

Les changements de la propriété foncière dans la frange urbaine de Trois-Rivières, 1964-1974

Yves Nobert

Volume 22, numéro 55, 1978

URI : <https://id.erudit.org/iderudit/021372ar>

DOI : <https://doi.org/10.7202/021372ar>

[Aller au sommaire du numéro](#)

Éditeur(s)

Département de géographie de l'Université Laval

ISSN

0007-9766 (imprimé)

1708-8968 (numérique)

[Découvrir la revue](#)

Citer cet article

Nobert, Y. (1978). Les changements de la propriété foncière dans la frange urbaine de Trois-Rivières, 1964-1974. *Cahiers de géographie du Québec*, 22(55), 51-72. <https://doi.org/10.7202/021372ar>

Résumé de l'article

Le milieu péri-urbain est le théâtre d'importantes mutations spatiales et fonctionnelles. L'étude du marché foncier constitue un outil privilégié pour rendre compte des pressions urbaines, particulièrement fortes à proximité des grands axes routiers et des villages.

Dans l'intervalle de 10 ans, les agents capitalistes ont intensifié leur action et relégué au second plan les agriculteurs au chapitre des ventes de propriétés. La miniaturisation des propriétés transigées, la hausse de leur valeur et la courte durée de possession confirment cette mainmise de l'agglomération sur son pourtour immédiat. Ce phénomène accentue la désintégration du milieu rural et active son intégration à la ville. Le développement péri-urbain se fait pour et par des urbains.

LES CHANGEMENTS DE LA PROPRIÉTÉ FONCIÈRE DANS LA FRANGE URBAINE DE TROIS-RIVIÈRES, 1964-1974

par

Yves NOBERT

335 Baillargeon, Cap-de-la-Madeleine, Québec, G8T 6K8

RÉSUMÉ

Le milieu péri-urbain est le théâtre d'importantes mutations spatiales et fonctionnelles. L'étude du marché foncier constitue un outil privilégié pour rendre compte des pressions urbaines, particulièrement fortes à proximité des grands axes routiers et des villages.

Dans l'intervalle de 10 ans, les agents capitalistes ont intensifié leur action et relégué au second plan les agriculteurs au chapitre des ventes de propriétés. La miniaturisation des propriétés transigées, la hausse de leur valeur et la courte durée de possession confirment cette mainmise de l'agglomération sur son pourtour immédiat. Ce phénomène accentue la désintégration du milieu rural et active son intégration à la ville. Le développement péri-urbain se fait pour et par des urbains.

MOTS-CLÉS: Marché foncier, péri-urbanisation, spéculation, Trois-Rivières, Province de Québec.

ABSTRACT

NOBERT, Yves: Changes in property values on the urban fringe of Trois-Rivières, 1964-1974.

The urban fringe of Trois-Rivières is the site of numerous spatial and functional changes. The study of the land market is an excellent means for understanding urban pressure which is particularly strong near transportation routes and villages.

In a 10 years interval, capitalists intensified their action and relegated agriculture to a secondary position with respect to sales of properties. The miniaturization of the compromised property, the increase of their value, and the short duration of ownership confirm the grasp of the city upon its immediate environs. The phenomenon accentuates the desintegration of the rural milieu and activates its integration to the city. Fringe development takes place for and by urbanites.

KEY WORDS: Land market, urban fringe development, speculation, Trois-Rivières, Province of Québec.

*

**

Cette étude a pour but d'analyser l'un des principaux mécanismes qui influencent les mutations spatiales et fonctionnelles ayant cours dans la frange urbaine de Trois-Rivières, agglomération comptant environ 100 000 habitants en 1976 (figure 1). La perte d'autonomie des municipalités qui la composent se manifeste par une dichotomie croissante des fonctions économiques entre la zone déjà urbanisée et celle qui est en voie de le devenir. Ces municipalités deviennent des banlieues-satellites privées d'initiatives locales et sont pour ainsi dire manoeuvrées de l'extérieur. Plusieurs forces d'origine externe tentent de s'approprier cet espace et sapent son originalité d'antan.

Les terres agricoles acquéraient jadis l'essentiel de leur valeur par les cultures qu'on y pratiquait, par leur fertilité relative ou parfois des rentes d'un investissement immobilier. Aujourd'hui, le rayon foncier de la ville rejoint des villages éloignés et provoque une forte hausse des valeurs foncières, phénomène jusqu'alors inconnu. R. Dugrand définit ce rayon comme étant:

«D'abord la localisation dans une même agglomération de plusieurs centaines de propriétaires, puisque de cette seule concentration peuvent naître la convergence des rentrées monétaires et l'établissement des échanges répétés ville-campagne .../ Il est apparu comme une aire de dominance rurale divisée en auréoles concentriques suburbaines où la mainmise citadine va progressivement en déclinant». (Dugrand, 1963, p. 431)

L'étude du rayon foncier autour de l'agglomération trifluvienne en 1964 et 1974 a permis de mesurer l'intensité de l'accaparement du sol par les citoyens, sans laisser pour compte les autochtones qui détiennent un rôle non négligeable dans ce processus; de plus, la proximité de l'agglomération de Shawinigan accroît les pressions urbaines dans la partie nord du delta mauricien. La dynamique foncière fournit un indice probant du degré d'intégration d'une zone péri-urbaine avec sa ville-mère, où le marché foncier est généralement plus actif et source d'un effet d'entraînement sur le milieu environnant. Les mutations de propriété permettent de «comprendre dans la genèse l'organisation de l'espace urbain et saisir les mécanismes d'ordre socio-économique qui la régissent» (Jalabert, 1971, p. 431). L'achat d'une propriété constitue un geste économique qui revêt une double portée: c'est un investissement financier appréciable de la part de l'acheteur et la reconnaissance implicite de l'intérêt qu'il lui porte. Le changement de propriétaire modifie généralement l'utilisation du sol, tout au moins l'intensité de celle-ci (amélioration ou détérioration). La fréquence de ces transactions devient un symptôme de premier plan pour cerner le processus à l'étude et diagnostiquer sa nature. Ce phénomène matérialise dans certains cas la perte de contrôle du sol par les ruraux et préfigure leur assimilation dans l'organisme urbain. Devant l'intérêt que soulève l'analyse des actes de vente, il est impérieux d'étudier les informations qu'ils recèlent. Pour cette recherche, il fallut dépouiller les *Livres de Présentation* contenant l'ensemble des actes notariés déposés dans les bureaux d'enregistrement. À l'occasion, si un renseignement était manquant, nous avons recours au *Livre de Renvoi* et à l'*Index aux Immeubles*. Ce relevé s'est avéré nécessaire à cause des exigences méthodologiques pour établir l'échantillonnage des 300 actes de vente, soit 150 par année, prélevés en 1964 et 1974, à raison de 30 actes par secteur. Cinq secteurs ont été retenus, regroupant 11 localités; ils ont été définis en tenant compte du milieu physique, des voies de communication et des catégories d'utilisation du sol.

L'ÉVOLUTION DU NOMBRE DE VENTES ET DE LEGS DE PROPRIÉTÉ DEPUIS QUINZE ANS

Les ventes de propriété ont connu un très grand dynamisme qui ne fut pas régulièrement ascendant au cours de la période 1960-1974. Il n'atteignit pas la même intensité dans toutes les localités qui composent la zone péri-urbaine.

La figure 2 illustre cette évolution dans le cadre de trois contextes géographiques sensiblement différents. De 1960 à 1974 les actes notariés ont doublé sur l'ensemble du territoire, passant de 2 761 à 5 621 ventes. La rive nord a subi une hausse à peu

Figure 1

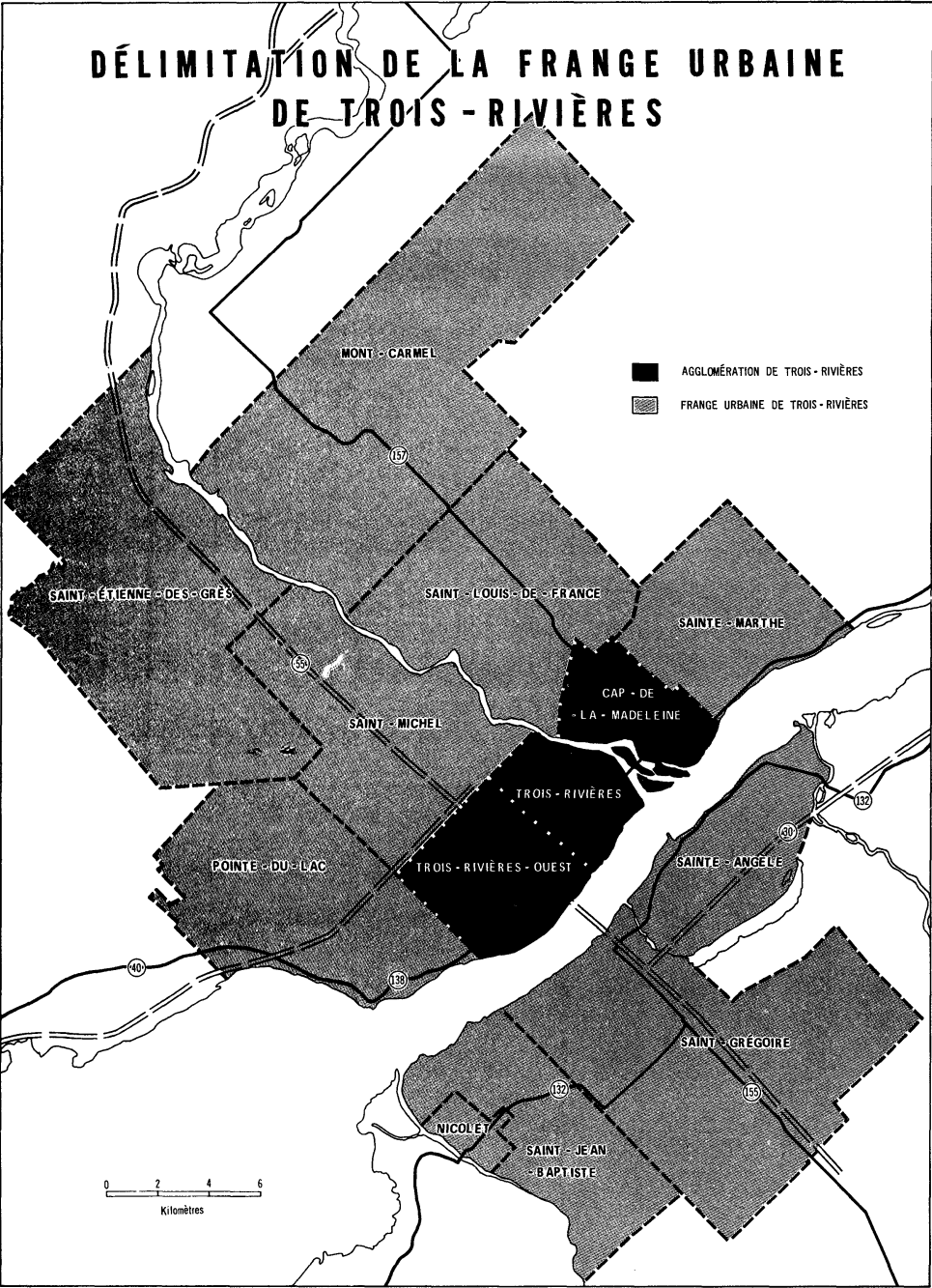
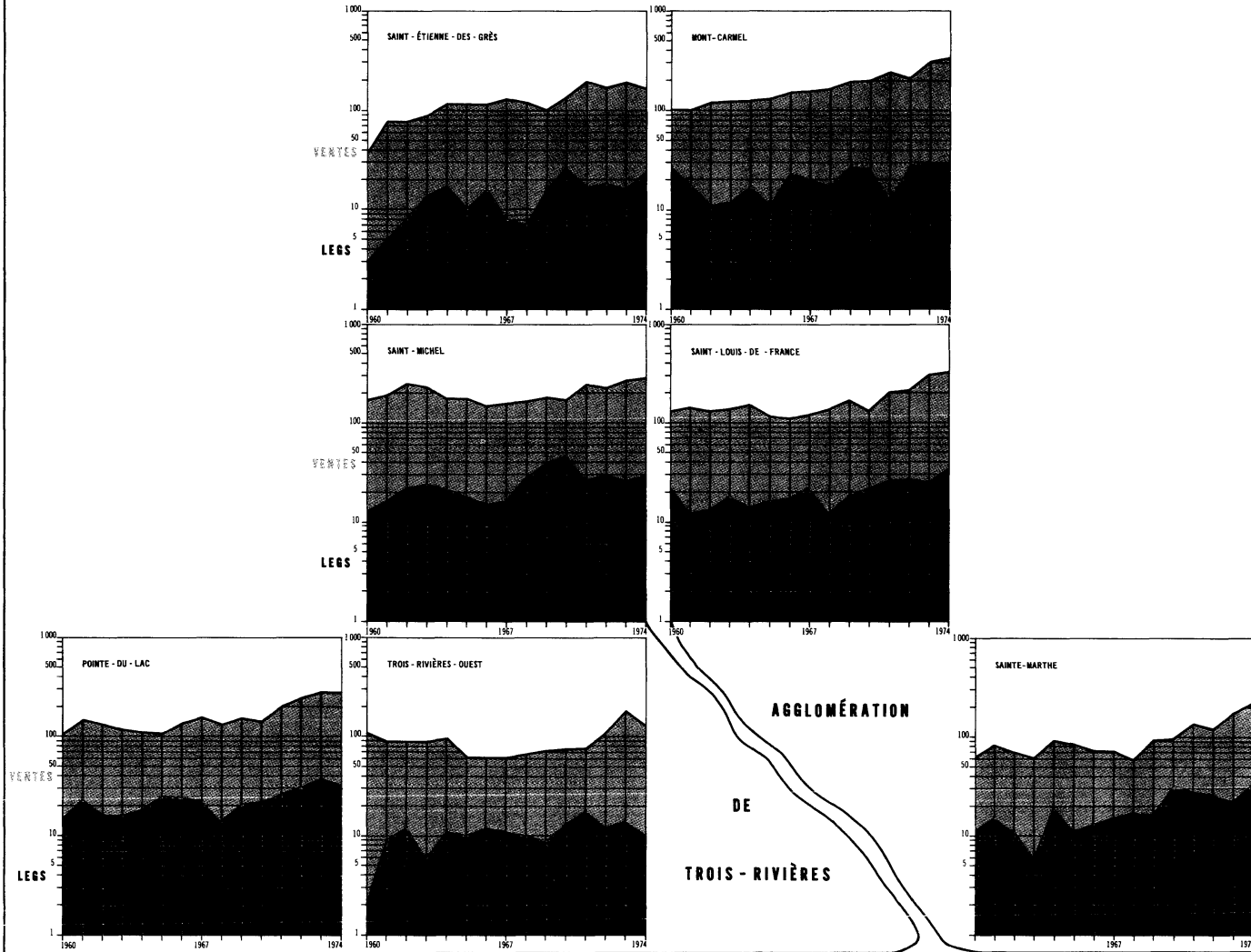
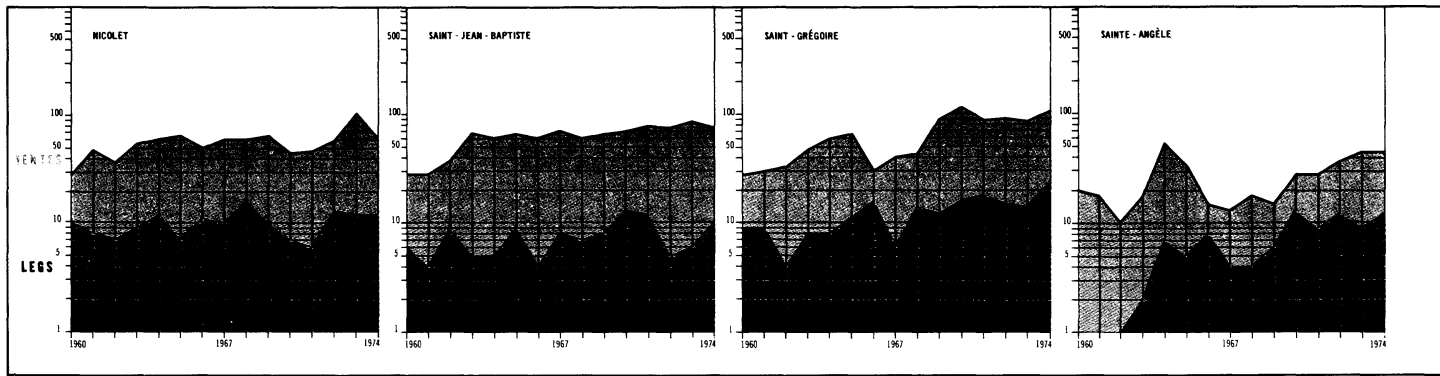


Figure 2

ÉVOLUTION DU NOMBRE DE LEGS ET VENTES DE PROPRIÉTÉ DANS LA FRANGE URBAINE





près équivalente, tandis que la rive sud a enregistré 144,7% d'augmentation. Mais les ventes de propriété demeurent plus nombreuses sur la rive nord où l'on a enregistré plus de 82% des ventes effectuées tout au long de cette période. Dans le secteur de Nicolet, malgré le fort accroissement du nombre des transactions, le marché foncier demeure moins actif; en effet malgré la hausse des mutations foncières durant les années soixante-dix, le niveau des transactions à la fin de la période atteint celui qui existait au début de la décennie précédente dans les secteurs de la rive opposée. Les localités de Pointe-du-Lac, Saint-Louis, Mont-Carmel et Saint-Michel comptent environ 57% de toutes les transactions de ce type effectuées au cours de la période.

L'observation de l'évolution du chiffre des ventes montre que le rythme de croissance des transactions s'accélère vers 1970. Toutefois, Saint-Michel et Trois-Rivières-Ouest subissent un fléchissement marqué entre 1963 et 1969, période qui correspond à l'annexion de Saint-Michel à la ville de Trois-Rivières et à la constitution de Trois-Rivières-Ouest en 1963.

La part des legs (héritages, donations, échanges, cessions, rétrocessions) occupe une importance assez faible sur le marché: ils représentent seulement 11,9% de l'ensemble des transactions relevées durant ces quinze années. La figure 2 montre les importantes fluctuations annuelles du nombre de legs qui résultent en un accroissement relativement faible sur l'ensemble de la période. Si l'on compare les séquences 1960-1962 et 1972-1974, la zone péri-urbaine dans son ensemble enregistra 94,9% d'augmentation, la rive nord 90,4% tandis que la rive sud atteignit 113%. Une telle évolution témoigne d'une grande vitalité des mutations à caractère non commercial dans la zone soustraite à la pression urbaine. Bien que le secteur nicolétain enregistre un nombre plus faible de transactions conclues, le décalage n'est pas aussi prononcé qu'au chapitre des ventes de propriété.

Nous arrivons à des conclusions similaires en analysant la proportion des legs par rapport à l'ensemble des transactions. En effet, la proportion de ce type d'acte dans le secteur de Nicolet domine nettement celle des secteurs de la rive opposée. Sur la rive nord, moins de 15% des propriétés sont transférées par legs; Sainte-Marthe fait exception avec 18,7%; par contre, Sainte-Angèle et Saint-Grégoire, sur la rive sud, excèdent largement ce seuil de 15%. Bien entendu, les legs de propriété s'effectuent en bonne partie à l'intérieur de la population résidente, la plupart des actes regroupés sous cette rubrique étant des successions. Les actes de vente, au contraire, sont davantage sujets aux actions de l'extérieur.

Bref, au cours de la période 1960-1974, l'agglomération de Trois-Rivières fut le théâtre d'un dynamisme marqué des activités du marché foncier, dynamisme attribuable au débordement de la population et des capitaux vers la périphérie de l'agglomération.

LA RÉPARTITION SPATIALE DES VENTES DE PROPRIÉTÉ

Quoique la répartition des ventes puisse paraître anarchique au premier regard, il est possible de dégager un modèle basé sur trois composantes à savoir: les villages, les routes principales (132, 138, 157, 155, 40, 30, 55, et le boulevard des Forges) et les routes secondaires qui correspondent généralement aux rangs. Dès 1964, on constate qu'en général les ventes se concentrent dans les villages et sur les grandes artères, en continuité avec les noyaux villageois (tableau 1 et figure 3). À cette époque, le marché foncier se cantonne aux zones déjà mises en valeur par le développement des villages. Mais ces derniers n'ont pas tous le même dynamisme interne et la même force d'attraction sur le territoire péri-urbain. Ainsi, la rive sud et le secteur de Trois-Rivières-Ouest - Pointe-du-Lac regroupaient 46,7% et 40% des ventes en 1964. Bien entendu la présence des villes de Nicolet et de Trois-Rivières-Ouest explique cette situation, à cause de leur poids démographique, qui était respectivement de 4 441 et 4 094 habitants en 1961 et de la densité relative de leur trame urbaine. Les principales artères traversent la majorité des villages et ont été le théâtre d'une intense ac-

tivité foncière à Sainte-Marthe et dans les secteurs de la rive ouest du Saint-Maurice (46,7% et 40% des transactions); cette activité explique en partie l'allure étriquée de l'urbanisation dans ces secteurs. Les routes secondaires rassemblent partout plus de 20% des ventes. Fréquemment, elles se greffent autour des nombreux îlots qui ont déjà commencé à se répandre sur le delta et occasionnellement à proximité d'une zone urbanisée.

Même si en 1974, le schéma de diffusion demeure le même à plusieurs égards, les villages et les routes principales détiennent chacun le quart des mutations, tandis que les routes secondaires en comptent la moitié. On assiste à un éparpillement du marché foncier à partir des axes originels observés quelques années plus tôt. Cette situation est à l'origine d'un développement urbain dit en «saute-mouton» où des terrains vagues sont laissés en spéculation entre les îlots domiciliaires. Il s'ensuit une déstructuration du milieu agricole et une perte précoce de terres qui pourraient encore être cultivées pendant plusieurs années. Les maraîchers sont les premières victimes de cette anticipation de l'expansion urbaine.

Les changements les plus sensibles se sont produits dans le secteur nicolétain et à Trois-Rivières-Ouest - Pointe-du-Lac; à ces endroits les terrains situés le long des rangs représentent 50% et 40% des ventes, comparativement à 33,3% et 20%, une décennie auparavant. Fréquemment, les transactions ont lieu le long des rues qui ont été tracées perpendiculairement aux rangs. À Saint-Michel - Saint-Étienne, on assiste à un phénomène inverse au profit des villages et de leurs environs; mais ici comme le long des rangs, la percée des rues est une initiative qui prend de l'ampleur. Les noyaux villageois de Saint-Louis - Mont-Carmel ne recueillent que 3,3% des ventes conclues dans ce secteur en 1974 comparativement à 6,7% en 1964. La multiplication des îlots résidentiels et touristiques dans la partie rurale du territoire municipal est responsable de cet état de fait.

Ponctuelle ou linéaire, la fréquence des transactions foncières est notable à la croisée des artères stratégiques, le long de celles-ci ou à l'orée des villages. La disponibilité des services publics et les facilités d'accès militent en faveur de ces aires privilégiées qui ont été ravies très tôt par les spéculateurs, pour être vendues par la suite à des urbains. Les quelques transactions isolées correspondent généralement à des besoins agricoles - tels les achats de lopins de terre par des fermiers qui désirent consolider leur exploitation - ou à des ventes de parcelles de terre que des agriculteurs concluent avec les particuliers en guise de revenu d'appoint. Ces échanges se raréfient dans les parties boisées, particulièrement abondantes au sud et au nord du delta. Les rives du Saint-Maurice, du Saint-Laurent et des nombreux lacs de la région sont des zones attractives au même titre que les axes routiers et renforcent considérablement l'essaimage de l'agglomération. Pris en étau entre les marges de la ville-mère et les avant-postes du front urbain, de vastes espaces sont laissés en friche et deviennent des proies faciles pour les promoteurs immobiliers et les particuliers qui escomptent tirer des bénéfices de l'expansion urbaine. Toutefois, les rangs éloignés des grandes routes sont le siège d'un nombre réduit de mutations; ainsi, la section méridionale des paroisses de Saint-Grégoire et de Saint-Jean-Baptiste sont des exemples de secteurs demeurant étrangers aux bouleversements qui altèrent le faciès de la région.

Il semble donc exister une relation entre la répartition des affectations urbaines et tertiaires d'une part, et l'intensité des échanges fonciers d'autre part; en fait, les routes deviennent les axes organisateurs qui président aux changements dans l'utilisation du sol et les mutations de propriété.

L'ORIGINE GÉOGRAPHIQUE DES AGENTS INTERVENANTS

Nous analysons les mutations de propriété en tenant compte simultanément des deux agents (acheteur et vendeur), afin d'obtenir une vue complète et intégrée du phénomène.

Tableau 1

**Répartition spatiale des ventes de propriété, frange urbaine de Trois-Rivières,
1964 et 1974**

Secteur	1964				1974			
	Villages	Routes principales	Routes secondaires	Total	Villages	Routes principales	Routes secondaires	Total
	%	%	%	%	%	%	%	%
Nicolet	46,7	20,0	33,3	100,0	40,0	10,0	50,0	100,0
Sainte-Marthe	10,0	46,7	43,3	100,0	13,3	36,7	50,0	100,0
Saint-Louis Mont-Carmel	6,7	10,0	83,3	100,0	3,3	20,0	76,7	100,0
Saint-Michel Saint-Étienne	10,0	40,0	50,0	100,0	20,0	50,0	30,0	100,0
Trois-Rivières- Ouest - Pointe-du-Lac	40,0	40,0	20,0	100,0	46,7	13,3	40,0	100,0
Ensemble Zone péri-urbaine	22,7	31,3	46,0	100,0	24,7	26,0	49,3	100,0

Source: Actes notariés, bureaux d'enregistrement.

Figure 3

RÉPARTITION SPATIALE DES VENTES DE PROPRIÉTÉ

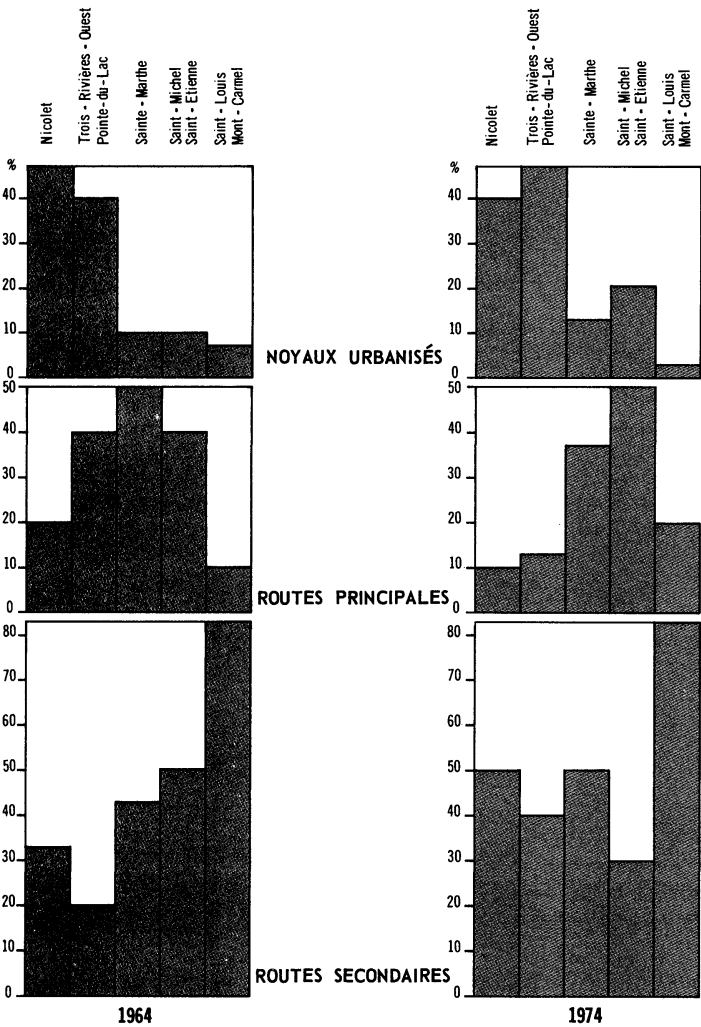


Tableau 2

**Origine des agents contractants
transactions immobilières, frange urbaine de Trois-Rivières, 1964-1974**

<i>Secteur</i>	<i>Deux agents de l'agglomération de Trois-Rivières</i>		<i>Deux agents autochtones</i>		<i>Agent autochtone et agent de l'agglomération</i>		<i>Deux agents extérieurs au secteur</i>	
	1964 nb %	1974 nb %	1964 nb %	1974 nb %	1964 nb %	1974 nb %	1964 nb %	1974 nb %
Nicolet	-- ---	1 3,3	20 66,7	13 43,3	-- ---	5 16,7	3 10,0	4 13,3
Sainte-Marthe	17 56,7	6 20,0	6 20,0	3 10,0	4 13,3	11 36,7	18 63,3	12 40,0
Saint-Louis Mont-Carmel	7 23,3	3 10,0	2 6,7	6 20,0	9 30,0	7 23,3	14 46,7	10 33,3
Saint-Michel Saint-Étienne	12 40,0	2 6,7	5 16,7	5 16,7	9 30,0	14 46,7	13 43,3	5 16,7
Trois-Rivières-Ouest - Pointe-du-Lac	14 46,7	6 20,0	1 3,3	7 23,3	9 30,0	13 43,3	19 63,3	9 30,0
Ensemble Zone péri-urbaine	50 33,3	18 12,0	34 22,7	34 22,7	31 20,7	50 33,3	67 44,7	40 26,7

Source: Actes notariés, bureaux d'enregistrement

Note: Le total n'égale pas 100%, puisque certaines catégories se chevauchent.

En 1964, 33,3% des contrats de l'ensemble de la zone péri-urbaine impliquent deux agents qui sont résidents de l'agglomération; leur intervention est plus marquée à Sainte-Marthe et dans les secteurs situés près de Trois-Rivières (tableau 2). Dans 20,7% des cas relevés, le contrat est passé entre un résident local et un résident de l'agglomération. Tous les secteurs au nord du Saint-Laurent enregistrent ce genre d'acte, mais dans une proportion qui n'excède pas 30% des transactions. Deux agents locaux participent à 22,7% de toutes les mutations, mais leur action monte à 66,7% des ventes effectuées à Nicolet. Ailleurs, les proportions sont plus modestes. Cela confirme le peu de relations qu'entretenait jusqu'à une date récente Nicolet avec le reste de la région. Dans l'ensemble, près de 45% des transactions n'impliquent pas de résidents des secteurs où elles ont eu lieu. Les secteurs de Sainte-Marthe et de Trois-Rivières-Ouest - Pointe-du-Lac, pénétrés par la route 138, très achalandée, sont les plus affectés avec plus de 63% des actes effectués par des agents extérieurs.

Dix ans plus tard, à peine 12% des ventes s'effectuent entre les résidents de l'agglomération. La rive nord connaît un fléchissement important (tableau 2). Les résidents locaux maintiennent dans l'ensemble leur position avec 22,7% des transactions, quoique des changements se produisent sur la rive sud et à Saint-Louis - Mont Carmel. Les transactions entre un résident de l'agglomération et un résident local atteignent 33,3% du total et marquent une hausse notable dans la plupart des secteurs. Par contre, celles qui ont été ratifiées par deux étrangers chutent à 26,7%.

Les actes à caractère mixte semblent correspondre à un nouveau type de rapport entre les secteurs de la frange urbaine et les localités avoisinantes. Sans qu'il s'agisse vraiment d'une reprise en main du marché foncier par les autochtones, il semble que l'on assiste à une redéfinition de leur vocation au sein du nouvel organisme urbain, car les non-agriculteurs demeurant dans la zone péri-urbaine prennent part à un nombre croissant de transactions et cela tant à titre d'acheteur que de vendeur.

LA STRUCTURE PROFESSIONNELLE DES AGENTS INTERVENANTS

Nous groupons les agents en trois catégories: les particuliers, les agriculteurs et les agents de type capitaliste comme les institutions, les hommes d'affaires et les entrepreneurs en construction. De cette façon, il est possible de cerner trois attitudes différentes face à la propriété: le particulier l'entrevoit comme une source de satisfaction personnelle répondant généralement au besoin de se loger ou de se divertir, l'agriculteur reconnaît à la terre sa valeur intrinsèque et la considère comme son unique gagne-pain, tandis que l'homme d'affaires ou l'entrepreneur en construction lui accorde une valeur en fonction des revenus anticipés. Avec la pression urbaine, ces perceptions originelles s'altèrent, les agriculteurs et les particuliers pouvant à l'occasion spéculer sur leur propriété.

Numériquement, les particuliers viennent au premier rang des vendeurs (tableau 3 et figure 4). Ainsi en 1964, ils ont effectué 65,3% des mutations de propriété qui eurent lieu sur la frange urbaine. Ils maintiennent ou augmentent leur importance en 1974, dans la plupart des secteurs, sauf dans Trois-Rivières-Ouest - Pointe-du-Lac où les vendeurs de type capitaliste sont plus actifs qu'en 1964. Dans l'ensemble, ils regroupent encore les deux tiers des agents. Les résultats de notre relevé de 1974 font apparaître des tendances très significatives durant ce laps de temps. Ainsi, les ventes de propriété ont échappé aux administrateurs et à certains groupes comme les employés des services au profit des rentiers. Il s'agit d'un processus qui peut être interprété comme la liquidation de biens fonciers par plusieurs propriétaires; ces biens pouvant être possédés depuis longtemps; les propriétaires sont parfois d'anciens ruraux émigrés à la ville.

Figure 4

STRUCTURE PROFESSIONNELLE DES AGENTS CONTRACTANTS, 1964 - 1974

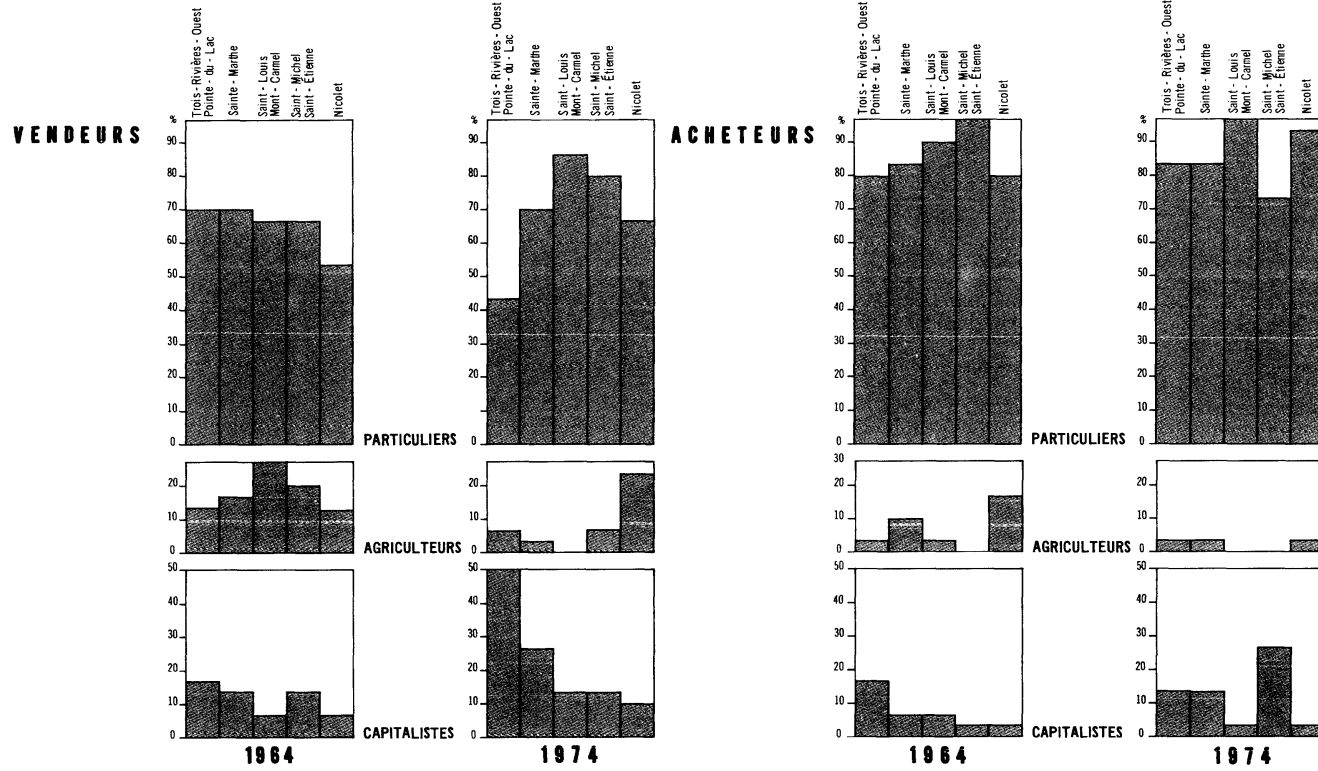


Tableau 3
Structure professionnelle des agents contractants
de transactions immobilières, frange urbaine de Trois-Rivières, 1964-1974

Secteur		Particuliers		Agriculteurs		Capitalistes						TOTAL	
		1964 nb %	1974 nb %	1964 nb %	1974 nb %	Institutions		Entrepreneurs en construction		Hommes d'affaires		1964 nb %	1974 nb %
Nicolet	V.	16 53,3	20 66,7	12 40,0	7 23,3	2 6,7	1 3,3	-- --	2 6,7	-- --	-- --	30 100,0	30 100,0
	A.	24 80,0	28 93,3	5 16,7	1 3,3	1 3,3	-- --	-- --	-- --	-- --	1 3,3	30 100,0	30 99,9
Sainte-Marthe	V.	21 70,0	21 70,0	5 16,7	1 3,3	2 6,7	-- --	-- --	4 13,3	2 6,7	4 13,3	30 100,1	30 99,9
	A.	25 83,3	25 83,3	3 10,0	1 3,3	1 3,3	1 3,3	-- --	1 3,3	1 3,3	2 6,7	30 99,9	30 99,9
Saint-Louis	V.	20 66,7	26 86,7	8 26,7	-- --	1 3,3	1 3,3	-- --	1 3,3	1 3,3	2 6,7	30 100,0	30 100,0
	A.	27 90,0	29 96,7	1 3,3	-- --	1 3,3	-- --	1 3,3	1 3,3	-- --	-- --	30 99,9	30 100,0
Saint-Michel	V.	20 66,7	24 80,0	6 20,0	2 6,7	-- --	2 6,7	-- --	1 3,3	4 13,3	1 3,3	30 100,0	30 100,0
	A.	29 96,7	22 73,3	-- --	-- --	-- --	2 6,7	-- --	4 13,3	1 3,3	2 6,7	30 100,0	30 100,0
Trois-Rivières	V.	21 70,0	13 43,3	4 13,3	2 6,7	2 6,7	-- --	3 10,0	9 30,0	-- --	6 20,0	30 100,0	30 100,0
	A.	24 80,0	25 83,3	1 3,3	1 3,3	3 10,0	2 6,7	2 6,7	-- --	-- --	2 6,7	30 100,0	30 100,0
Pointe-du-Lac													
Ensemble													
Zone péri-urbaine	V.	98 65,3	104 69,3	35 23,3	12 8,0	7 4,7	4 2,6	3 2,0	17 11,3	7 4,7	13 8,7	150 100,0	150 99,9
	A.	129 86,0	129 86,0	10 6,7	3 2,0	6 4,0	5 3,3	3 2,0	6 4,0	2 1,3	7 4,7	150 100,0	150 100,0

Source: Actes notariés, bureaux d'enregistrement

V.: Vendeur
A.: Acheteur

Les agriculteurs et les vendeurs capitalistes détenaient ensemble 34,7% de l'offre de ce marché foncier en 1964. Les fermiers intervenaient dans 23,3% des ventes. Leur poids relativement important confirme l'influence limitée qu'exerce l'agglomération sur sa frange durant la première moitié des années soixante. Le nombre de vendeurs capitalistes a été multiplié par deux en dix ans, alors que celui des agriculteurs a été divisé par trois. Les secteurs de Trois-Rivières-Ouest-Pointe-du-Lac et de Sainte-Marthe comptent plusieurs agents capitalistes en 1974, mais les vendeurs agricoles se rencontrent maintenant surtout sur la rive sud. La proportion des hommes d'affaires et des entrepreneurs est passée à 20%. Les principaux responsables de cette situation sont les entrepreneurs qui procédaient à 11,3% des ventes, comparativement à 2% des transactions en 1964. En définitive, il semble que les vendeurs capitalistes intensifient leur action sur le marché foncier; c'est l'indice d'une transformation radicale du processus d'urbanisation qui n'est plus uniquement dépendant des initiatives locales, mais qui emprunte des modèles de développement étrangers au monde rural.

En 1964, l'étude de la répartition des catégories professionnelles d'acheteurs fait apparaître la part prédominante des particuliers. Les représentants de la classe moyenne sont particulièrement nombreux tant en 1964 qu'en 1974. Ils deviennent les éléments-clés de la conquête urbaine et reflètent la montée du secteur tertiaire propre à une société postindustrielle. En 1964, on remarque que les agriculteurs représentent un contingent équivalent à celui des acheteurs capitalistes, soit respectivement 6,7 et 7,3%. Dix ans plus tard, les rapports s'avèrent fort différents, puisque les fermiers n'interviennent que dans 2% des transactions, alors que les capitalistes monopolisent 12% des achats. La répartition spatiale de ces agents commerciaux prouve qu'ils ont renforcé leurs activités, principalement sur la rive nord, tandis que les agriculteurs se sont éclipsés partout, même dans le secteur de Nicolet, territoire agricole prospère.

Un tel déséquilibre marque le passage à un mode d'appropriation du sol de type urbain. Si auparavant l'on pouvait soupçonner une certaine vigueur du marché foncier agricole, ce n'est plus le cas en 1974, où les agriculteurs sont bloqués dans leur expansion. Les exploitations agricoles sont condamnées à être progressivement grugées par l'avancée du front urbain. Les spéculateurs masqués sous les vocables d'hommes d'affaires et d'entrepreneurs en construction anticipent les progrès de l'urbanisation. Ils deviennent dans plusieurs cas les intermédiaires entre les exploitants agricoles et les futurs résidents. En 1974, 1,3% des mutations sont conclues entre deux agriculteurs tandis qu'un des partenaires est un agriculteur dans 7,3% des cas. C'est donc dire que le marché de la terre échappe aux cultivateurs et cela tant à titre de vendeurs que d'acheteurs. Il s'agit d'un élément majeur de la problématique de la péri-urbanisation qui exclut les autochtones authentiques du nouvel essor de la frange urbaine.

LA DURÉE DE POSSESSION DES PROPRIÉTÉS VENDUES

Le nombre d'années de possession des propriétés vendues nous permet d'obtenir un «indice de roulement» des propriétés (tableau 4). Durant cette décennie, la durée moyenne de possession des propriétés acquises par vente a augmenté de l'ordre de 27,6%, passant de 7,6 années à 9,7 années. En 1964, les secteurs de Nicolet et de Trois-Rivières-Ouest-Pointe-du-Lac s'écartaient quelque peu de la moyenne avec 11,4 années et 4,5 années. Ultérieurement, la plupart des secteurs subissent une hausse du nombre moyen d'années de possession, le seul fléchissement enregistré se produisant sur la rive sud avec 9,7 ans. Cet accroissement quasi généralisé pourrait être imputé en partie au grand rôle qu'ont rempli les rentiers sur le marché foncier en 1974. Ces derniers ont vu grimper leur représentation de 125%. Malgré ce fait, le secteur Trois-Rivières-Ouest-Pointe-du-Lac détient le nombre d'années le plus faible, soit 6,9%, reflétant ainsi le type de développement résidentiel qui s'y produit. Les deux secteurs sis sur le delta mauricien dépassent le seuil de Nicolet et montrent un freinage dans le rythme des transactions. Les localités les plus affectées par la péri-urbanisation semblent détenir les durées de possession les plus faibles. Toutes les hausses notées témoignent sans doute d'une phase transitoire durant laquelle plusieurs autochtones résidant à cet

endroit depuis longtemps ont décidé de vendre eux-mêmes leur propriété en tout ou en partie.

La durée de possession selon le type d'acquisition diffère considérablement, car alors que les propriétés acquises par vente demeurent entre les mains du propriétaire en moyenne 7,6 années en 1964 et 9,7 années en 1974, celles obtenues par legs ne le demeurent jamais moins de 20 ans. Ce dernier mode d'acquisition domine dans les sociétés rurales traditionnelles, alors que dans les sociétés modernes la transmission du patrimoine familial n'est plus chose courante et devient un phénomène résiduel, étranger à une zone en voie d'être intégrée à l'organisme urbain.

Tableau 4
Durée moyenne de possession des propriétés vendues

<i>Secteur</i>	<i>Nombre moyen d'années</i>	
	<i>1964</i>	<i>1974</i>
Nicolet	11,4	9,7
Sainte-Marthe	8,3	8,3
Saint-Louis		
Mont-Carmel	6,8	12,6
Saint-Michel		
Saint-Étienne	7,4	11,5
Trois-Rivières-Ouest-		
Pointe-du-Lac	4,5	6,9
Zone péri-urbaine*	7,6	9,7

Source: Actes notariés, bureaux d'enregistrement.

* propriétés acquises par vente.

La durée de possession selon les catégories de vendeurs révèle que le comportement des particuliers est motivé par des intérêts très divergents, puisqu'elle occupe une position médiane, soit 10 années, un écart important séparant les limites inférieure et supérieure. Il s'avère difficile de déceler les véritables spéculateurs parmi les particuliers, car parfois leur profession déclarée sert de paravent pour voiler leurs activités sur le marché foncier, la vente d'un terrain servant de revenu d'appoint. Une telle stratégie se manifeste chez les agents occupant la strate supérieure de la hiérarchie professionnelle, qui possèdent assez de liquidités pour effectuer de tels investissements, ainsi que chez des vendeurs locaux ou citadins qui désirent se départir de leur propriété. Enfin, plusieurs transactions s'expliquent plutôt par un caractère inhérent à notre société postindustrielle: la mobilité. Les agriculteurs représentent le groupe professionnel le plus stable, avec une durée de possession qui excède 18 années. Ils ont acquis leur propriété de longue date par legs ou par achat. Leur préoccupation originelle était d'agrandir la superficie de leur exploitation agricole: «L'attitude fondamentale de la société rurale est sa volonté d'être propriétaire d'un espace précis. Cette volonté se concrétise par la diffusion sociale de la propriété, la diffusion spatiale du parcellaire et l'accumulation de l'espace comme finalité économique» (Rambaud, 1969, p. 45). De nos jours, peu d'agriculteurs de la frange urbaine achètent de la terre, mais ils représentaient à l'origine

les principaux pourvoyeurs en terrains des hommes d'affaires et des particuliers. Les agents de type capitaliste demeurent les plus actifs. Les hommes d'affaires conservent leur propriété en moyenne 8,1 années avant de la vendre; ils attendent le moment opportun pour réaliser un «coup d'argent», sans pour cela apporter des améliorations majeures au fond de terre, quoique parfois ils effectuent du déboisement ou de menus travaux. Par contre, les entrepreneurs en construction ne détiennent une propriété que 2,9 années. Une fois qu'une résidence est bâtie, l'augmentation des taxes et l'importance du capital investi les obligent à trouver preneur dans les plus brefs délais.

LA SUPERFICIE DES PROPRIÉTÉS TRANSIGÉES

Nous nous limiterons à étudier les superficies en regard de la profession des deux agents contractants sans établir une comparaison temporelle qui ne montre aucune évolution significative.

L'on constate que plus de 68,7% des actes de vente concernent des terrains s'étendant sur moins de 1 840 mètres carrés et qu'à peine 16% excèdent 9 200 mètres carrés (tableau 5 et figure 5). Si l'on émet comme hypothèse de départ que la majeure partie de cette zone péri-urbaine était jadis consacrée à l'agriculture, il est facile de conclure que l'on assiste depuis au moins une décennie à une miniaturisation des terrains échangés: la diversification des acheteurs et des vendeurs a favorisé «l'atomisation» de la propriété et la disparition progressive des transactions liées à l'agriculture.

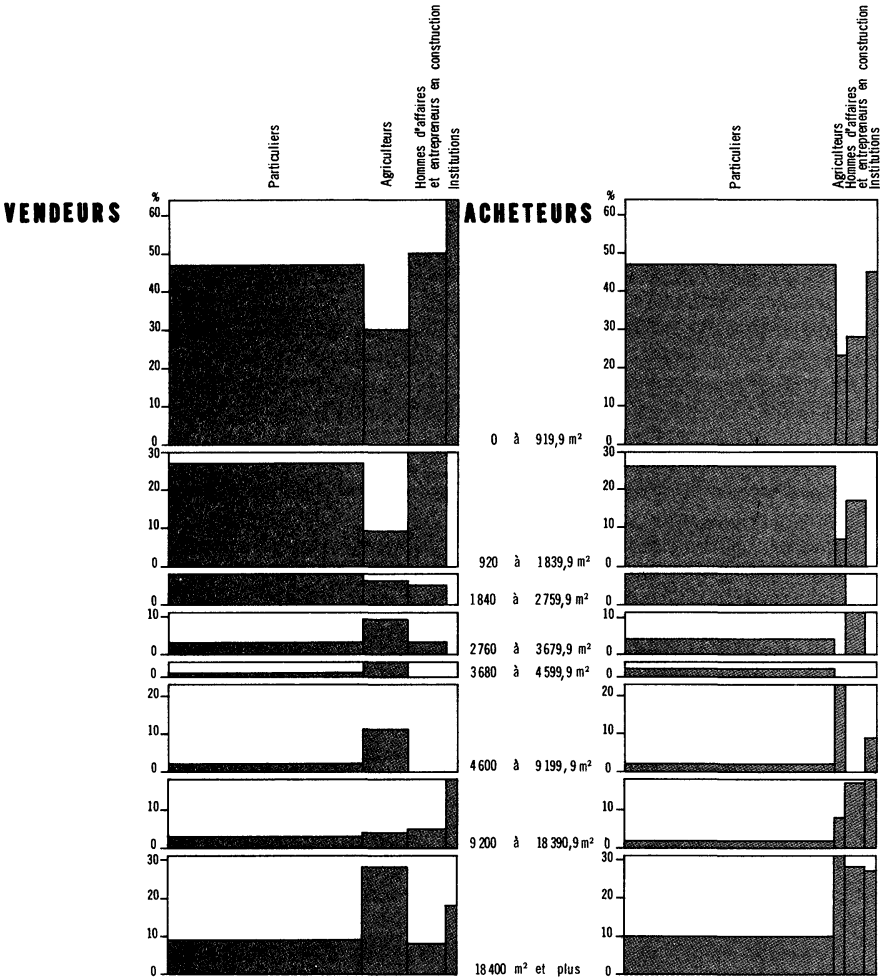
En ce qui concerne les vendeurs, les particuliers effectuent 73,8% de leurs transactions sur des propriétés inférieures à 1 840 mètres carrés et transigent peu de terrains s'étendant sur une superficie plus vaste. 38,7% des terrains vendus par les agriculteurs ont moins de 1 840 mètres carrés et 27,6% excèdent 18 400 mètres carrés, une telle disparité s'expliquant par la diversité des besoins des acheteurs. Puisqu'ils disposent de grandes superficies, les fermiers reçoivent des demandes des particuliers, des agriculteurs et des hommes d'affaires et sont les seuls à pouvoir répondre simultanément à toutes ces sollicitations.

Le fait que 80% des mutations de 1964 et de 1974, provenant des vendeurs de type capitaliste (homme d'affaires et entrepreneurs), portent sur des surfaces inférieures à 1 840 mètres carrés, démontre bien que ces vendeurs utilisent régulièrement la subdivision des lots originels pour rentabiliser leurs opérations financières. Les institutions (banques, municipalités, gouvernements, etc.) ont effectué plusieurs ventes dans la première et la dernière classe des superficies. Cette répartition reflète l'hétérogénéité de ce type de vendeurs. Ils n'exercent pas toujours une action volontaire, leur mandat leur imposant des limites: constructions de routes, ventes de résidences par les banques, etc.

Pour ce qui est des acheteurs particuliers, leur importance est stratégique, car ils représentent un apport très dynamique sur le marché foncier (tableau 6 et figure 5). Ils ont un comportement semblable à celui des vendeurs, comme on peut le vérifier au niveau des diverses catégories professionnelles. Par contre, 61,6% des terrains acquis par des agriculteurs dépassent 4 600 mètres carrés, par comparaison à 42,5% de leurs ventes durant la même période. Ils s'approprient généralement de nouvelles surfaces pour étendre leur exploitation tandis qu'ils vendent surtout à des citoyens en quête d'un lopin de terre pour y ériger une résidence permanente ou un chalet. Les hommes d'affaires et les entrepreneurs en construction achètent des terrains inférieurs à 920 mètres carrés dans 27,8% des cas et se départissent de superficies équivalentes dans une proportion de 50%. Ils préfèrent prendre possession d'étendues dépassant 9 200 mètres carrés (44,5% des cas).

Figure 5

**SUPERFICIE DES TERRAINS
SELON LE TYPE DES VENDEURS ET DES ACHETEURS**



Note : La largeur des colonnes est proportionnelle au nombre de personnes de chaque type .

Tableau 5

**Superficie des terrains selon le type de vendeurs,
frange urbaine de Trois-Rivières, 1964-1974**

<i>Vendeurs</i>	<i>0 919,9 m car.</i>		<i>920 1 839,9 m. car.</i>		<i>1 840 2 759,9 m car.</i>		<i>2 760 3 679,9 m car.</i>		<i>3 680 4 599,9 m car.</i>		<i>4 600 9 199,9 m car.</i>		<i>9 200 18 399,9 m car.</i>		<i>18 400 m car. et plus</i>		<i>Total</i>
	nb	%	nb	%	nb	%	nb	%	nb	%	nb	%	nb	%	nb	%	nb %
Particuliers	94	46,6	55	27,2	16	7,9	6	3,0	3	1,4	4	2,0	5	2,5	19	9,4	202 100,0
Agriculteurs	14	29,8	4	8,5	3	6,4	4	8,5	2	4,3	5	10,6	2	4,3	13	27,6	47 100,0
Hommes d'affaires et entrepreneurs en construction	20	50,0	12	30,0	2	5,0	1	2,5	--	--	--	--	2	5,0	3	7,5	40 100,0
Institutions	7	63,6	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	2	18,2	2	18,2	11 100,0
Total	135	45,0	71	23,7	21	7,0	11	3,7	5	1,7	9	3,0	11	3,7	37	12,3	300 100,1

Source: Actes notariés, bureaux d'enregistrement.

Tableau 6

**Superficie des terrains selon le type d'acheteurs,
frange urbaine de Trois-Rivières, 1964 et 1974**

<i>Acheteurs</i>	<i>0 919,9 m car.</i>		<i>920 1 839,9 m car.</i>		<i>1 840 2 759,9 m car.</i>		<i>2 760 3 679,9 m car.</i>		<i>3 680 4 599,9 m car.</i>		<i>4 600 9 199,9 m car.</i>		<i>9 200 18 399,9 m car.</i>		<i>18 400 m car. et plus</i>		<i>Total</i>
	nb	%	nb	%	nb	%	nb	%	nb	%	nb	%	nb	%	nb	%	nb %
Particuliers	122	47,3	67	26,0	20	7,8	9	3,5	5	1,9	5	1,9	5	1,9	25	9,7	258 100,0
Agriculteurs	3	23,1	1	7,7	1	7,7	--	--	--	--	3	23,1	1	7,7	4	30,8	13 100,1
Hommes d'affaires et entrepreneurs en construction	5	27,8	3	16,7	--	--	2	11,1	--	--	--	--	3	16,7	5	27,8	18 100,1
Institutions	5	45,5	--	--	--	--	--	--	--	--	1	9,1	2	18,2	3	27,3	11 100,1
Total	135	45,0	71	23,7	21	7,0	11	3,7	5	1,7	9	3,0	11	3,7	37	12,3	300 100,1

Source: Actes notariés, bureaux d'enregistrement.

LE PRIX DES PROPRIÉTÉS TRANSIGÉES

Le prix des propriétés a beaucoup augmenté durant la période en question, les terrains bâtis marquant des hausses partout supérieures à 100%. Si l'on examine les propriétés exemptes de bâtiments (tableau 7), l'on s'aperçoit que leur prix, dans les secteurs de Nicolet et de Sainte-Marthe, a connu respectivement un fléchissement de 13,6% et un léger accroissement de 6,4%. Plusieurs facteurs peuvent expliquer cette situation, notamment les superficies mutées et la nature des agents, car dans plusieurs secteurs, l'on observe une miniaturisation des terrains et une plus grande participation des vendeurs capitalistes (hommes d'affaires, entrepreneurs en construction).

Tableau 7

*Prix moyen des propriétés, frange urbaine de Trois-Rivières,
1964 et 1974*

Secteur	1964		1974	
	<i>Terrain bâti</i>	<i>Terrain non bâti</i>	<i>Terrain bâti</i>	<i>Terrain non bâti</i>
Nicolet	\$ 7 373,67	\$ 3 754,80	\$ 17 281,56	\$ 3 243,86
Sainte-Marthe	\$ 4 769,44	\$ 1 120,24	\$ 15 021,22	\$ 1 191,67
Saint-Louis Mont-Carmel	\$ 3 230,00	\$ 511,20	\$ 7 285,71	\$ 1 469,35
Saint-Michel- Saint-Étienne	\$ 4 340,00	\$ 347,40	\$ 12 485,00	\$ 1 166,25
Trois-Rivières- Ouest- Pointe-du-Lac	\$ 6 340,67	\$ 1 407,72	\$ 17 488,56	\$ 3 950,00

Source: Actes notariés, bureaux d'enregistrement.

En 1964, Nicolet et Trois-Rivières-Ouest-Pointe-du-Lac viennent en tête pour la valeur des terrains construits avec plus de \$6 000 par unité, les autres entités ne dépassant guère \$4 770. En ce qui a trait aux terrains nus, un scénario identique se produit, mais cette fois-ci Nicolet atteint \$3 754,80 et devance confortablement son plus proche rival, le secteur de Trois-Rivières-Ouest-Pointe-du-Lac où la valeur moyenne des terrains vendus se situe à \$1 407. Les prix moyens des terrains dans les secteurs au nord de l'agglomération trifluvienne sont respectivement de \$511 et \$347. En 1974, l'ordre relatif des secteurs a peu changé. Les changements les plus significatifs sont survenus dans le secteur de Trois-Rivières-Ouest-Pointe-du-Lac qui s'est hissé au premier rang pour la valeur des terrains bâtis. Dans le secteur de Nicolet, le fléchissement de plus de 13% des transactions est probablement dû à la diminution des ventes de grandes superficies agricoles. Durant cette période, une émulation constante existe entre les secteurs nicolétain et de Trois-Rivières-Ouest-Pointe-du-Lac pour la valeur des terrains bâtis; à cet égard, la qualité du domaine bâti des deux villes compte pour beaucoup. Un clivage très net s'observe entre les secteurs du delta et les secteurs riverains du Saint-Laurent.

Le prix du sol est régi par une série de facteurs complexes qui relèvent autant de la conjoncture locale ou nationale (inflation) que des conditions géographiques et esthétiques du milieu. Plusieurs spécialistes affirment que la terre est une «valeur refuge» en ce sens qu'elle prend constamment de la valeur. Il s'agit là d'un argument de poids à une époque où l'inflation érode sérieusement le pouvoir d'achat de toutes les classes de la société. Au lieu de payer un loyer d'un prix excessif, plusieurs ménages préfèrent acquérir une propriété qui leur appartiendra dans quelques années tandis que plusieurs détenteurs de capitaux reconnaissent la sûreté des placements dans les biens fonciers. L'exode de plusieurs ménages de l'agglomération vers la périphérie qui en résulte, renforce la demande des terrains et provoque une montée en flèche des valeurs foncières. Outre ces aspects purement économiques, d'autres facteurs sont responsables de la hausse des valeurs foncières, comme la présence de voies de circulation rapide facilitant l'accès au centre-ville, la qualité esthétique du site et la présence de services municipaux qui consacre en quelque sorte le caractère urbain des sites en question.

CONCLUSION

L'intensité de l'appropriation foncière s'est accrue de 1964 à 1974 à l'échelle de toute la zone péri-urbaine de Trois-Rivières et cela tant au chapitre des ventes que des legs, de telle sorte que la densité des mutations a atteint 22,5 par kilomètre carré sur la rive sud et 36,4 par kilomètre carré sur la rive opposée. Un contraste constant oppose ces deux entités qui n'ont pas connu le même développement économique et social. Dès 1964, plusieurs agents, aussi bien vendeurs qu'acheteurs, étaient originaires du milieu urbain; par la suite leur proportion diminua quelque peu, mais il ne faut pas conclure nécessairement à une reprise en main du marché local par les autochtones. Dans plusieurs cas, il s'agit plutôt de nouveaux venus (particuliers, entrepreneurs) qui tentent «de faire des affaires». Les agriculteurs interviennent de moins en moins sur le marché foncier pour consolider leur exploitation, mais à l'occasion ils vendent quelques lopins de terre à des urbains. Pour leur part, les hommes d'affaires et les entrepreneurs en construction interviennent davantage dans les zones soumises à un développement urbain plus intense. Plus actifs, ils conservent les propriétés en moyenne 8,1 et 2,9 années. Favorisant la miniaturisation des terrains et la surenchère des valeurs, ils sont les spéculateurs les plus facilement identifiables.

Bref, ces derniers agents instaurent un nouveau modèle de croissance dans des municipalités qui n'offrent pas toujours les services présents à la ville et en ce sens, ils sont des précurseurs annonçant l'avancée du front urbain. Cette transformation amorce l'instauration d'une société qui est en train de se créer un milieu original, alliant les vertus des modes de vie rural et urbain.

Cette urbanisation extensive et improvisée causera de sérieux préjudices aux générations futures qui auront à orchestrer les fonctions urbaines en regard des besoins locaux. Les défis sont de taille, à l'image de ce vaste triangle urbain en devenir, dont les sommets sont Grand-Mère, Nicolet et Bécancour avec Trois-Rivières au coeur. À cet égard, la région urbaine de Trois-Rivières devient le théâtre par excellence de l'un des grands dilemmes de l'heure, à savoir la préservation des meilleures terres agricoles face au développement urbain. Il s'agit d'une question fondamentale qui pose un défi majeur au système économique de la libre entreprise: comment concilier les besoins individuels au bien-être collectif? À court terme, on peut prévoir une accentuation du processus en cours, à moins que des mesures ne soient prises par les autorités compétentes afin de protéger les terres agricoles encore disponibles.

NOTES

Cet article est tiré d'une thèse de maîtrise déposée par l'auteur en 1977 au département de Géographie de l'université Laval. La thèse était dirigée par Monsieur Louis Trotier.

BIBLIOGRAPHIE

- BADOUIN, Robert (1971) *Économie Rurale*. Paris, Armand Colin, 598 p.
- BÉLANGER, Marcel (1953) *Étude du relief de la région du Bas-Saint-Maurice*. Montréal, université de Montréal, département de Géographie, Thèse de licence non publiée, 89 p.
- BROUILLETTE, Normand (1971) *Le déclin industriel de Shawinigan: ses conséquences sur l'organisation de la vie urbaine*. Québec, université Laval, département de Géographie, Thèse de maîtrise non publiée, 230 p.
- CLAVAL, Paul (1970) La géographie urbaine. *Revue de géographie de Montréal*, 24(2): 117-141.
- DUGRAND, Raymond (1963) *Villes et campagnes en Bas-Languedoc*. Paris, Presses Université de France, 628 p.
- GRANELLE, Jean-Jacques (1969) *Espace urbain et prix du sol*. Paris, Sirey, 293 p.
- JALABERT, Guy (1971) Spéculation foncière et urbanisation dans la banlieue toulousaine. *Revue géographique des Pyrénées et du Sud-Ouest*, 42(4): 431-451.
- NOBERT, Yves (1977) *L'impact de Trois-Rivières sur sa zone péri-urbaine*. Québec, université Laval, département de Géographie, Thèse de maîtrise non publiée, 281 p.
- Québec, *Livres de Présentation, 1964-1974 (et actes notariés)*. Bureaux d'enregistrement.
- RACINE, Jean-Bernard (1966) *L'appropriation du sol rural par les citadins dans le département des Alpes-Maritimes, essai de géographie sociale*. Aix-en-Provence, La Pensée Universitaire, 256 p.
- RAMBAUD, Placide (1969) *Société rurale et urbanisation*. Paris, Éditions du Seuil, 315 p.
- RUSSWURN, Lorne (1973) *Urban fringe in Canada: problems, research needs, policy implications*. Ottawa, Urban Affairs, 93 p.