante du volume traité par les municipalités.

Quelques territoires montrent une présence plus forte du multilogement

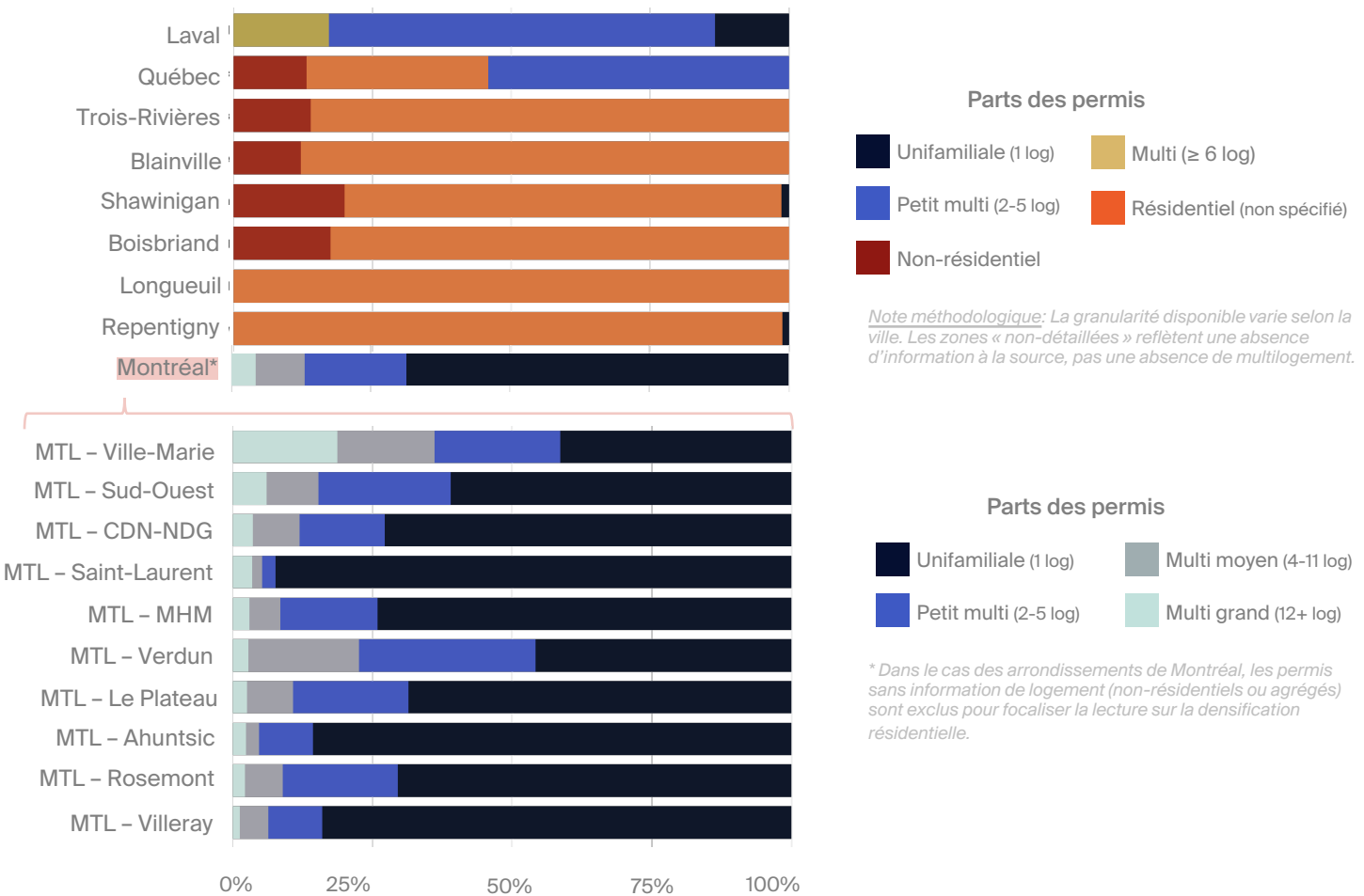
Certains territoires, notamment à Montréal et dans quelques villes plus segmentées, laissent voir une part plus importante de rénovations dans les petits et moyens multilogements. La rénovation reflète alors aussi des dynamiques de densification, mais celles-ci demeurent très variables d'un territoire à l'autre.

La comparaison demeure partielle

Plusieurs municipalités regroupent encore leurs permis dans des catégories larges, ce qui limite la lecture fine des tendances de rénovation et de densification.

Rénovation – Répartition par segment résidentiel

Villes avec granularité exploitable – 2017-2024

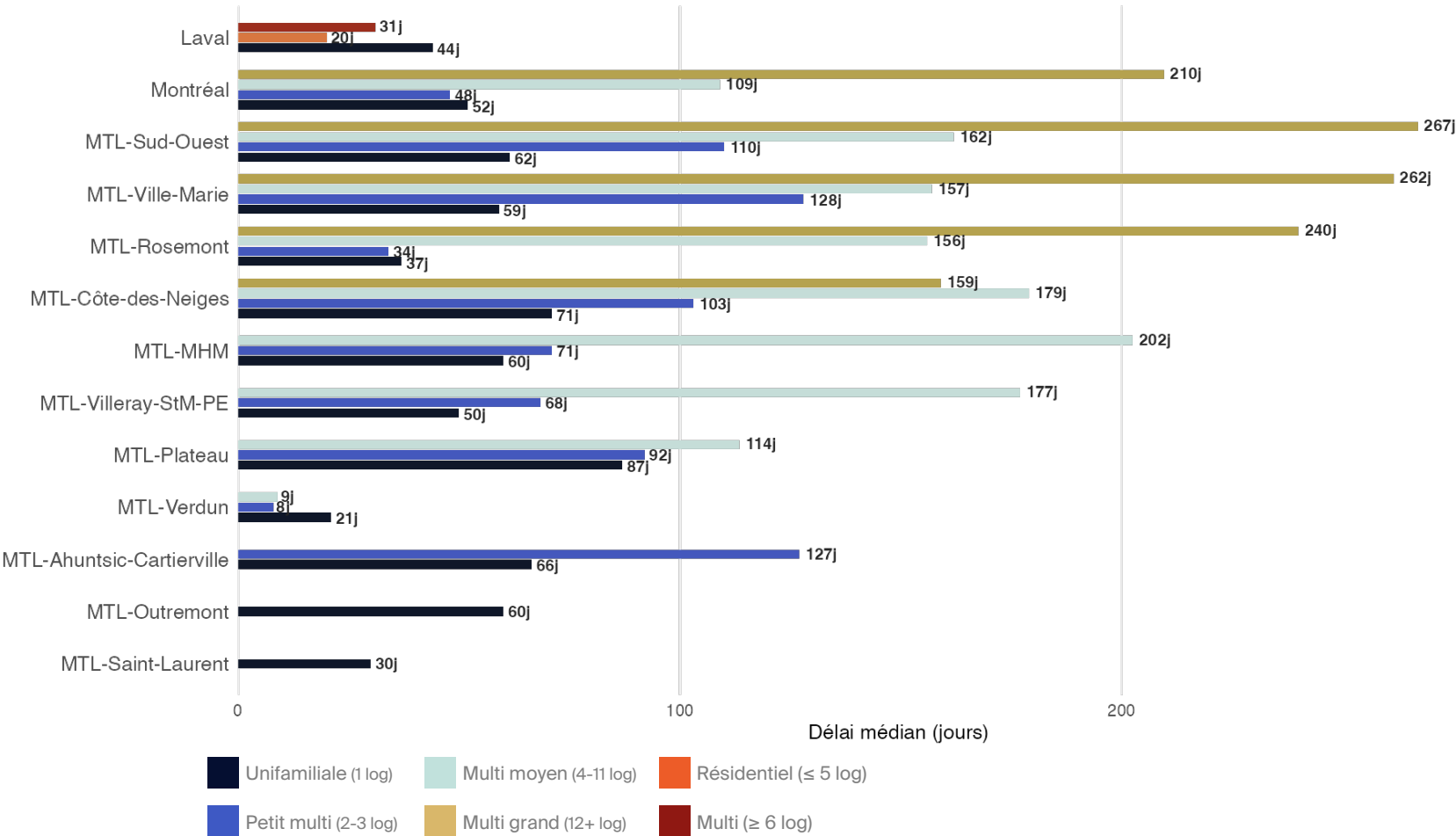


Note : Certaines villes ne sont pas présentées lorsque la granularité des données disponibles ne permet pas de les intégrer de manière comparable.

En rénovation résidentielle, les délais s'allongent fortement avec la taille des projets, particulièrement dans les grands multi-logements

Rénovation/Transformation – Délai médian par ville x segment résidentiel

Permis de rénovation uniquement (hors construction neuve). Période 2017-2024 – Cellules n ≥20 uniquement



TAILLE DES PROJETS

Plus le projet est grand, plus les délais s'allongent

Les délais de rénovation résidentielle augmentent nettement avec la taille des bâtiments. Les projets de grands multi-logements, particulièrement ceux de 12 logements et plus, concentrent les délais les plus élevés dans plusieurs arrondissements.

Cette tendance suggère que la taille du projet agit comme un indicateur de complexité : plus le nombre de logements augmente, plus les interventions sont susceptibles d'impliquer des exigences techniques, réglementaires et de coordination importantes.

À mesure que les projets se densifient, la rénovation devient moins un enjeu de volume qu'un enjeu de capacité à traiter des dossiers plus complexes, plus techniques et plus structurants pour le territoire.

Note : Certaines villes ne sont pas présentées lorsque la granularité des données disponibles ne permet pas de les intégrer de manière comparable.

À RETENIR

01

Les profils des projets varient fortement

La nature des projets varie fortement d'un territoire à l'autre.

Certaines municipalités traitent surtout des projets résidentiels, alors que d'autres, comme Ville-Marie, présentent un profil plus commercial, mixte ou institutionnel, ce qui modifie directement les exigences d'analyse et de traitement.

02

Le centre-ville de Montréal se fragilise

Le centre-ville de Montréal se distingue par une baisse marquée de l'activité de construction depuis 2017.

Cette tendance dépasse le simple enjeu de volume : elle questionne la capacité de Ville-Marie à soutenir son renouvellement urbain et à préserver sa vitalité à long terme.

03

La densification complexifie les permis

À mesure que les projets résidentiels gagnent en taille, les délais tendent à s'allonger.

Les multilogements mobilisent davantage d'analyses, de validations et d'arrimages réglementaires, ce qui rend leur traitement plus exigeant que celui des projets de plus petite échelle.

04

La rénovation révèle des écarts marqués

La rénovation demeure majoritairement concentrée dans l'unifamilial, mais les délais les plus élevés apparaissent souvent dans les grands multilogements.

Cette dynamique montre que la rénovation n'est pas seulement un enjeu de volume, mais aussi de complexité croissante des dossiers.

MULTILOGEMENT

561 jours

Délai médian à Ville-Marie pour les projets résidentiels de 4 à 11 logements

DÉLAIS EXTRÊMES

X 3

Les délais triplent à Québec de l'unifamilial (63 j) au segment 4-11 logements (222 j)

RECU DU CENTRE-VILLE

- 83 %

Baisse des permis commerciaux à Ville-Marie (centre-ville) depuis 2017

L'étude en bref

ÉTAT DES LIEUX

Les délais s'allongent alors que les volumes de demandes demeurent relativement stables depuis 2017 : l'enjeu tient moins au nombre de dossiers qu'à la complexité croissante du traitement.

+ 135 %

Hausse moyenne des délais de 135 % entre 2017 et 2024 à Laval, Québec et Montréal

La construction concentre les tensions les plus fortes et le multirésidentiel concentre les délais les plus élevé.

2x

plus de temps pour les permis de construction que pour ceux de rénovation

Les médianes masquent les cas critiques, la dispersion révèle une autre réalité.

20 % des permis de construction à Montréal dépassent les

344 jours

En rénovation, la dynamique est inversée, les dépenses ont augmenté alors que le nombre de permis diminue dans la majorité des villes analysées.

+69%

Augmentation des dépenses en rénovations résidentielles depuis 2017

Associés à l'augmentation des coûts de construction (+58% depuis 2018), les délais deviennent une menace pour la réalisation des projets.

+710k\$

Coûts de construction supplémentaires pour un délai d'émission d'1 an (sur un projet de 10M\$)

LES POINTS DE FRICTION

Les causes dépassent le guichet des permis, mais les municipalités demeurent un acteur de changement incontournable puisqu'elles définissent les parcours, imposent les étapes et contrôlent une grande partie des validations.

La multiplication des allers-retours, des analyses internes et des passages en comité transforme plusieurs demandes en parcours longs, séquencés et imprévisibles.

Les outils discrétionnaires; CCU, PIIA, PPCMOI, démolition; ajoutent de la flexibilité réglementaire, mais aussi du temps, de l'incertitude et une forte dépendance aux décisions municipales.

2-3 mois

Supplémentaires lorsqu'un projet est sujet à une analyse de la conformité

Les infrastructures désuètes deviennent un frein hors permis : aqueduc, égout, électricité, drainage et voirie peuvent retarder ou bloquer la réalisation des projets, même après leur autorisation.

36 000

Unités non construites en 2025 en raison des lacunes des réseaux d'eaux

Conclusion et recommandations

Les délais de permis ne sont plus un enjeu administratif secondaire. Ils sont devenus un frein concret à la capacité du Québec de construire, de rénover et de répondre à la crise de l'habitation.

Le système actuel repose sur des parcours trop fragmentés, trop variables et trop peu lisibles. Les projets se densifient, les exigences se multiplient, les infrastructures vieillissent, mais les mécanismes d'autorisation demeurent souvent séquencés, lourds et difficiles à piloter.

La responsabilité est partagée, mais l'inaction n'est plus une option. Le Québec doit se doter d'un cadre commun pour mesurer les délais, standardiser les données, clarifier les parcours de plein droit, encadrer les décisions discrétionnaires et mieux coordonner les validations municipales, provinciales et les gestionnaires de réseaux publics.

L'enjeu n'est pas seulement d'accélérer l'émission des permis. Il est de rendre le système plus transparent, plus prévisible et réellement aligné avec l'urgence de construire, rénover et adapter le parc immobilier.

Accélérer l'émission des permis exige une responsabilité partagée entre Québec et les municipalités



LE GOUVERNEMENT DU QUÉBEC

Fixer les règles du jeu

Il définit les standards, les délais, les règles communes et les mécanismes d'imputabilité nécessaires pour assurer une cohérence provinciale.

Rôle attendu

- Définir un cadre commun de performance
- Standardiser les délais et les notions clés
- Encadrer les processus discrétionnaires
- Arrimer les autorisations municipales, provinciales et infrastructurelles
- Mettre en place des mécanismes d'imputabilité



LES MUNICIPALITÉS

Moderniser l'exécution

Elles simplifient les parcours, coordonnent les validations, modernisent leurs outils et rendent leur performance mesurable.

Rôle attendu

- Simplifier les parcours de permis
- Accélérer les projets conformes ou à faible risque
- Renforcer la coordination entre services
- Déployer des outils numériques et des données de suivi
- Rendre la performance mesurable et publique

Des leviers concrets pour un système plus rapide et prévisible

01 Établir un cadre commun de performance pour les permis

Harmoniser les pratiques pour rendre les délais mesurables, comparables et pilotables.

LE GOUVERNEMENT FIXE LES RÈGLES

Définir des délais maximaux par type d'autorisation.

Standardiser le calcul des délais et la notion de dossier complet.

Exiger une reddition de comptes annuelle.

Prévoir des mécanismes d'imputabilité en cas de dépassement.

LES MUNICIPALITÉS TRANSFORMENT L'EXÉCUTION

Publier leurs cibles et résultats de traitement.

Mettre en place des indicateurs de performance.

Déployer des tableaux de bord publics.

Clarifier les obligations des demandeurs et de l'administration.

02 Réduire l'incertitude administrative pour les projets conformes

Sécuriser les projets conformes pour réduire l'incertitude administrative et les délais non justifiés.

Prévoir l'octroi automatique des permis conformes après le délai prescrit.

Mettre en place un remboursement progressif des frais en cas de dépassement.

Encadrer les conditions d'application pour éviter les interprétations variables.

Distinguer clairement les projets conformes des projets discrétionnaires.

Créer des trajectoires simplifiées pour les demandes conformes ou à faible risque.

Exempter certaines rénovations simples de permis.

Clarifier les procédures, étapes et documents requis.

Accompagner les petits propriétaires dans leurs projets de rénovation.

03 Repenser les parcours d'autorisation pour limiter les silos

Coordonner les validations pour limiter les silos, les doublons et les séquences administratives.

Arrimer les délais municipaux, provinciaux et infrastructurels.

Revoir la séquence des autorisations provinciales.

Encadrer les pouvoirs discrétionnaires et les passages multiples.

Fixer des délais maximaux pour certaines instances clés.

Traiter les exigences d'un même projet en parallèle lorsque possible.

Renforcer la coordination entre services municipaux.

Mettre en place des comités aviseurs ville-promoteurs.

Créer des bureaux dédiés aux grands projets.

04 Faire de la réglementation un levier d'accélération résidentielle

Adapter la réglementation pour accélérer la densification souhaitée dans les secteurs stratégiques.

Clarifier les outils législatifs d'accélération résidentielle.

Soutenir l'usage des pouvoirs liés aux projets abordables.

Encadrer les processus discrétionnaires et référendaires.

Aligner les outils provinciaux avec les objectifs résidentiels.

Autoriser davantage de densification de plein droit.

Réduire les processus discrétionnaires dans les secteurs stratégiques.

Utiliser le zonage incitatif pour accroître la densité.

Maintenir des contributions réellement incitatives.

05 Moderniser la capacité municipale de traitement et de suivi

Moderniser les capacités municipales pour améliorer le traitement, le suivi et la transparence.

Soutenir une base de données ouverte en habitation.

Standardiser les données sur les logements et les délais.

Appuyer la modernisation numérique des systèmes municipaux.

Encourager l'intégration de l'intelligence artificielle.

Affecter des ressources suffisantes au traitement des permis.

Automatiser les vérifications simples et la détection des dossiers incomplets.

Permettre le dépôt et le suivi des demandes en ligne.

Collaborer avec l'industrie pour anticiper les besoins et réduire les irritants.

Les notes méthodologiques

Cette étude a été conçue pour dépasser le simple constat des délais observés et en éclairer les déterminants structurels

L'analyse des délais d'émission des permis repose sur une approche combinant données quantitatives structurées et retours qualitatifs du terrain, afin de documenter à la fois les délais observés et les facteurs explicatifs sous-jacents.

Une lecture intégrée des délais

Le croisement des données quantitatives et des constats terrain permet de faire ressortir les principaux facteurs explicatifs, organisationnels, réglementaires et opérationnels, puis de valider les constats auprès des parties prenantes.

L'objectif est de passer du constat des délais à une compréhension claire de leurs causes.

Analyse des données publiques et administratives

Objectif : concrétiser les délais et identifier les écarts entre juridictions

- Collecte de données via **demandes d'accès à l'information** auprès des municipalités
- Compilation des délais d'émission par type de permis et par territoire
- Construction d'un **portrait comparatif** (écarts, tendances, variabilité)
- Analyse des volumes, types de projets et complexité associée

Entretiens avec les acteurs municipaux

Objectif : comprendre les causes réelles des délais et les dynamiques internes

- Réalisation d'une trentaine d'entrevues
- Ciblage des fonctions clés :
 - services d'urbanisme
 - aménagement du territoire
 - équipes responsables de l'émission des permis
- Exploration des pratiques, contraintes opérationnelles et enjeux vécus

La liste des municipalités passées en entrevue

Laval
Gatineau
Montréal
Rimouski
Longueuil
Repentigny

Les demandes d'accès à l'information récoltées

Laval	Rimouski
Québec	Longueuil
Gatineau	Blainville
Montréal	Repentigny
(8 / 19 arrondissements)*	Granby

* Les données des autres arrondissements ont été retrouvées en ligne sous les données ouvertes de la Ville.

Chaque municipalité documentant ses permis à sa manière, la comparabilité des délais a requis un cadre méthodologique rigoureux de standardisation des données

DÉMARCHE DE TRAITEMENT DES DONNÉES	MÉTHODOLOGIE DE CALCUL DES DÉLAIS
Données sources 13 municipalités, formats hétérogènes (Excel, CSV, PDF, et Excel extrait de PDF) ; nomenclatures, codes et conventions de dates propres à chacune Détection dynamique des colonnes - Expressions régulières insensibles à la casse pour mapper plusieurs dizaines de variantes de nommage vers des champs standardisés (no_demande, date_debut, date_emission) Parsing flexible des dates - Fonction dédiée testant plusieurs formats (JJ/MM/AAAA, AAAA-MM-JJ, objets natifs) pour produire une date uniforme Harmonisation des types de permis - Des centaines de libellés municipaux reclassés en ~15 catégories standardisées (Construction, Rénovation, Démolition, Enseigne, etc.) via un système de priorité ordonnée Contrôles de rigueur - Audit par ville à chaque ajout de catégorie (vérification des résidus « Autre » et NA)	Calcul des délais $\text{Délai_jours} = \text{date_emission} - \text{date_debut}$, avec convention documentée par ville - Nettoyage : valeurs négatives et délais aberrants (>5 ans) → NA Seuils de robustesse - Minimum 50 permis pour la segmentation résidentielle - Minimum 20-30 permis/année et 3 années pour l'analyse d'évolution des délais - Médiane privilégiée sur moyenne pour l'évolution en % (résistance aux outliers) Transparence - Les permis non-classifiables sont conservés et étiquetés (« Multi – taille imprécise », « Résidentiel non spécifié ») plutôt que forcés dans une catégorie - Reflète fidèlement les limites des données sources

Ce document est destiné à l'usage exclusif
de l'IDU, L'ACQ, la CORPIQ et L'APCHQ.



VOLUME DIX