

**PORTRAIT DE LA PROPRIÉTÉ DES TERRES
HORS PÉRIMÈTRE URBAIN ET DE LEUR
UTILISATION EN ABITIBI-TÉMISCAMINGUE**

MARS 2014

CHAIRE DESJARDINS EN DÉVELOPPEMENT DES PETITES COLLECTIVITÉS

PORTRAIT DE LA PROPRIÉTÉ DES TERRES HORS PÉRIMÈTRE URBAIN ET DE LEUR
UTILISATION EN ABITIBI-TÉMISCAMINGUE

PAR

PATRICE LEBLANC

ETIENNE AUDET

UNIVERSITÉ DU QUÉBEC EN ABITIBI-TÉMISCAMINGUE

MARS 2014

La Chaire Desjardins en développement des petites collectivités de l'Université du Québec en Abitibi-Témiscamingue a pour principales préoccupations la vitalité sociale, la viabilité économique et la validité politique des petites collectivités, plus particulièrement en ruralité. Ses travaux visent à développer la connaissance des problématiques propres aux petites collectivités et à enrichir l'expertise sur les stratégies de revitalisation de ces communautés.

Distribution

Chaire Desjardins en développement des petites collectivités
Université du Québec en Abitibi-Témiscamingue (UQAT)
445 boul. de l'Université
Rouyn-Noranda (Québec) J9X 5E4
Courriel: chaire.desjardins@uqat.ca

Chaire Desjardins en développement des petites collectivités (UQAT)
ISBN 978-2-924231-06-7
Dépôt légal: Mars 2014
Bibliothèque nationale du Québec
Bibliothèque nationale du Canada
© Tous droits réservés

Vous pouvez télécharger ce document sur le site Internet de la Chaire Desjardins en développement des petites collectivités (UQAT) à l'adresse :
<http://chairedesjardins.uqat.ca/documentation>

Table des matières

INTRODUCTION.....	1
1. MÉTHODOLOGIE	3
1.1 Collecte des données.....	3
1.2 Délimitation géographique	4
1.3 Méthode d'analyse.....	5
1.4 Typologie.....	5
2. PRÉSENTATION DES RÉSULTATS	5
2.1 Analyse pour l' Abitibi-Témiscamingue	5
2.2 Analyse par MRC.....	10
2.2.1 MRC Abitibi.....	10
2.2.2 MRC Abitibi-Ouest	14
2.2.3 MRC Rouyn-Noranda.....	18
2.2.4 MRC Témiscamingue.....	22
2.2.5 MRC Vallée-de-l'Or	26
CONCLUSION	31
ANNEXE 1 : Définition des utilisations	34

LISTE DES FIGURES

<i>Figure 1.</i> Territoire de correspondance à l'extérieur des périmètres urbains, Abitibi-Témiscamingue.	6
<i>Figure 2.</i> Superficie détenue en pourcentage d'hectare selon le territoire de correspondance à l'extérieur des périmètres urbains, Abitibi-Témiscamingue.....	7
<i>Figure 3.</i> Utilisation des terres à l'extérieur des périmètres urbains en pourcentage d'hectares détenus, Abitibi-Témiscamingue.	8
<i>Figure 4.</i> Utilisation des terres à l'extérieur des périmètres urbains en pourcentage d'hectares détenue selon le territoire de correspondance, Abitibi-Témiscamingue.	10
<i>Figure 5.</i> Territoire de correspondance à l'extérieur des périmètres urbains, MRC Abitibi.....	11
<i>Figure 6.</i> Superficie détenue en pourcentage d'hectares selon le territoire de correspondance à l'extérieur des périmètres urbains, MRC Abitibi.....	12
<i>Figure 7.</i> Utilisation des terres à l'extérieur des périmètres urbains en pourcentage d'hectares détenues, MRC Abitibi.	13
<i>Figure 8.</i> Utilisation des terres à l'extérieur des périmètres urbains en pourcentage d'hectares détenues selon le territoire de correspondance, MRC Abitibi.	14
<i>Figure 9.</i> Territoire de correspondance à l'extérieur des périmètres urbains, MRC Abitibi-Ouest.	15
<i>Figure 10.</i> Superficie détenue en pourcentage d'hectares selon le territoire de correspondance à l'extérieur des périmètres urbains, MRC Abitibi-Ouest.	16
<i>Figure 11.</i> Utilisation des terres à l'extérieur des périmètres urbains en pourcentage d'hectares détenues, MRC Abitibi-Ouest.	17
<i>Figure 12.</i> Utilisation des terres à l'extérieur des périmètres urbains en pourcentage d'hectares détenues selon le territoire de correspondance, MRC Abitibi-Ouest.	18
<i>Figure 13.</i> Territoire de correspondance à l'extérieur des périmètres urbains,.....	19
<i>Figure 14.</i> Superficie détenue en pourcentage d'hectares selon le territoire de correspondance à l'extérieur des périmètres urbains, MRC Rouyn-Noranda.	20
<i>Figure 15.</i> Utilisation des terres à l'extérieur des périmètres urbains selon la superficie en pourcentage d'hectares détenus, MRC Rouyn-Noranda.....	21
<i>Figure 16.</i> Utilisation des terres à l'extérieur des périmètres urbains en pourcentage d'hectares selon le territoire de correspondance, MRC Rouyn-Noranda.	22
<i>Figure 17.</i> Territoire de correspondance à l'extérieur des périmètres urbains, MRC Témiscamingue.	23
<i>Figure 18.</i> Superficie détenue en pourcentage d'hectares selon le territoire de correspondance à l'extérieur des périmètres urbains, MRC Témiscamingue.	24
<i>Figure 19.</i> Utilisation des terres à l'extérieur des périmètres urbains en pourcentage d'hectares détenues, MRC Témiscamingue.	25
<i>Figure 20.</i> Utilisation des terres à l'extérieur des périmètres urbains en pourcentage d'hectares détenues selon le territoire de correspondance, MRC Témiscamingue.	26

<i>Figure 21.</i> Territoire de correspondance à l'extérieur des périmètres urbains, MRC Vallée-de-l'Or.	27
<i>Figure 22.</i> Superficie détenue en pourcentage d'hectares selon le territoire de correspondance à l'extérieur des périmètres urbains, MRC Vallée-de-l'Or.	28
<i>Figure 23.</i> Utilisation des terres à l'extérieur des périmètres urbains en pourcentage d'hectares détenus, MRC Vallée-de-l'Or.	29
<i>Figure 24.</i> Utilisation des terres à l'extérieur des périmètres urbains en pourcentage d'hectares détenus selon le territoire de correspondance, MRC Vallée-de-l'Or.	30

INTRODUCTION

Cette étude menée par la Chaire Desjardins en développement des petites collectivités l'Université du Québec en Abitibi-Témiscamingue (UQAT), en collaboration avec la Conférence régionale des élus de l'Abitibi-Témiscamingue et la direction régionale du ministère des Affaires municipales, des Régions et de l'Occupation du territoire (MAMROT), vise à dresser le portrait de la propriété des terres hors périmètres urbains en Abitibi-Témiscamingue au 30 octobre 2013. Le foncier y est examiné, pour l'ensemble du territoire et pour chacune des municipalités régionales de comté (MRC) de la région, en fonction de l'identité des propriétaires terriens et de l'utilisation des terres.

Cette recherche s'inscrit dans un contexte mondial de « ruée vers les terres » apparue au tournant des années 2000 et accélérée par les crises financières et alimentaires de 2007 et 2008. La hausse de la démographie à l'échelle du globe, l'avènement de nouvelles classes moyennes issues des pays émergents et l'« occidentalisation » des modes de consommation ont fait progresser la demande en produits alimentaires de base. De plus, l'accroissement de la production d'agro-carburants a exercé une forte pression sur les terres, alimentant les disputes sur leur utilisation avec les producteurs alimentaires. Cela a eu pour effet d'entraîner une flambée des prix des commodités agricoles et de provoquer du même coup des « émeutes de la faim » dans plusieurs pays du Sud, plus sensibles à ces variations (Debailleul et Meloche, 2013). De grands pays importateurs ont alors voulu sécuriser leur approvisionnement alimentaire en faisant l'achat de grandes étendues de terres. Les phénomènes d'accaparement et d'acquisition massive du foncier se sont ainsi répandus comme une traînée de poudre dans les pays africains, asiatiques et sud-américains où la réglementation en ce domaine y est déficiente.

Par ailleurs, le développement de pratiques spéculatives sur le foncier agricole et l'éclatement de la bulle immobilière américaine en 2007 ont amené les gestionnaires de portefeuilles de grands fonds d'investissement à concevoir de nouvelles stratégies de placements, à l'abri de la volatilité des marchés. Ces derniers se sont rapidement tournés vers les actifs agricoles, perçus alors comme « valeur refuge ». La hausse de prix des

denrées alimentaires semblait « annonciatrice d'une inversion de la tendance baissière des cours mondiaux constatée depuis plus d'un siècle » (Comité éthique « Foncier et développement », 2010, p. 15). Le rendement d'un investissement dans ce type d'actifs est devenu attrayant d'une part par l'acquisition de terres comme garantie d'emprunt sur les marchés, pouvant ainsi entraîner un important effet de levier; et d'autre part par la mise en valeur économique des terres en intensifiant la production (L'italien, 2012). Dans les deux cas, cela a précipité l'arrivée d'exploitants étrangers et d'acteurs financiers peu orthodoxes dans le domaine agricole.

Cette dynamique d'acquisition des terres s'est par la suite entrevue dans le contexte québécois avec des rumeurs de ventes et d'achats de terres par des intérêts financiers étrangers (Skinner, 2010). Que ce soient les rumeurs non avérées d'acquisition de grandes superficies de terres (40 000 ha) par des investisseurs chinois ou l'expérience bien réelle menée par la Banque nationale du Canada au Saguenay-Lac-St-Jean, cela a eu pour effet de susciter de fortes inquiétudes et de soulever plusieurs questions sur la propriété des terres au Québec (Brodeur, Dostie et St-Arnaud, 2012). À l'échelle régionale, plusieurs acteurs de divers milieux ont fait part de leur appréhension. L'attrait de la faible valeur des terres en Abitibi-Témiscamingue, les difficultés de trouver et d'installer la relève agricole, l'arrivée potentielle d'exploitants étrangers et l'importance de la maîtrise des leviers du développement ont été autant de raisons de documenter la situation de la propriété des terres dans la région.

Bien que cette étude dresse le portrait du foncier dans son ensemble, les inquiétudes actuelles concernent surtout l'engouement pour les terres agricoles. Au Québec, l'instance qui encadre ce secteur est la Commission de protection du territoire agricole du Québec (CPTAQ) dont la mission est de « garantir pour les générations futures un territoire propice à l'exercice et au développement des activités agricoles » (CPTAQ, plan stratégique 2008-2011, p.6). Elle administre et applique deux lois: la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* et la *Loi sur l'acquisition des terres agricoles par des non-résidents*. La première a été adoptée en 1978 afin de protéger la pratique de l'agriculture contre l'enlèvement du sol arable, le morcellement des terres, la spéculation urbaine et

l'éparpillement des multiples usages des terres en milieu rural. La deuxième a été adoptée l'année suivante, en 1979, afin de limiter la propriété étrangère dont l'intérêt était plus souvent qu'autrement la conversion des terres à d'autres fins que l'agriculture. Cette loi, amendée en octobre 2013, prévoit entre autres :

- Qu'une personne est résidente si elle est citoyen canadien ou résident permanent et si elle a séjourné au Québec durant au moins 1 095 jours au cours des 48 mois précédant immédiatement la date de l'acquisition d'une terre agricole;
- Qu'une superficie de plus de 1000 hectares par année ne pourra, sauf sous certaines conditions, faire l'objet d'acquisition par un non-résident¹.

Une personne qui ne réside pas au Québec ne peut, sans l'autorisation de la Commission de protection du territoire agricole du Québec, faire directement ou indirectement l'acquisition d'une terre agricole.

1. MÉTHODOLOGIE

1.1 Collecte des données

Les données utilisées ont été exclusivement extraites des rôles d'évaluation des municipalités pour les années 2012 et 2013. Pour chaque unité d'évaluation, nous avons colligé les informations suivantes : numéro de matricule, adresse civique, utilisation prédominante, code d'utilisation, adresse postale ou de correspondance, superficie détenue. La sollicitation auprès des MRC et des municipalités de la région s'est déroulée entre juin et octobre 2013. Les données de quatre municipalités sur le territoire régional n'ont cependant pu être colligées. Une unité d'évaluation correspond, au sens légal :

- Au plus grand ensemble possible d'immeubles dont le terrain ou le groupe de terrains appartient à un même propriétaire ou à un groupe de propriétaires;
- À des terrains contigus ou qu'ils le seraient s'ils n'étaient pas séparés par un cours d'eau, une voie de communication ou un réseau d'utilité publique;
- À des immeubles utilisés à une même fin prédominante;

¹ *Loi sur l'acquisition des terres agricoles par des non-résidents* (Chapitre A-4.1, art. 1 à 38).

- À des immeubles ne pouvant normalement et à court terme être cédés que globalement et non par parties, compte tenu de l'utilisation la plus probable à en être faite².

Afin d'identifier les propriétaires terriens, nous avons utilisé l'adresse postale où sont acheminés les comptes de taxes. Une unité évaluée dont le compte était envoyé dans une municipalité à l'extérieur de la région s'est vue automatiquement associée à ce territoire. Cette démarche n'est pas sans faille. En effet, il est possible qu'un citoyen habite la région tout en recevant son compte de taxes à l'extérieur pour y coordonner ses activités, si tel est le cas. À l'inverse, une personne de l'Abitibi-Témiscamingue peut tout aussi bien gérer le patrimoine immobilier d'une autre personne habitant à l'extérieur du territoire. Nous croyons toutefois que cela ne cause pas de problèmes méthodologiques majeurs dans la mesure où la plupart des citoyens, à la lumière des informations analysées, s'acquittent de leurs obligations dans une très forte proportion à l'endroit où ils habitent. Par souci de rigueur et de clarté, nous avons toutefois opté pour le terme *territoire de correspondance* pour désigner l'identité des propriétaires.

1.2 Délimitation géographique

La zone d'étude visait tout le territoire de l'Abitibi-Témiscamingue à l'extérieur des périmètres urbains. L'exclusion de ceux-ci ne s'est pas fait uniformément d'une MRC ou d'une municipalité à l'autre en raison de types différenciées d'extraction de données. Lorsque l'extraction n'avait pas été réalisée à la source, nous avons utilisé l'adresse civique des unités d'évaluation en soustrayant nous-même celles qui contenaient les termes *rue*, *avenue* et *boulevard* que l'on retrouve généralement dans les périmètres urbains. Bien que cette méthode puisse être quelque peu arbitraire, les périmètres urbains de ces municipalités sont relativement peu étendus. Pour cette raison, nous sommes d'avis que l'analyse reflète bien la réalité étudiée.

² *Loi sur la fiscalité municipale* (Chapitre F-2.1, art. 31 à 41).

1.3 Méthode d'analyse

Les données ont été traitées à l'aide du logiciel Excel. Les analyses de tableaux croisés ont permis, pour l'ensemble du territoire et pour chacune des MRC, de déterminer l'identité des propriétaires, la superficie qu'ils détiennent, ainsi que les différentes utilisations des terres.

1.4 Typologie

Nous avons associé l'identité des propriétaires à un *territoire de correspondance* à partir duquel le propriétaire établit les contacts avec la municipalité pour s'acquitter de ses obligations fiscales. Le propriétaire se range dès lors dans l'une ou l'autre de ces catégories : *Abitibi-Témiscamingue, Québec, Canada, États-Unis, ailleurs dans le monde, organismes publics*. Par organismes publics nous incluons ici les municipalités et toutes organisations sous l'autorité des différents ministères tels les commissions scolaires et les sociétés d'État. Les terres de la couronne, c'est-à-dire les terres publiques sous la propriété et la gestion du ministère des Ressources naturelles, ou de tout autre ministère, n'ont pas fait l'objet de cette étude. Afin de déterminer quelle utilisation est faite de la terre, nous avons utilisé puis regroupé les codes d'utilisation provenant des rôles d'évaluation où chaque unité évaluée se classe dans l'une ou l'autre de ces catégories : *service, commerce et industrie; culture, récréation et loisirs; habitation; transport, communication et service public; terre inexploitée; agriculture et élevage; exploitation des ressources naturelles*³.

2. PRÉSENTATION DES RÉSULTATS

2.1 Analyse pour l'Abitibi-Témiscamingue

L'analyse effectuée montre que les propriétaires de l'Abitibi-Témiscamingue représentent 83,7% de tous les propriétaires en région contre 9,3% de non-résidents et 7% d'organismes publics, regroupant commissions scolaires, sociétés d'État et municipalités. Parmi les propriétaires hors région, les Québécois y figurent en plus grand nombre (66%), suivi des

³ Les codes d'utilisation ont été redéfinis à partir des regroupements effectués. Voir l'annexe à la fin du document sur la définition de chaque catégorie.

Canadiens (26%), des Américains (7%) et des propriétaires d'ailleurs dans le monde (1%). Les principaux propriétaires hors région sont pour l'essentiel des entreprises œuvrant dans l'exploitation des ressources naturelles et détenant des parcelles de terres inexploitées.

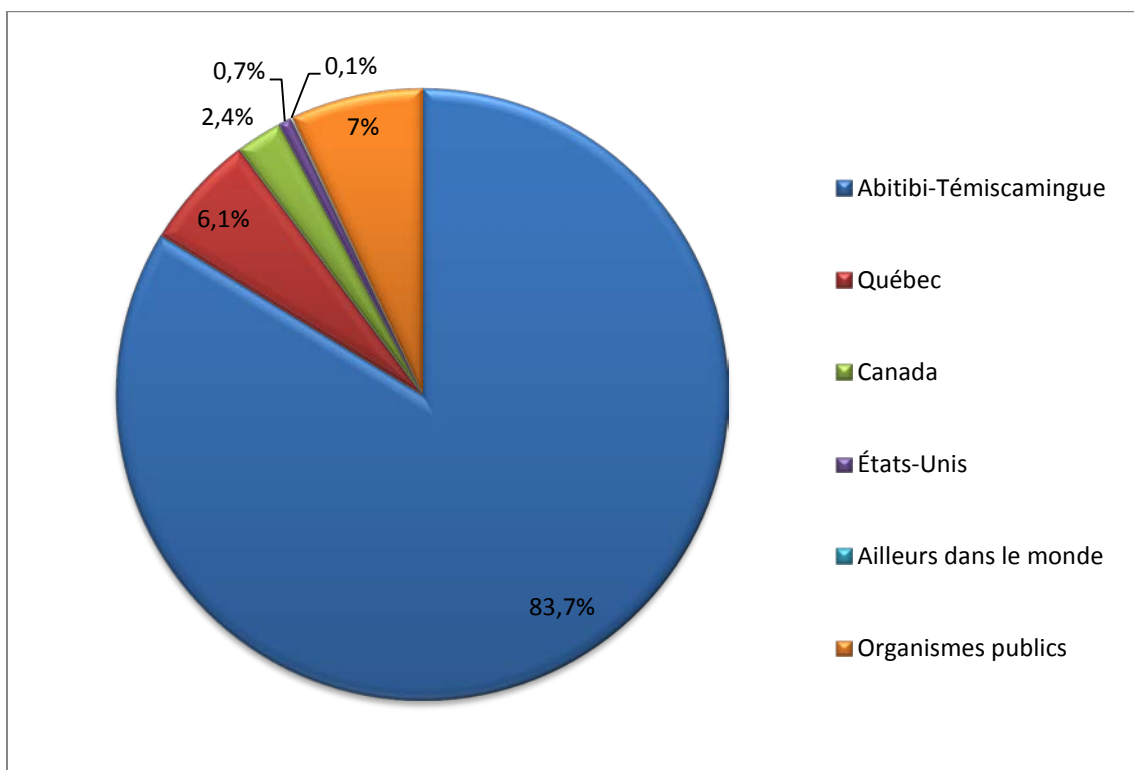


Figure 1. Territoire de correspondance à l'extérieur des périmètres urbains, Abitibi-Témiscamingue

En tenant compte de la superficie détenue, le portrait ne change guère. Plus de 84% des terres de l'Abitibi-Témiscamingue appartiennent à des propriétaires de la région, soit 543 918 hectares. En comparaison, les propriétaires non-résidents en accaparent 58 273, représentant 9% du total des terres. Les Québécois en possèdent à eux seuls plus de 45 000 soit 79% pour la catégorie des non-résidents, alors que ce pourcentage chute à 15% et 6% pour les Canadiens et les Américains respectivement, et à 1% pour les propriétaires d'ailleurs dans le monde. Les divers organismes publics détiennent quant à eux 6,4% des terres soit 41 418 hectares.

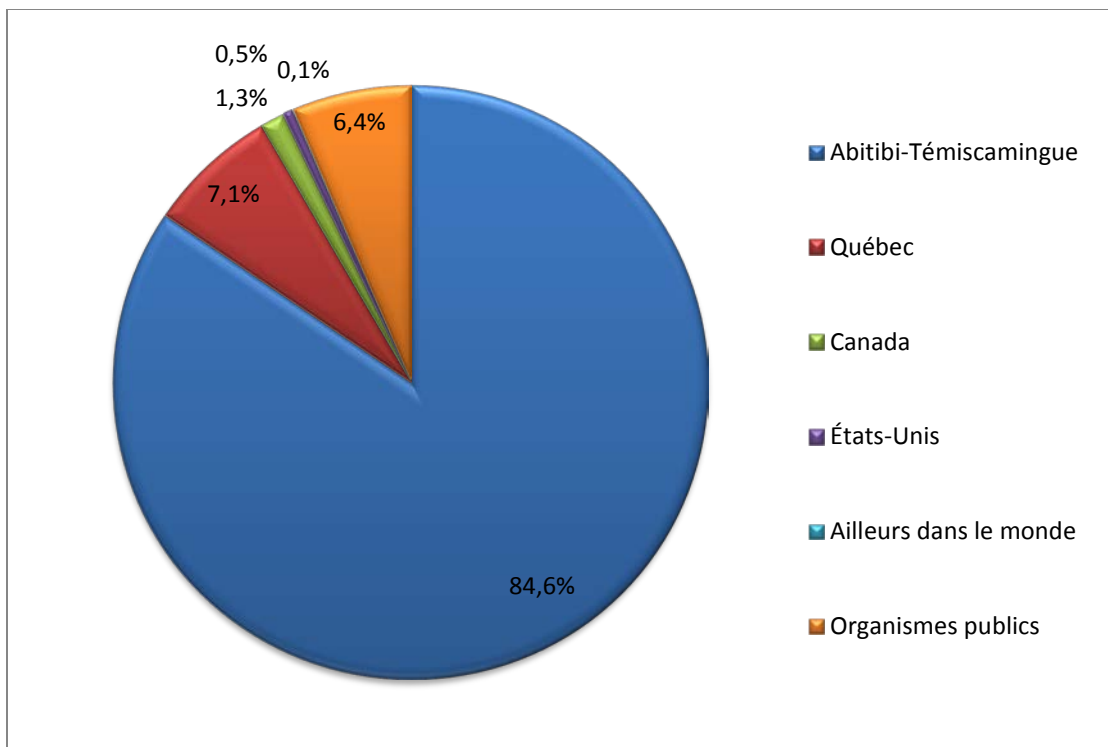


Figure 2. Superficie détenue en pourcentage d'hectares selon le territoire de correspondance à l'extérieur des périmètres urbains, Abitibi-Témiscamingue

Trois principales utilisations des terres peuvent être observées dans la région. D'abord, on retrouve les terres inexploitées (35,8%), l'agriculture et l'élevage (33%) ainsi que les habitations (25,8%). Bien que l'exploitation des ressources naturelles suive à 3,5% seulement, il faut rappeler que les terres inexploitées peuvent comprendre différentes activités d'exploitation, forestières notamment. En effet les rôles d'évaluation n'indiquent pas toujours la nature de ce type d'activités, les confondant parfois avec des espaces de terrain non aménagé et non exploité. Il est donc permis de croire que ce pourcentage soit plus élevé que ce qui apparaît sur le graphique ci-dessous.

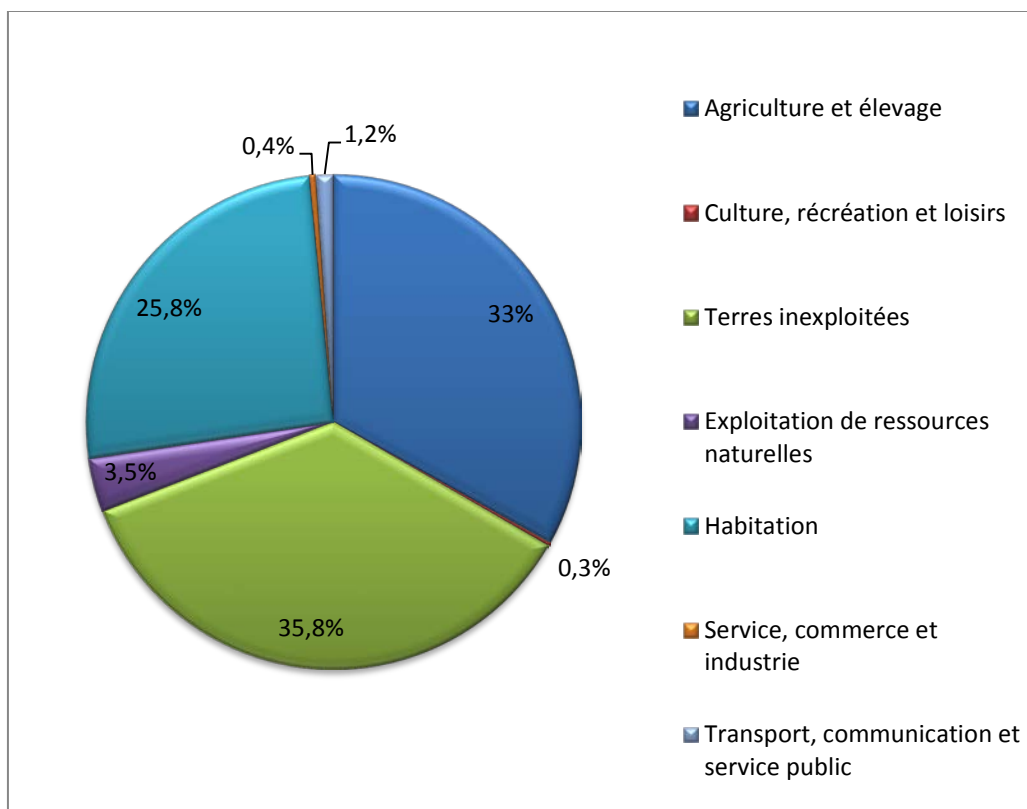


Figure 3. Utilisation des terres à l'extérieur des périmètres urbains en pourcentage d'hectares détenus, Abitibi-Témiscamingue

Lorsqu'on observe les différentes utilisations des terres en fonction des territoires de correspondance, on constate d'abord que les terres vouées à l'agriculture et l'élevage appartiennent à des propriétaires de l'Abitibi-Témiscamingue dans 94% des cas, soit 239 970 hectares. Pour leur part les propriétaires hors région accaparent 5% des terres agricoles, soit 12 600 hectares sur 253 400. Notons que parmi ceux-ci, 93% sont Québécois alors que l'on retrouve dans des proportions beaucoup plus petites 4% de Canadiens et 3% d'Américains couvrant tout au plus 800 hectares. Les plus importants exploitants agricoles hors région possèdent environ 2000 hectares chacun et opèrent dans les MRC Témiscamingue et Abitibi-Ouest. Les autres exploitants agricoles détiennent moins de 1000 hectares. Finalement, près de 800 hectares sont la propriété d'organismes publics, principalement des municipalités, représentant 0,3% des terres agricoles.

On peut également remarquer que les propriétaires de l'Abitibi-Témiscamingue, généralement des particuliers, possèdent 64% des terres inexploitées. Les non-résidents qui détiennent 17% de ces terres sont majoritairement des compagnies œuvrant dans les secteurs minier et forestier.

Par ailleurs, bien que l'exploitation des ressources naturelles semble appartenir à une majorité de propriétaires de la région, il faut nuancer ce portrait. Premièrement, comme il a été mentionné précédemment, il est possible selon le type de données obtenues que certaines activités d'exploitation aient cours sur une terre inexploitée, et inversement. Deuxièmement, ce type d'activités est plus souvent le fait de compagnies multinationales dont la gestion des affaires se fait à partir de bureaux décentralisés, ce qui peut fausser le territoire de correspondance. Troisièmement, le recours à l'anonymat de ces mêmes compagnies par des noms substitués ou à numéro, au regard des unités d'évaluation consultées, rend cette même classification potentiellement faillible. Pour toutes ces raisons, il importe de garder certaines réserves par rapport aux données sur l'exploitation des ressources naturelles dans la région.

Lorsque l'on observe la catégorie service, communication et service public, on remarque que 83% des terres sont de propriété régionale alors que 10% sont la propriété de non-résidents. Ce dernier pourcentage s'explique principalement par des infrastructures industrielles de produits du bois et par des services d'entreposage.

En dernier lieu, la présence d'une compagnie de chemin de fer canadienne et de plusieurs compagnies de télécommunication ainsi que d'une infrastructure de traitement des eaux usées d'une entreprise sidérurgique expliquent le pourcentage de 7% de propriétaires hors région dans la catégorie transport, communication et service public. La part importante détenue par les organismes publics correspond aux diverses installations municipales.

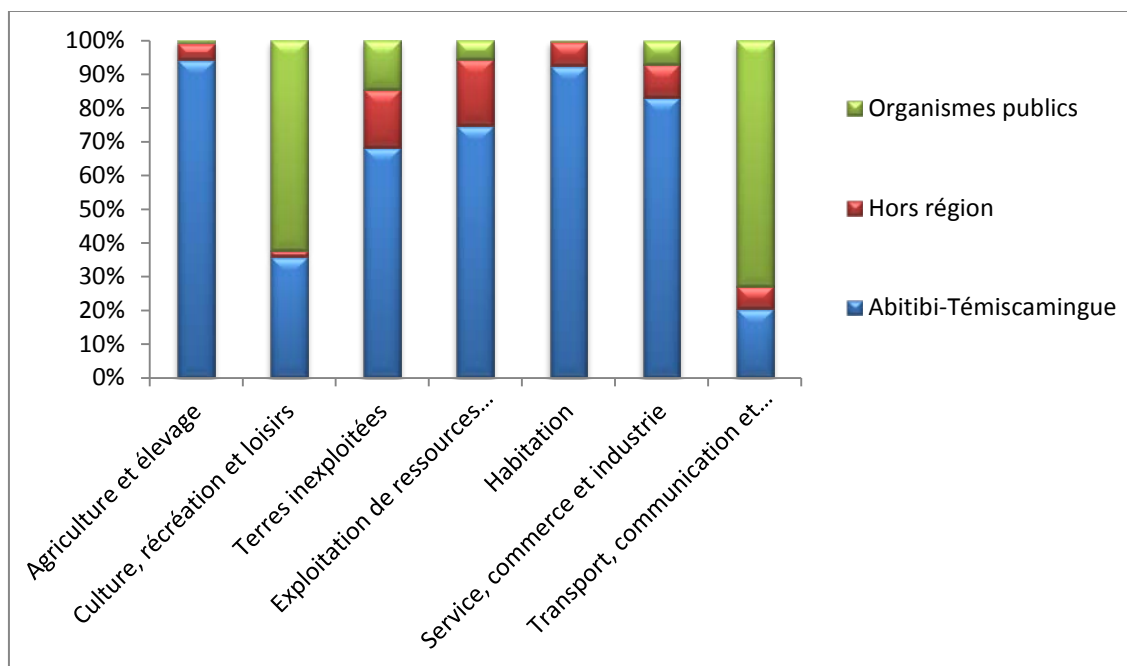


Figure 4. Utilisation des terres à l'extérieur des périmètres urbains en pourcentage d'hectares détenue selon le territoire de correspondance, Abitibi-Témiscamingue

2.2 Analyse par MRC

2.2.1 MRC Abitibi

Les propriétaires de cette MRC proviennent à 92% de l'Abitibi-Témiscamingue. Les Québécois représentent 4% et suivent dans l'ordre, Canadiens, Américains et propriétaires d'ailleurs dans le monde dans des proportions de moins de 1%. Enfin, les organismes publics, principalement les municipalités, y figurent à 3%. Parmi la propriété hors région, notons la présence plus importante de particuliers et d'agriculteurs québécois provenant de l'Outaouais et de la Mauricie.

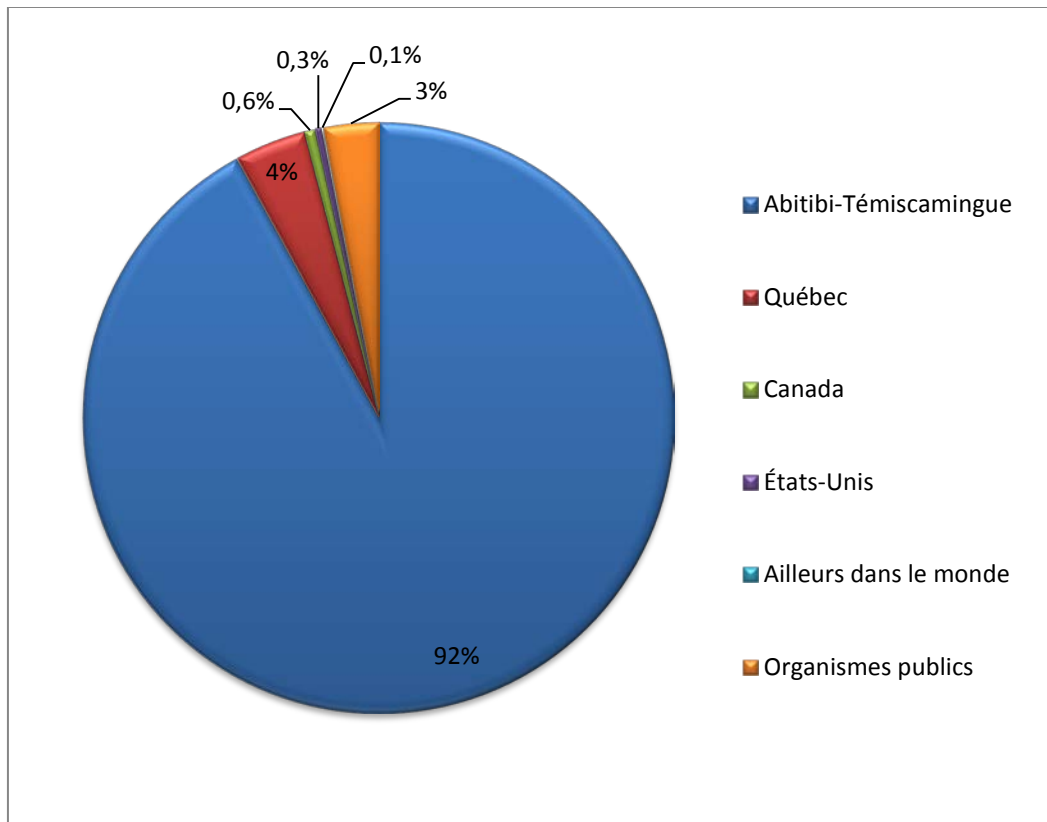


Figure 5. Territoire de correspondance à l'extérieur des périmètres urbains, MRC Abitibi

En incluant la superficie, le portrait demeure sensiblement le même. Ainsi, les propriétaires de l'Abitibi-Témiscamingue détiennent autant de terres qu'ils habitent le territoire. Québécois et Canadiens en possèdent respectivement là aussi 4% et 0,6%. Américains et propriétaires d'ailleurs dans le monde accaparent ensemble 0,4% des terres, alors que ce pourcentage est de 2,4% pour divers organismes publics. Au total, les propriétaires hors régions disposent de 7461 hectares sur 147 137, soit 5% du territoire à l'extérieur des périmètres urbains de la MRC Abitibi.

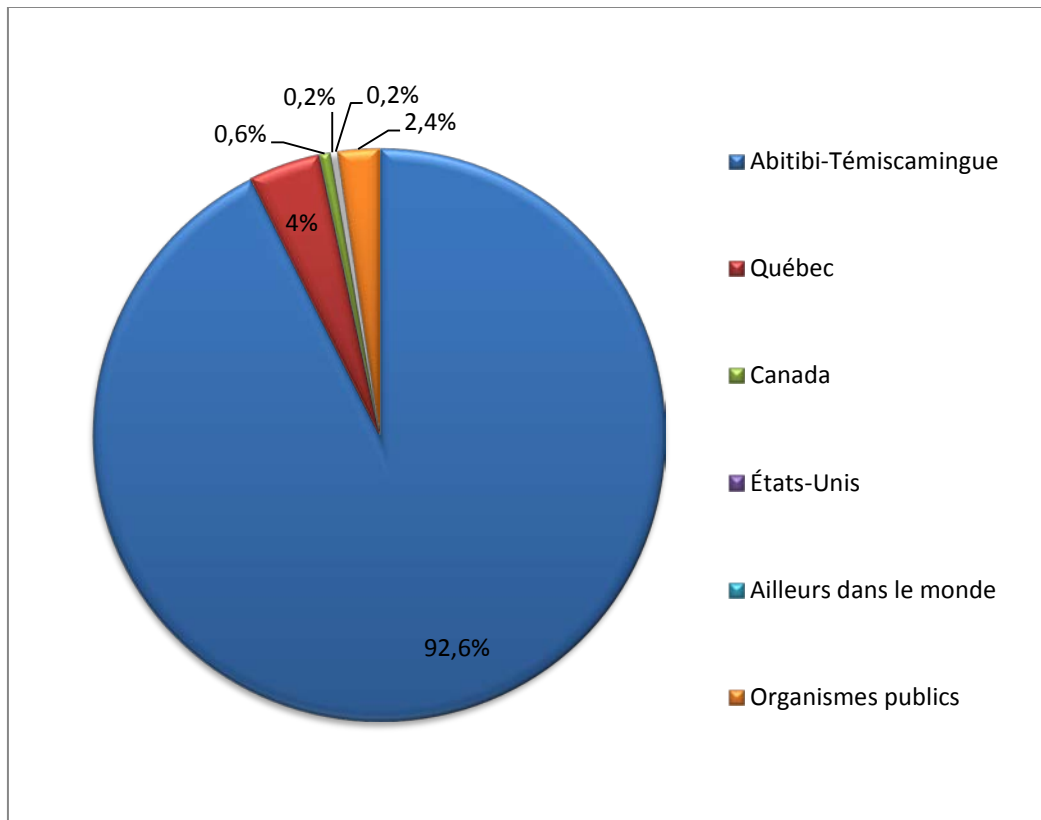


Figure 6. Superficie détenue en pourcentage d’hectares selon le territoire de correspondance à l’extérieur des périmètres urbains, MRC Abitibi

Les trois usages principaux qui couvrent ce territoire sont les terres inexploitées (41,7%), les habitations (32,2%) et l’agriculture et l’élevage (23,9%). Les autres utilisations suivent dans des proportions infiniment plus petites. En regardant la propriété en fonction des utilisations, on constate que les résidents de l’Abitibi-Témiscamingue possèdent 98% des terres agricoles contre 2% pour les non-résidents, ce qui représente 875 hectares tout au plus pour ces derniers. Le plus important propriétaire hors région dans le domaine agricole est québécois et ne possède que 197 hectares de terres.

La part non-négligeable de superficie détenue par les non-résidents dans la catégorie transport, communication et service public s’explique par la présence d’infrastructures ferroviaires d’une compagnie canadienne. De même, la catégorie service, commerce et industrie montre qu’une compagnie québécoise de télécommunication détient plusieurs

installations sur ce territoire. Finalement, les terres inexploitées parmi les non-résidents sont elles aussi, de propriété québécoise.

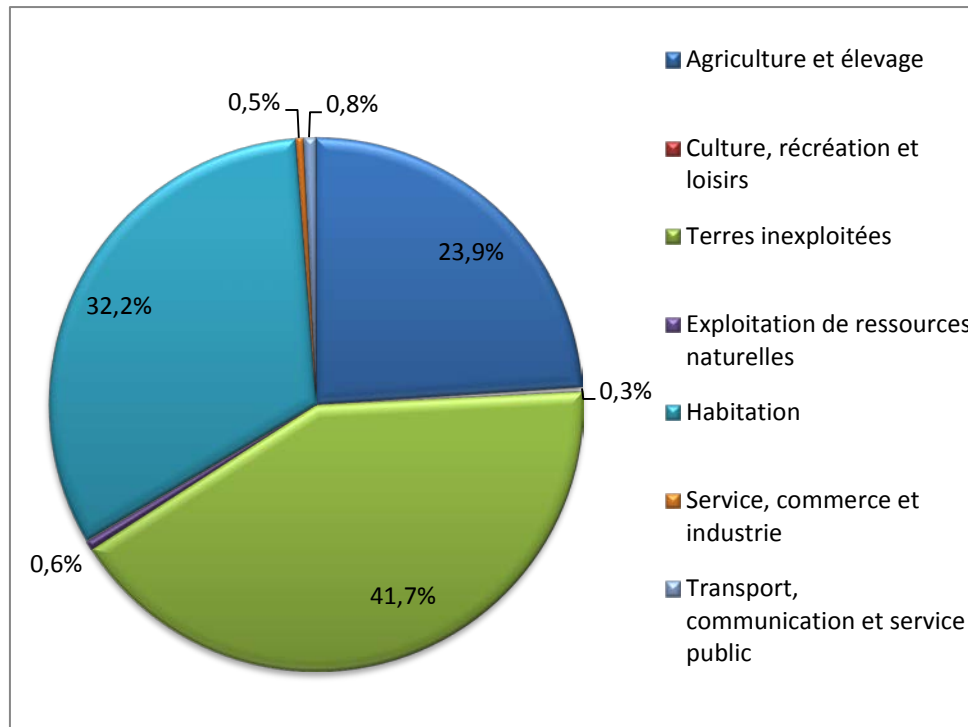


Figure 7. Utilisation des terres à l'extérieur des périmètres urbains en pourcentage d'hectares détenues, MRC Abitibi

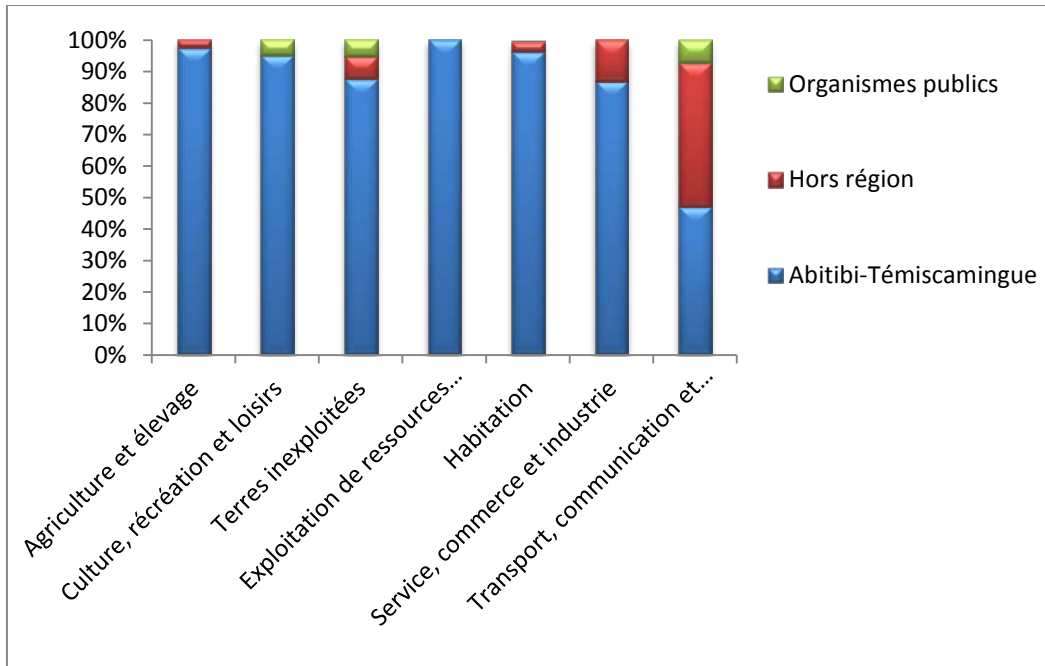


Figure 8. Utilisation des terres à l'extérieur des périmètres urbains en pourcentage d'hectares détenues selon le territoire de correspondance, MRC Abitibi

2.2.2 MRC Abitibi-Ouest

Le portrait de la propriété diffère quelque peu de celui de la MRC Abitibi. Les propriétaires d'Abitibi-Ouest proviennent à 85,5% de la région. Quatre pourcents résident ailleurs au Québec, 1,4% au Canada, 0,4% aux États-Unis et 0,1% à l'extérieur de ces territoires. Les non-résidents, parmi lesquels on retrouve des Suisses, des Français, des Espagnols, des Néo-zélandais et des Allemands, représentent donc 6% des propriétaires. La différence se situe davantage au niveau des organismes publics, notamment les municipalités, dont la propriété s'élève à 8,6%.

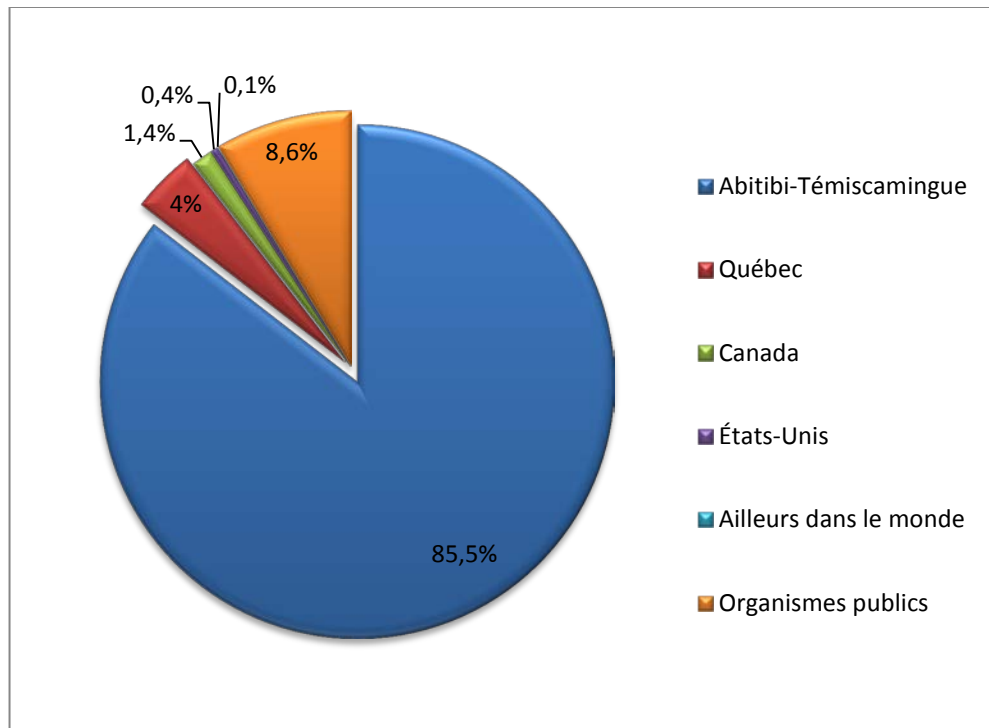


Figure 9. Territoire de correspondance à l'extérieur des périmètres urbains, MRC Abitibi-Ouest

Le portrait est quasiment identique lorsqu'on y inclut la superficie. En tenant compte d'une plus faible propriété publique sur ce territoire, les propriétaires de l'Abitibi-Témiscamingue se partagent 84,3% des terres de cette MRC, soit 150 876 hectares sur 178 892. Les résidents hors région accaparent quant à eux 6,4% des terres. De ceux-ci, on retrouve majoritairement des Québécois, suivis de Canadiens, d'Américains et de gens d'ailleurs détenant au total 11 410 hectares. Les municipalités possèdent quant à elles 16 605 hectares (9,3% des terres).

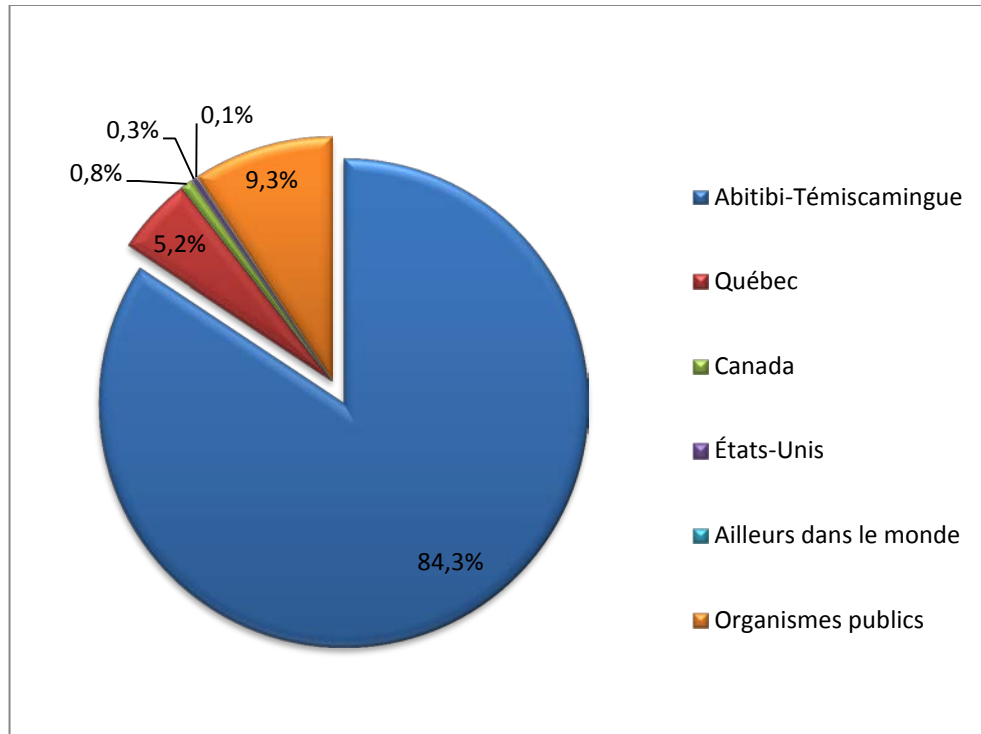


Figure 10. Superficie détenue en pourcentage d’hectares selon le territoire de correspondance à l’extérieur des périmètres urbains, MRC Abitibi-Ouest

Lorsqu’on observe les différentes utilisations des terres, on remarque que l’agriculture (44,4%), les terres inexploitées (27,9%) ainsi que les habitations (25,4%) s’étendent sur la quasi-totalité du territoire. Les terres agricoles appartiennent à 96% à des propriétaires de l’Abitibi-Témiscamingue. Les propriétaires hors région en détiennent 4% et sont presque exclusivement québécois. Un seul d’entre eux possède la moitié de ces terres, soit 1 833 hectares sur 3 555. Il s’agit d’un exploitant agricole de Mirabel dans les Laurentides, présent à Roquemaure, Poularies, Ste-Germaine-Boulé, Gallichan et Val-St-Gilles. Selon la validation auprès des responsables de la MRC, l’arrivée de cet exploitant serait récente dans le paysage d’Abitibi-Ouest et remontrait à 2011.

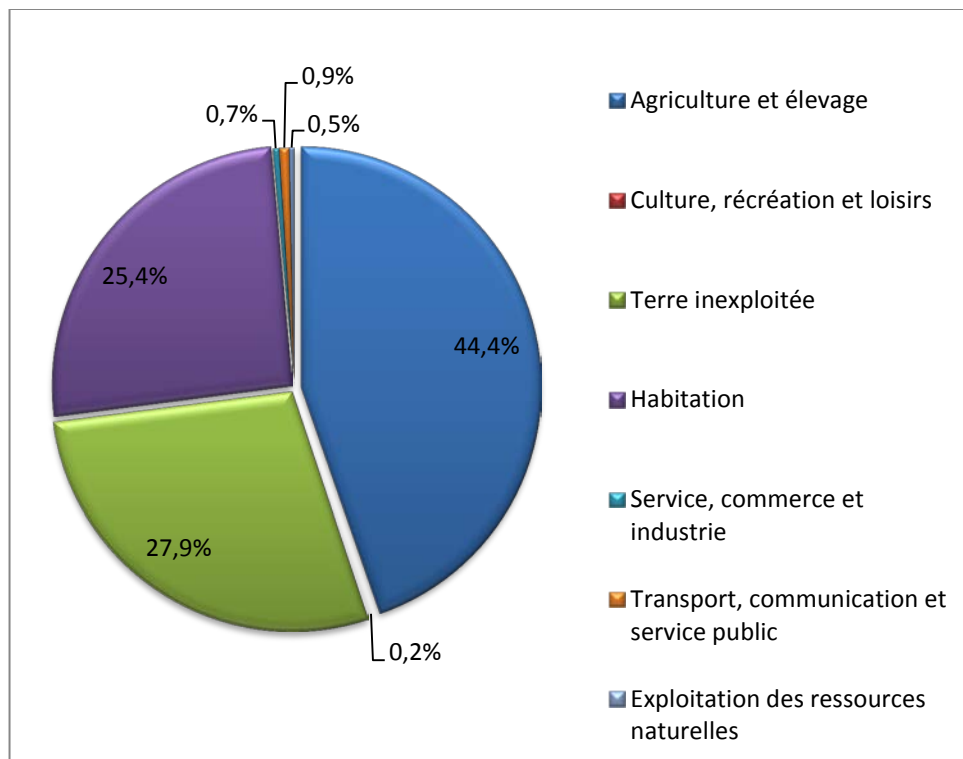


Figure 11. Utilisation des terres à l'extérieur des périmètres urbains en pourcentage d'hectares détenues, MRC Abitibi-Ouest

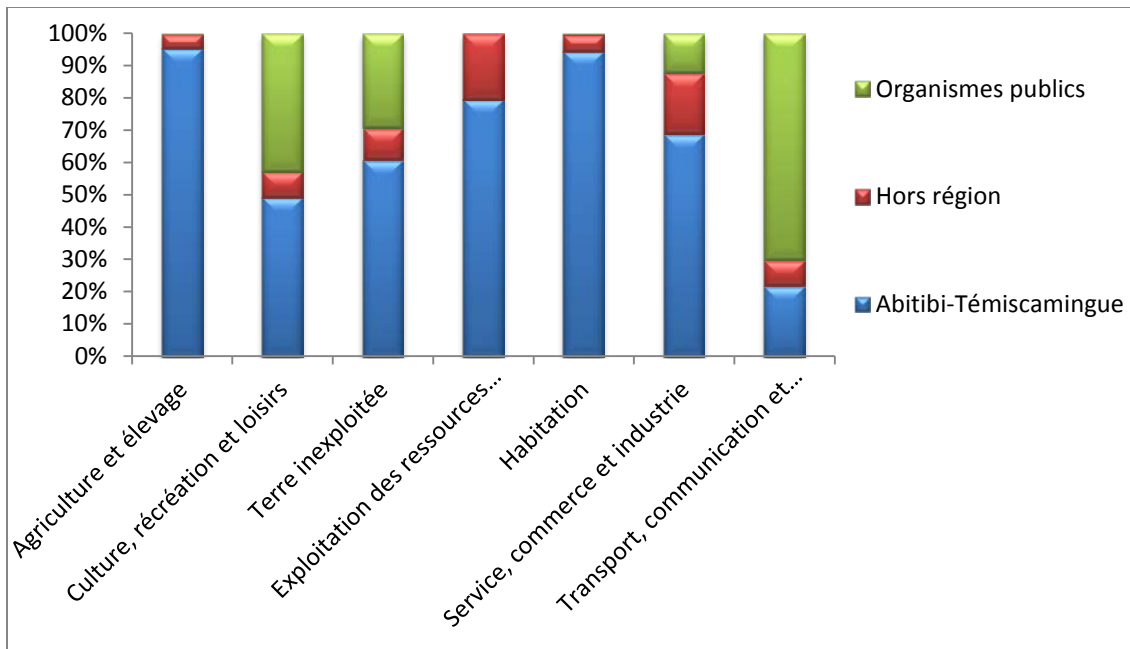


Figure 12. Utilisation des terres à l'extérieur des périmètres urbains en pourcentage d'hectares détenus selon le territoire de correspondance, MRC Abitibi-Ouest

2.2.3 MRC Rouyn-Noranda

Au sein de la MRC Rouyn-Noranda, 88,1% des propriétaires résident en Abitibi-Témiscamingue. On dénombre également sur le territoire 4,4% de Québécois, 1% de Canadiens, 1,1% d'Américains et 0,1% de gens d'ailleurs dans le monde. Les principaux propriétaires hors région sont des entreprises multinationales ayant leur siège social à l'extérieur et œuvrant depuis plusieurs années dans les secteurs minier et métallurgique. La Ville de Rouyn-Noranda et à une société d'État québécoise possèdent 5,3% des terres.

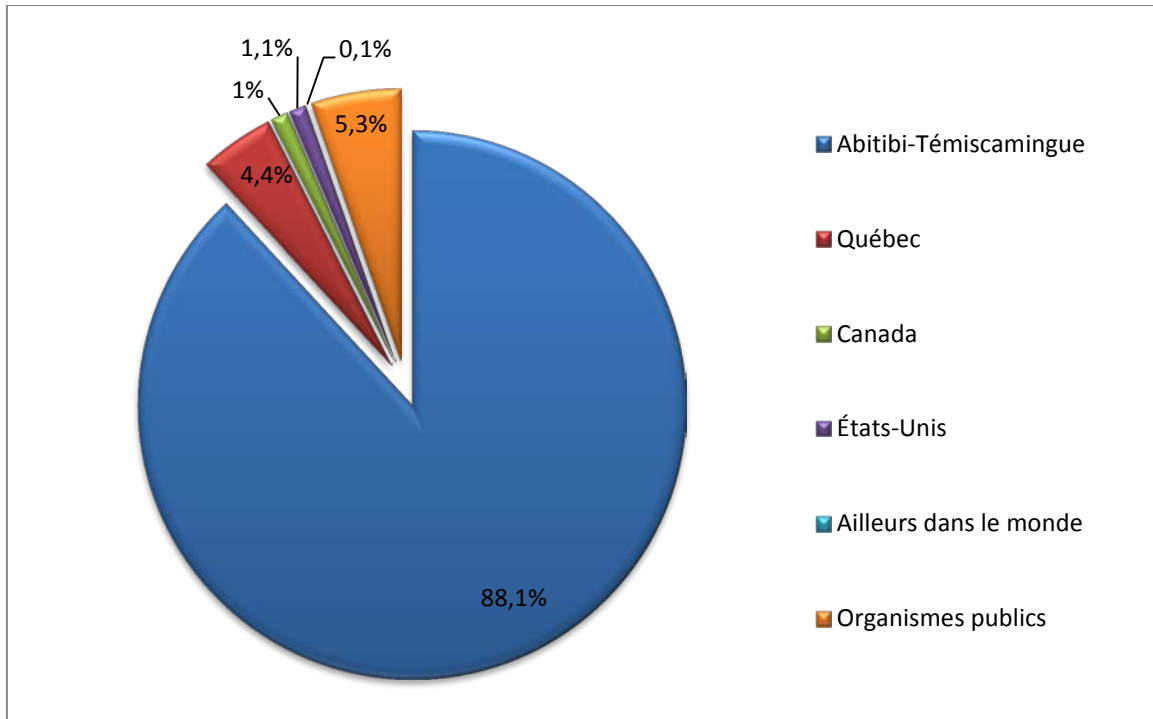


Figure 13. Territoire de correspondance à l'extérieur des périmètres urbains, MRC Rouyn-Noranda

La superficie détenue par les propriétaires de l'Abitibi-Témiscamingue s'élève à 81 128 hectares, soit 87,8% du total des terres. En comparaison, les propriétaires hors région accaparent seulement 7 136 hectares, soit 7,8% des terres. De ceux-ci, les Québécois en possèdent 4 865 soit 68%.

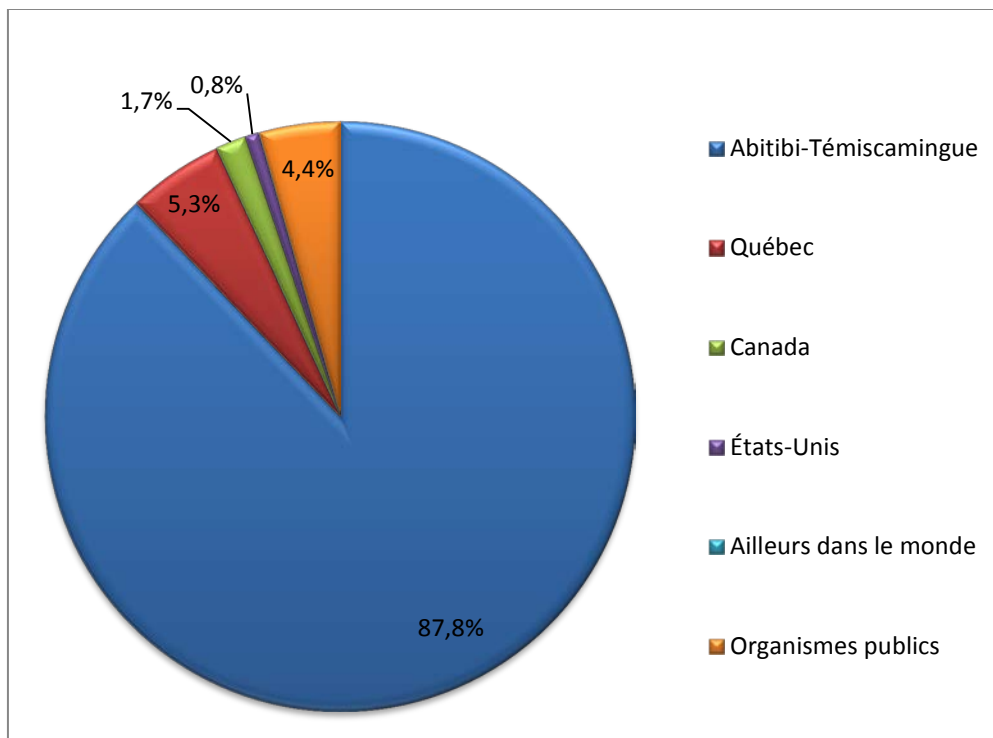


Figure 14. Superficie détenue en pourcentage d’hectares selon le territoire de correspondance à l’extérieur des périmètres urbains, MRC Rouyn-Noranda

Les terres sont occupées à 39,5% d’habitation, à 31,2% d’agriculture et d’élevage ainsi qu’à 19,5% de terrain inexploité. L’industrie minière y étant très présente, l’exploitation de ressources naturelles s’étend sur 5% du territoire, soit près de 5000 hectares.

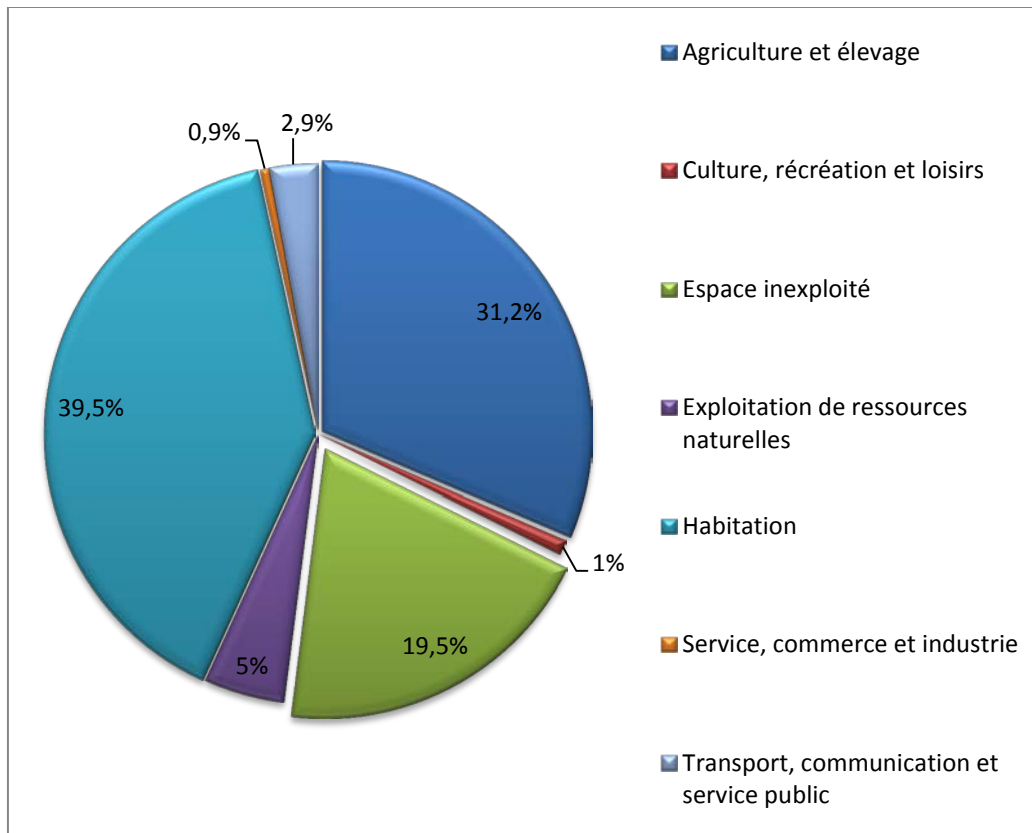


Figure 15. Utilisation des terres à l'extérieur des périmètres urbains selon la superficie en pourcentage d'hectares détenus, MRC Rouyn-Noranda

En introduisant le territoire de correspondance, on observe que 93% des terres vouées à l'agriculture et l'élevage appartiennent à des propriétaires de l'Abitibi-Témiscamingue, soit 26 854 hectares. L'activité agricole des propriétaires hors région couvre quant à elle 6% du territoire, soit 1765 hectares. Les Québécois disposent de 83% de ces mêmes terres alors que ce pourcentage est respectivement de 9% et 8% pour les Canadiens et Américains. Aucun des propriétaires hors région ne détient plus de 200 hectares de terres agricoles.

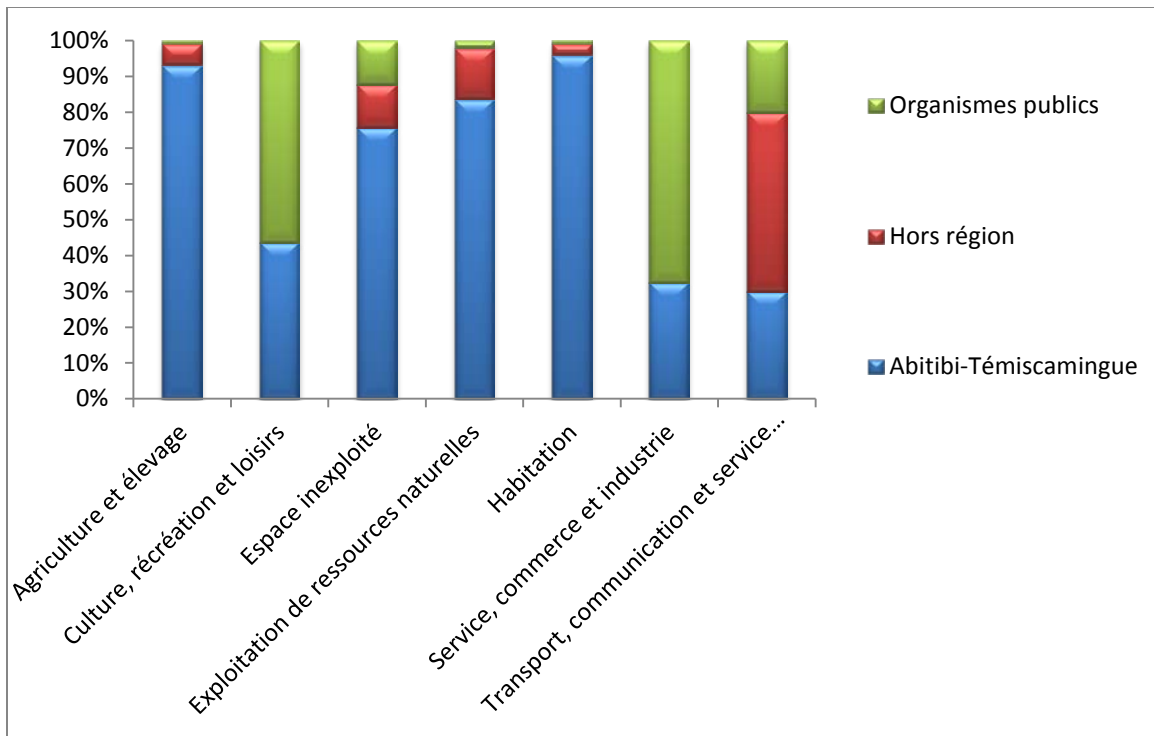


Figure 16. Utilisation des terres à l'extérieur des périmètres urbains en pourcentage d'hectares selon le territoire de correspondance, MRC Rouyn-Noranda

2.2.4 MRC Témiscamingue

Dans la MRC de Témiscamingue, 74,1% des propriétaires résident en Abitibi-Témiscamingue alors que ce pourcentage est de 19,2% pour les non-résidents; les organismes publics comptant pour 6,7% des propriétaires. Parmi les non-résidents, à l'opposé des autres MRC, les Canadiens y sont plus nombreux (60%) que les Québécois (27%). On retrouve 2,2% d'Américains et 0,3% de propriétaires d'ailleurs dans le monde.

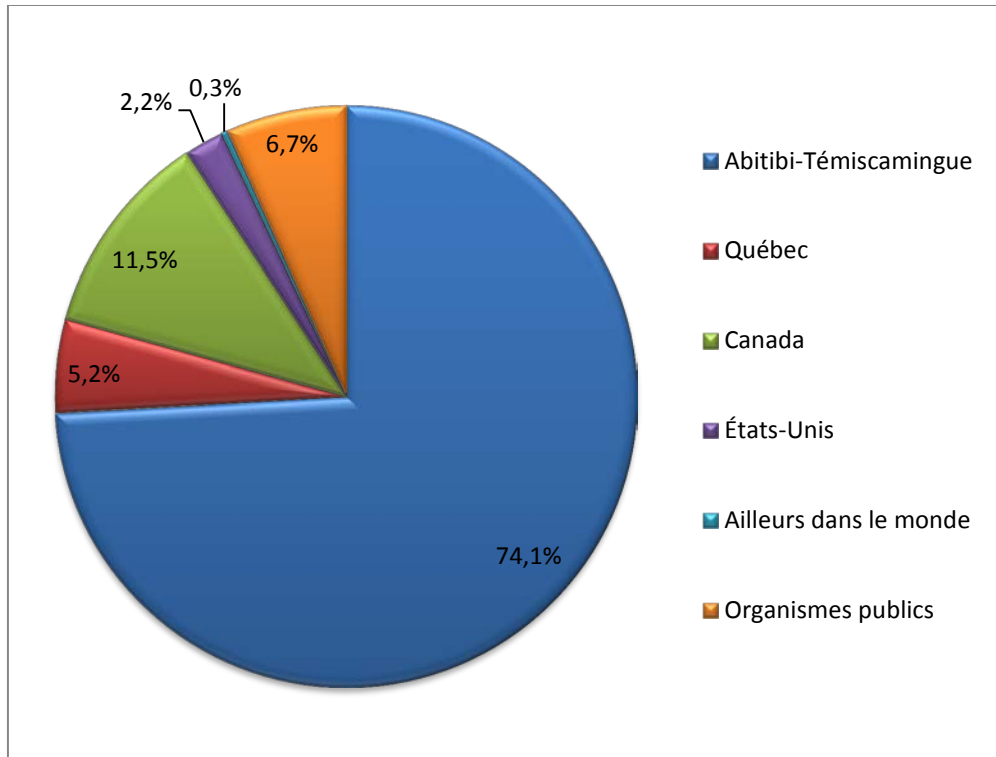


Figure 17. Territoire de correspondance à l'extérieur des périmètres urbains, MRC Témiscamingue

En tenant compte de la superficie, ce sont 84,1% des terres qui appartiennent aux résidents de l'Abitibi-Témiscamingue, soit 151 880 hectares. Les organismes publics détiennent 8,3% des terres, suivis des propriétaires hors région qui s'en accaparent 7,6%, soit 13 630 hectares. Parmi ces derniers, à l'inverse du portrait précédent, les Québécois possèdent 5% des terres contre 1,6% pour les Canadiens et 0,9% pour les Américains.

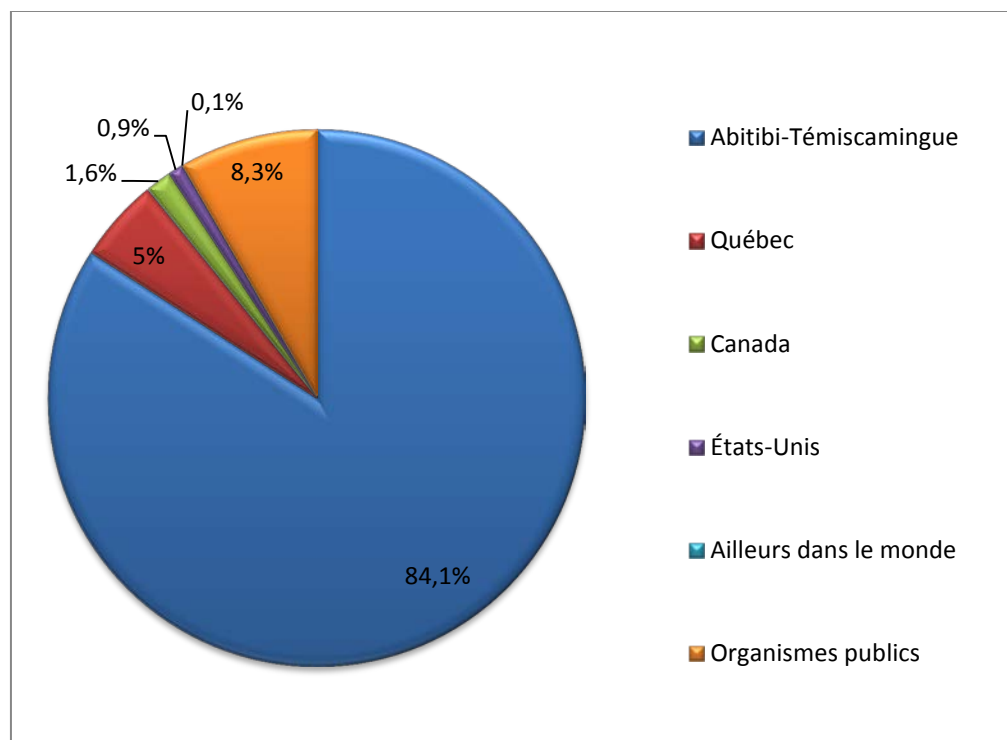


Figure 18. Superficie détenue en pourcentage d’hectares selon le territoire de correspondance à l’extérieur des périmètres urbains, MRC Témiscamingue

Les principales utilisations des terres se divisent en trois catégories : les terres inexploitées (32,4%), l’agriculture et l’élevage (29,6%) et l’exploitation des ressources naturelles (25%). Les terres inexploitées appartiennent à des résidents de la région dans des proportions de 40%, alors qu’elles le sont à 10% pour les non-résidents. Les organismes publics en détiennent 50%. Les terres pour l’agriculture et l’élevage sont détenues à 94% par des résidents de l’Abitibi-Témiscamingue, soit 98 738 hectares. Les propriétaires hors région en accaparent 6%, soit 6229 hectare. Parmi ceux-ci les Québécois en détiennent 93%, suivis de Canadiens (4%) et d’Américains (3%). Le principal propriétaire non-résident opère dans la région depuis quelques années et détient plus de 2 000 hectares de terres agricoles. Les ressources exploitées dans la MRC Témiscamingue sont essentiellement forestières. Elles couvriraient près de 20 000 hectares. La propriété de ces ressources demeure cependant difficile à identifier en fonction du type de données obtenues.

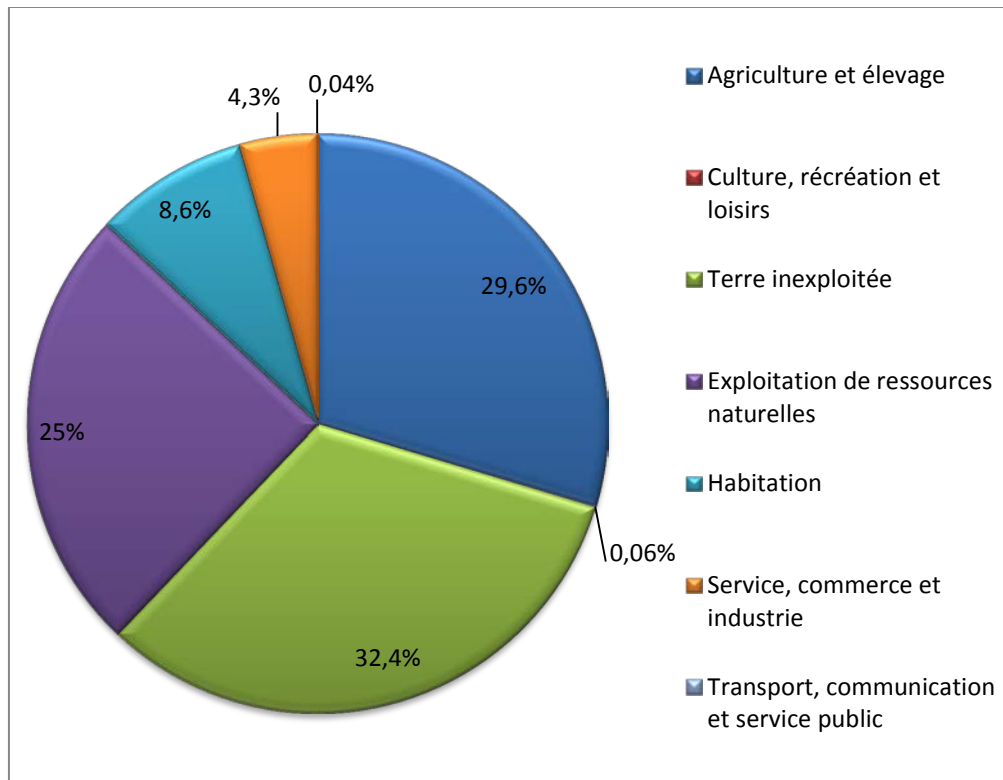


Figure 19. Utilisation des terres à l'extérieur des périmètres urbains en pourcentage d'hectares détenues, MRC Témiscamingue

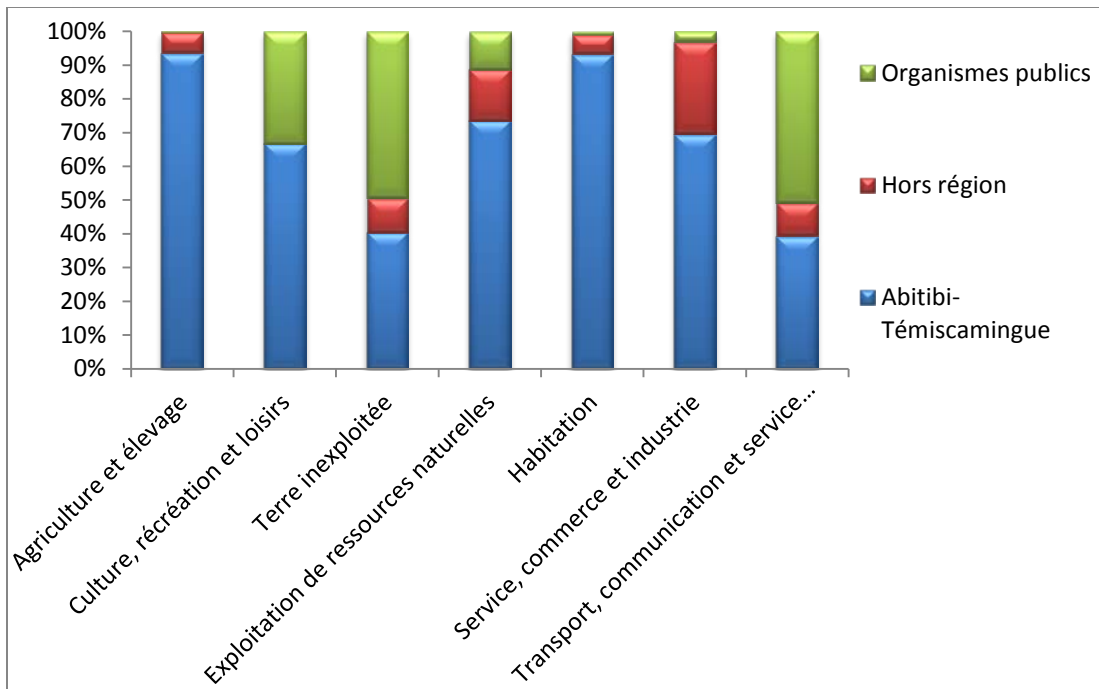


Figure 20. Utilisation des terres à l'extérieur des périmètres urbains en pourcentage d'hectares détenues selon le territoire de correspondance, MRC Témiscamingue

2.2.5 MRC Vallée-de-l'Or

Dans la MRC de la Vallée-de-l'Or, outre 7,9% d'organismes publics, 82,8% des propriétaires résident en Abitibi-Témiscamingue et 9,3% proviennent de l'extérieur. Parmi ces propriétaires hors région, on compte 88% de Québécois, 8 % de Canadiens, 3,4% d'Américains ainsi que 0,6% de non-résidents d'ailleurs dans le monde.

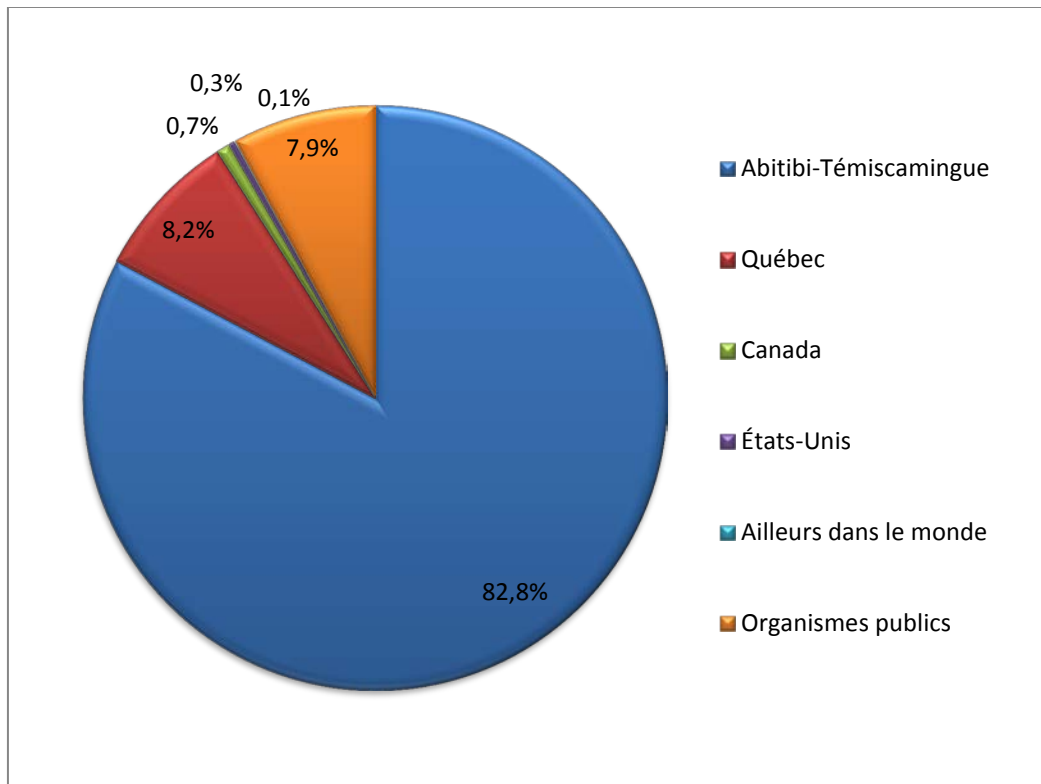


Figure 21. Territoire de correspondance à l'extérieur des périmètres urbains, MRC Vallée-de-l'Or

En considérant la superficie détenue, on constate que les propriétaires de l'Abitibi-Témiscamingue détiennent 53,2% des terres. À l'opposé les non-résidents, principalement québécois, en raflent 41,7%. Il s'agit du plus faible taux de propriété de la région. Il est toutefois pertinent de mentionner qu'une société de gestion d'actifs forestiers québécoise, la société Solifor Bloc Monet S.E.C., détient plus de 11 000 hectares de terres dans cette MRC. Créée en 2005 par le Fond de solidarité FTQ, elle se spécialise dans l'acquisition et la gestion de propriété forestière de tenure privée.

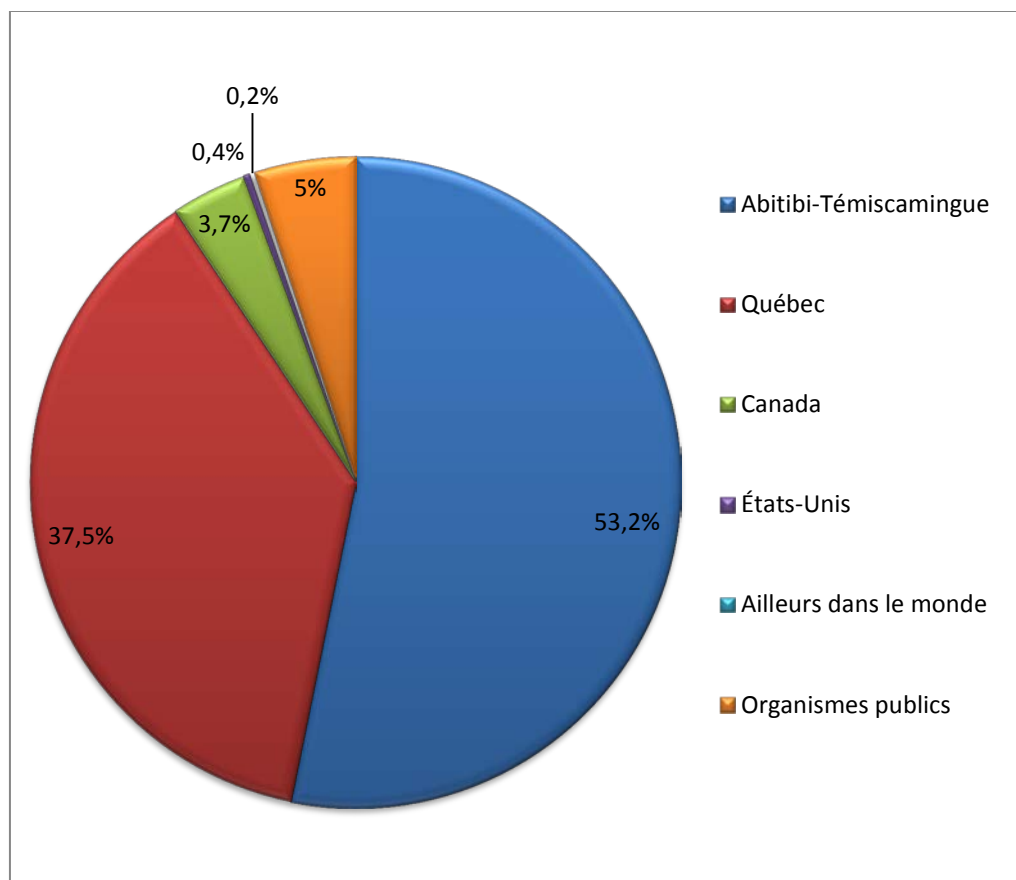


Figure 22. Superficie détenue en pourcentage d’hectares selon le territoire de correspondance à l’extérieur des périmètres urbains, MRC Vallée-de-l’Or

En observant les trois principaux usages des terres, on remarque que l’agriculture et l’élevage y est moins présente que dans les autres MRC (10,3%) au profit de terres inexploitées, sur une partie desquelles il est permis de croire que des activités d’exploitations minière ont cours. Les terres agricoles sont détenues à 95% par des propriétaires de la région contre 5% par des non-résidents. Ces derniers, tous Québécois par ailleurs, sont peu nombreux et ne possèdent ensemble que 220 hectares de terres. Les terres inexploitées appartiennent en majorité à des propriétaires hors région, dont la société Solifor Bloc Monet S.E.N qui en détient 75%.

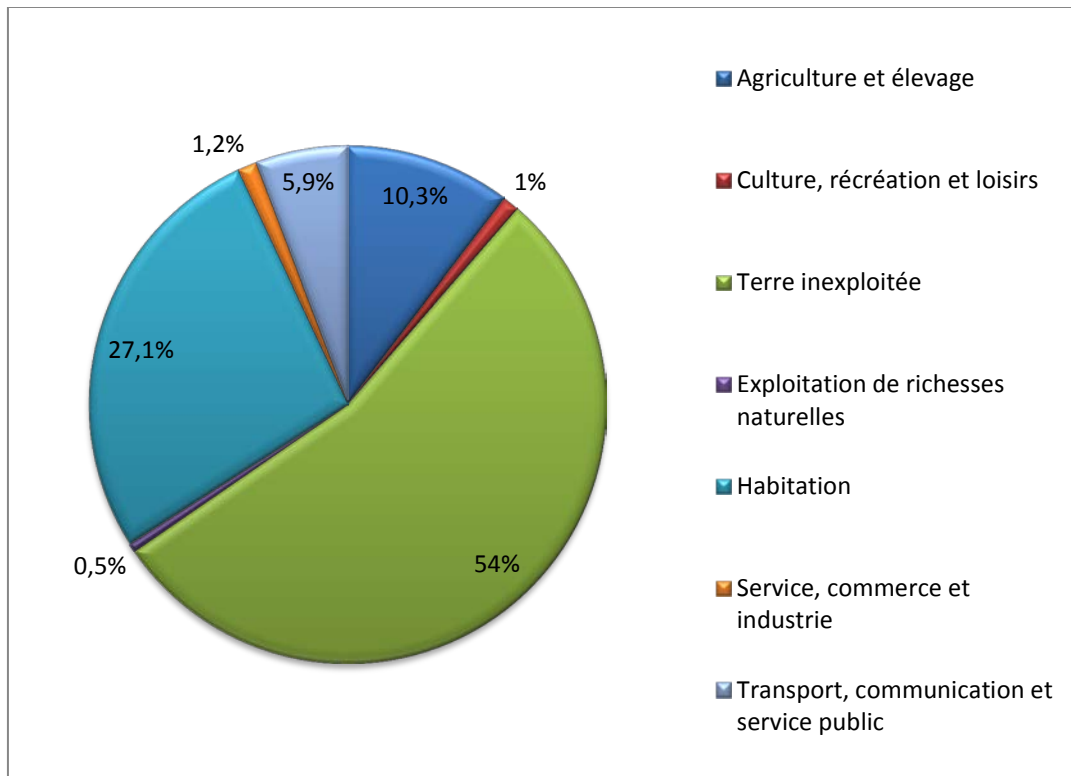


Figure 23. Utilisation des terres à l'extérieur des périmètres urbains en pourcentage d'hectares détenus, MRC Vallée-de-l'Or

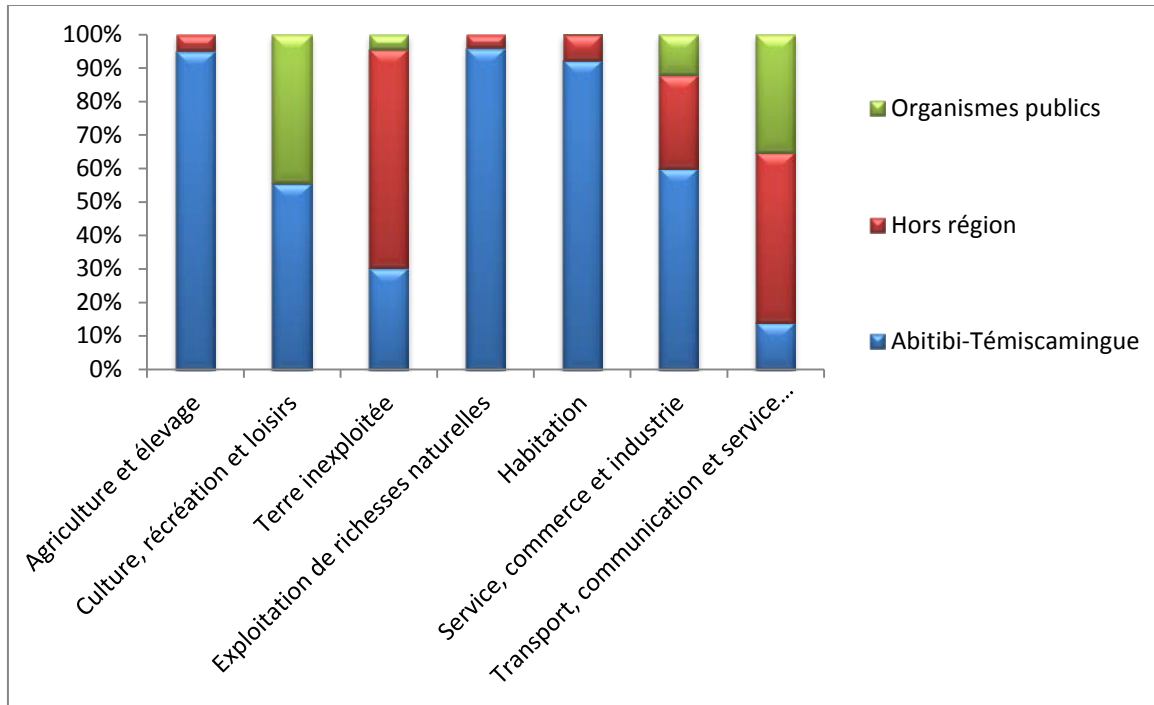


Figure 24. Utilisation des terres à l'extérieur des périmètres urbains en pourcentage d'hectares détenus selon le territoire de correspondance, MRC Vallée-de-l'Or

CONCLUSION

Cette recherche conduite par la Chaire Desjardins en développement des petites collectivités de l'Université du Québec en Abitibi-Témiscamingue (UQAT) avait pour objectif de déterminer à qui appartiennent les terres en Abitibi-Témiscamingue. L'étude de la propriété foncière a permis de dégager quelques constats. D'abord, 85% des terres sont détenues par des propriétaires de la région, alors que ce pourcentage grimpe à 90% en incluant les organismes publics tels les municipalités. Les non-résidents, à 79% québécois, n'en accaparent que 9%. C'est dans la MRC Abitibi (93%) que l'on retrouve le plus haut taux de possession par des propriétaires d'ici, et inversement, c'est dans la MRC Vallée-de-l'Or (42%) que ce taux est le plus bas. Ensuite, les terres vouées à l'agriculture et l'élevage appartiennent aux propriétaires de l'Abitibi-Témiscamingue dans 94% des cas. Ce sont dans les MRC Rouyn-Noranda (6%) et Témiscamingue (6%) que ces mêmes terres sont détenues par des non-résidents dans des proportions plus élevées. Notons également que les deux plus importants propriétaires hors région, opérant en Abitibi-Ouest et au Témiscamingue, possèdent ensemble 32% des terres agricoles pour l'ensemble des non-résidents. Les non-résidents détiennent pour l'essentiel des terres inexploitées de faible superficie, sans doute des chalets et maisons de villégiature, ainsi que quelques terres liées à l'exploitation des ressources naturelles. Finalement, on retrouve chez les propriétaires une diversité d'origines. Hormis des Québécois, des Canadiens et des Américains, on compte des Allemands, des Australiens, des Espagnols, des Français, des Suisses, des Néo-Zélandais et des Indiens.

Sur le plan méthodologique, le constat qui s'impose est le manque de données centralisées et les limites que cela implique. Les rôles d'évaluation demeurent trop souvent imprécis. D'une part le lieu d'envoi du compte de taxes ne permet pas de connaître hors de tout doute l'identité des propriétaires. La décentralisation des activités, l'anonymat de certaines compagnies, la coordination à distance et la délégation des responsabilités fiscales abondent dans ce sens. D'autre part l'attribution des codes d'utilisation est laissée à la discrétion de l'évaluateur désigné, ce qui peut faire varier la nature d'une même activité dans deux municipalités données. Le caractère extrêmement changeant de certaines activités au cours d'un même exercice peut également faire en sorte qu'elles ne soient pas

nécessairement considérées dans l'évaluation. Ainsi il serait intéressant dans une prochaine recherche de jumeler et de croiser les données actuelles des rôles d'évaluation avec d'autres bases de données, telles les concessions minières, les activités forestières et les transactions foncières agricoles, afin d'obtenir un portrait plus représentatif et plus approfondi de la propriété.

À la lumière des informations recueillies, toutefois, on peut affirmer sans ambages qu'il n'existe pas de phénomène d'accaparement des terres en Abitibi-Témiscamingue. Si phénomène il y a, il s'agit davantage selon nous d'une concentration foncière agricole liée notamment à la diminution du nombre de fermes et à la consolidation des activités de certains producteurs. Ce phénomène se traduit par l'intérêt de propriétaires agricoles hors région à investir notre territoire. Sans être alarmiste, il nous semble de mise de demeurer vigilant sur la situation.

BIBLIOGRAPHIE

Brodeur, C. Dostie, S. et St-Arnaud, M. (2012). *Valeur et propriété des terres agricoles : enjeux et perspectives*. Québec : Groupe AGÉCO.

Comité technique « Foncier et développement ». (2010). *Les appropriations de terres à grande échelle : Analyse du phénomène et propositions d'orientations*. Paris : Agence française de développement et Ministère des affaires étrangères.

Debailleul, G. et Meloche, J-P. (2013). *Acquisition de terres agricoles par des non agriculteurs au Québec : Ampleur, causes et portée du phénomène*. Montréal : Centre interuniversitaire de recherche en analyse des organisations.

L'Italien, F. (2012). *L'accaparement des terres et les dispositifs d'intervention sur le foncier agricole : Les enjeux pour l'agriculture québécoise*. Montréal : Institut de recherche en économie contemporaine.

Skinner, R. (2010, 25 mars). Les Chinois compliquent l'accès de la relève aux terres agricoles ». *La Presse*.

ANNEXE 1 : Définition des utilisations

Agriculture et élevage : désigne toutes les terres dont la vocation et les activités actuelles sont de nature agricole.

Culture, récréation et loisirs : désigne toutes les terres sur lesquelles prédominent les activités récréotouristiques, de plein air, ainsi que la consommation de biens culturels.

Terre inexploitée : désigne toutes les terres n'étant pas aménagées et ne faisant l'objet d'aucun usage spécifique, incluant les forêts inexploitées, les étendues d'eau et tout autre espace de terrain inexploité.

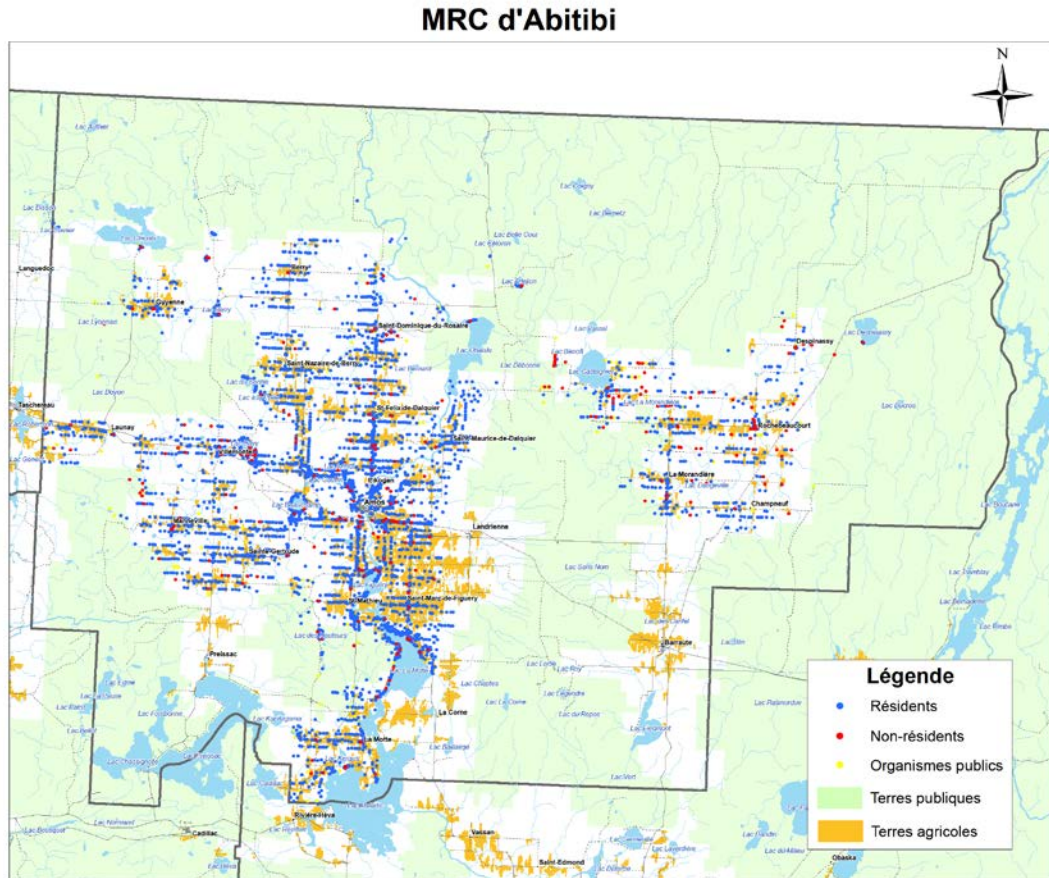
Exploitation des ressources naturelles : désigne toutes les terres faisant l'objet d'une exploitation commerciale et non commerciale des ressources, autant par les acteurs publics que privées, à l'exception d'usage domestique.

Habitation : désigne toutes les terres sur lesquelles se trouve tout bâtiment, permanent ou temporaire, résidentiel ou saisonnier, qui sert principalement à se loger.

Service, commerce et industrie : désigne toutes les terres sur lesquelles les activités prédominantes sont de nature commerciale et industrielle.

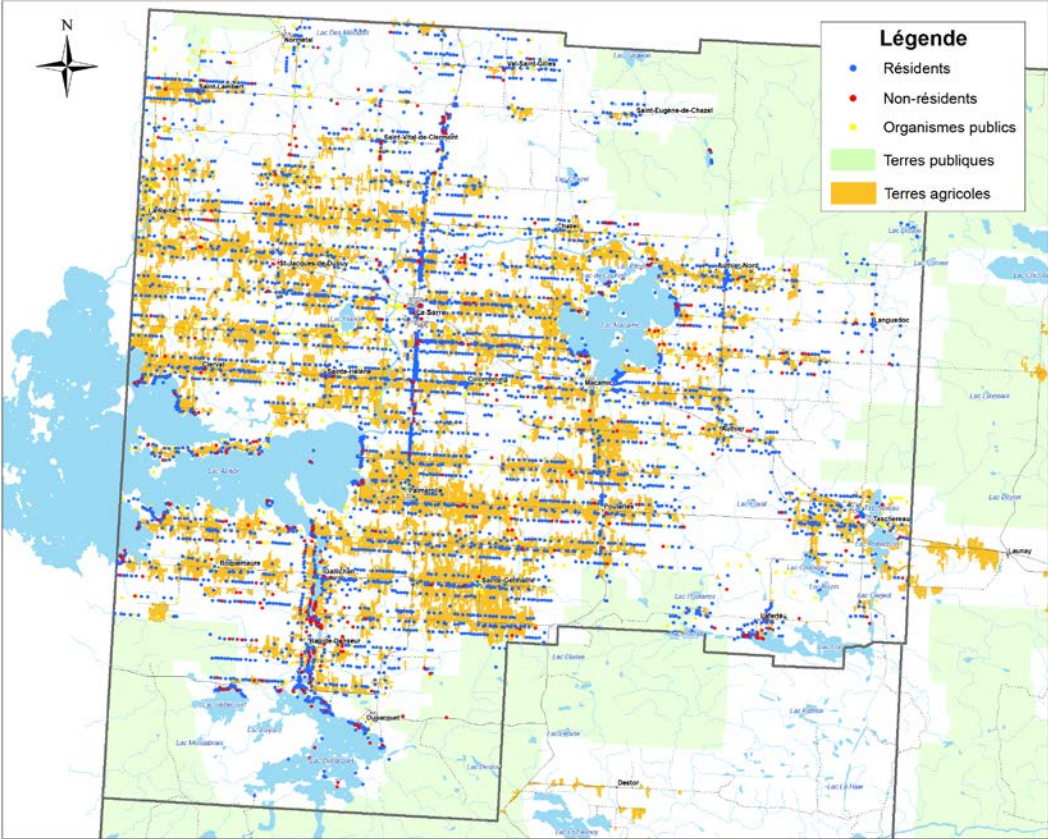
Transport, communication et service public : désigne toutes les terres sur lesquelles prédominent les infrastructures ferroviaires, de services essentiels et municipaux, et de télécommunications.

ANNEXE 2 : Cartes de la propriété des terres hors périmètre urbain par MRC



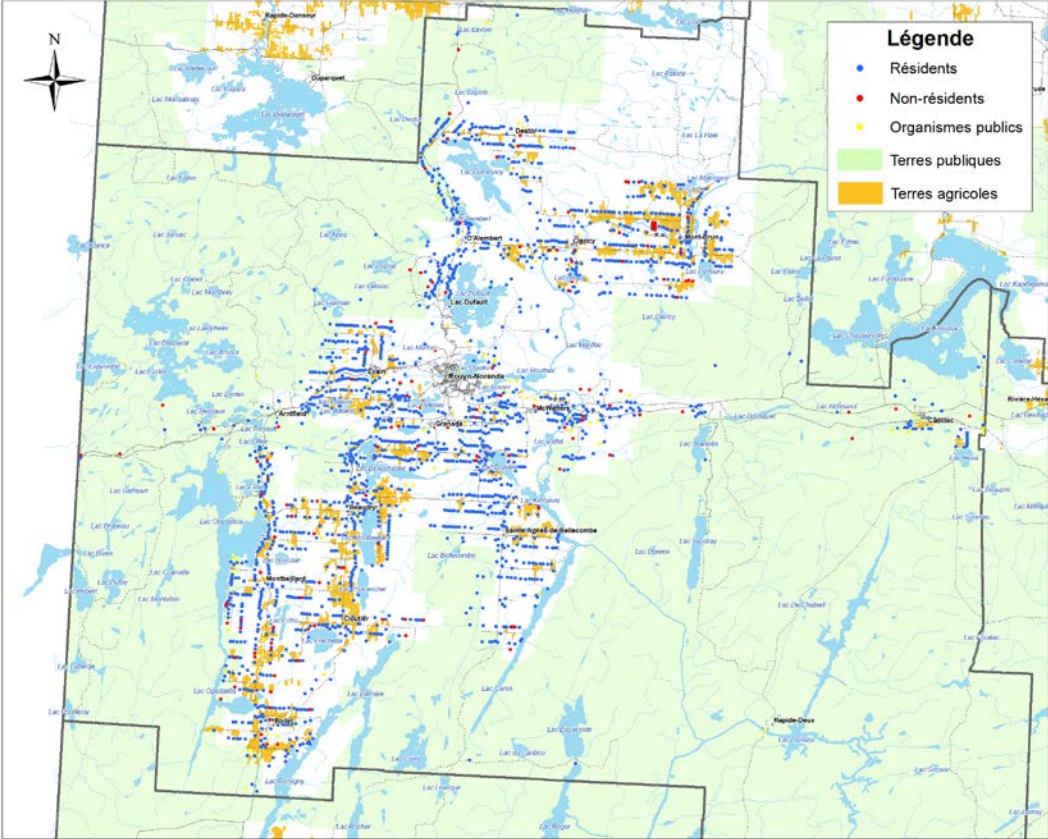
Carte de la propriété des terres hors périmètre urbain, MRC Abitibi

MRC d'Abitibi Ouest



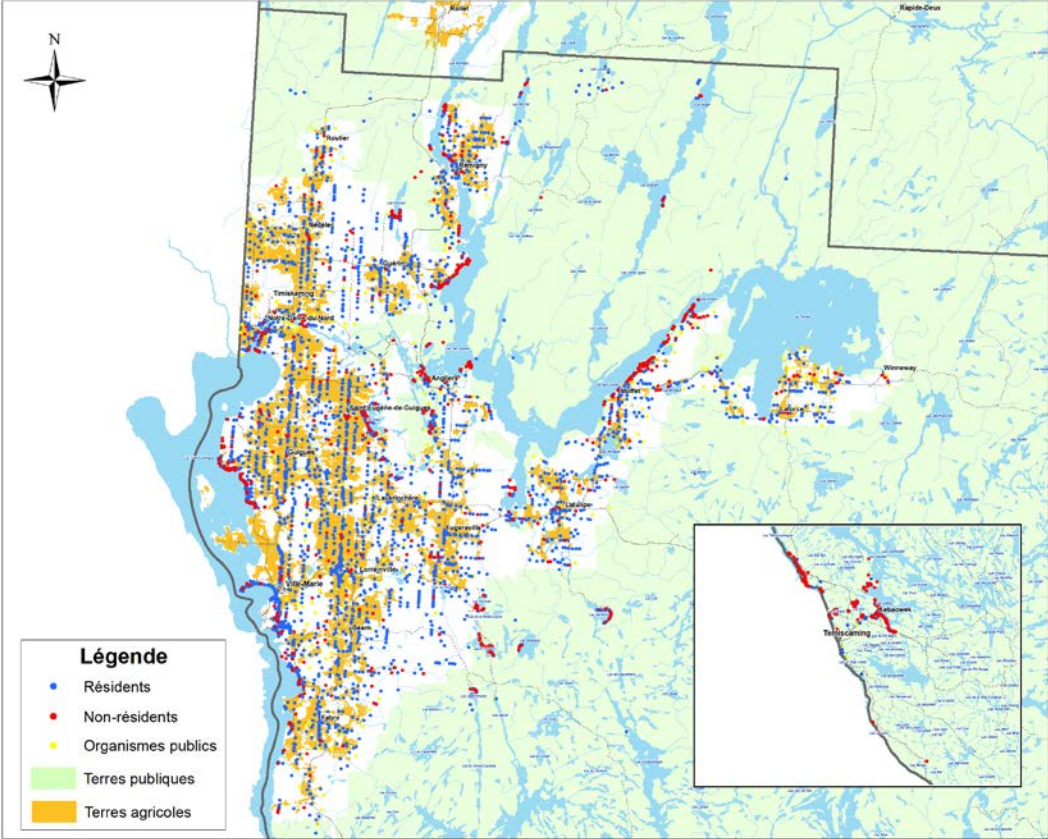
Carte de la propriété des terres hors périmètre urbain, MRC Abitibi-Ouest

Ville de Rouyn-Noranda



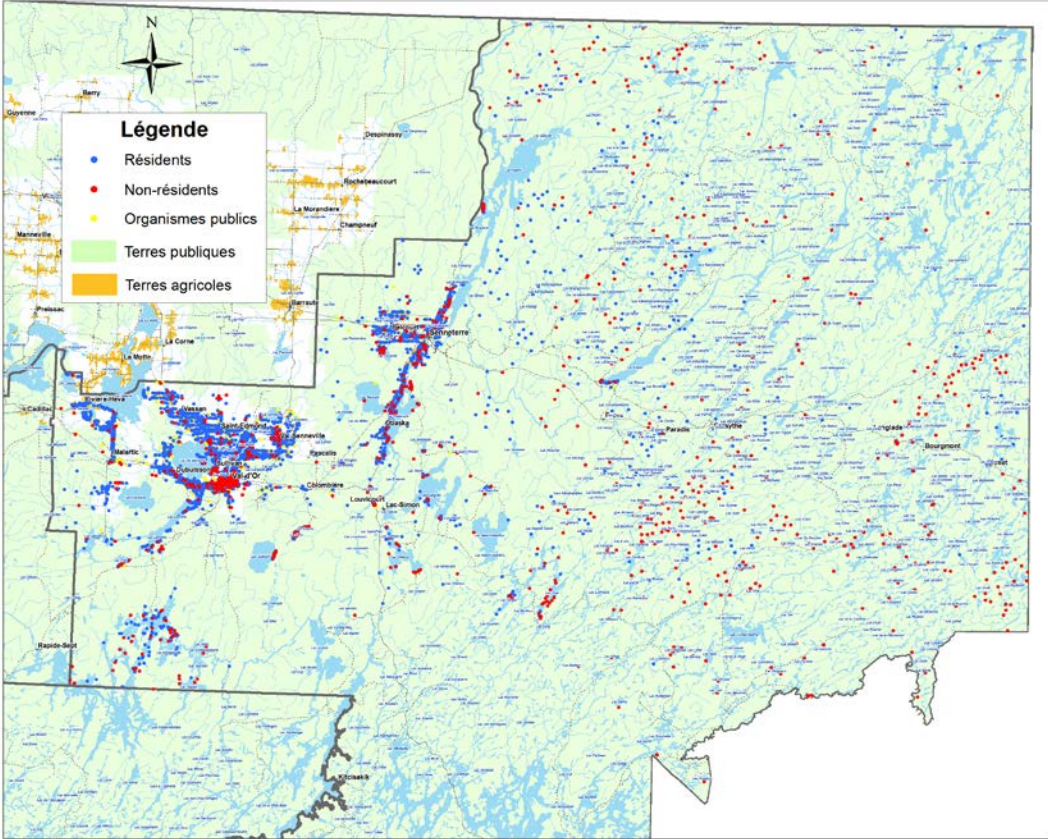
Carte de la propriété des terres hors périmètre urbain, MRC Rouyn-Noranda

MRC de Témiscamingue



Carte de la propriété des terres hors périmètre urbain, MRC Témiscamingue

MRC de Vallée-de-l'Or



Carte de la propriété des terres hors périmètre urbain, MRC Vallée-de-l'Or