



## NOTICE

The quality of this microfiche is heavily dependent upon the quality of the original thesis submitted for microfilming. Every effort has been made to ensure the highest quality of reproduction possible.

If pages are missing, contact the university which granted the degree.

Some pages may have indistinct print especially if the original pages were typed with a poor typewriter ribbon or if the university sent us a poor photocopy.

Previously copyrighted materials (journal articles, published tests, etc.) are not filmed.

Reproduction in full or in part of this film is governed by the Canadian Copyright Act, R.S.C. 1970, c. C-30. Please read the authorization forms which accompany this thesis.

THIS DISSERTATION  
HAS BEEN MICROFILMED  
EXACTLY AS RECEIVED

## AVIS

La qualité de cette microfiche dépend grandement de la qualité de la thèse soumise au microfilmage. Nous avons tout fait pour assurer une qualité supérieure de reproduction.

S'il manque des pages, veuillez communiquer avec l'université qui a conféré le grade.

La qualité d'impression de certaines pages peut laisser à désirer, surtout si les pages originales ont été dactylographiées à l'aide d'un ruban usé ou si l'université nous a fait parvenir une photocopie de mauvaise qualité.

Les documents qui font déjà l'objet d'un droit d'auteur (articles de revue, examens publiés, etc.) ne sont pas microfilmés.

La reproduction, même partielle, de ce microfilm est soumise à la Loi canadienne sur le droit d'auteur, SRC 1970, c. C-30. Veuillez prendre connaissance des formules d'autorisation qui accompagnent cette thèse.

LA THÈSE A ÉTÉ  
MICROFILMÉE TELLE QUE  
NOUS L'AVONS REÇUE

L'APPROPRIATION DU SOL PAR DES NON-RESIDENTS

ET

LE CAS DU COMTE DE TEMISCAMINGUE

par

Léonce Naud

Thèse présentée à l'Ecole des études supérieures en vue  
de l'obtention de la maîtrise ès arts en géographie

UNIVERSITE D'OTTAWA  
OTTAWA, CANADA, 1978

© L. Naud, Ottawa, Canada, 1978



UNIVERSITÉ D'OTTAWA  
UNIVERSITY OF OTTAWA

A Benoît Robitaille,  
qui m'a fait découvrir  
l'importance du territoire.

L'APPROPRIATION DU SOL PAR DES NON-RESIDENTS

&  
LE COMTE DE TEMISCAMINGUE

Portant principalement sur l'appropriation du sol rural par des non-résidents (étrangers ou pas), cette thèse se compose de deux volets distincts complémentaires l'un de l'autre. Le premier s'attache à saisir le phénomène dans son ensemble, le second examine l'impact qu'il produit dans une région donnée, soit le Témiscamingue québécois.

Tout d'abord, après avoir exposé l'état actuel des recherches sur la question, nous examinons d'abord les multiples facettes du phénomène, regroupées sous des thèmes plutôt compréhensifs:

- l'aspect des motivations psychologiques et de l'impact social;
- les implications économiques;
- les incidences sur l'aménagement du territoire;
- l'imbroglio légal et les contorsions constitutionnelles;
- la prospective?

---

\* Présenté conformément au no 3.-d. des Règlements de thèse, in Etudes supérieures, Règlements généraux de l'Ecole, 1976-1978, p. 34.

Le second volet de l'ouvrage s'attache à cerner l'impact du phénomène dans une vaste région rurale périphérique du Québec, celle du Témiscamingue. Après avoir indiqué les raisons qui motivèrent le choix de cette région et le cadre de la recherche sur le terrain, nous faisons état des choix méthodologiques, des résultats obtenus, lesquels sont également analysés et commentés. On trouvera des synthèses générales des résultats obtenus, puis d'autres synthèses au niveau cette fois des municipalités et de secteurs particuliers délimités dans les territoires non-organisés.

En plus de viser à cerner et décrire l'essence même du phénomène d'appropriation du sol à distance, la présente recherche appréhende également une vaste région périphérique, constituée de terres privées, agricoles ou forestières, riveraines ou pas, ainsi que d'appropriations ponctuelles parsemant le domaine public, le tout couvrant un territoire de près de 8 000 milles carrés.

On trouvera en annexe quelques documents peu connus qui éclairent divers aspects de la question.

Léonce Naud

1er mai 1978.

TABLE DES MATIERES

Liste des cartes.....	vi
Liste des tableaux.....	vii
Liste des figures.....	viii
Localisation de la région étudiée.....	ix

AVANT-PROPOS.....	1
-------------------	---

INTRODUCTION.....	8
-------------------	---

1.0 L'APPROPRIATION DU SOL PAR DES NON-RESIDENTS: VUE D'ENSEMBLE

1.1 Etat de la question.....	12
1.2 La perception du phénomène.....	20
1.3 Aspects économiques du phénomène.....	38
1.4 Moyens de contrôler le phénomène.....	58
1.4.1 Le contrôle de l'utilisation du sol.....	64
1.4.2 Le contrôle de la propriété du sol.....	83
1.5 La loi du Québec sur les transferts de terrains.....	109
1.6 Le protectionnisme, une arme à double tranchant.....	123
1.7 Prospective.....	130

2.0 L'APPROPRIATION DU SOL PAR DES NON-RESIDENTS : LE COMTE DE  
TEMISCAMINGUE

2.1 Choix de la région et cadre de l'étude.....	132
2.2 Méthodologie.....	
2.2.1 Provenance des données.....	136
2.2.2 Collecte des données.....	138

2.2.3	Classification des données.....	139
2.2.4	Qualité et utilité des données.....	141
2.2.5	Propriétaires: nom, nombre, lieu de résidence.....	143
2.2.6	Terrains: superficie, nombre et évaluation.....	144
2.2.7	Bâtis: nombre et évaluation.....	145
2.2.8	Cartographie.....	146
2.3	Discussion générale des résultats obtenus	
2.3.1	Tendances structurelles de l'acquisition du sol par des non-résidents.....	147
2.3.2	Examen des résultats.....	149
2.3.3	Remarques finales sur les résultats obtenus.....	152
2.4	Témiscamingue: synthèse générale.....	158
2.5	Municipalités: synthèse générale.....	163
2.5.1	Béarn.....	168
2.5.2	Duhamel.....	173
2.5.3	Fabre.....	178
2.5.4	Fugèreville.....	183
2.5.5	Guérin.....	188
2.5.6	Latulipe.....	193
2.5.7	Laverlochère.....	198
2.5.8	Lorrainville.....	203
2.5.9	Moffet.....	208
2.5.10	Nédelec.....	213
2.5.11	Notre-Dame du Nord.....	218
2.5.12	Saint-Bruno de Guigues.....	223
2.5.13	Saint-Eugène de Guigues.....	228
2.5.14	Angliers.....	233
2.5.15	Belleterre.....	238

2.6	Territoires non-organisés : synthèse générale.....	243
2.6.1	Kipawa.....	249
2.6.2	Lac des Quinze.....	254
2.6.3	Laforce.....	259
2.6.4	Landanét.....	264
2.6.5	Laniel.....	269
2.6.6	L'Etang.....	274
2.6.7	Pointe Antoine.....	279
2.6.8	Rémigny.....	284
2.7	Territoires sous bail.....	289
2.8	Tenure des terres forestières.....	293
3.0	CONCLUSION.....	295
	BIBLIOGRAPHIE.....	298
	CARTES.....	348
	ANNEXE I.....	354
	ANNEXE II.....	358

LISTE DES CARTES

1. Le Témiscamingue: localisation.....	ix
2. Limites du secteur étudié.....	x
3. Non-Resident Ownership on P.E.I. ....	47-a
4. State Restrictions on Alien Land Ownership.....	126
5. Témiscamingue: municipalités et secteurs.....	156
6. Témiscamingue: propriété privée, propriété publique.....	157
7. Témiscamingue: synthèse générale.....	158
8. Répartition des non-résidents américains selon la provenance....	162
9. Municipalités: synthèse générale.....	163
10. Béarn.....	168,172
11. Duhamel.....	173,177
12. Fabre.....	178,182
13. Fugèreville.....	183,187
14. Guérin.....	188,192
15. Latulipe.....	193,197
16. Laverlochère.....	198,202
17. Lorrainville.....	203,207
18. Moffet.....	208,212
19. Nédelec.....	213,217
20. Notre-Dame du Nord.....	218,222
21. Saint-Bruno de Guigues.....	223,227
22. Saint-Eugène de Guigues.....	228,232
23. Angliers.....	233,237
24. Belleterre.....	238,242
25. Territoires "non-organisés" - Synthèse générale.....	243
26. Kipawa.....	249,253
27. Lac des Quinze.....	254,258
28. Laforce.....	259,263
29. Landanet.....	264,268
30. Laniel.....	269,273
31. L'Etang.....	274,278
32. Pointe Antoine.....	279,283
33. Rémigny.....	284,288
34. Témiscamingue: clubs de chasse et pêche.....	292
35. Concessions forestières: Témiscamingue.....	294

LISTE DES TABLEAUX

1. Chronologie d'acquisition des sols d'un acre et plus aliénés à des non-résidents du Québec.....	49
2. Témiscamingue: synthèse générale.....	160
3. Témiscamingue: synthèse générale.....	159, 160, 161
4. Municipalités: synthèse générale.....	165, 166, 167
5. Béarn.....	169, 170, 171
6. Duhamel.....	174, 175, 176
7. Fabre.....	179, 180, 181
8. Fugèreville.....	184, 185, 186
9. Guérin.....	189, 190, 191
10. Latulipe.....	194, 195, 196
11. Laverlochère.....	199, 200, 201
12. Lorrainville.....	204, 205, 206
13. Moffet.....	209, 210, 211
14. Nédelec.....	214, 215, 216
15. Notre-Dame du Nord.....	219, 220, 221
16. Saint-Bruno de Guigues.....	224, 225, 226
17. Saint-Eugène de Guigues.....	229, 230, 231
18. Angliers.....	234, 235, 236
19. Belleterre.....	239, 240, 241
20. "Territoires non-organisés" - Synthèse.....	245, 246, 247, 248
21. Kipawa.....	250, 251, 252
22. Lac des Quinze.....	255, 256, 257
23. Laforce.....	260, 261, 262
24. Landanet.....	265, 266, 267
25. Laniel.....	270, 271, 272
26. L'Etang.....	275, 276, 277
27. Pointe Antoine.....	280, 281, 282
28. Rémigny.....	285, 286, 287
29. Territoires sous bail.....	290, 291

LISTE DES FIGURES

1. Réclame publicitaire de DuPont Estates Ltd.....35

2. Réclame publicitaire de DuPont Estates Ltd.....36

3. Coupures de presse.....37

4. Modèle de Kell Antoft.....41

5. Réclame publicitaire.....44

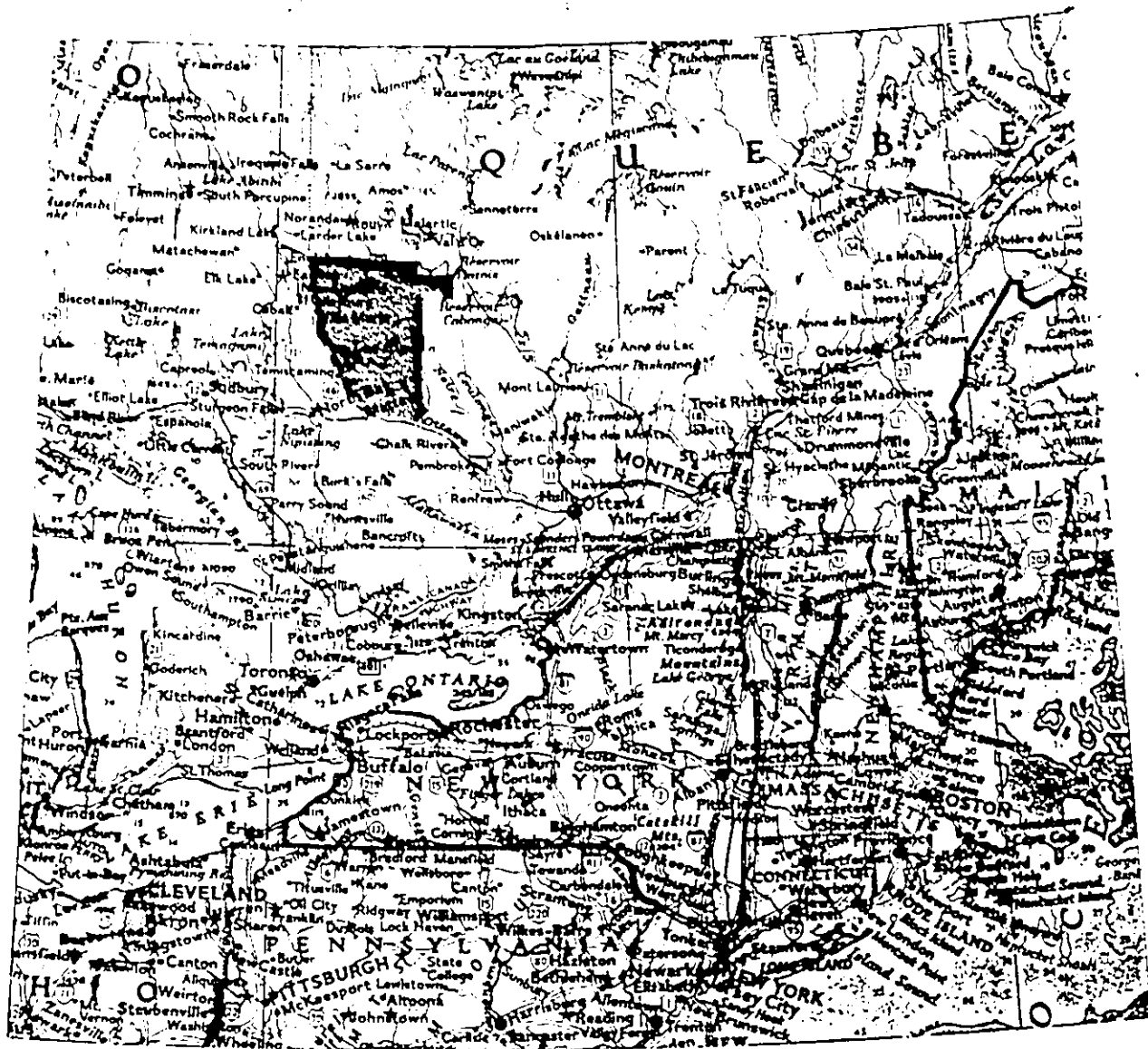
6. Réclames publicitaires.....45

7. Le président de l'U.P.A. de Ste-Scholastique  
fait encan.....81

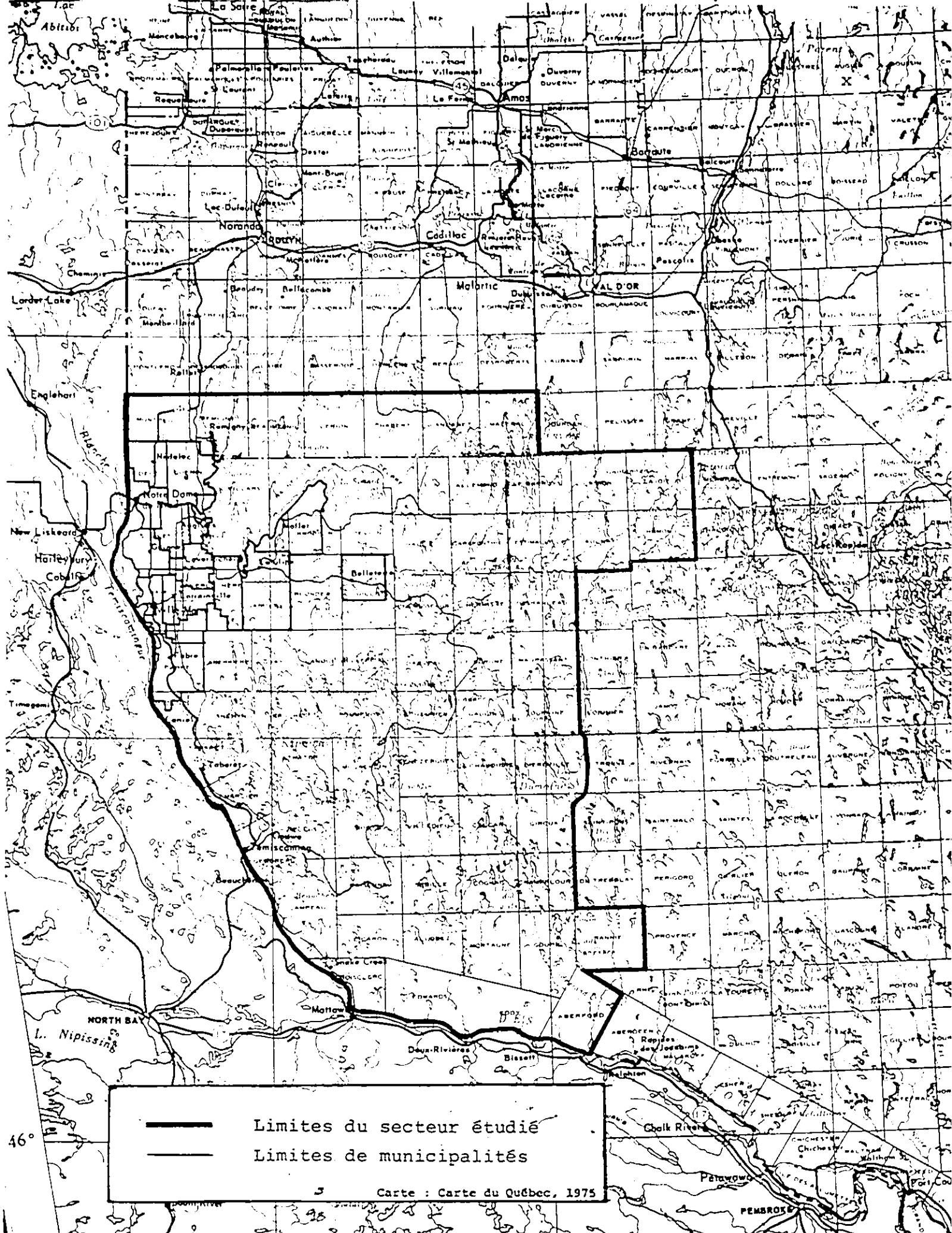
8. Spéculateur: projet rive sud, avant la loi  
Toupin.....110

LE TEMISCAMINGUE : LOCALISATION

(approx.)



Source: National Geographic Society,  
Atlas of the World, Washington  
DC, 1975, p. 25.



— Limites du secteur étudié  
— Limites de municipalités

5  
Carte : Carte du Québec, 1975

46°

## AVANT-PROPOS

Seul un effort de rapprochement systématique de situations diverses permet d'aboutir à des explications de portée générale.

A. Brun 1

Il y a plus de cinq ans l'Auteur du présent ouvrage soumettait au Département de Géographie de l'Université d'Ottawa un projet de thèse portant sur "la propriété étrangère dans une région marginale: le Témiscamingue." Nous nous y engageons à

rechercher et découvrir comment s'est opérée la formation et l'évolution d'une foule d'éléments divers mais liés entre eux, de repérer les enchaînements logiques et les rapports causes-effets, et enfin, en fonction de la situation présente, établir une prospective des événements, de prévoir des évolutions et des moyens de les influencer. 2

La question de la propriété étrangère du sol n'avait à l'époque fait l'objet que de rarissimes articles dans quelques journaux ou périodiques. Encore

- 
- 1 André Brun, "Droits de propriété et droits d'usage du sol agricole: un essai de description", dans Economie rurale, no 75, janvier-mars 1968, p. 107.
  - 2 Léonce Naud, La propriété étrangère dans une région marginale: le Témiscamingue. Projet de thèse de maîtrise en Géographie. Ottawa, 13 avril 1972, 28 p.

aujourd'hui, il n'existe à notre connaissance qu'un nombre restreint de recherches en langue française sur la question, notamment un intéressant article de Me Henri Brun, ainsi qu'un rapport d'un comité fédéral-provincial chargé d'étudier le problème.<sup>3</sup>

### Raison d'être de la thèse

Le but de la thèse est le suivant: compte tenu d'une part de l'urgence et de la nécessité de pouvoir s'y retrouver dans un problème à la fois extrêmement complexe et d'actualité, (législation en préparation) un "domaine relativement mal connu, un sujet qui suscite un vif intérêt dans le public"<sup>4</sup>, compte tenu d'autre part de l'optique étroitement spécialisée de la plupart des quelques travaux afférents réalisés jusqu'ici, nous croyons qu'il est temps d'essayer de parvenir à cette compréhension globale et ramifiée du phénomène, qui seule rend possible les prises de décision en toute connaissance de cause, ainsi que leur mise en application.

3 Henri Brun, "Le Québec peut empêcher la vente du sol québécois à des non-résidents", dans Cahiers de droit, t-16, no. 4, 1975, pp. 973-983.

Comité fédéral-provincial de la propriété étrangère du sol, Secrétariat des Conférences intergouvernementales canadiennes, Rapport aux premiers ministres, Ottawa, Information-Canada, 1975, 72 p.

4 Pierre-Elliott Trudeau, correspondance, lettre à M. Robert Bourassa, premier ministre du Québec, le 5 septembre 1975. (Cf. annexe I)

Un exemple parmi d'autres: lors d'un congrès de l'Union des conseils de comté du Québec (U.C.C.Q.) réunis sous le thème: "Le conseil de comté et l'aménagement du territoire", il a été abondamment question des acheteurs de terre étrangers. Dixit M. Jean-Marie Moreau, président de l'U.C.C.Q.:

"On est en train de permettre une vaste mainmise sur nos terres de la part souvent d'étrangers. Jamais en Europe occidentale, en Hollande, en Suisse et en France, les gouvernements ne laissent les étrangers s'emparer de leur sol arable."

Le Soleil (Québec), 25 septembre 1976.

La présente recherche a été pensée, agencée structurée en vue de répondre à trois exigences fondamentales :

- 1) se conformer aux canons académiques d'une thèse de maîtrise en géographie;
- 2) réaliser une étude dont le contenu, la présentation et le langage soient accessibles aux gens de la région étudiée;
- 3) éclairer le législateur sur les données du problème et les façons de l'aborder.

Elle se situe donc à l'intérieur d'une constante déjà remarquée de la géographie québécoise, à savoir la "préoccupation chez les auteurs de l'utilité des recherches entreprises, de leur pertinence, qui caractérise depuis toujours beaucoup de thèses et une bonne proportion des travaux publiés," trait qui ne manque pas de frapper la plupart des observateurs.<sup>5</sup>

#### Contraintes logistiques

L'immensité du territoire couvert (une superficie de trois fois et demi celle de l'Ile-du-Prince-Edouard), constituait un défi pour un chercheur isolé. La réalisation de la recherche sur le terrain au cours de l'été 1973 fut d'ailleurs rendue financièrement possible uniquement grâce à une subvention spéciale accordée par le Service de placement étudiant du Québec.

---

5 Louis Trottier, "Tableau de la géographie québécoise", dans le Géographe canadien, xx, no. 4, 1976, p. 360.

D'un montant de \$3,000.00 dollars, cette subvention provenait de bourses de recherche mises à la disposition du Service de placement étudiant par la compagnie Esso Impériale Ltée. Cet apport financier rendit possible la mise sur pied d'une équipe de recherche (MM. Léo Samson, Pierre Monfette et l'Auteur), laquelle, au cours de l'été 1973, réussit à effectuer l'essentiel de la cueillette des données. Ces travaux firent l'objet d'un rapport d'étape : L'appropriation du sol par des non-résidents dans le comté de Témiscamingue. (64 p.)

En outre, mentionnons qu'en ce qui concerne les territoires non-organisés, nous avons pu bénéficier des résultats des travaux de la firme Les Evaluateurs Associés, lesquels résultats devinrent disponibles en novembre 1973. (Le coût du contrat s'élevait à \$73,000.00 dollars). Malgré de tels apports, les contraintes financières limitèrent cependant certains aspects de la recherche.

Il est évident qu'il eut été intéressant de s'adonner à une plus grande manipulation des données, d'essayer d'établir des corrélations, de déceler certaines tendances, etc. Le manque de ressources n'a pas permis de tels développements.

## INTRODUCTION

Il existe un aspect particulièrement sous-documenté dans le tableau général de l'investissement étranger direct au Canada. C'est celui qui a trait aux capitaux investis dans le domaine foncier, soit les achats de terrains à vocation commerciale, résidentielle ou agricole par le capital étranger. Cette carence est difficile à expliquer, car enfin, si le sol même du pays n'appartient plus aux nationaux, on peut se demander comment ces derniers s'y prendront s'ils décident jamais de "repréendre graduellement en main la maîtrise économique du milieu national" - ("rapport Gray").

Portant principalement sur l'appropriation du sol rural par des non-résidents (étrangers ou pas), la présente étude se compose de deux sections distinctes mais complémentaires l'une de l'autre. La première s'attache au phénomène dans son ensemble, la seconde examine l'impact qu'il produit dans une région donnée. Tout d'abord, après avoir exposé l'état actuel des recherches sur la question, nous examinerons dans la première partie les multiples facettes du phénomène, regroupées sous des thèmes plutôt compréhensifs: - l'aspect des motivations psychologiques et de l'impact social; - les implications économiques; - les incidences sur l'aménagement du territoire; - l'imbroglio légal et les contorsions constitutionnelles; - nous présenterons enfin un coup d'oeil prospectif. Dans la seconde partie, nous nous attacherons à cerner l'impact du phénomène dans une vaste région rurale périphérique du Québec, celle du Témiscamingue. C'est la

9

première fois, à notre connaissance, qu'une recherche de cette nature tente d'appréhender une si vaste région à la fois, constituée de terres privées, agricoles ou forestières, riveraines ou pas, et d'appropriations ponctuelles parsemant le domaine public ("territoires non-organisés"). On trouvera en annexe quelques documents peu connus qui éclairent cependant divers aspects de la question. \*

---

\* Cette étude ne fera pas exception à la majorité des autres recherches déjà effectuées en ce domaine, à savoir qu'elle porte au premier chef sur l'appropriation des terres rurales par des non-résidents, autochtones ou étrangers. Un tel choix est sans doute discutable, surtout si l'on songe que le gros des capitaux étrangers investis dans le domaine foncier se retrouvent dans les agglomérations urbaines dont ils accélèrent et orientent le développement et scellent l'avenir, porteurs de conséquences des plus déterminantes aux points de vue économique, social, culturel, voire même politique.

Est-ce là le "travers" classique du Québécois encore imprégné des valeurs de son passé rural? Ou bien est-ce une préoccupation de bourgeois urbain outré de la concurrence "déloyale" que d'autres bourgeois urbains (mais étrangers, ceux-là) viennent porter sur ses espoirs de s'approprier une parcelle du domaine rural national pour ses propres "besoins"?

Il a été remarqué que dans les Cantons de l'Est, les premiers à se plaindre de l'aliénation foncière en des mains américaines furent des Montréalais, forcés de consacrer de plus fortes sommes ou de renoncer au lopin destiné à la construction d'une résidence d'été. Il est intéressant de constater que les hauts cris en matière d'aménagement du territoire, de zonage des terres, de protection du patrimoine s'entendent presque exclusivement de la part d'urbains à propos des régions rurales. Peu de gens songent à promouvoir des mesures similaires en ce qui a trait aux centres urbains, où les problèmes sont pourtant plus aigus et plus urgents.

Notons que la Loi des droits sur les transferts de terrains adoptée par Québec le 30 juin 1976 fait porter le fardeau de l' "intérêt national" dans le domaine de la propriété du sol en bonne partie sur les régions rurales. (Loi no 46, Québec, 4e Session, 30e Législature).

Plus portée sur la synthèse lorsqu'il s'agit de saisir autant que faire se peut l'essence même du phénomène à l'étude, davantage tournée vers l'analyse lorsqu'on en mesurera l'impact à l'échelle d'une région rurale donnée - le Témiscamingue québécois, - cette recherche se veut avant tout scientifiquement exacte, abordable et utile. Nous croyons de plus que cette recherche, nonobstant les caractères particuliers que nous avons choisi de lui donner, est de nature à répondre également aux canons académiques d'une thèse de maîtrise en géographie.

### Méthodologie

On a déjà vu que le premier volet vise à donner un aperçu du phénomène dans son ensemble et, si possible, dans son essence même, tandis que le deuxième volet en décrit l'impact dans une région périphérique donnée. En fait, cette première partie vise à présenter une synthèse de l'ensemble des travaux effectués à date sur le sujet, synthèse nullement exhaustive, mais quand même essentielle pour saisir les grandes données du problème.

La cueillette de l'information en ce qui concerne la première partie s'est modifiée avec les années, compte tenu des moyens mis à ma disposition. Une consultation des sources "ordinaires" n'ayant rien donné (bibliothèques, index, etc) faute de travaux universitaires antérieurs portant sur le sujet, c'est surtout au moyen de centres de documentation gouvernementaux que l'information a été colligée. Je dois remercier ici le Service de recherches de la bibliothèque de l'Assemblée nationale du Québec, lequel, à ma demande, s'est chargé des contacts avec les autres bibliothèques législatives de même qu'avec les Etats américains.

### Définition de non-résidents

Dans le second volet du présent travail, la résidence permanente est celle qui est consignée au rôle d'évaluation: est non-résident celui dont la résidence permanente est située hors de la région étudiée, soit l'ancien district électoral de Témiscamingue. Dans la partie consacrée à la synthèse du phénomène (1er volet), la signification du terme "non-résident" est toujours clairement indiquée par le contexte.

\*

1.0. L'APPROPRIATION DU SOL PAR DES NON-RESIDENTS: VUE D'ENSEMBLE

1.1

L'ETAT DE LA QUESTION

Si les Etats prennent le terrain, il va nous rester moins que rien.

Robert Charlebois  
Qué - Can Blues

Il est particulièrement malaisé pour un observateur occupant une position excentrique dans un système de grande dimension d'en obtenir une perspective d'ensemble exacte. C'est à cet inconvénient inhérent à une position marginale sinon satellite que se heurte le chercheur québécois ou canadien qui étudie le phénomène de l'appropriation du sol par des "étrangers", s'il se borne à en observer seulement les manifestations locales ou régionales. Il peut en effet lui échapper que celles-ci ne constituent en définitive que des échos affaiblis d'une vaste concurrence pour la propriété ou l'usufruit du sol et de ses ressources. Cette concurrence trouve son origine en des lieux parfois fort "éloignés", à l'intérieur d'univers culturels ou économiques étrangers, et s'exerce sur une échelle souvent transnationale, notamment en Europe, au Moyen-Orient, en Asie, sans oublier les Etats-Unis.

En plus des défis que posent les dimensions planétaires du phénomène, il est notoire que le marché foncier est généralement difficile à appréhender de par sa nature même, "sujet à la fois touffu et essentiel et pour lequel la théorie économique ne fournit que des

explications partielles."<sup>6</sup> La chose se complique encore davantage lorsque des facteurs extérieurs à une région donnée viennent modifier le processus normal de transfert des terres d'une génération à la suivante.<sup>7</sup> Il est remarquable par exemple qu'au Canada, et ce "malgré l'intérêt considérable manifesté par le public pour la question de la propriété étrangère du sol, les ouvrages publiés à ce sujet demeurent fort rares."<sup>8</sup> La majorité de ceux qui s'y sont essayés ont d'ailleurs fait état de l'extrême difficulté de trouver, recueillir puis d'analyser des données qui soient valables et complètes. Pour en citer quelques-uns:

Officials in the provinces can only guess the number of Americans owning property in Canada. Some have trouble even compiling rough figures. Federally, there is no record of land sales to Americans. 9

---

6 Brun, op. cit., p. 97.

7 "Normally, the bulk of the land of any given area passes on from one generation of the people living there to the next: this is not happening in Nova Scotia today. Non-residents buy land here, doing so, they are tying up, and blocking access to, land that our own people need and have a right to."

John Hanratty, "Taxes up, recreation hit: non-resident ownership harmful", The Chronicle-Herald (Halifax), 3 juillet 1973, p. 17.

8 B.L. Strayer [sous-ministre adjoint, ministère fédéral de la Justice, président du Comité fédéral-provincial de la propriété étrangère du sol], Rapport aux Premiers ministres, op. cit., p. 2.

9 Allan Dickie, "Americans buying-up prime recreational land", The Montreal-Star, 28 août 1971.

Nobody, including the various provincial departments responsible for recreational land, knows precisely how far it has penetrated. 10

We don't know how much Canadian land is foreign-owned, even approximately. 11

To the Committee's knowledge, no systematic and comprehensive study of the extent and pattern of foreign ownership of real property in the province has been undertaken. (...) Suitable data could only be developed for a few categories of land use, and only at considerable expense... There is no specific data on the prevalence of foreign ownership of prime recreational land. 12

Il est bien difficile d'évaluer quelle est la proportion, en superficie, des terres privées qui se trouvent en possession des non-résidents. 13

- 
- 10 Hugh Innis, Americanization, Toronto, McGraw-Hill, 1972, p. 61.
- 11 Gordon Gibson, "This land is their land", The Week-End Magazine (Montréal), 10 mars 1973.
- 12 Select Committee on Economic and Cultural Nationalism, Interim Report: Ownership of Ontario Real Estate, Toronto, Queen's Printer, 1973, p. 12.
- 13 Comité interministériel sur les investissements étrangers, Le cadre et les moyens d'une politique québécoise concernant les investissements étrangers, Québec, septembre 1973 (texte révisé de mars à mai 1974), p. 356, [non-publié].

There is no quick and simple method to discover the extent of non-resident ownership of farm land in Manitoba...., the task is virtually hopeless. 14

There was and still is no easy way within the private sector to determine the exact characteristics of the owners of rural property. 15

No one in Canada really knows the full extent of foreign land holdings or has bothered in a serious way to find out. 16

Documentation of foreign or non-resident land ownership by the provinces has been minimal. 17

- 
- 14 Manitoba Department of Agriculture, In Search of a Land Policy for Manitoba - A Working Paper, Winnipeg, décembre 1974, p. 10.
- 15 Alberta Department of Agriculture, Resource Economics Branch, An investigation into rural property ownership in Alberta, [étude publiée par l'Alberta Land Use Forum, Technical Report No. 6 A], Edmonton, 1974, p. 11.
- 16 Maurice Cutler, "Foreign demand for our land and resources", The Canadian Geographical Journal, avril 1975, p. 17.
- 17 Curtice Rose, "Non-resident ownership and land values in two eastern townships of Quebec: a preliminary investigation", Cahiers de Géographie de Québec, vol. 19, no 8, décembre 1975, p. 538.

Il n'existe pas de statistiques sur le nombre de terrains vendus à des étrangers [au Québec]. 18

Quant à ce qui a trait à l'appropriation des espaces urbanisés, Stuart McFadyen écrivait assez récemment:

Information on the ownership by foreigners of urban and developed properties is not collected on any systematic basis in any province. 19

Cette carence de données que tous déplorent ne constitue pas une particularité canadienne. Ailleurs, on semble confronté avec des problèmes similaires:

Congress has begun to show concern that other nations are no longer buying American; they are beginning to buy America. (...) There are rumors of massive Japanese land purchases in America's corn belt, of quick and dirty takeovers by Arabs governments. The hysteria, however, has been in inverse relation to the reliability of available information... All of the hearings so far have pointed up the woeful inadequacy of information currently available. 20

- 
- 18 Odette Langlais, Les programmes de planification de l'utilisation des sols au Canada: le Québec, [étude effectuée pour la Direction générale des terres, Environnement-Canada], Ottawa, mars 1976.
- 19 Stuart McFadyen, "The Control of Foreign Ownership of Canadian Real Estate", Analyses de politiques, vol. 2, no 1, hiver 1976, p. 66.
- 20 Judith Miller, "The Buying of America", The Progressive (Madison, Wisconsin), vol. 38, no 5, mai 1974, pp. 42,43.

Cf. Paul B. Farrell Jr, "Strategies for Foreign Corporations in the U.S. Realty Market", Real Estate Review, vol. 3, no 4, automne 1974, p. 28:

"A strange mysterious air surrounds the recent upsurge of foreign investment in United States real

Même lorsqu'elles sont disponibles, les données ayant trait aux divers types de propriétés foncières ne se laissent pas classer aisément. Le rapport du Comité ontarien, pourtant l'un des plus fouillés, énumère une liste impressionnante de modes d'appropriation et d'utilisation du sol ainsi que les formes hybrides auxquels ils donnent souvent lieu, puis constate que "these factors make it very difficult to generalize from an analytical, policy, or legislative standpoint."<sup>21</sup> Quant à leur "manipulation" mathématique éventuelle, peu s'y sont hasardés et tout indique qu'il faut y aller avec prudence. Dans une excellente étude sur les mécanismes du marché foncier, Brun avouait que la manière dont se combinent les forces qui l'animent échappent à toute prévision.<sup>22</sup> Il ajoute, en parlant d'un certain Guigou et

---

20 (suite)  
estate. In part this reflects the traditional "low profile" of most domestic real estate developers and investors; a mood further amplified by the fact that there are no valid statistics of foreign ownership of United States realty."

Cf. aussi Brun, *op. cit.*, p. 99: "En France, dans l'état actuel des statistiques, aucune information d'ensemble n'existe sur la propriété du sol agricole."

21 Select Committee..., *op. cit.*, p. 17.

22 André Brun, "L'évolution du prix de la terre et de la répartition de la propriété foncière agricole", *Economie rurale*, no 95, janvier-mars 1973, p. 7.

Cf. Farrell, *op. cit.*, p. 28: "Several years ago, the author developed computer programs with the hope of introducing some logic into the game. The resulting discovery was that the nerve-racking problems of real estate are not in the mathematics and equations of the game, but in the uncertainty of the information fed into the equations (the GIGO phenomenon: garbage in: garbage out.)"

du cas du CERAU: "Guigou cite le cas du CERAU qui aurait obtenu de très bonnes corrélations entre le prix du sol et 270 variables indépendantes ! Il poursuit en disant: l'analyse de l'économie de l'espace n'a pas pour autant progressé." (Ibid.)

Compte tenu de ces particularités du problème, il n'y a rien d'étonnant à ce qu'un certain nombre d'études ou d'enquêtes ayant comme mandat d'élucider la question de la propriété étrangère du sol aient renoncé à toutes fins pratiques à aborder carrément le sujet de la propriété en tant que telle pour se rabattre prudemment sur la question moins controversée des contrôles possibles de l'utilisation du sol.<sup>23</sup> Le problème de la propriété étrangère du sol est en effet le type même du problème-engrenage:

Foreign ownership is an issue with political, economic or cultural roots. The concern with foreign ownership is related to the management and use of land and other resources, and to the pattern of ownership itself.

However, foreign ownership is only one aspect of the broader question of the rights of society in relation to individual resource owners and users. Foreign ownership, because it is one category of private ownership, raises the issue of public ownership as one means of resource management, and thus can confront one's basic assumptions about economic organization and life style. 24

---

23 Cutler, op. cit., septembre 1975, p. 30.  
[Le cheminement inédit de la Commission Royale d'enquête de l'Ile-du-Prince-Edouard constitue un exemple du genre].

24 C.C.M. Pei, A look at rural land ownership in Alberta, [Resource Economics Branch, Alberta Department of Agriculture; publié par l'Alberta Land Use Forum, Technical Report No. 6], Edmonton, 1974, p. 4.

C'est ce phénomène aux ramifications multiples mais cependant inextricablement liées que nous tenterons ici d'appréhender au moins dans ses grands traits. Dans la seconde partie de notre ouvrage, nous viserons à combler un tant soit peu la carence généralisée de données précises et fiables que tous déplorent, en décrivant aussi exactement que possible ce que peut représenter l'appropriation du sol par des non-résidents dans une vaste région rurale du Québec: le Témiscamingue.

Pour l'instant, nous nous attacherons aux aspects de la question que l'on pourrait qualifier de psycho-sociologiques: d'une part, les motivations de ceux par qui le problème arrive, d'autre part, les réactions de ceux chez qui le problème arrive.

\*

## 1.2 LA PERCEPTION DU PHENOMENE

Ce phénomène est donc des plus alarmants.

Ministère de l'Agriculture du Québec. \*

Il ne peut être question ici de s'étendre sur les motifs profonds de ceux qui, individus ou corporations, font l'acquisition de propriétés situées plus ou moins loin de leur lieu de "résidence", ni sur les réactions que l'on observe dans les régions ou les pays où les dites propriétés sont situées. Impossible cependant de ne pas les mentionner au moins succinctement, fut-ce seulement parce que ce sont précisément ces facteurs qui constituent le moteur même du phénomène.

La plupart des études effectuées jusqu'ici au Canada ont avancé les mêmes raisons pour expliquer l'origine de l'actuel mouvement d'appropriation du sol rural au pays par des non-résidents, qu'ils soient intra ou inter-provinciaux ou encore des étrangers. Parmi ces raisons, les principales sont:

---

\* Extrait d'un document confidentiel intitulé: Législation favorisant l'utilisation du territoire agricole du Québec, document présenté devant le Conseil des ministres du Québec par le ministre de l'Agriculture Kevin Drummond, dans le but de justifier une intervention gouvernementale dans le domaine des terres et d'en préciser la nature; circa avril 1976. (Cf. annexe II).

- la présence de cent millions d'habitants vivant dans les Etats américains voisins de l'Ontario et du Québec, et disposant des revenus per capita parmi les plus élevés des Etats-Unis sinon de la planète; <sup>25</sup>
- la recherche d'un type d'investissement "garantissant" une certaine marge de revenus malgré l'inflation; et, de même, la recherche d'une certaine "assurance" en cas de dépression;
- un instinct vital de posséder son lopin de terre "rien qu'à soi"; <sup>26</sup>

---

25 "It would be naive to expect that large tracts of wilderness can stand indefinitely uninhabited and underdeveloped, especially next door to a nation of 210 million rapidly running out of open space, fresh water and even fresh air."

Hon. Allan Mac Eachen, cité par Maurice Cutler, op. cit., avril 1975, p. 17.

Cf. Interim Report..., Select Committee..., op. cit., p. 12.

26 Les titres de certains livres à succès sont évocateurs à cet égard. Notons ceux de Bradford Angier, One Acre and Security et How to live in the woods on pennies a day." -

Ce dernier ouvrage "leads one to where the food is free, land is practically given away, and the air is practically as pure as it can get. A fact-filled guide to the lure of the northland..., for living in the not-quite-civilized yet parts of Canada and Alaska."

Publicité apparaissant dans Waters Inc., 111 Sheridan Street, Ely, Minnesota, U.S.A.

- l'actuel mouvement de "retour à la terre";<sup>27</sup>
- la baisse de la qualité de la vie dans les mégalo-  
poles, et les prédictions pessimistes  
sur l'avenir des agglomérations urbaines;
- le coût pharamineux de la terre aux États-Unis,  
dans certains pays d'Europe ou d'Asie en compa-  
raison avec le Canada;
- la stabilité de la situation économique et  
politique, du moins en apparence et jusqu'à  
assez récemment;
- l'augmentation générale de la population, de ses  
revenus ainsi que de ses loisirs;<sup>28</sup>

---

27 "Our study suggests that Nova Scotia is experiencing the results of a "back-to-the-land" movement, which has its origins in frustrations and apprehensions about urban life in the great metropolitan centres of North America. Modern transportation and communication methods have removed in large measure the province's former remoteness from these centres."

Kell Antoft, Matters Related to Non-Resident Land Ownership in Nova Scotia, Halifax, Institute of Public Affairs (Dalhousie University), 1971, p. 15.

28 "A new study by the Economic Unit [of the magazine] pinpoints population growth as the main factor behind the boom. (...) The study also suggests that land and real estate will continue to draw investment as a hedge against inflation. Also, there is a fundamental urge among millions of Americans to own part of the shrinking available property. Other key factors propelling the land rush are rising incomes, steady migration into metropolitan areas, and the availability of more free time coupled with a desire to get back to nature."

U.S. News and World Report (Washington D.C.), vol. 73, no 18, 30 octobre 1972, p. 40.

- mythe d'un Canada immense au peuplement dispersé, sorte de vaste parc national, terre vierge donc, terre facilement promise.

Quoique les plus fréquemment évoquées dans les études réalisées à date, ces motivations rendent compte avant tout de l'acquisition des terres rurales par des non-résidents. Les causes de l'acquisition du sol urbain au pays par le capital étranger commencent également à être connues. Lincoln W. North, lui-même président d'une compagnie immobilière montréalaise, les résume ainsi:

The typical alien real estate investor who purchases one or more investment properties in Canada is acquiring a long-term, comparatively passive investment and is seldom motivated by prospects of establishing a business in Canada. He is looking for a management-free property, affording security on invested capital which cannot be found elsewhere, and is buying with the prospect of earning a competitive and relatively assured rate of return. 29

D'autres causes semblent également motiver les choix des investisseurs, du moins ceux en provenance de certaines régions.

Selon eux [les promoteurs faisant affaire au Québec], ce ne sont pas les Canadiens qui investissent dans la construction d'immeubles d'habitation ou à vocation commerciale, mais les étrangers qui cherchent des

---

29 Lincoln W. North, [Lincoln North Company Limited, Montréal, Canada], Foreign Investment in Canadian Real Estate, [published under the auspices of The Research and Development Fund, Appraisal Institute of Canada], Winnipeg, février 1977, p. 10.

refuges pour leurs capitaux. En l'espace de deux ans, l'afflux de capitaux étrangers a triplé au Québec: tout ce qui pouvait se vendre était vendu. (...) Les sources principales: Rhodésie et Afrique du Sud; Inde et Pakistan; Italie, Hong-Kong et Singapour." 30

- 30 Michel Roesler et Roger Worth, "Le marché immobilier canadien fut pendant trois ans un havre de paix pour les capitaux étrangers", La Presse (Montréal), 8 juin 1976, p. E-3.

Cf. Michel Nadeau, "Les francophones perdent du terrain dans l'immobilier", Le Devoir (Montréal), 27 août 1975.

Sur ce point des motivations des investisseurs étrangers dans le domaine foncier, se reporter à l'étude d'Arnold Paulsen, "Goals and characteristics of foreign purchasers of farmland in the United States", Foreign Direct Investment in the United States, Report to the Congress, vol. 8: Appendices L-M, U.S. Department of Commerce, Washington D.C., avril 1976, pp. L-19 à L-28:

"The case of West Germany.

Residents of Germany have made several inquiries about and have purchased farmland in Iowa. In July 1975, researchers from Iowa State University went to Germany to investigate the general reasons for this interest. The Iowa survey indicated that the interested Germans did not intend to migrate to the United States to earn their living as farmers. They wanted to buy farmland as an investment. (...) The German purchaser of U.S. farmland is probably an individual in the upper 5 percent of his country's income scale...- Most German and OPEC individuals and agencies who apparently have money to invest are showered with offers of goods and property. Many foreign investment salesmen and agents have arrived in Germany, Teheran, Riyad, and Kuwait. Even remote hotels are jammed with salesmen, and papers are filled with advertisements.

Autres également sont les raisons qui poussent un nombre grandissant de Québécois et de Canadiens à faire l'acquisition de propriétés à l'étranger, et notamment aux Etats-Unis. 31

30 (suite)

The Case of Iran

Iran can very logically consider foreign investment in agriculture as part of her plan to secure an adequate, secure, future food supply. Direct foreign food production, if it were feasible, would be logical and attractive for Iran and other OPEC countries that are short of food, worried about world food shortage, fearful of food export embargos, and apprehensive that food may be used against them as a political weapon. (...) Enclave or export plantations are difficult to arrange in the United States. Opportunities for agricultural investment in Sudan or Brazil may be more likely sources of food for direct shipment to Iran. (...)

The Italian or Latin American Case.

Wealthy residents of Italy and Latin America consider their own countries politically unstable. By tradition, despite economic progress, wealth is unevenly distributed; the small upper class feel vulnerable to revolution and to nationalization of land, property and assets. (...) They abhor or are strongly discouraged from holding even short-term time deposits in the home country."

31 "As recently as two years ago, most Spaniards didn't know what the Canadian flag looked like. Today, they know all right, because it is everywhere along the sun coast."

William Wardwell, "Those castles in Spain no longer a daydream", The Montreal Star, 3 novembre 1973.

Cf. Margaret Milne, "Look for profit potential in foreign property", Canadian Business Magazine (Montréal), vol. 45, no 8, août 1972.

William Wardwell, "Quebec cottagers invade Vermont", The Montreal Star, 19 septembre 1976, p. C-1.

David Ammons, "Canadians grab land on U.S. west coast", The Montreal Star, 27 novembre 1974.

## Les réactions

Remarquablement similaires d'une région à l'autre et même d'un pays à l'autre, les réactions des populations affectées sont, le plus souvent, spontanément et quasi instinctivement défavorables, phénomène qui ne manque pas de se refléter à terme au niveau des législations. Parfaitement normale et justifiée du strict point de vue du marché libre, la vente de terres au plus offrant - s'il est non-résident ou, pire encore, étranger -, hérisse le plus souvent les nationaux. Ces derniers y voient une sorte d'invasion graduelle et déguisée mais non moins réelle, attitude critique qu'on ne remarque que rarement à l'encontre d'autres types d'investissements étrangers pourtant non moins déterminants.

Côté impact régional, on retrouve, en gros, deux façons de percevoir les choses, celle des "citoyens-concernés-spécialistes-urbains" et celle des ruraux plus directement impliqués, tant les agriculteurs que les forestiers. L'opinion de chacun peut également différer selon qu'on s'apprête à vendre ou à acheter une propriété rurale... - L'analyse effectuée par la "Section d'Halifax" du Comité pour un Canada indépendant est représentative du premier de ces groupes.

Many of the social implications of widespread ownership of Canadian lands by non-residents are undesirable. In most rural areas, local customs have transcended strict legal patterns of use. (...) Therefore, when a non-resident acquires a piece of land, his strict adherence to the written agreement completely upsets the established local patterns. Local customs are ignored or violated; and a new and foreign cultural attitude relating to the place of ownership

is inserted into the fabric of community life.

The non-resident has little desire to interact with, or assimilate into, the local culture... there is the fundamental factor of limited cultural miscibility between urban and rural people. (...) Therefore, if the rising land values and higher taxes have not already induced local people to sell, often this factor of social decay, brought on by the disappearance of vital members of the community, will force abandonment. 32

Quant aux réactions plus propement rurales, au Québec, l'Union des producteurs agricoles (U.P.A.) a maintes fois réclamé l'interdiction totale de la vente de terres rurales à des non-résidents étrangers.<sup>33</sup>

Et c'est en des termes à peu près similaires à ceux de leurs confrères québécois que les agriculteurs albertains décrivaient récemment le problème lors d'audiences publiques.

Man's history records a great many failures, uprisings and revolutions because of unwise land tenure systems. Very unhappy chapters have been written concerning land divided into parcels too small to support a family unit. (...)

Even this system has not produced the anarchy and misery which often accompanied foreign ownership of land. Control of the land base through ownership by nationals in any country appears to be basic to continuous

---

32 Committee for an Independent Canada, Halifax Chapter, Non-Resident Ownership of Land in Canada, Policy Paper, Toronto, 1972, pages 7 et 8.

A ce sujet, il est intéressant de constater que les urbains installés à la campagne ont tendance à se connaître et se fréquenter entre eux, même passablement éloignés les uns des autres, plutôt qu'à fraterniser avec leurs voisins immédiats, "habitants" plus traditionnels. Un tel comportement n'est pas sans ressemblance avec celui des colons blancs de Rhodésie, qui connaissent très bien leurs voisins (blancs) même éloignés, mais qui ignorent tout des ruraux noirs vivant à proximité de leur ferme.

progress and high levels of return. (...)

Tenant farming itself is, as a rule, limiting. Tenant farming for absentee landlords who live in another country is extremely debilitating and contains potential for declining yields, inadequate maintenance, erosion and a disadvantaged food producing class. (...) The long term effect on communities is hard to assess, but it is rarely, if ever, beneficial. 34

En outre, la situation se complique lorsque le propriétaire non-résident n'est pas un simple particulier, mais une "personne légale", corporation ou autre. L'impact peut alors être assez différent.

The larger corporate landholders... represent an alien, impersonal and somewhat mysterious element in the local community. (...) Its advantages: wealth, income tax advantages, ability to disguise true ownership, longevity, staying power. The corporation is inhuman; it does not die. More important, the corporation poses a very real threat... in its differing attitude towards laws, customs, political institutions, and in its immunity to local social pressures. 35

- 
- 33 François Dagenais, "839,000 acres de terres agricoles sous spéculation", La Terre (Montréal), 28 avril 1976.
- 34 Alberta Wheat Pool, Presentation to public land use hearings, Calgary, 4-5 mars 1975, pp. 3, 5.
- 35 Royal Commission on Land Ownership and Land Use (Prince Edward Island), Report, Charlottetown, Queen's Printer, 1973, p. 67.

L'impact est susceptible d'être encore plus considérable lorsque le propriétaire non-résident, individu ou corporation, est de langue et de culture différentes, comme il arrive souvent que ce soit le cas au Québec.\*

Quant aux réactions locales, dont les média d'information ne manquent pas de faire écho de temps à autre, elles se retrouvent à divers degrés, plus ou moins bien exprimées, partout où la propriété du sol échappe peu à peu aux résidents. En France, on ressentait déjà depuis quelque

---

\* Dans le cas du Québec, ce genre de relations est d'autant plus courant que les gouvernements qui se sont succédés depuis le dix-neuvième siècle ont tour à tour vendu ou loué à des non-résidents, sinon à des étrangers, la majeure partie du territoire accessible dont ils avaient le contrôle, soit en fait l'essentiel du domaine public. Le "rapport Legendre" (1970), longtemps tenu "secret" mais récemment publié (1975) est particulièrement explicite sur ce point.

[A propos de la carte de la tenure des terres au Québec].

"On y voit défiler des territoires aussi vastes que bien des pays et qui ont été vendus par l'Etat à des particuliers; on y voit aussi l'immensité du territoire recouvert par des clubs privés de chasse et pêche, par des concessions forestières ou par des baux miniers. La carte représentant la tenure des terres au Québec ressemble en réalité à une carte sur la tenure des privilèges..., cette situation est de plus en plus perçue comme un anachronisme dont peu de peuples occidentaux supportent encore l'existence."

Ministère des Richesses Naturelles, Rapport de la Commission d'étude des problèmes juridiques de l'eau, t. I, Québec, octobre 1970, pp. 35, 36.

Sur ce sujet, voir aussi Henri Brun, "Les implications juridiques d'une politique d'accessibilité aux territoires de chasse et de pêche du Québec", Le territoire du Québec, P.U.L., 1974, pages 253 à 288.

temps la présence des Belges en Provence, des Hollandais dans le Languedoc, des Allemands en Alsace, des Suisses dans les Vosges, des Anglais en Bretagne, et on dénonçait occasionnellement "la pénétration du capital étranger dans l'agriculture française".<sup>36</sup> Cependant, quand la course au mas ou à la ferme fit place à l'assaut sur le vignoble, le gouvernement se sentit obligé d'intervenir.<sup>37</sup> En Angleterre, on trouva d'un exotisme charmant les premiers Arabes qui se portèrent acquéreurs des vieux domaines Britanniques, mais la lune de miel ne semble pas devoir durer longtemps.<sup>38</sup>

---

36 Robert Ballanger [président du groupe communiste à l'Assemblée], cité par Patrick Séry, "Ces étrangers qui aiment la France", Le Nouvel Observateur (Paris), 12 août 1974, pages 38 à 42.

37 "U.S. bid for vineyard blocked", The Globe and Mail (Toronto), 24 août 1976, p. 2.

"Chateau wine dispute uncorks in France", The Citizen (Ottawa), 10 novembre 1976, p. 11.

38 "Les Arabes ont virtuellement bloqué le marché des propriétés de renom en "enlevant" des châteaux, des domaines, des hôtels de première catégorie, des pâtés entiers d'immeubles d'habitation londoniens luxueux et de vastes étendues de terres cultivables. (...) Au début, les Britanniques se réjouirent de ce déluge de dollars..., mais les Arabes, achetant souvent à des prix plus élevés que la valeur marchande, l'immobilier a atteint rapidement des prix excessifs inabordables à tous, sauf aux Anglais les plus fortunés."

Ed Blanche, "Les Arabes omniprésents: irritation croissante chez les Britanniques", La Presse (Montréal), 20 octobre 1976, p. G-22.

Cf. "Stately English homes now owned by Arabs", The Globe and Mail (Toronto), 30 septembre 1976, p. F-11.

A l'échelle internationale, la circulation laborieuse de l'information sur la réaction des "zones réceptrices" d'un pays à l'autre a jusqu'à présent retardé une prise de conscience des enjeux, de l'ampleur et de la similarité du phénomène dans plusieurs pays où prévaut traditionnellement la politique du "laisser-faire, laisser-passer". Une certaine similarité de réactions n'exclut pas l'émergence de comportements extrêmes dans un sens ou dans l'autre: d'une part un ministre fédéral qui déclare avec un sens douteux de la nuance que "there are a lot of places in Canada where people don't give a damn who owns what;"<sup>39</sup> ou, dans le sens inverse, on note telle loi, "avec des dents", promulguée par le souverain hachémite, laquelle punit de mort tout ressortissant.

---

39 Jean Chrétien, cité par Ian Urquhart, "The welcome wagon", Maclean's (Toronto), vol. 89, no 19, novembre 1976, p. 40.

Pour des appréciations plus nuancées, se reporter à:

- J. Alex Murray et Akira Kubota, "What Canadians Think of U.S. Investment", The International Review, A World Perspective, vol. 2, no 3, février 1973, pages 35 à 41;

- J. Alex Murray et Lawrence LeDuc, A cross-sectional analysis of Canadian Public Attitudes towards U.S. Equity Investment in Canada, [Working Paper No. 2/75, Ontario Economic Council], Toronto, juin 1975.

cisjordanien qui vend un terrain à l'occupant israélien.<sup>40</sup>

Très normalement, les réactions au phénomène sont d'autant plus véhémentes que l'attachement à la terre est plus grand. Des acquisitions importantes dans Mégantic n'éveillent guère d'échos<sup>41</sup>, tandis que dans le Nord-Ouest québécois la présence d' "étrangers", pourtant peu nombreux, suscite des tollés de protestations. Cet attachement peut provenir de causes diverses: le colon ne se sépare pas facilement d'une terre durement et récemment "conquise" (Abitibi-Témiscamingue)<sup>42</sup>, d'autres se souviennent

---

40 La rigueur de cette loi n'est pas sans relations avec les méthodes employées par les colonisateurs juifs:

"Le début de la colonisation juive moderne en Palestine se situe autour de 1870, quand des terres furent achetées par des Juifs près de Jaffa. Des dizaines de villages juifs furent ensuite implantés en Palestine, par le baron E. de Rothschild et par d'autres investisseurs juifs. Ils achetèrent des terres aux propriétaires arabes, et suivirent ensuite la voie classique de la colonisation. Les paysans arabes furent la plupart du temps employés comme journaliers dans les fermes modernes."

Eli Lobel, Les Juifs et la Palestine, Paris, Maspero, 1969, p. 26.

Cf. John Chadwick (Tell Aviv), "Jewish groups buying occupied Arab land", The Montreal Star, 22 mai 1976, p. G-12.

41 Lucien Bédard, "L'américanisation des lots boisés: un fléau", La Tribune (Sherbrooke), 2 juillet 1974.

42 Peu de Québécois se souviennent de la devise

de dures leçons historiques (le spectre du propriétaire terrien absentéiste du siècle dernier continue de hanter l'Ile-du-Prince-Edouard)<sup>43</sup>, une idéologie nationaliste se montre souvent méfiante envers tout ce qui ressemble à un contrôle étranger<sup>44</sup>, etc.

---

42 (suite)

de La Gazette des Campagnes, journal du cultivateur et du colon, publié pour la première fois à Kamouraska (Bas-Canada), le 1er novembre 1861, et qui se lit comme suit: "Emparons-nous du sol, si nous voulons conserver notre nationalité ! " -

43 Royal Commission..., Report..., op. cit., p. 28..

44 Cf. le programme du Parti Québécois, édition 1975, p. 17, sous la rubrique Tourisme: "Interdire l'appropriation, par des intérêts étrangers, d'espaces de grand intérêt touristique et récréatif."

Pages suivantes: exemples de différences de perceptions entre ceux par qui le phénomène arrive, et ceux chez qui le problème arrive.

Page 35: Publicité apparaissant occasionnellement dans des magazines américains. Celle-ci provient de la revue Lately, vol. 1, no 2, juin 1976. Ce magazine est disponible à titre gracieux dans tous les établissements de la chaîne Sheraton. (Halsey Publishing Co., 8701 Collins Ave., Miami Beach, Floride 33154)

Publicité destinée au marché américain: "Americans are Welcomed Warmly..." - On fait état de la présence de "splendid Atlantic salmon" dans les Laurentides (?), et au fait que les Américains, "here, are in charge".

Page 36: Publicité provenant de la même compagnie, légèrement modifiée dans le sens des critiques formulées dans la presse locale: plus de saumons et plus d'Américains qui "prennent en charge".

Par contre, on y a ajouté l' A.B.C. du parfait spéculateur et une allusion assez transparente au rôle récréatif ordinairement réservé aux colonisés (ées): "...indoors enjoy French Canadian hospitality...and after dinner the fun begins."

En outre, dans le présent cas, la publicité ne vise plus le marché américain, mais le marché international: "People from all countries are warmly welcomed." A noter: les différences dans les prix, suivant qu'on est américain ou "international".

Provenance: magazine distribué à bord des avions de la compagnie Pan-Am, liaison Berlin-Frankfort, juillet 1976.

Page 37: Réactions locales. Noter le "clean bill of health".



No one has to tell you that land rich in game, fish, trees, streams and lakes is disappearing fast. But, if you act now you can stake out your very own 2½-acre sportsman's paradise for a 10 dollar bill. Within 30 days it will be yours to enjoy forever.

### Just North of Montreal on a New Major Highway

Nestled between two world-famous park preserves, covering over 1600 square miles, is the vast lake-studded acres of DuPont Estates. Rich in natural beauty, this area is much the same as it was when first explored by adventurous hunters and trappers over 200 years ago.

You will find it hard to believe that, minutes from a new high-speed Auto Route from Montreal, there is an area abounding in lakes, tumbling white water rivers, streams, and miles of silent green woodland. Here at DuPont Estates, as in few places left in the world, blue skies, white fleecy clouds, brilliant foliage, and shadowed mountains provide a rich habitat for nature's own creatures.

### Plenty of Great Hunting & Fishing

It's really a sportsman's paradise: Deer, moose, even black bear are abundant. Plenty of small game, too: Rabbit, raccoon, woodchuck, porcupine, fox. Game birds like grouse, pheasant, partridge, ducks, and geese are so abundant, they can be hunted without limit most of the time.

Waters full of tough, fighting fish in the lakes and tumbling streams. Speckled trout, red trout, grey lake trout, brown trout, and beautiful rainbow trout are only the beginning. Fighting small-mouth bass, two kinds of pike, wall-eye, striped bass, lake sturgeon, and splendid Atlantic salmon in season are yours.

### Americans are Welcomed Warmly

Hunting and fishing licenses are easy to get and cost next to nothing.

As an American, you may bring your sporting gear, trailer your own boat, camper or tent across the Canadian border without problems. Even bring your hunting dog or pet. You don't need a passport to enter this good-neighbor country where Americans are always welcome and warmly received.

It's the country where you immediately feel at home, where the word "serenity" takes on new meaning. Here, you are in charge. Free to breathe deeply of the sweet pure air. Free to tramp the trails and savor the solitude. Here, you will never feel the world intruding on your privacy since no site is smaller than 2½ acres—and many are 10, 20 and 100 acre retreats.

This is the heritage your children have a right to dream of as being theirs one day. This dream can be yours right now! A \$10 bill you'll never regret. We guarantee it. That's less than what it would cost to treat your family to a movie tonight!

From the moment you reserve your hideaway, its natural wonders and recreational facilities are yours. No "ifs," "ands" or "buts." Vacation on your land. Camp on it. Pitch a tent. Build the wilderness retreat of your dreams. The property borders on roads that are always open and all roads on the property will be graded to each lot. Electricity and telephones are available.

### Investment

Mirabel the world's largest airport is now open and only forty five minutes via the fabulous Laurentian Auto Route to your property.

The 1976 Olympics will bring millions of visitors to Montreal and Quebec, thus pushing land values still higher.

Land at the Dallas Ft. Worth airport originally selling at a \$1000 per acre. Now a few years later at \$50,000 an acre and up. We at Dupont Estates will let you be the judge of this tremendous investment potential of Canadian Real Estate.

2½ ACRES IS EQUAL TO 10 BIG CITY LOTS. WATERFRONT PROPERTY IS AVAILABLE AT A SLIGHT ADDITIONAL COST

### Here's what you get at once!

When we receive your small reservation fee, we immediately send our PURCHASER'S AGREEMENT for your signature. Sign and return it, and from that point on, you will own the land. At the same time you get your valuable PROPERTY OWNER'S KIT

And, if for any reason whatsoever, you are not delighted with everything: the land, the location, the terms—whatever—just request it, and we will return your registration fee immediately, no questions asked.

### Any Questions? Telephone Us.

If there is any point you want cleared up before sending your \$10, please phone us. You must pay for the call yourself, however, because our low prices permit no frills. (212) 535-8377.

### Prices & Monthly Payments

On the coupon below, check the acreage you want. Complete the coupon and mail it immediately with only the reservation fee. The first monthly payment is due approximately 30 days after you sign and retain the Purchaser's Agreement.

No. of Acres	Reservation Fee	Price Per Acre	Monthly Payments*
2½	\$10	\$999	\$27.76
5	\$15	\$899	\$49.96
10	\$20	\$799	\$88.81

Annual percentage rate computed at 8½% per annum.

\*Based on 144 month payout. Payments may be accelerated to save you money.

**RESERVATION CERTIFICATE**

**DuPont Estates, Ltd.** L-2

410 Park Avenue, New York, N.Y. 10022

Here's my Reservation Certificate. I want to buy  2½ acres  5 acres  10 acres. Rush my Purchaser's agreement. You will send me my property owner's kit showing the location of my property, and all other needed material. If I am not delighted, you will return my fee on request.

Amount enclosed \$ \_\_\_\_\_

Name \_\_\_\_\_

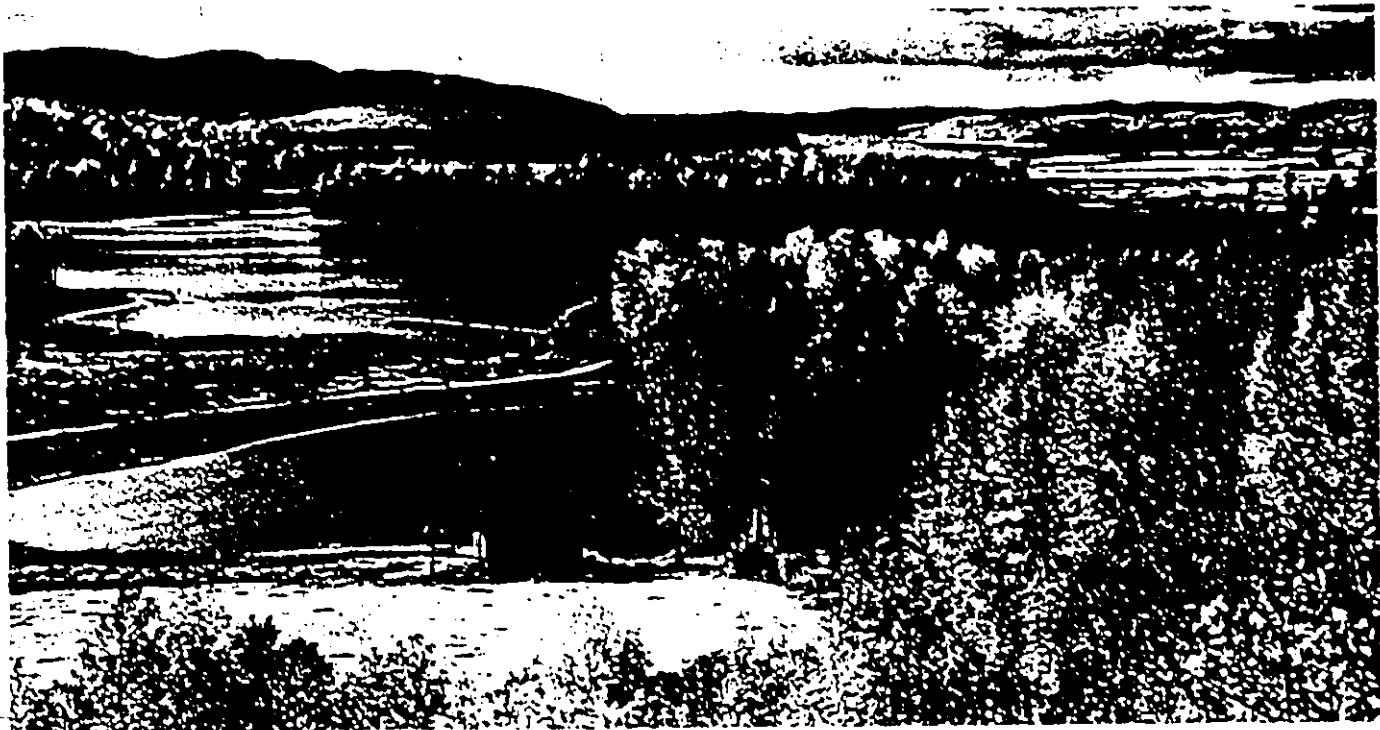
Address \_\_\_\_\_

City \_\_\_\_\_ State \_\_\_\_\_ Zip \_\_\_\_\_

Your telephone number—please include area code. \_\_\_\_\_

This is a limited offer. If we cannot accommodate you, your payment will be immediately returned.

This offer is not made where prohibited by law, including New York State.



No one has to tell you that land rich in game, fish, trees, streams and lakes is disappearing fast. But, if you act now you can stake out your very own 2 1/2-acre sportsman's paradise for \$49.96. Within 30 days it will be yours to enjoy forever.

**JUST NORTH OF MONTREAL ON A NEW MAJOR HIGHWAY**

There is no place on earth like the "Red River" Paradise.

The Red River is 150 miles long, in the heart of the "Laurentian Mountains" of Canada. Breathtaking 2 1/2 acre homesites adjoining this beautiful river.

Fishing, hunting, skiing, swimming, ice skating, golf, snowmobiling, boating and many other sports.

Not hours or even minutes away but at your front door on your very own property. No money down and terms that are incredible.

Gorgeous beaches, miles of road, clear unpolluted water and only 15 minutes from Mt. Tremblant one of the world's 5 most famous ski areas. (Time Magazine) Every "Red River" home-site shall be directly on a road and will have a magnificent awe-inspiring view.

"Red River" is only a short distance from Canada's three major cities: Montreal, Toronto and Ottawa.

The property is located only minutes from shops, hospitals, airports and hotels.

You will find it hard to believe that, minutes from a new high-speed Auto Route from Montreal, there is an area abounding in lakes, tumbling white water rivers, streams, and miles of silent green woodland. It's a place to relax. Enjoy all that nature has to offer.

The silence of wilderness, the splash of fish in a mountain pool.

It's a place to bring rod and reel; to camp with the family; to enjoy all sports of summer—swimming, sailing and water skiing, canoeing, and it's a place to visit when the snow comes, and enjoy some of the best skiing anywhere in the world.

Outdoors the Laurentian Mountains are "tres magnifique" and indoors enjoy French Canadian hospitality, unforgettable food and imported wines. And after dinner the fun begins.

**PEOPLE FROM ALL COUNTRIES ARE WARMLY WELCOMED.**

As a foreigner, you may bring your sporting gear, trailer, your boat, or camper across the Canadian border without any problems.

This is a country where you immediately feel at home. FREE to breath deeply of the sweet pure air. FREE to tramp the trails and savor, the Freedom of French Canadian hospitality.

This is the heritage your children have the right to dream of as being their one day.

**NOW IS THE TIME FOR YOU TO INVEST FOR YOU AND YOURS (TODAY)**

As an investment, Canadian land has appreciated by leaps and bounds. Visualize your homesite at our low development price. Then look a few years into the future, when your homesite is developed. We at "DuPont Estates" will let you be the judge of the enormous potential.

Never before have you had the opportunity to tie up so little money with the possibilities of receiving so much in return. You can't invest \$49.96 for \$4500 worth of saving in a bank, can you? You can't put down \$49.96 for \$4500 worth stocks and bonds, but you can get away with putting down \$49.96 for \$4500 worth of land.

The secret to all this is called "leverage". It's the ability of a man to own \$4500 worth of land - IN A MUST GROW AREA for just \$49.96.

"Mirabel" the world's largest airport is now open and only 45 minutes via the fabulous "Laurentian" 6 lane auto route, to your property. The 1976 Olympics will bring millions of visitors and investors to Canada, thus pushing land values still higher.

Land at the Dallas, Ft. Worth airport in Texas originally selling at \$1000 an acre, now is selling for \$50,000 an acre and up. We at "DuPont Estates" will let you be the judge of the tremendous investment potential in Canadian real estate. 2 1/2 acres is equal to 10 big city lots, that's 1/2 a city block.

Say you were to buy 5 acres. You hold it for a few years, you then divide the property into two 2 1/2 acre parcels. After a few years due to inflation and spiraling costs, land prices would surely have risen. One 2 1/2 acre parcel probably could be sold for what you paid for both. Remember the second 2 1/2 acre parcel that you still own is a large as 10 big city lots. Considering the continual increasing rise in prime land, your present investment can only multiply at today's market prices.

**BUILD YOUR NEST EGG IN A SAFE, FREE HAVEN.**

From the moment you receive your hideaway, its natural wonders and facilities are yours. No ifs ands or buts. Vacation on your land, camp on it or build a retreat of your dreams.

All roads on the property are always open. All utilities, water, telephone and

electricity, etc. are all in. Here's what you get at once. When we receive your small reservation fee, we immediately send our "purchaser's agreement" for your signature. Sign and return it, and from that point on you will own the land. At the same time you will get your valuable PROPERTY OWNERS PORTFOLIO.

We guarantee the following:  
(a) CLEAR TITLE AND DEED

(b) Money back within 6 months if not completely satisfied with the property.  
(c) Exchange privileges within one year.  
And if for any reason what-so-ever you are not delighted with everything; the land, the location, the terms—whatever you just request it, and we will return your registration fee immediately no questions asked.

**INVEST IN CANADA TODAY!**

**Prices & Monthly Payments**

On the coupon below, check the acreage you want. Complete the coupon and mail it immediately with only the reservation fee. The first monthly payment is due approximately 30 days after you sign and retain the Purchaser's Agreement.

Waterfront property available at a slight additional cost  
**WE ACCEPT ANY CONVERTIBLE CURRENCY**

No. of Acres	Res. Fee	Price Per Acre	Monthly Payments
2 1/2	\$ 49.96	\$1779	\$ 49.96
5	\$ 94.36	\$1699	\$ 94.36
7 1/2	\$133.21	\$1599	\$133.21
10	\$166.51	\$1499	\$166.51

INTEREST COMPUTED AT 8 1/2 PER ANNUM

**RESERVATION CERTIFICATE**

**DuPont Estates, Ltd.**

410 Park Avenue, New York, N.Y. 10022

Here's my Reservation Certificate. I want to buy  2 1/2 acres,  5 acres,  10 acres. Rush my Purchaser's Agreement. You will send me my property owner's kit showing the location of my property, and all other needed material. If I am not delighted, you will return my fee on request.

Amount enclosed \$ \_\_\_\_\_

Name \_\_\_\_\_

Address \_\_\_\_\_

City \_\_\_\_\_ State \_\_\_\_\_ Zip \_\_\_\_\_

Your telephone number - please include area code.

This is a limited offer. If we cannot accommodate you, your payment will be immediately returned.

# Land deal ad tagged<sup>37</sup> 'brutal'

The Gazette (Montréal), 7/2/76.

By PATRICK DOYLE  
of The Gazette

QUEBEC — A U.S. magazine advertisement inviting Americans to speculate on land north of Montréal — "where you are in charge" — was branded a "brutal example" of the loss of prime farm land in the province yesterday by Parti Québécois leader René Lévesque.

"We've seen this sort of thing before but never such a brutal example," Lévesque said of the ad, which appears in the current issue of the mass circulation Esquire magazine.

A spokesman for DuPont Estates in New York said the company is operating with the full knowledge and cooperation of the Quebec government.

"We've been interviewed by Quebec ministers and gotten a clean bill of health," company spokesman Frank Jackson said.

Jackson was reluctant to discuss who owns DuPont Estates but said the chairman of the board is Richard DuPont of Delaware and the president Robert Edwards.

Any move by the government to regulate the sale of land would be "trying to take away a freedom which both Americans and Canadians enjoy," Jackson said.

"If you're worried about foreigners buying up Quebec just think about the Canadians who own condominiums in Florida. Is that any different," Jackson said.

"It's free enterprise, what more can I tell you."

## Un petit lot du Québec en héritage aux "US children"!

Le Jour (Montréal), 7/2/76.

## LES AMÉRICAINS INVITÉS À ACHETER "NOS TERRES"

Normand GIRARD

La revue américaine à grand tirage "Esquire" invite les Américains à devenir propriétaire de "terres québécoises" au nord de Montréal, dans son édition de février.

Le parti québécois, représenté par MM. René Lévesque et Lucien Lessard, a dénoncé cette situation, comme étant de nature à déposséder les Québécois de leur territoire et comme étant une preuve de l'urgence de doter le Québec d'une politique de zonage.

Le journal de Québec (Québec),  
7/2/76.

### 1.3 ASPECTS ECONOMIQUES DU PHENOMENE

L'Histoire nous enseigne que le contrôle économique entraîne inévitablement le contrôle politique. C'est là tout le principe du colonialisme.

Walter Gordon 45

Sans avoir l'intention d'approfondir plus qu'il ne faut cet aspect qu'aucune étude sérieuse n'a apparemment abordé jusqu'ici dans son ensemble (même les statistiques fiables sont rarissimes), nous effectuerons d'abord un bref rappel historique, - utile pour rendre la perspective -, puis nous examinerons quelques facteurs nouveaux affectant l'offre et la demande dans le domaine foncier, l'ampleur actuelle du phénomène et les effets qu'il produit sur le prix de la terre et par voie de conséquence sur la fiscalité. Bien entendu, les quelques considérations qui suivent sont fonction, avant tout, de la situation qui prévaut, au Québec, dans le marché foncier rural.

#### Nihil novi sub sole

L'accentuation récente du phénomène de l'appropriation du sol rural par des non-résidents constitue, en fait, un aspect nouveau et modifié d'une symbiose bien connue et souvent observée dans les rapports ville-campagne.

---

45 Cité par Kari Levitt, La capitulation tranquille: la mainmise américaine sur le Canada, Montréal, Réédition-Québec, 1972, p. 2.

A certaines époques, les citadins prennent possession d'une partie plus ou moins importante du domaine rural, généralement à l'occasion des crises agricoles. Une fois ruinés par les guerres, par divers fléaux, par l'effet de politiques gouvernementales ou par la concurrence de l'étranger, agriculteurs et ruraux se départissent plus "volontiers" de leurs biens.<sup>46</sup> Charrier mentionne que vers le XVIème siècle,

les bourgeois enrichis au départ par des activités proprement urbaines (commerce, administration) placent une partie de leurs capitaux en achats de terre par souci de sécurité et de prestige. (...) Les achats de terre se multiplient avec le déclin éventuel des activités [rurales]; les capitaux bourgeois pénètrent dans les campagnes souvent à l'occasion de crises rurales.<sup>47</sup>

L'addition récente de paramètres nouveaux n'a pas sensiblement modifié le fond de la question, qui apparaît toujours, en définitive, comme un phénomène de concurrence entre des urbains autochtones, des urbains étrangers et des agriculteurs pour l'appropriation d'un espace rural donné. Il y a plus de dix ans, Jean Madec remarquait déjà que

la civilisation urbaine... met en oeuvre une stratégie de conquête qui oblige les ruraux, singulièrement les agriculteurs, à se retrancher dans une stratégie de défense. (...) Les agriculteurs s'efforcent d'agrandir leurs

---

46 Félicien Challave, Histoire de la propriété, Paris, P.U.F., 1958, p. 30.

47 Jean-Bernard Charrier, Citadins et ruraux, Paris, P.U.F., 1964, p. 44.

Pierre George, Précis de géographie rurale, Paris, P.U.F., 1967, p. 112.

exploitations trop exigües pour être économiquement satisfaisantes, tandis que les urbains cherchent à acquérir pour leurs loisirs un droit à l'espace champêtre. (...) A cette compétition s'ajoute une compétition entre citadins". 48

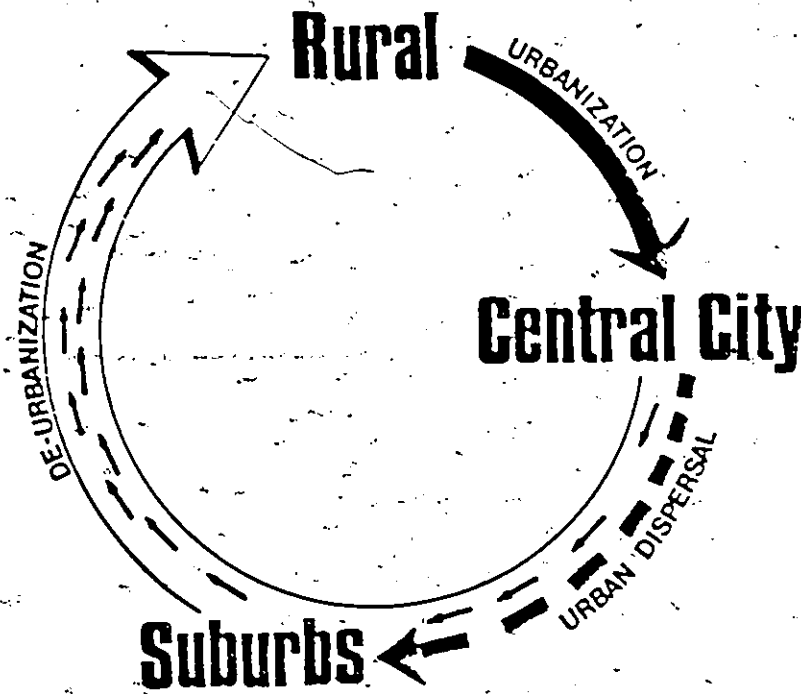
Les travaux de Kell Antoft sur le sujet ont abouti à la confection d'un modèle remarquable tant par sa simplicité que par son potentiel explicatif. Y sont inclus les flux de populations du rural à l'urbain, puis à la banlieue, puis de nouveau au rural ("de prestige"), processus de dé-urbanisation qui pressure à son tour l'élément resté rural dans la voie de l'urbanisation.<sup>49</sup>

---

48 Jean Madec, "La lutte pour la possession de la terre en vue de ses usages agricoles et non-agricoles", Economie rurale, no 70, octobre-décembre 1966, pp. 55,56.

49 Kell Antoft, "Acquisition of Nova Scotia Shoreland by Non-Residents", Shoreland: its Use, Ownership, Access and Management [travaux d'un groupe d'étude réuni à Amherst, Nouvelle-Ecosse, du 8 au 10 mars 1972, publiés conjointement par la Direction des terres, Environnement-Canada (Ottawa) et l'Institut d'affaires publiques de l'Université de Dalhousie (Halifax)], 1972, p. 14.

- MODELE DE KELL ANTOFT



PROPOSED MODEL FOR POPULATION FLOWS OCCURRING  
IN THE AGRICULTURAL - INDUSTRIAL - POST-  
INDUSTRIAL TRANSITIONS

Kell Antoft, ibid.

Fig. 4

Offre et demande: facteurs nouveaux

Ce qui est proprement nouveau, ce n'est donc pas la nature même du phénomène, lequel a toujours existé ici et là sous diverses formes, mais son ampleur actuelle. Ceci résulte de conditions nouvelles mettant en contact comme jamais auparavant l'offre et la demande. Les convoitises urbaines (nationales ou étrangères) envers l'espace rural demeurerait impossible à satisfaire, si les moyens actuels de déplacement et de communications n'étaient intervenus pour mettre à leur portée l'offre d'un marché foncier particulièrement déprimé suivant les standards internationaux. Antoft, quant à lui, estime que l'automobile est le médium par excellence permettant aux urbains de s'évader de la ville... et de faire l'acquisition de domaines champêtres et d'en jouir.<sup>50</sup> Au Québec, on doit y ajouter l'hydravion, qui permet à un nombre appréciable de non-résidents de jouir en toute quiétude de territoires souvent situés dans le Moyen-Nord ("l'American Belt") auxquels peu de Québécois ont accès. Le peu de résistance offert au commerce des terres par la frontière politique (absence de législation jusqu'à récemment)\* les progrès d'une certaine mentalité trans-nationale ("j'achète en Uruguay, tu vends au Gabon, il spéculé en Espagne", etc), de même que la dissémination rapide de l'information concernant l'offre et la demande des terres dans les diverses régions du monde où évoluent des corporations immobilières elles-mêmes multinationales,

50 Antoft, ibid., p. 18.

\* Loi des droits sur les transferts de terrains, sanctionnée le 30 juin 1976 (P.L. 46), modifiée en décembre 1976 (P.L. 65).

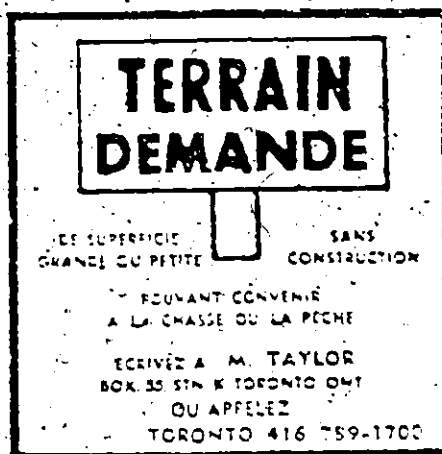
tous ces facteurs sont autant d'éléments nouveaux qui ouvrent des perspectives inédites tant pour les "spéculateurs au long cours" que pour les gouvernements nationaux et leurs organismes de planification, sans oublier la réaction des acheteurs nationaux ou régionaux potentiels et celle des producteurs agricoles, ordinairement désireux d'accroître l'envergure de leur exploitation. Ceci pour la demande.

Du côté de l'offre, les prix relativement très bas de la terre au Québec et l'offre soutenue ne sont pas sans relations avec la dégradation progressive mais régulière des régions rurales agricoles ou à économie mixte (agriculture et forêt). Une agriculture en état de crise pour ainsi dire permanent se traduit par des baisses successives du revenu net des agriculteurs et par des hausses cycliques du nombre des encans de ferme. Cette situation est due en partie à l'absence de pouvoirs de contrôle du gouvernement de Québec sur tout l'aspect mise en marché des produits agricoles et sur le commerce d'export-import, secteurs relevant de l'autorité fédérale.<sup>51</sup> Les non-résidents américains peuvent ainsi racheter à bas prix les terres d'agriculteurs ruinés justement en grande partie par la concurrence incontrôlée que leur livrent les produits agricoles américains déversés au Québec via des chaînes d'alimentation elles-mêmes souvent américaines. La dégradation progressive des régions périphériques

---

51 Ministère de l'Agriculture du Québec, Livre Blanc, 2e partie, Politique de développement de l'agriculture face à la Constitution, Québec, 1971, p. 13 et suiv. [Document non-publié].

provoque également la mise en vente d'un nombre important de terres pour non-paiement de taxes, terres souvent idéales pour des activités reliées à la récréation. Ces mises en vente pour non-paiement de taxes sont suivies très attentivement par des agents opérant au Québec pour le compte de corporations immobilières multinationales.<sup>52</sup>



Annuaire téléphonique  
Témiscamingue - 1973

Fig. 5

52 Entretien personnel avec M. Bill Christie, agent à l'emploi d'une compagnie immobilière apparemment basée à New York; à Ville-Marie, Témiscamingue, en 1973.

**Own Canadian land  
From \$19 an acre**

Small monthly payments for beautiful Canadian land, abounding in wild life. Acquired through estate liquidations, properties are in choice locations, many with lake or river frontage, suitable for hunting, fishing, camping, cottages, timber, minerals, investment potential enormous!

Write for free catalogue!  
Title guaranteed.

**Canadian Estate Land**

Dept. SA, 286 Lawrence Ave. W. Toronto 20, Ont. Canada

Sports Afield, fév. 1973.

**Own Canadian land  
From \$25 an acre**

Small monthly payments for beautiful Canadian land, abounding in wild life. Acquired through estate liquidations, properties are in choice locations, many with lake or river frontage, suitable for hunting, fishing, camping, cottages, timber, minerals, investment potential enormous!

Write for free catalogue!  
Title guaranteed.

**Canadian Estate Land**

286 Lawrence Ave. W. Toronto M5M 1K3, Ont. Canada

Field & Stream, 4/74.

**Own Canadian land  
From \$35 an acre**

Small monthly payments for beautiful Canadian land, abounding in wild life. Acquired through estate liquidations, properties are in choice locations, many with lake or river frontage, suitable for hunting, fishing, camping, cottages, timber, minerals, investment potential enormous!

Write for free catalogue!  
Title guaranteed.

**Canadian Estate Land**

Dept. SA, 286 Lawrence Ave. W. Toronto, Ont. Canada M5M 1K3

OUTDOOR LIFE, 380 Madison Ave., New York, N.Y. 10017

DECEMBER 1976 VOL. 158, NO. 6

**INVEST IN  
CANADIAN ACREAGE  
FROM \$47 AN ACRE**

Small monthly payments for beautiful Canadian land, abounding in wild life. Acquired through estate liquidations, properties are in choice locations. Many with lake or river frontage, suitable for hunting, fishing, camping, cottages, timber, minerals, investment potential enormous!

Write for free catalogue!  
Title Guaranteed  
1 Year Exchange Privilege

**CANADIAN LANDS**

Dept. 6A2, 286 Lawrence Ave. W.  
Toronto, Ont., Canada M5M 3A8  
(416) 789-4536

The GAZETTE, Montreal

Sat., Nov 6, 1976 33

Amérique du Sud

**OWN SOUTH AMERICAN LAND  
FROM \$19.00 AN ACRE**

Paraguay! In South America near Brazil. Only hours by plane, a source of wealth. Get in on this land boom and prosper!

An exotic paradise. Hot gator and prized tropical wildlife! Unlimited investment potential. All plantation possibilities. Things you might have found in Texas years ago. Ideal for ranch or home-land. Perfect tropical vacation site. For complete details, write:

**Paraguay Estates**

Dept. O4, 286 Lawrence Ave. W.  
Toronto, Ont. Canada M5M 3A8

Outdoor Life, 4/74.

L'ampleur du phénomène

S'il est encore juste de parler d'un "domaine relativement mal connu", comme l'écrivait le premier ministre du Canada à son homologue québécois le 5 septembre 1975 (cf. annexe I), il n'en reste pas moins qu'au cours des dernières années, des études sont apparues ici et là qui précisent dans ses grandes lignes l'ampleur du phénomène au Canada. A la suite des précurseurs Brown et Antoft<sup>53</sup> et du rapport ontarien sur l'aliénation des terres de la Couronne à des non-résidents,<sup>54</sup> quelques organismes provinciaux se mirent à s'intéresser davantage aux aspects quantitatifs du problème.<sup>55</sup>

53 Jacob A. Brown, A Study of Purchases and Ownership of Saskatchewan Farm Lands by Citizens and Companies of the United States of America to December 31, 1970, [Research Report RR: 72-11, Department of Agricultural Economics, University of Saskatchewan], Saskatoon, 1972, 22 p.

Antoft, op. cit.

54 Ontario Department of Lands and Forests, A report on the disposition of public land for cottage purposes in Ontario, other Canadian provinces and neighbouring states, Toronto, janvier 1971, 22 p.

55 Ile-du-Prince-Edouard

Royal Commission..., op. cit.

Warren C. Reed et David F. Woolnough, Caveat on Non-Resident Ownership - Prince Edward Island, [Land Registration and Information Service, Land Statistics Division, Council of Maritime Premiers, Occasional Paper No. 1], Fredericton (N.-B.), 1974, 17 p.

Récemment, l'Alberta rendait publiques des données fort instructives.<sup>56</sup> Au Québec, quelques études d'envergure régionale avaient bien vu le jour<sup>57</sup>, mais rien ne laissait croire, encore récemment, à un intérêt particulier du gouvernement du Québec dans ce domaine.

---

55 (suite)

Nouveau-Brunswick

Des statistiques sur les terres appropriées par des non-résidents sont incluses dans les Rapports annuels du Ministère des affaires municipales.

Manitoba

Manitoba Department of Agriculture, In Search of a Land Policy for Manitoba, op. cit.; selon Samuel Uskiw, ministre de l'Agriculture: "there are no other documents or reports relating to non-resident ownership of land in Manitoba. The working paper represents the first comprehensive look at this subject in Manitoba." Correspondance, 11 février 1975.

Alberta

C.C.M. Pei, op. cit.;

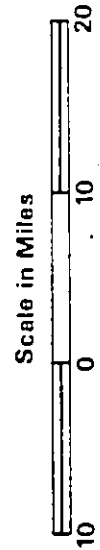
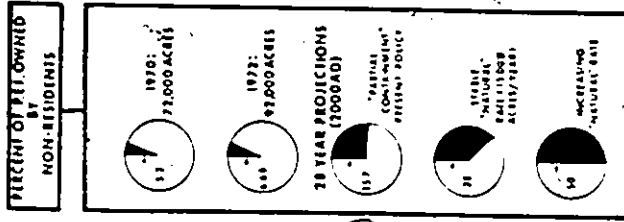
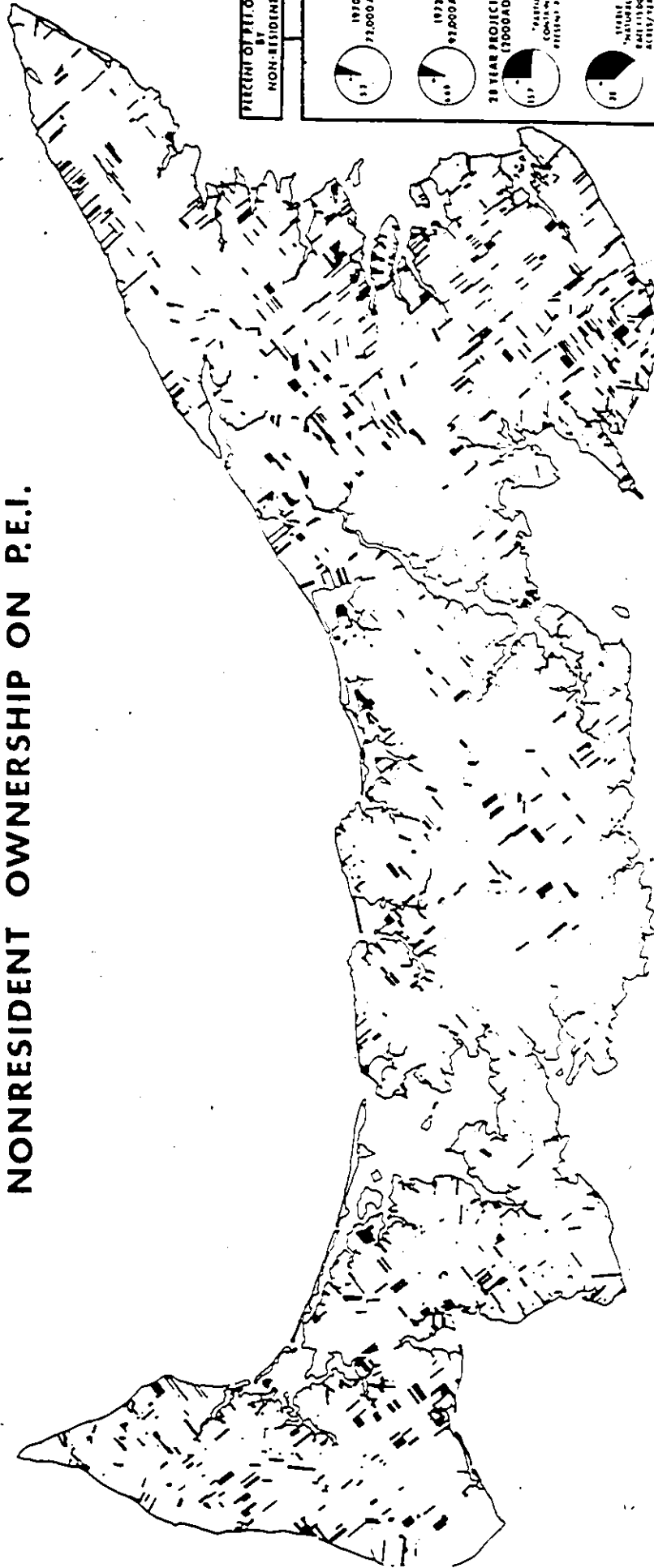
Alberta Land Use Forum, An Investigation...., op. cit.

56 Communiqué émanant du Ministère de l'Agriculture de l'Alberta, circa septembre 1976.

57 Jacques DeFoy [et al], Rationalisation des basses terres de la Mauricie entre Trois-Rivières et Shawinigan, [Module de Géographie, Université du Québec à Trois-Rivières], 1972, 310 p.

Curtice Rose, op. cit.

# NONRESIDENT OWNERSHIP ON P.E.I.



Graphics By  
Maritime Resource Management Service  
Amherst, N.S.  
1973

Source: Royal Commission on Land  
Ownership and Land Use, P.E.I.,  
1973, p. 28.

Une enquête du Ministère de l'Agriculture du Québec

Depuis juin 1976, suite à une "fuite" qui n'a soulevé que peu d'échos, on dispose enfin de données un peu plus précises. Un rapport préliminaire, daté de février 1976, résume une enquête menée par le Ministère de l'Agriculture, par l'entremise des Bureaux et Laboratoires régionaux, conjointement avec le Service des études économiques. Ce rapport comporte deux sections dont la première traite de la spéculation dans les basses terres du Saint-Laurent et de l'Outaouais et la deuxième de l'aliénation du territoire à des non-résidents du Québec.<sup>58</sup> Quoique cette étude ne concerne que les terres où on retrouve une certaine activité agricole et que les superficies d'un acre et plus, elle apporte néanmoins certaines indications qui laissent entrevoir un ordre de grandeur dans le cas où on ajouterait les terres forestières, à potentiel récréatif ou non, ainsi que les terres du domaine public, aliénées à des non-résidents (fonds de rivières, etc). On y apprend que

au niveau de la province, ... 9,273 propriétaires qui ne résident pas au Québec possèdent une superficie totale de 501,216 acres dont 161,879 sont abandonnées, 55,322 sont utilisées à des fins agricoles et 284,415 servent à d'autres fins.

Chronologie d'acquisition de tous les sols aliénés: au cours des 10 dernières années, les non-résidents ont acquis un total de 300,485 acres, ce qui représente près de 60 % des 501,216 acres actuellement aliénées. Les acquisitions des cinq dernières années comptent pour 43.8 % du total possédé par des non-

---

58 Ministère de l'Agriculture du Québec, La spéculation probable dans les basses terres du Saint-Laurent et de l'Outaouais et l'aliénation du territoire à des non-résidents du Québec dans l'ensemble de l'écoumène agricole, Québec, février 1976, 22 p.

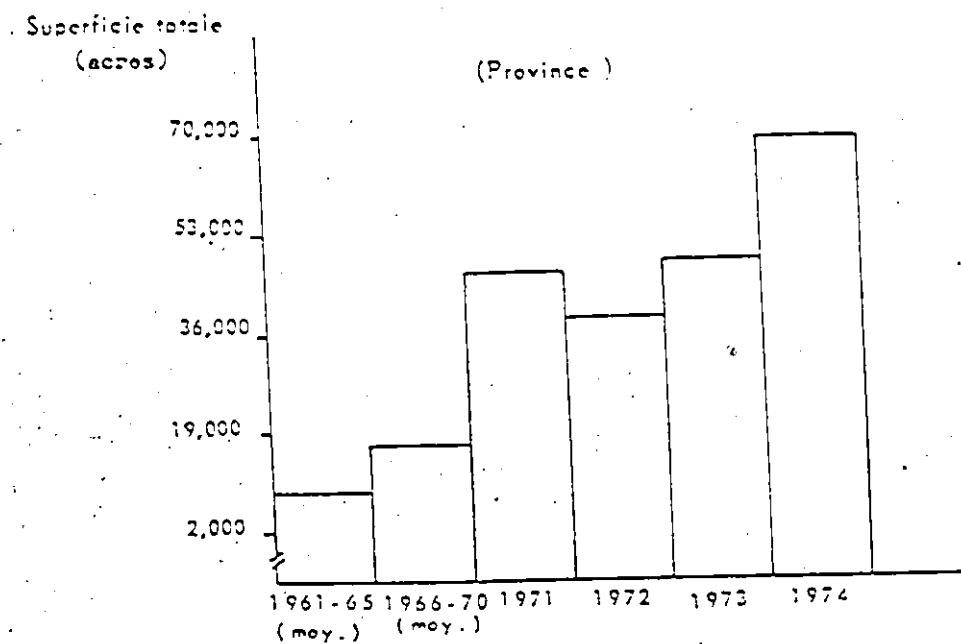
résidents. D'une moyenne de 16,091.8 acres par année acquises de 1966 à 1970, la superficie aliénée atteint une moyenne de 44,005.2 acres de 1971 à ce jour. L'année 1974 marque un sommet: 1,319 propriétaires se partagent 69,647 acres, ce qui représente, pour cette seule année, plus de 13.8 % des sols aliénés. Au niveau de la province, l'aliénation est en pleine croissance depuis 1972. Les données de 1975 étant incomplètes, on ne peut en comparer les résultats à ceux des années précédentes.

Ainsi, l'aliénation du territoire à des non-résidents est en pleine croissance et actuellement, au Québec, plus d'un demi-million d'acres de terres sont aliénées."

(Rapport préliminaire..., p. 9.)

#### GRAPHIQUE 4

Chronologie d'acquisition des sols de 1 acre et plus aliénés à des non-résidents du Québec.



(Rapport préliminaire..., p. 18.)

Dans un "bref" confidentiel présenté au Conseil des Ministres, l'ancien ministre de l'Agriculture du Québec estimait ce phénomène des plus alarmants: "La situation devient de plus en plus critique chaque jour et appelle une intervention immédiate et efficace de la part du Gouvernement du Québec."<sup>59</sup>

Compte tenu que le gros du capital étranger investi dans le domaine foncier au Québec se dirige plutôt vers les centres urbains, (200 à 300 millions de dollars annuellement, selon certains estimés)<sup>60</sup>, on peut se demander ce que donnerait un relevé détaillé de tous les terrains, urbains (bâties ou non), ruraux (agricoles, forestiers ou récréatifs) et même publics (clubs privés, concessions forestières, baux miniers), dont la possession, le contrôle ou l'usufruit sont aliénés en faveur de non-résidents du Québec.

#### Impact sur le prix de la terre

En région rurale, l'impact le plus immédiat et le plus remarqué de la présence d'acheteurs non-résidents se situe au niveau du prix des terres. Un nombre même peu élevé de transactions, effectuées à des prix correspondant à l'état de systèmes économiques plus

---

59 Kevin Drummond, op. cit., p. 5.

60 Robert Pouliot, "Les investissements immobiliers étrangers. Québec perdrait \$ 300 millions par an", La Presse (Montréal), 8 juin 1976, p. A-1.

Cf. la série d'articles remarquablement fouillés signés par Henry Aubin dans The Gazette (Montréal), 5 au 18 décembre 1976.

développés que celui de l'économie locale, peut exercer une influence considérable sur les prix dans toute une région. Ces transactions donnent en effet aux propriétaires ruraux une idée plus exacte de la valeur de leurs biens sur les marchés extra-régionaux (nationaux ou étrangers). De plus, la simple prise de conscience de ce phénomène par des propriétaires ruraux contribue à hausser à leurs propres yeux la valeur de leurs biens, ceci même si aucune vague d'acheteurs non-résidents n'a encore fait irruption dans leur région. Cette hausse des prix peut s'effectuer au détriment soit des jeunes désireux de faire leur vie dans l'agriculture (les terres deviennent hors de prix), soit des producteurs agricoles déjà établis qui désirent agrandir leur exploitation. Seule une augmentation phénoménale du revenu des agriculteurs pourrait compenser pour la hausse des prix. Par contre, la valorisation du domaine rural accroît le capital réalisable des actuels propriétaires du sol, assez souvent des gens âgés songeant à la retraite. Or, la terre d'un agriculteur, c'est son plan de pension. C'est sur cette vérité élémentaire que s'est subitement radouci le radicalisme des autorités de l'Ile-du-Prince-Edouard.<sup>61</sup>

---

61 "...after canvassing provincial residents, the Commission found that comprehensive land-use plan was not feasible because Islanders were not ready to accept one. (...) The major reason: many Islanders are farmers approaching retirement age, land-control will reduce their capital gains... to provide for their retirement years and upon which they have counted for a long time."

Cutler, op. cit., septembre 1975, p. 33.

### Impact fiscal

Côté impact fiscal, les avis sont partagés. Le groupe d'étude ontarien estimait que les propriétaires fonciers étrangers ne contribuent pas selon leur juste part aux revenus de la province en général, et aux localités où ils sont implantés en particulier. On y recommande donc l'imposition d'une taxe différentielle dont pourraient se prévaloir les autorités locales, taxe pouvant aller jusqu'à 50 % de la taxe foncière ordinaire.<sup>62</sup> Ce point de vue rejoint celui d'Antoft selon lequel

contrairement à l'impression générale, les non-résidents ne sont pas une source particulièrement lucrative de revenus additionnels pour les gouvernements locaux, même en tenant compte du fait qu'ils exigent généralement peu des services publics.<sup>63</sup>

Par contre, toute hausse du prix des terrains se traduit, à moyen terme, par un accroissement du rendement de la

---

62 Select Committee..., Interim Report..., op. cit., p. 23.

63 "A non-resident from outside Canada owning real property in one of the provinces escapes the major taxes levied by both the provincial and federal governments, and his contribution in the maintenance of the total spectrum of government services is limited to his contribution through property tax and such excise and consumer taxes as may be levied on goods purchased by him in Canada. (...) From limited data collected in Cape Breton in 1971, ... the contribution to all forms of taxes on goods and services is not likely to exceed six per cent of the contribution made by full time residents.

Kell Antoft, Taxation and the non-resident landowner in Prince Edward Island, Institute of Public Affairs, Dalhousie University, Halifax, 30 mai 1973, p. 1.

taxe foncière, résultat qui ne peut laisser indifférentes des municipalités qui crient famine, leur base fiscale étant nettement insuffisante.<sup>64</sup>

### Pourquoi contrôler le phénomène

Au Québec, peu d'attention a été accordée jusqu'ici aux effets de l'aliénation du sol de communautés locales rurales, sauf récemment dans les cas de Forillon et de Sainte-Scholastique, où l'intrusion résulte plutôt de l'action de ce qui pourrait être appelé un "organisme étatique non-résident". Dans un document interne non publié préliminaire à la version définitive du Rapport du comité interministériel sur les investissements étrangers ("rapport Tetley"), on pose le problème en ces termes:

dans la mesure du possible, il y a lieu de favoriser l'intégration des activités des non-résidents au milieu autochtone. Cependant, lorsque les activités de ces non-résidents sont plutôt des activités d'occupation et d'utilisation du sol pour des fins de villégiature ou de spéculation et non pas des activités d'exploitation des richesses que supporte ce sol..., les perspectives d'intégration deviennent plus limitées. L'attitude à prendre consiste souvent alors à contenir en des limites raisonnables la présence des non-

---

64 Situation qui ne date pas d'hier. En février 1957, on parlait dans la revue Cité Libre du "système fédératif où les provinces et les municipalités doivent précisément leur indigence aux conceptions fiscales fédérales".

Pierre-Elliott Trudeau, "Les octrois fédéraux aux universités", Le fédéralisme et la société canadienne-française, Montréal, HMH, 1967, p. 101.

résidents en milieu autochtone. Car il y a généralement, par unité de territoire, un niveau à partir duquel la concentration en non-résidents a pour effet d'empêcher une saine organisation sociale et, partant, économique de prendre forme. 65

Cette appréciation est partagée par plusieurs: "S'il est difficile de dresser la liste de toutes les transactions par lesquelles des Américains sont devenus propriétaires de terres ou de lots, ce qu'on sait, c'est qu'une fois achetées, ces terres deviennent à peu près irrécupérables à des fins d'aménagement agricole, récréatif, forestier, etc."<sup>66</sup> Mentionnons ici le cas assez aberrant des achats de terres à potentiel agricole ou récréatif effectués par certaines compagnies immobilières engagées dans des activités en partie de nature spéculatives. D'aucuns ont fait état de la situation chaotique qui résulte d'achats de nature spéculative aussitôt suivis de lotissements plus ou moins anarchiques, dont on fait parfois la promotion dans un pays assez lointain que le client éventuel ne vient que rarement examiner son futur bien "de visu".

---

65 Ministère des Richesses Naturelles et des Terres et Forêts, Moyens d'intégrer les sociétés exploitant les ressources aux circuits économiques nationaux dans les secteurs de juridiction du MTF et du MRN, [rapport soumis au comité interministériel sur les investissements étrangers], Québec, circa octobre 1972, p. 7.

66 Claude Greffard [directeur du Centre de recherches en aménagement régional des Cantons de l'Est], cité par Jean-Paul Soulié; "Les Américains se ruent sur les terres du Québec", La Presse (Montréal), 5 mars 1974.

Très développée aux Etats-Unis<sup>67</sup>, cette pratique assez incroyable commence à s'infiltrer au Québec. D'après Pierre Viau, conseiller juridique de l'Union des Conseils de comté,

il existe au Québec un système fort rentable qui consiste à acheter des terres, à les subdiviser sur papier en lots de 25' x 50' ou de 50' x 75', et à les revendre aux quatre coins du globe sans qu'aucune autorité gouvernementale ne puisse, apparemment, exercer un contrôle efficace. Une compagnie qui a été incorporée et qui possède son siège social dans un pays où l'on ne peut pratiquement jamais l'atteindre acquiert une terre chez nous. Après l'avoir subdivisée sur papier, elle-même, sa filiale, une compagnie parente, finalement on ne sait plus au juste, lance une promotion dans un autre pays... 68

A l'heure actuelle, sur le plan municipal, c'est le chaos:

rien n'empêche une personne de vendre une partie de son terrain sans que cette partie ne soit subdivisée et enregistrée comme entité séparée au cadastre officiel..., bref, une municipalité aura beau adopter tous les règlements possibles en matière de subdivision,

---

67 "In New Mexico, for instance, one hundred companies now control more than one million acres of open land and have subdivided it into enough lots to triple the state's population in the unlikely event that every buyer built on and moved to his property. The vast area around Albuquerque is ringed by staked-out subdivisions containing a total of more than 200,000 lots... Most of this land is dried-out, over-grazed range..."

Leonard Downie, The Recreation Land Racket, The Progressive (Madison, Wisconsin), vol. 38, no 5, mai 1974, p. 20.

de zonage ou de construction, c'est inutile, puisqu'on n'a pas acheté pour bâtir, on a acheté pour revendre. Tout ce que la municipalité peut faire, c'est d'envoyer des comptes de taxes à l'étranger. 69

Les résultats de ce type de transactions sont particulièrement contre-indiqués là où il est question d'un aménagement coordonné du territoire.

L'accaparement du sol dans une région donnée revêt un caractère d'autant plus définitif qu'on a constaté qu'une fois des terres acquises par des non-résidents étrangers, ces dernières sont souvent revendues à l'étranger même, sans que les résidents aient même la chance de s'en porter acquéreurs. Le comité ontarien remarquait que "a U.S. owner may find it more convenient to sell his land to prospective purchasers in his home city than to return to the province merely to seek a Canadian buyer."<sup>70</sup> Qui plus est, des terres acquises par une corporation immobilière n'ayant pas de siège social dans le pays intéressé obligent les résidents à passer possiblement par New York, Zurich ou quelque émirat arabe pour pouvoir éventuellement racheter "leurs" propres terres, ce qui risque de compliquer la procédure.<sup>71</sup>

68 Pierre Viau, cité par Rose-Anne Giroux, "Face à la spéculation, il n'y a rien à faire", Le Jour (Montréal), 27 mars 1974.

69 Id.

70 Select Committee..., Interim Report..., op. cit., p. 19.

71 Leon Harris, "Foreign investment in Quebec property thrives freely", The Gazette (Montréal), 1 mars 1974.

Dans le cas du Québec, l'aliénation des terres rurales privées présente d'autant plus d'intérêt qu'il s'agit en somme d'une des dernières richesses naturelles dont la propriété et le contrôle reste, du moins en partie, aux mains de Québécois. Une situation sensiblement analogue a été observée en Nouvelle-Ecosse:

To Nova Scotians, it means that they are losing control of their single most valuable resource, their scenic land. Outside buyers from what is economically another universe drive prices far beyond what the local people can afford... It is, indeed, a kind of economic imperialism... 72

Très normalement, des phénomènes de cette nature s'attirent des interventions gouvernementales. 73

---

72 Un journaliste américain du Boston Sunday Globe, cité par le Halifax Mail-Star, 24 septembre 1973.

73 Dans une lettre à M. Paul Couture, président de l'Union des producteurs agricoles, l'ancien ministre de l'agriculture du Québec exprimait l'urgence d'agir en ces termes:

"...question grave et urgente pour la survie même de l'agriculture du Québec. En effet, le relevé effectué par mon ministère au cours des derniers mois démontre que le phénomène de spéculation et de destruction dépasse de beaucoup l'envergure que l'on avait soupçonnée jusqu'à alors... Il serait invraisemblable, en effet, que les centaines de millions de dollars déjà investis aux frais de la collectivité toute entière... ne soient pas sauvegardés par une législation."

Kevin Drummond, correspondance, lettre à Paul Couture, 26 mars 1976.

#### 1.4 MOYENS DE CONTROLER LE PHENOMENE

The emotionalists would ignore the complex political, economic, administrative and human realities by banning all purchases by foreigners or even non-resident Canadians. Those at the other extreme favour no restrictions on ownership. Instead they call for land-use planning - and stop there.

Maurice Cutler 74

Après avoir examiné quelques-unes des raisons fréquemment invoquées par les différents niveaux de gouvernement pour justifier ou expliquer leurs interventions dans ce domaine, nous verrons comment ces dernières découlent de deux conceptions assez différentes l'une de l'autre. D'une part, on trouve ceux qui pensent pouvoir résoudre le problème par un contrôle général de l'utilisation du sol, mesure affectant les propriétaires non-résidents ou étrangers de la même façon que le reste des citoyens résidents. Par contre, d'autres préfèrent apporter des restrictions au droit de propriété des non-résidents ou des étrangers seulement, ne touchant alors que de façon indirecte au droit de propriété des résidents, par exemple celui de vendre leur terre à des étrangers.

## Deux façons de contrôler le phénomène

La mise en oeuvre de politiques visant à régler les achats de terrains par des non-résidents, (Canadiens des autres provinces ou étrangers), constitue un véritable casse-tête pour les administrations publiques tant au niveau provincial que fédéral, et cela depuis plusieurs années. Cette situation n'est pas étrangère au fait que quiconque veut ralentir ou stopper l'appropriation du sol à distance se voit dans la pénible obligation (politiquement parlant) de toucher au sacro-saint droit de propriété. Ajoutons, à ce droit qu'aucun gouvernement élu ne touche impunément, le fait qu'au Canada au moins onze gouvernements s'estiment touchés par le problème (donc compétents), et nous comprenons cette constatation du Conseil économique des provinces de l'Atlantique: "Land ownership and use is one of the most difficult and perplexing issues confronting provincial governments across Canada."<sup>75</sup> Progressivement, deux méthodes surtout ont fini par être retenues. Nous en ferons ici une brève rétrospective.

### Rétrospective

Au début des années '70, les gouvernements de certaines provinces tentèrent d'intervenir directement sur le fond du problème, lequel touche carrément aux droits de propriété du sol. On était alors poussé à l'action par

---

75 Cutler, op. cit., avril 1975, p. 17.

une opinion publique qu'alarmaient les médias d'information; ces deux provinces étaient l'Ile-du-Prince-Edouard et la Nouvelle-Ecosse. Toutefois, après l'adoption de quelques mesures audacieuses et bon nombre de promesses d'agir qui l'étaient encore plus, on assista à un repli prudent, lequel n'était pas étranger aux réactions suscitées dans divers milieux, et notamment dans des milieux d'affaires américains. Dans un article du Chronicle-Herald d'Halifax en date du 30 janvier 1973, M. Ross Fuller, directeur du Land Auction Agency (Boston), préconisait un contrôle très souple:

Sales of lands in Nova Scotia to Americans should not be restricted thereby blocking benefits to the economy; rather, the province should control the use of land. (...) Rather than limit ownership in response to nationalist emotions, the more businesslike method of controlling land use would be by adequate zoning and planning. (...) There is the right of an individual to realize the best price on the market for his property... 76

Cette même année, la Commission royale d'enquête instituée à l'Ile-du-Prince-Edouard pour étudier la question arriva à des conclusions similaires: "...importance of land use as opposed to land ownership. The belief that who the owner is, is not so important as what use is made of the land is intellectually, morally and otherwise appealing."<sup>77</sup> Un an plus tard, le rapport du comité législatif de Nouvelle-Ecosse conclut à son tour que:

---

76 Bill Smith, "Land sales to Americans could boost economy; real estate auctioneer concerned", The Chronicle-Herald (Halifax), 30 janvier 1973.

77 Op. cit., p. 41.

"Ownership of land is not the problem..., the problems and difficulties are those of use of land."<sup>78</sup> Ce qui lui attira ce commentaire d'Antoft:

The Committee has bought the arguments of all those people who have been in favor of not really doing anything - the real estate lobby - , and who argued that it doesn't matter who owns the land...; controls on usage is important but it is ridiculous to ignore the other half of the equation. 79

Au Manitoba, on s'éloigne aussi du secteur, politiquement délicat, des droits de propriété en tant que tels, pour s'attacher aux modes d'appropriation: "The critical question is not one of foreign ownership of land, but what effects the various forms of land tenure and land transfers have on farmers, the rural community, the province, and the country. That is the approach taken in this paper."<sup>80</sup> Ce qui n'empêche pas de constater plus loin l'importance du facteur "propriété": "If ownership is separated from the operator, the landlord will be the

---

78 Select Committee on Non-Resident Ownership of Land, Report to the House of Assembly, Halifax, Queen's Printer, 1974, pp. 9,10.

79 "Land remains unprotected from foreign ownership", The Montreal Star, 30 novembre 1973.

80 Manitoba Department of Agriculture, In Search of a Land Policy..., op. cit., pp. 10, 55.

beneficiary of productivity gains rather than the operator." (p. 55)

Cette façon d'aborder le problème est présentement très populaire: "The over-riding consideration at present is land-use. Ownership by non-residents can conceivably be controlled by proper land use and legislation."<sup>81</sup> Il est à noter qu'aux Etats-Unis, on ne semble pas aborder le problème de cette façon.<sup>82</sup> En effet, en plus d'épouser, à toutes fins pratiques, le point de vue des corporations immobilières intéressées, voire même celui des spéculateurs impliqués, une telle approche du problème a déjà fait l'objet de sérieuses critiques.

Land-use regulations cannot provide a complete answer; no matter how well conceived and administered land-use planning may be, the issue of ownership cannot be ducked indefinitely. Planning by itself is incapable of preventing non-residents from acquiring an ever-increasing amount of prime land. Land use and land ownership are intimately interconnected and any long-term policy must involve a combination of controls on both. <sup>83</sup>

---

81 Cutler, op. cit., mai 1975, p. 24.

82 Fred L. Morrisson et Kenneth R. Krause, State and Federal legal regulation of alien and corporate land ownership and farm operation, [U.S. Department of Agriculture, Economic Research Service, Agricultural Economic Report No. 284], Washington D.C., mai 1975, 105 p.

83 Cutler, op. cit., septembre 1975, p. 30.

Connaissant maintenant quelques-unes des raisons qui portent les gouvernements à intervenir et les deux façons principales entre lesquelles ils ont à choisir (via le contrôle de l'utilisation versus le contrôle de la propriété du sol), nous examinerons maintenant plus en détail la première de ces options, soit celle qui préconise de solutionner le problème au moyen d'une meilleure planification de l'utilisation du sol.

\*

#### 1.4.1 LE CONTROLE DE L'UTILISATION DU SOL

Depuis des années certaines questions font l'objet de débats au sein de l' "école" qui privilégie le "land use" plutôt que le "land ownership" pour régler le problème des achats de terrains par des étrangers. Nous en esquisserons ici une fresque rapide.\*

En particulier, il faut s'arrêter à la philosophie dite "de l'entretien minimum" (stewardship), à quelques difficultés engendrées par des zonages ou des "banques" de terres, de même qu'à la sempiternelle question des interférences entre divers niveaux d'autorités également "compétentes".

##### Le concept de "l'entretien minimum"

Le concept dit de "l'entretien minimum" (stewardship) cher à Charles Raymond<sup>84</sup> et à d'autres planificateurs des provinces de l'Atlantique, fut utilisé surtout pour asseoir le bien-fondé d'une intervention gouvernementale dans le domaine de la propriété privée, et a déjà fait l'objet de

---

\* On ne doit pas s'attendre à trouver ici une analyse exhaustive de tous les prolongements et ramifications des différents moyens adoptés par les administrations gouvernementales pour faire face au problème. Un tel travail déborderait d'ailleurs le cadre de cet ouvrage. Il s'agit ici de faire état de quelques aspects d'intérêt particulier - parfois négligés ou peu connus -, susceptibles de renseigner ceux dont la charge exige la planification, la prise de décisions et la prévision des conséquences.

84 Charles W. Raymond dirigea les travaux de la Commission d'enquête sur la propriété et l'utilisation des terres à l'Ile-du-Prince-Edouard. (Entretien personnel à Truro, Nouvelle-Ecosse, en février 1972).

rapports volumineux.<sup>85</sup> Cette conception de la propriété considérée comme une "fonction sociale" est attirante sous plus d'un aspect.

The concept of minimum management or minimum maintenance of land is, in essence, the concept of stewardship. It is a concept pervasive in human history and culture. It has been expressed in many contexts - theological and philosophical, legal, economic and practical. It says to individual humans that how they use the land matters; it matters as much to their fellowmen now and of future generations as it does to themselves. 86

Ayant rarement dépassé le stade conceptuel, cette philosophie était déjà fort bien résumée par Léon Duguit, dès 1912:

La propriété n'est pas un droit; elle est une fonction sociale. Le propriétaire, c'est-à-dire le détenteur d'une richesse, a, du fait qu'il détient cette richesse, une fonction sociale à remplir; tant qu'il remplit cette mission, ses actes de propriétaire sont protégés.

S'il ne la remplit pas ou la remplit mal, si par exemple il ne cultive pas sa terre, laisse sa maison tomber en ruine, l'intervention des gouvernants est légitime pour le contraindre à remplir ses fonctions sociales de propriétaire, qui consistent à assurer l'emploi des richesses qu'il détient conformément à leur destination. 87

Intellectuellement attirante, cette "doctrine" n'a jamais

---

85 Mary Rawson, Minimum Maintenance, A Report for the Royal Commission on Land Ownership and Land Use, P.E.I., [Ministère de l'Expansion économique régionale - Planification de la région de l'Atlantique], Charlottetown, 9 juillet 1973, 150 p.

86 Id., p. 2.1.

connu le succès en pratique. De plus, compte tenu du comportement actuel et prévisible des "sujets économiques" autour de nous, il semble qu'il y ait bien peu de chances de les voir adopter, sans un certain degré de coercition, une telle philosophie. Bryant serre de plus près la réalité quand il fait état de cette remarque de Walter Lippman: "The modern trouble is in a low capacity to believe in precepts which restrict and restrain private interests and desire." Il ajoute: "Ask any speculator or real-estate salesman to consider the implications of land use for rational development of cities, and this "modern trouble" will most likely be abundantly illustrated."<sup>88</sup>

#### Les banques de terrains

De temps à autre quelque organisme ou chercheur propose l'établissement d'une banque de terres<sup>89</sup> pour contrer les effets des acquisitions du domaine rural par

---

87 Léon Duguit, cité par Jean-Philippe Lévy, Histoire de la propriété, Paris, P.U.F., 1972, p. 105.

88 R.W.G. Bryant, Land, Private Property: Public Control, Montréal, Harvest House, 1972, p. 137.

89 Au sujet des banques de terrains, voir l'excellente étude réalisée par Norman Pearson, Land Banking, Principles and Practice, publiée sous les auspices du Research and Development Fund, Appraisal Institute of Canada, janvier 1975, 59 p.

des non-résidents, généralement des urbains, nationaux ou étrangers.<sup>90</sup> Dans un mémoire adressé au Select Committee of the Nova Scotia Legislature on Non-Resident Land Ownership, Kell Antoft écrivait:

the province, must be prepared to acquire land at its market value, and make it available on long term lease... Objectives for the reacquisition of agricultural and recreational land should be... recovering into the Crown ownership a significant proportion of our best land resources. (...) The cost... 15 to 20 millions dollars a year, at today's land prices... Seen as an investment in our future ability to feed ourselves and to preserve our social environment, this appears to be a reasonable proposition. 91

Sans entrer ici dans le détail du fonctionnement d'une

---

90 Parmi les résolutions adoptées au dernier congrès de l'Union des producteurs agricoles du Québec, figure "la création d'une banque de terres".

Paul Pouliot, "Le gouvernement Lévesque devra prendre position sur les plans conjoints", La Presse (Montréal), 26 novembre 1976, p. D-12.

Cf. le Programme du Parti Québécois, éd. 1975, p. 15: "Un gouvernement du Parti Québécois s'engage à établir... une politique de rachat des terres abandonnées ou non exploitées et en créant à cette fin une banque des sols arables."

91 Kell Antoft, Statement to the Select Committee of the Nova Scotia Legislature on Non-Resident Land Ownership, sans date, pp. 3,4.

banque de terres, ouvrage qui a déjà été bien fait ailleurs,<sup>92</sup> notons que la conception d'Antoft n'a pas été sans faire l'objet de critiques, même en Nouvelle-Ecosse.

The Crown is helping to get land prices up. By actively bidding for property, the Crown has helped to tighten the supply of available land and resultingly raised the price. (...) Land it buys comes off the tax roles and it must raise our taxes to replenish the money it spends for land and to replace the tax receipts from the land which the Crown now owns which is no longer taxed ! 93

Dans le cas des propriétés acquises par des intérêts étrangers, ou par des non-résidents nationaux, dépendant de l'échelle à laquelle on désire résoudre le problème, plutôt que d'une banque de terrain de style classique (achats de terrains suivis de location à plus ou moins long terme ou encore de vente), l'Etat pourrait mettre sur pied un organisme de type Corporation de la Couronne, qui agirait en somme comme un agent immobilier.

---

92 Norman Pearson, op. cit.

Cf. aussi les Rapports annuels de la Saskatchewan Land Bank Commission pour les années 1973, 1974, 1975; Regina, Department of Agriculture, Government of Saskatchewan.

Cf. également un fort dossier du Star-Phoenix (Saskatoon) en date du 15 janvier 1975.

Tom Hamlin, "land bank counsellor", décrit ce dossier comme suit: "... factual reports by objective writers and contain only minor misleading statements." Correspondance, 30 janvier 1975.

93 John Miller, [lettre à l'éditeur], The Chronicle-Herald (Halifax), 29 janvier 1973, p. 6.

Le propriétaire non-résident ou étranger ne pourrait revendre ou léguer sa propriété qu'à cette Corporation, laquelle se chargerait ensuite de trouver un acheteur résident pour la parcelle en question.

Il ne faut pas minimiser non plus l'effet que peut produire une banque de terres agricoles sur le développement urbain:

Although establishing an agricultural land bank by the Quebec government is a commendable proposal, to do so without also setting some form of control over non-agricultural land would only add to the speculative real estate pressures which already exist in the region. Rising food prices warrant government efforts to protect prime agricultural land close to the Montreal metropolitan area, but the escalating cost of housing equally necessitates measures...

The complexity of the problem will make early implementation of any government planning difficult. 94

#### Le zonage: une solution ?

Plusieurs études ou rapports de Commissions d'enquête ou de Comités "spéciaux" préoccupés par les "achats de terrains par les étrangers" ont à toutes fins pratiques déclaré forfait en ce qui a trait aux restrictions possibles des droits de propriété des non-résidents en tant que tels, exprimant plutôt l'espoir qu'un zonage énergique contraigne l'ensemble des propriétaires, - résidents ou pas -, à une mise en valeur optimale de leur bien, auquel cas la question de la propriété de ce bien se présenterait, semble-t-il, avec moins d'acuité.

Remarquons d'abord qu'un zonage en tant que tel n'empêche pas un nombre sans cesse croissant de non-résidents de se porter acquéreurs de superficies toujours plus grandes. A la limite, on pourrait concevoir par exemple une province entière qui serait de fait propriété de citoyens habitant d'autres provinces ou Etats étrangers, auquel cas il est vraisemblable qu'une loi de zonage, - quelle qu'elle fut -, n'aurait pas le même effet.<sup>95</sup> Le zonage n'empêche pas non plus la croissance du phénomène de métayage, institution apte s'il en est une à garantir un sous-développement chronique et perpétuel des régions rurales. Les redevances du locataire de la terre au propriétaire étant ordinairement basées sur une formule quelconque de pourcentage des gains, tout accroissement de la productivité agricole, toute augmentation du prix à la ferme des produits agricoles profite en dernière analyse au propriétaire non-résident, sans parler du phénomène spéculatif qui contribue alors, lui-aussi, à garnir des coffres lointains. De plus, un zonage seul peut provoquer des effets inédits:

It usually defines the use to be made of land far in advance, and, if it is not accompanied by vigorous government intervention in the market, merely enables speculators to throw off the land that will not be developed, and concentrate their profit-making efforts on the land that will be...

It can be a charter for land speculators, by telling them which land is likely to become the most valuable in the future. 96

95 Sur les potentialités et les limites du zonage, c.f. l'excellent livre de Réjane Charles, Le zonage au Québec, un mort en sursis, Montréal, P.U.M., 1974, 171 p.

96 Boyce Richardson, "Land, and Who Should Own it" dans Nature-Canada, [Canadian Nature Federation], vol. 2, no. 3, juillet - septembre 1973, p. 21.

Mais le talon d'Achille de toute loi de zonage se situe au niveau des compensations. Doit-on en payer ou non ? Divisé sur cette question, l'ancien Cabinet québécois n'a finalement accouché de rien du tout:

Au Cabinet, mes confrères étaient en désaccord avec moi sur la nécessité de compenser les pertes monétaires que subissent théoriquement les producteurs à qui on interdit de vendre leurs terres agricoles à des fins industrielles, commerciales ou résidentielles. (...) Même des agriculteurs ont été contre nous-autres dans cette affaire-là. (Kevin Drummond) 97

Actuellement, non seulement le projet de loi (non encore déposé) du Ministère de l'Agriculture du Québec ne comporte aucun dédommagement pour les propriétaires ruraux, mais prévoit au contraire des amendes pour ceux qui refuseraient de s'y conformer. On se refuse donc à acheter, à toutes fins pratiques, les terres agricoles dont le Québec a besoin; - (un zonage avec compensations a certaines similarités

---

97 Kevin Drummond, cité par Marc Lestage, "Kevin Drummond a découvert un nouveau pays: le Québec", Le Soleil (Québec), 20 novembre 1976, p. B-3.

avec une banque de terrains) -. Il sera intéressant de suivre les procédures légales qui pourraient être entreprises si le gouvernement se décide de passer à l'action.<sup>99</sup>

Dans le cas du Québec, s'il est exact que la propriété foncière des francophones tend à refluer vers le domaine rural (l'investissement étranger dans le domaine foncier se concentre surtout dans l'urbain

---

99 "In the absence of some constitutional assurance of compensation the (legislation creating the right to zone should within limits create the right to compensation. These limits are not that difficult to define. Generally speaking, compensation would be based on the difference in the value of the land before and after the zoning."

Peter V.V. Betts, "The cloud on the horizon of expropriation: land-use control", The Business Quarterly, [School of Business Administration, University of Western Ontario], été 1973.

Le Gouvernement du Québec, qui justement entend rendre possible au Québec la "poursuite de groupe" (class action), pourrait peut-être un jour faire lui-même l'objet de poursuites de ce genre, soit à l'occasion d'un zonage agricole, soit lors d'une tentative de mise en vigueur, partielle ou totale, de la loi de réserve de terrains en bordure des lacs et rivières non navigables et non flottables.

et le péri-urbain), un zonage qui ne serait que rural aboutirait paradoxalement à déprécier des terrains possédés principalement par des Québécois francophones, et à hausser le prix des propriétés urbaines et semi-urbaines au grand profit de leurs actuels propriétaires, des étrangers en partie.

Finalement, l'idée même que l'Etat puisse intervenir dans le domaine du marché foncier en laisse plusieurs sceptiques. Selon ces derniers, souvent impliqués de plus ou moins près dans le commerce de l'immobilier, les contrôles, quels qu'ils soient, affaiblissent le marché et détraquent la machine économique.<sup>100</sup> On soutient, avec des arguments dont certains ne sont pas sans rappeler ceux qu'on a servis au Gouvernement du Québec dans la période qui précéda la nationalisation de l'électricité, que l'Etat n'est pas doté du personnel et de l'expertise nécessaire pour mettre son nez dans le monde de l'immobilier. Suite aux performances politico-scientifiques douteuses de la conférence d'Habitat 76, le Financial Post constatait:

100

Cette idée constitue une sorte de leit-motiv qui revient sur le tapis au cours de chaque congrès de la Canadian Real Estate Association.

Cf. Jeanne Desrochers, "Les commerçants de l'immeuble sont très sceptiques devant l'intervention de l'Etat", La Presse (Montréal), 23 octobre 1976, p. D-5.

Land, as a community-resource, may be good in socialist or communist countries where organizations and power relations reside solely with the government. But in market economies where loan-originating capacity, social institutions, and expertise have evolved as private-sector characteristics, then government involvement will not necessarily result in a redistribution on competence.

For example, in Canada, where governments are not equipped for untrammelled participation in the development process, occasional forays are fraught with excessive cost overruns and time delays. (...)

In a world cut in half by inequities, private ownership of land is seen as the chief villain. And while private ownership is vilified, governments remain unscathed. At Habitat, delegates underlined the excesses of the market economy without making similar examinations of public-sector performance. Speculation was berated but nobody looked at the costs of public-sector involvement. (...)

As Habitat highlighted inefficiencies of a market economy, errors and incompetence arising from the monopoly position of public land ownership and development activities by governments were never discussed. 101

Au Québec, l'attitude du "laissez-faire" est surtout répandue parmi les promoteurs immobiliers, ceux qui s'occupent du commerce du sol et on en retrouve parfois l'écho dans des prises de position de la Chambre de Commerce de la Province de Québec:

La Chambre de Commerce s'est attaquée au projet de loi de zonage. Elle est d'avis que le M.A.Q. devrait d'abord réaliser une étude de coûts-bénéfices des implications d'une telle législation. Le M.A.Q. devrait commencer

---

101 Mark Ricketts, "Habitat thumbs down on enterprise", The Financial Post (Toronto), 19 juin 1976.

par protéger les terres agricoles extérieures des zones où se manifeste l'expansion urbaine. Elle craint une augmentation des coûts de façon exorbitante pour le développement urbain à l'intérieur des zones ainsi ceinturées... 102

### Le problème de l'autorité "compétente"

L'appropriation du sol par des non-résidents, étrangers ou pas, constitue un bel exemple de problème "à étages", à la solution duquel chaque juridiction se croit obligée d'y mettre du sien, ce qui ne manque pas de produire une confusion générale. Il n'est pas exagéré de dire qu'à l'heure actuelle, les trois niveaux de gouvernement se disputent le contrôle de l'utilisation du sol au pays. Vu différemment, ils disputent ce contrôle au simple citoyen, dont les droits de propriété "traditionnels" constituent l'enjeu véritable des hostilités. Du niveau municipal jusqu'au niveau international, en passant par le Conseil de comté, le gouvernement provincial et le gouvernement fédéral, chacun à son niveau ne rêve que de "coordonner", de "synchroniser", d' "uniformiser", d' "harmoniser" plus petit que soi. Le tout, naturellement, en jurant de tenir compte des "instances locales", et de s'assurer "une étroite participation de ces dernières", ceci "au profit de la collectivité toute entière". Entre les lignes, on laisse entendre que si la seule bonne volonté ne suffit pas, il faudra bien, - à son corps défendant bien sûr -, utiliser un tantinet de coercition..., toujours les yeux fixés sur le bien général.

---

102 Claude Héroux, Le Nouvelliste (Trois-Rivières), 16 septembre 1974. [Contacté par téléphone, l'attaché de presse de la Chambre de Commerce a refusé de faire parvenir une photocopie du communiqué].

Le Conseil municipal tient à réglementer la conduite des simples citoyens désireux de vendre leur bien, Québec à son tour estime que le niveau municipal n'est pas en mesure pour diverses raisons de relever le défi posé par les acheteurs non-résidents, quant au Fédéral, on y avance que "the question of non-residential and foreign ownership which is an issue in several provinces cannot be satisfactorily resolved without some form of federal-provincial co-operation."<sup>103</sup> Différences de degré, non de nature. D'Ottawa émanent des rumeurs de plus en plus persistantes d'une "politique fédérale des terres" actuellement en période de gestation, politique prudemment qualifiée de "nationale"<sup>104</sup>. - Il semble d'ailleurs que la formulation en soit confiée, au moins en

---

103 R. Mc Cormack, Towards a National Land Use Policy, Environnement Canada. Terres, Forêts et Faune, 1976, p. 7.

104 Une tendance semblable a d'ailleurs été observée aux Etats-Unis:

"In the past, the federal government let the states decide how land was to be used; and the states delegated that authority to their counties and towns. Now, with concerns for the environment growing, demands are being made that Washington take over and put an end to the patchwork of land usage and regulation."

Paul Gross, "Changing the Ground Rules in the Raw Land Game", Real Estate Review (New York), [The Real Estate Institute of New York University], vol. 2, no 4, hiver 1973, pp. 39-40.

partie, à...l'entreprise privée.<sup>105</sup>

En ce qui a trait au problème des terres appropriées par des non-résidents, chacun agite le spectre de la balkanisation aussitôt qu'un niveau inférieur se décide de passer à l'action, balkanisation qui d'un comté, qui d'une province, qui d'un pays, qui d'un continent. Le jour n'est pas loin où des corporations municipales chercheront à interdire, soit de nouveaux arrivants, soit des achats fonciers par des personnes domiciliées hors-municipalité ou hors-comté, ceci au nom de la qualité de la vie et de l'environnement de tel secteur particulier. (Les citoyens ayant déjà effectué leur "retour aux champs" ont tendance à vouloir fermer la porte derrière eux). Ce jour-là, Québec criera à la "balkanisation" de son territoire, lorsqu'un Montréalais ne pourra plus impunément faire l'acquisition de superficies aux Iles-de-la-Madeleine. De la même maniè-

---

105 Dans le Bulletin Recherche et Développement publié par Approvisionnement et Services Canada, no 40, juillet 1976, on trouve, sous la rubrique: "marchés de nature scientifique adjugés par le Ministère des Approvisionnements et Services du 1er au 31 juillet 1976", le contrat suivant:

- Adjudicataire: IBI Group Affiliate, Toronto;
- No de série du contrat: 04SS-KL210-6-5147-(OSS76-00156)
- Description succincte : Formulation de la politique nationale d'utilisation des terres;
- Valeur : \$ 30,000

Et dans le Bulletin no 43 (octobre 1976), on voit que IBI Group Affiliate a reçu un supplément de \$ 3,500 : "Dans le cadre du programme de formulation de la politique nationale d'utilisation des terres, avenant contractuel visant à inclure une étude supplémentaire des terrains résidentiels."

P.S. : Cette politique a maintenant été abandonnée.

re, bon nombre d'efforts consentis au niveau du gouvernement fédéral, proviennent du souci d'empêcher la balkanisation du pays qui pourrait résulter de lois provinciales différenciant les droits des non-résidents sur la base de critères de résidence... provinciaux (cf. pp. 82 à 105). Quant à Ottawa, il est conscient que des mesures "canadianisantes" trop hermétiques pourraient lui amener des ennuis continents, sinon des rétorsions, et pas nécessairement dans le même domaine.

Compte tenu de la situation, il n'est pas étonnant de constater l'accord entre eux de plusieurs spécialistes de provinces différentes, unanimes sur au moins un point, à savoir qu'actuellement on nage dans la pagaille:

It is recognized that the conflicts between levels of government and the conflicts between governmental agencies, and the overlapping effect of their independant action causes havoc with a system of land use and development planning. 106

Dans la province voisine, un rapport d'un comité de la Législature évoque prudemment les "road blocks presently being experienced by Provinces in setting up satisfactory land use legislation.<sup>107</sup>" - A mille milles plus à l'Est, un chercheur québécois conclut, dans un ouvrage massif encore

---

106 Alvin A. Ja Esau, Land Ownership Rights - Law and Land: An Overview, Alberta Land Use Forum, Technical Report No. 9, [Prepared under the auspices of the Institute of Law Research and Reform], Edmonton, 1974, p. 192.

107 Special Committee on the Ownership of Agricultural Lands, Final Report, Regina, Queen's Printer, 1973, p. 192.

trop peu connu, que:

Perhaps the most formidable obstacle to concerted government action to plan the use of land and its resources in Quebec is Canada's federal constitution. It distributes legislative jurisdiction over land and human activity related to land between two autonomous levels of government according to a rationale which is difficult to adapt to the needs of modern government. (...)

The upshot is that comprehensive planning of a binding character by either the Québec government or local authorities in Québec is a constitutional impossibility. 108

On pourrait penser que là où il n'y a qu'un seul gouvernement d'impliqué directement dans la planification, les choses pourraient aller mieux. Il n'apparaît pas qu'il en soit nécessairement ainsi. Par exemple, le gouvernement du Québec, gestionnaire principal des terres "de la Couronne provinciale" et de toutes les richesses forestières, minérales et récréatives qui s'y trouvent, en a souvent longtemps concédé l'usufruit à des particuliers ou des corporations non-résidentes sinon étrangères, à telle enseigne que ceux qui auraient pensé avoir quelques droits de propriété sur ces biens sont à présent, à toutes fins pratiques, réduits aux rôles de bûcherons dans leurs propres forêts, mineurs dans leurs propres mines, tandis que les espaces récréatifs accessibles étaient jusqu'à récemment accaparés par un petit nombre de "gens influents" ou d'amis des gouvernements successifs, la majorité en étant exclue (clubs privés de chasse et pêche).\*

---

108 Patrick John Kenniff, The public control of land and the use of land resources in the law of the province of Quebec, Québec, [exemplaire photocopié disponible à la bibliothèque de la Législature], 1973, p. 472.

\* Ministère du Tourisme, de la Chasse et de la Pêche. "Les droits exclusifs de chasse et de pêche", novembre 1977, 31 p.

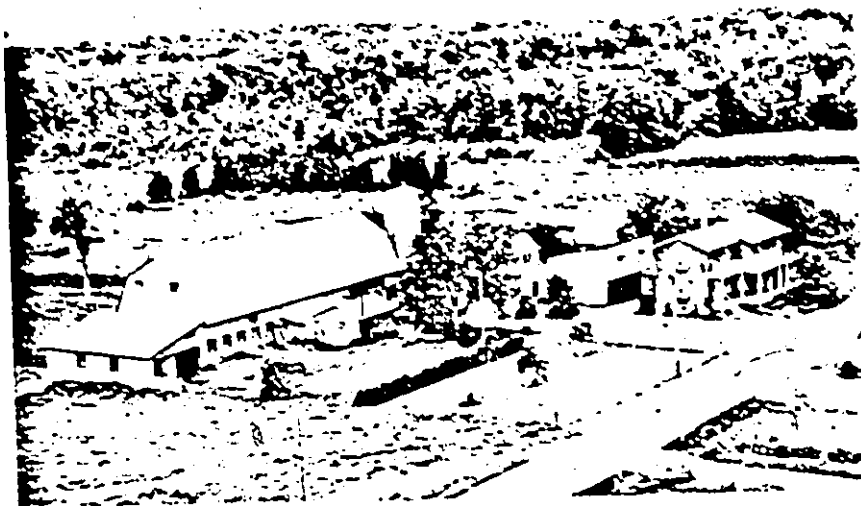
On peut se demander si ce n'est pas le mode d'appropriation privé des terres rurales du domaine agricole qui aurait agi comme un frein pour l'Etat, probablement capable de les concéder elles aussi à l'entreprise non-résidente sinon étrangère, auquel cas les Québécois eussent été vraisemblablement réduits à servir également de main-d'oeuvre à bon marché en agriculture. Telles sont les conclusions auxquelles semblent parvenir un certain nombre de résidents de régions périphériques, qui voient dans l'appropriation privée des terres présentement à la Couronne le seul moyen d'empêcher cette dernière de concéder le tout à la grande entreprise "étrangère".

Quant à la gestion uniquement fédérale dans le domaine du sol, sans parler de sa constitutionnalité souvent douteuse et des procédés peu édifiants par lesquels on essaie parfois de forcer une province à céder divers territoires,<sup>109</sup> la zone expropriée de Sainte-Scholastique offre un cas d'espèce. D'un trait de plume, le gouvernement central y a éliminé toute juridiction québécoise sur une superficie d'environ cent milles carrés. Or, les rapports et enquêtes sur cette région s'accumulent, qui font état d'un effondrement marqué des activités agricoles dans la zone expropriée en trop, "pour l'exemple". Dans les conceptions en vogue à Ottawa durant l'hiver 1968-69, la zone de Sainte-Scholastique (rebaptisée "Mirabel"), était appelée à devenir un symbole prestigieux et remarqué du gouvernement central, une sorte de "Manic" fédérale au coeur du Québec.

---

109 Léonce Naud, le Federal Park System [enregistré à la Bibliothèque nationale du Québec au no D 7630001], Québec, 1976, 94 p.

***Le président de l'UPA de Ste-Scholastique  
fait encan***



*"Je quitte à cause des politiques agricoles inadéquates du fédéral, parce qu'on ne peut pas bénéficier de la hausse des valeurs, parce que nos investissements sont constamment dépréciés, bref parce qu'on ne peut pas maintenir une exploitation rentable sur le territoire exproprié."*

**Réjean Éthier,  
président UPA Ste-Scholastique.**

Fig. 7

110

110 . Agriculture et aéronautique: l'agriculture s'envole".  
Dossier publié par La Terre (Montréal), 19 mai  
1976, p. 18: cf. Lise Bergeron et André Bouvette  
et al , Agriculture et expropriation, Montréal, 1975,  
108 p.

En terminant ces quelques commentaires sur une des options retenues par les gouvernements, laquelle voit dans le contrôle de l'utilisation du sol des leviers suffisants pour régler le problème posé par des propriétaires non-résidents, il ressort qu'en pratique, aucune des voies explorées jusqu'ici, que ce soit le concept de l'entretien minimum, l'utilisation de banques de terrains ou du zonage, sans mentionner les frictions entre divers niveaux de gouvernements, rien n'empêche en fait un nombre toujours croissant d'étrangers d'acquérir des terres "chez nous" et, par conséquent, de voir sans cesse diminuer la superficie accessible ou disponible à des prix convenables aux résidents et aux citoyens.

La deuxième option dont nous avons déjà fait mention, et que nous étudierons maintenant, s'attaque plus directement à la propriété étrangère du sol en tant que telle. Il s'agit, cette fois, de modifier, de réduire, au besoin d'abolir les droits des étrangers (ou des non-résidents) d'acheter ou de posséder du terrain au pays (ou dans une province donnée). Autrement dit, cette deuxième option vise les non-résidents ou les étrangers en tant que tels, et ne touche qu'indirectement aux droits des citoyens ou des résidents.

Des deux types d'approche ou d'intervention gouvernementale face au problème de l'achat des terres à distance, la seconde met l'emphase sur le bien-fondé des restrictions à apporter aux droits de propriété des non-résidents ou des étrangers. Cette seconde approche est elle-même tiraillée entre deux factions: certains, plutôt "provincialistes", ne jurent que par des restrictions reposant sur des critères de lieu de résidence. D'autres, plutôt "fédéralistes", soutiennent avec non moins d'ardeur que les restrictions se doivent de relever de critères de citoyenneté.<sup>111</sup> Dans le premier cas, le pouvoir d'agir se situe au niveau provincial; dans le deuxième cas, au niveau fédéral.

111 Des auteurs ne sont pas d'accord quant à la "vogue" respective des deux tendances. Selon Arnett: "The ad hoc federal and provincial legislation which has appeared to date contains a rather curious mixture of restrictions aimed at non-residents, as such, and restrictions aimed at non-Canadians, as such. But as the debate has matured the legislators have shifted their aim from non-residents to non-Canadians."  
E. James Arnett, "Canadian Regulation of Foreign Investment: the Legal Parameters", La revue du Barreau canadien, vol. 50, no 2, mai 1972, p. 227.

En Alberta, on voit les choses différemment. Selon C.C.M. Pei:

"While the exact rules on land ownership vary from province to province; state to state; and country to country, most jurisdictions limit foreign ownership of land through the application of residency restrictions rather than citizenship restrictions."

C.C.M. Pei, A look at rural land ownership..., op. cit., 1974, p. 33.

Nous verrons ici, dans une perspective historique, le déroulement des tractations fédérales-provinciales depuis le début des années '70, le cadeau de Grec que le Fédéral a récemment offert aux provinces, enfin, brièvement, le cas assez curieux de la loi québécoise des droits sur les transferts de terrains. Le Québec, en essayant de ménager la chèvre et le chou, s'est peut-être donné une loi à la constitutionnalité problématique. Nous terminerons par quelques remarques sur les incidences en droit international de législations visant à restreindre ou à prohiber les achats de terrains par des étrangers.

#### De conflictibus jurisdictionibus

...ces discussions étaient naturellement confidentielles...

Hon. Hugh Faulkner 112

C'est suite à la loi adoptée en 1972 par l'Ile-du-Prince-Edouard que se cristallisèrent peu à peu les positions respectives fédérales et provinciales. Cet Act to Amend the Real Property Act (1972) porte l'empreinte du tempérament insulaire des gens de l'Ile et limite, sur la base d'un critère de résidence -, aussi bien les droits des Canadiens que ceux des étrangers en ce qui a trait à l'acquisition de terrains dans cette province. L'article

---

112 Chambre des Communes, Comité permanent de la Radio-diffusion, des films et de l'assistance aux arts, Procès-verbaux et témoignages concernant le Bill C-20, Loi sur la citoyenneté, fascicule no 34, 24 février 1976.

[Désormais: Radiodiffusion...]

## 2 stipule:

Unless he receives permission do to so from the Lieutenant-Governor-in-Council, no person who is not a resident of the Province of Prince Edward Island shall take, acquire, hold, or in any other manner receive, either himself, or through a trustee, corporation, or any such the like, title to any real property in the Province of Prince Edward Island the aggregate total of which exceeds ten (10) acres, nor to any real property in the Province of Prince Edward Island the aggregate total of which has a shore frontage in excess of five (5) chains. 113

Adoptée à la hâte, en partie dans l'intention de gagner du temps jusqu'à ce qu'on trouve une solution à long terme au problème de l'Île en ce domaine,<sup>114</sup> cette loi ne tarda pas à faire du bruit. Quelques mois plus tard, on se demandait en Ontario "combien de temps les résidents des provinces favorisées approuveraient d'aider les provinces pauvres s'ils ne peuvent acheter des terrains dans ces régions" (déclaration du premier ministre de l'Ontario).<sup>115</sup>

---

113 General Assembly of Prince Edward Island, An Act to Amend the Real Property Act (1972), Charlottetown, Queen's Printer, 1972, 2p. (Chapitre 40).  
[Assented to this 14th day of April, 1972].

114 On chercha à freiner le phénomène faute d'être en mesure de l'arrêter complètement. Un des moyens était de multiplier les mesures administratives (technique du rideau de papier), voire symboliques (le "baptême du propriétaire"), faute de disposer d'une barrière légale efficace. Il y avait également ce principe que plus on aboie fort, moins on a besoin de mordre. - (Entretien personnel avec Pierre Glaude, un des "parrains" de la loi; en 1974).

Cf. sur ce point la Commission Royale, op. cit., pp. 15-16: "...the Island government recognised that the new...restrictions could be nothing more than a holding action, an attempts to "cool" the rate of non-resident land acquisition while allowing Island residents the time and opportunity to arrive at more satisfactory long range solutions."

115 "La mainmise des non-résidents sur les terres fait l'objet d'un débat", Le Soleil (Québec), 4 août 1972.

La Commission royale d'enquête de l' Ile-du-Prince-Edouard exprima l'avis que "in the case of non-resident Canadians the present restrictions run counter to the larger concept of Canadian nationhood<sup>116</sup>", et réclama leur abolition. On agita également le spectre de la balkanisation du pays.<sup>117</sup>

### La conférence fédérale-provinciale de mai 1973

Lors de la conférence fédérale-provinciale des premiers ministres en 1973, certaines provinces avaient exprimé leurs appréhensions en ce qui a trait aux acquisitions de terrains au Canada par des étrangers. Quant au gouvernement fédéral, "in submitting the question to the consideration of the federal-provincial conference in 1973, Prime Minister Trudeau was emphatic that a Canadian living in one province should be able to buy land in any other province<sup>118</sup>". En plus, bien sûr, du pouvoir général d'Ottawa sur les droits au pays des ressortissants étrangers.<sup>119</sup>

116 Op. cit., p. 70. (cf. note 35).

117 Richard Gwin, "La propriété du sol au Canada: situation de crise", Le Soleil (Québec), 25 mars 1974.

118 Maurice Cutler, op. cit., septembre 1975. (cf. note 16).

119 Le Devoir, 18 mai 1973.

A l'époque, on était constitutionnellement dans le doute quant aux pouvoirs de réglementation de la propriété étrangère des terres (aucune Cour ne s'étant encore prononcée), puisque les provinces détiennent la juridiction sur la propriété et les droits civils et le fédéral garde la juridiction sur les étrangers. Les premiers ministres décidèrent de mettre sur pied un comité fédéral-provincial formé de hauts fonctionnaires chargés d'approfondir la question. Le mandat suivant fut adopté par le Comité lors de sa première réunion:

- (1) Définir les problèmes juridiques et constitutionnels de même que les problèmes d'utilisation du sol
  - (i) ayant trait à la propriété, par des étrangers, de terrains situés au Canada et
  - (ii) ayant trait à la propriété de terrains situés dans une province par des citoyens canadiens résidant à l'extérieur de cette province.
  
- (2) Etudier les moyens de collaboration entre le gouvernement fédéral et ceux des provinces en vue du règlement de ces problèmes et recommander des modifications législatives ou administratives permettant de surmonter ou d'éviter toute difficulté d'ordre juridique ou constitutionnel. 120

Les dix gouvernements provinciaux et le gouvernement fédéral se firent représenter au Comité par des fonctionnaires choisis parmi les ministères s'occupant d'administration du sol, de justice et d'affaires intergouvernementales ainsi que par des fonctionnaires appartenant aux bureaux des premiers ministres. (Pour le Québec, le délégué officiel était Me Jean

---

120 Comité fédéral-provincial..., Rapport..., op. cit., p. 1,2.  
Ce comité se réunit à trois reprises: les 8 et 9 novembre 1973, le 21 janvier 1974, et les 16 et 17 avril 1974. Son rapport, soumis en 1974, fut déposé et publié en 1975.

Richard, secrétaire général adjoint du Conseil exécutif).

• Selon son président, M. B.L. Strayer:

...il était apparent qu'il y avait un important chevauchement d'intérêts fédéraux et provinciaux dans ce domaine. Les intérêts reflétaient grandement l'autorité législative des deux paliers du gouvernement. On se préoccupait au niveau fédéral à cause des problèmes de juridiction relatifs aux étrangers, et aussi à cause des implications sur nos relations étrangères en ce qui concerne la façon dont nous traitons les non-citoyens et les conséquences que cela pourrait avoir en droit international. (...)

Il y avait aussi un certain intérêt économique national, intérêt qui avait été manifesté par l'adoption de la Loi sur l'examen de l'investissement étranger, qui recouvre aussi la propriété de terres par les étrangers.

D'un autre côté, il était tout aussi évident qu'il y avait un intérêt provincial majeur en ce domaine. En vertu de l'article 92(13) de l'Acte de l'Amérique du Nord britannique qui a trait à la propriété et aux droits civils, les provinces ont une très grande juridiction pour ce qui est de la propriété. (...) Puisque les provinces ont juridiction sur les matières d'intérêt local en vertu du paragraphe 92(16), elles ont donc également un intérêt législatif. (...)

Cette question englobe une multitude d'intérêts aux deux paliers de gouvernement et il n'y a pas de solution facile à ce problème. (...) La préoccupation du gouvernement fédéral dans cette affaire, était de trouver des moyens de résoudre ce qui semblait être un problème social, culturel ou économique croissant, sans que les intérêts des citoyens canadiens soient brimés par une loi provinciale qui pour être valide eût du englober les non-résidents canadiens et les non-résidents étrangers. Cette question est au coeur du débat actuel... et c'est ce qui préoccupe grandement le gouvernement du Canada. 121

---

121 Sénat du Canada. Comité sénatorial permanent des Affaires étrangères, Délibérations, fasc. no 37, 8 juin 1976, p. 13.

[Désormais: Sénat. Affaires étrangères...].  
(B.L. Strayer, C.R., est sous-ministre adjoint (Planification et recherche) au ministère fédéral de la Justice, et présida le comité depuis ses débuts en mai 1973.)

La contestation de la loi de l'Ile-du-Prince-Edouard

Peu après l'adoption de la loi anti non-résidents, deux Américains se virent refuser par le gouvernement de l'Ile l'achat d'un terrain de 36 acres situé près de Summerside (la limite légale étant de 10 acres). Le 1er décembre 1972, Richard Alan Morgan et Alan Max Jacobson, tous deux de Rochester (N.Y.), entreprirent une action légale à l'encontre de la loi provinciale, alléguant que celle-ci entraînait en contradiction avec l'article 24 de la loi fédérale sur la Citoyenneté, lequel article stipulait que les étrangers avaient les mêmes droits que les Canadiens d'acquérir, de posséder et de vendre des terrains au Canada. Cette plainte fut rejetée par la Cour Supérieure de l'Ile-du-Prince-Edouard, au motif que la loi provinciale ressortissait à la compétence de la province en matière de propriété et de droits civils, et qu'elle ne concernait les étrangers qu'à titre subsidiaire, s'appliquant de façon identique aux citoyens non-résidents et aux étrangers non-résidents.<sup>122</sup>

Cette décision fut alors portée en appel devant la Cour Suprême du Canada. Richard Starks, du Financial Post, résuma alors l'essence du problème:

Last week, the Supreme Court of Canada started to settle yet another dispute between the federal and the provincial governments over their jurisdictions. This time the issue involves that most basic of all natural resources - land.

---

122 Morgan and Jacobson v. Attorney General for Prince Edward Island and Blacquiére, Newfoundland & Prince Edward Island Reports, vol. 5, cited (1974), Fredericton (N.B.), Maritime Law Book Company, pp. 129-141.

The main question the Supreme Court must resolve is what rights do individual Canadians have to buy, hold, and sell land in Canada, and which level of government - federal or provincial - has the authority to determine those rights. (...)

Do the provinces have the authority to determine the rights of aliens in Canada (with regard to property), or is that determination a federal responsibility? (...)

To what extent may the government of one province control the rights of Canadians in other provinces? Can one provincial government deny Canadians equal rights to buy land and equal rights to sell land? In submissions to the Supreme Court, all provincial governments have supported the P.E.I. legislation as well as the right of P.E.I. to establish its own property laws. (...) The federal government disagrees. It has joined the two Americans in opposition to the P.E.I. legislation. It argues that, notwithstanding the B.N.A. Act, Canadian citizenship gives all Canadians equal rights to buy, hold, and sell land in Canada. 123

Avant que la Cour Suprême ne se prononce, Antoft exprimait une opinion assez générale chez les observateurs en écrivant que "it seems to me that there is a very good possibility that the Supreme Court will have to rule that discrimination against aliens is beyond the power of provincial legislature."<sup>124</sup>

Cependant, à l'étonnement de plusieurs, dans un jugement prononcé le 26 juin 1975, la Cour Suprême entérina le droit d'une province de réglementer la vente de terres aux non-résidents de la province, fussent-ils citoyens du Canada ou étrangers: "Absentee ownership of land in a province is a matter of legitimate provincial concern..., legislation of a province dealing with a capacity of a person, whether alien or infant or other, to hold land in the province is

---

123 Richard Starks, "Court ponders land rights - and who sets the rules", The Financial Post (Toronto), 22 février 1975, p. 4.

124 Kell Antoft, correspondance, 26 septembre 1973.

legislation in an aspect open to the province because it is directly concerned with a matter in relation to which the province has competence...<sup>125</sup>"

### La réaction fédérale

Ce jugement assez inattendu et nettement "provincialiste" provoqua la consternation des milieux intéressés au niveau fédéral. Déjà une sorte de consensus s'était dégagé au sujet de la loi de l'Ile-du-Prince-Edouard qu'on trouvait "most unfortunate"<sup>126</sup>; le jugement de la Cour Suprême qui l'avalisa fut, quant à lui, qualifié de "décision regrettable... de déclaration assez atterrante" dans un milieu où on s'attendrait à trouver plus de déférence envers les décisions du tribunal suprême.<sup>127</sup> A Ottawa, au lieu de se résoudre à tirer certaines conclusions, suite à ce jugement de la Cour Suprême, - notamment au chapitre de la constitutionnalité (déjà contestée) de l'article 24 de la Loi sur la Citoyenneté -, on se mit au travail pour tenter d'en atténuer les effets. Plus exactement, on entreprit de le contourner, d'en neutraliser le plus possible les effets potentiels, dans l'intention déclarée qu'aucune province ne s'en prévale, en espérant comme résultat souhaitable que les

- 
- 125 Richard Alan Morgan and Alan Max Jacobson c. the Attorney-General for the Province of Prince Edward Island and Leo Blacquiére et al, Cour Suprême du Canada, Ottawa, 26 juin 1975, p. 8.
- 126 Barbara Reed, Radiodiffusion..., fasc. no 45, 25 mars 1976, p. 22.
- 127 Hon Sén. John James Greene, Débats du Sénat, vol. 123, no 186, 5 mai 1976, p. 2092.

choses se passent comme si ce jugement "provincialiste" n'avait jamais existé.

Selon Cutler, Ottawa s'opposait par-dessus tout à ce qu'il s'instaure des discriminations inter-provinciales. Quant aux provinces, fortes du jugement rendu, elles désiraient une délégation directe des pouvoirs découlant de l'article 24 de la Loi sur la Citoyenneté. L'article en question (aujourd'hui modifié et devenu l'article 33 de la loi actuelle) stipulait qu'en matière de propriété de terrains, les étrangers avaient les mêmes droits au Canada que les Canadiens eux-mêmes. Comme on l'a vu dans le cas de la loi de l'I.-P.-E., cet article entraînait en conflit avec toute loi provinciale restreignant les droits des étrangers même de façon incidente (les provinces légifèrent sur la base d'un critère de résidence). Plusieurs provinces estimaient en outre que l'article 24 était inconstitutionnel de toute façon et qu'il constituait en fait une intrusion fédérale dans un domaine de juridiction provinciale, soit celui de la propriété et des droits civils.<sup>128</sup> - Toujours selon Cutler, plutôt que d'accéder à cette demande de transfert de pouvoirs, Ottawa laissa entendre qu'il se pourrait bien qu'une loi du Parlement vienne protéger aussi bien les droits des Canadiens au Canada que ceux des étrangers ou des immigrants reçus, ce à quoi les provinces auraient répliqué que la dite loi et plus généralement toute la question de l'appropriation des terres par des non-résidents constituerait une belle cause pour la Cour Suprême où, compte tenu du jugement récemment rendu, elles estiment avoir le gros bout du bâton. Sur ce, le 16 juillet 1975, le Fédéral offrit de partager la juridiction sur les étrangers avec les provinces (il s'agissait plus précisément d'une offre de délégation administrative), à la condition que les provinces acceptent,

---

128 Cutler, op. cit., septembre 1975, p. 41. (cf. note 16).

de ne pas restreindre les droits des Canadiens des autres provinces. Cutler remarquait à propos d'un tel marchandage constitutionnel que "this would probably call for more self-denial on the part of the provinces (who now would appear to control land sales to both aliens and Canadians) than they may possess."<sup>129</sup> - Puis, en août 1975, à l'issue d'une conférence fédérale-provinciale, on apprenait que le premier ministre avait convoqué une réunion préparatoire à la discussion nationale en vue d'uniformiser la politique de propriété du sol par des étrangers.<sup>130</sup> Les réactions provinciales ne sont pas connues, mais semblent avoir été réticentes.<sup>131</sup> De discussion nationale, il ne semble point y avoir eu, même avec une réunion préparatoire.

Quelques mois plus tard, au printemps de 1976, le Fédéral introduisait un amendement au projet de Loi concernant la citoyenneté alors à l'étude. Cet amendement modifiait l'article 24 de l'ancienne loi, et constitue maintenant l'article 33 de la nouvelle. Après avoir vu quel est cet amendement et pourquoi on l'a introduit précisément à ce moment-là, nous verrons les raisons qui ont incité le gouvernement Fédéral à consentir au lieutenant-gouverneur en conseil de chaque province une délégation de pouvoirs administratifs, quelles restrictions vont de pair avec une offre de ce genre et certaines difficultés auxquelles on peut désormais s'attendre. Lourde d'implications, cet amendement mérite qu'on s'y arrête.

---

129 Id.

130 "Les premiers ministres sont d'accord sur huit grands thèmes", Le Soleil (Québec), 23 août 1975.

131 Cf. Hon. Hugh Faulkner, Radiodiffusion..., fasc. 34, 24 février 1976, pp. 36-37.

L'article 33 de la Loi concernant la citoyenneté

C-20

Première Session, Trentième Législature,  
23-24-25 Elizabeth II, 1974-75-76

CHAMBRE DES COMMUNES DU CANADA

BILL C-20

Loi concernant la citoyenneté

33. (1) Sous réserve du présent article, 10 Droits

a) une personne qui n'est pas citoyen canadien peut prendre possession de biens immobiliers et mobiliers de toute nature et les acquérir, détenir et aliéner, de la même manière, à tous égards, qu'un citoyen canadien; et 15

b) le titre afférent à des biens immobiliers et mobiliers de toute nature peut s'acquérir d'une personne qui n'est pas citoyen canadien soit par cession directe ou intermédiaire, soit par voie de succession, de la même manière, à tous égards, que si cette personne était citoyen canadien. 20

(2) Le lieutenant-gouverneur en conseil d'une province, ou toute autre personne ou autorité qu'il désigne, peut, sous réserve du paragraphe (6), interdire, annuler ou limiter la prise de possession ou l'acquisition, par quelque mode que ce soit, notamment par dévolution successorale d'intérêts dans des biens immobiliers situés dans la province par des personnes qui ne sont pas citoyens canadiens ou par des corporations ou associations qui, de l'avis du lieutenant-gouverneur en conseil ou de la personne ou autorité désignée, sont contrôlées en fait par des personnes qui ne sont pas des citoyens canadiens. 25 30 35

Pouvoir  
d'interdire ou de  
limiter  
l'acquisition de  
biens par des  
non-Canadiens

(3) Le lieutenant-gouverneur en conseil peut, <sup>Règlements</sup>  
par règlement,

- a) désigner les opérations qui constituent 40  
une prise de possession ou une acquisition  
d'intérêts dans des biens immobiliers situés  
dans la province;
- b) définir la notion de contrôle de fait d'une  
corporation ou association par des personnes 45  
qui ne sont pas des citoyens canadiens; et
- c) définir la notion d'association.

(4) Quiconque ne se conforme pas à une <sup>Infraction</sup>  
interdiction, annulation ou limitation formulée  
conformément au paragraphe (2), est coupable  
d'une infraction et passible sur déclaration  
sommaire de culpabilité d'une amende maxi- 5  
male de dix mille dollars et d'un emprisonne-  
ment maximal d'un an ou de l'une de ces  
peines.

(5) Les dirigeants, administrateurs et man- <sup>Dirigeants, etc.</sup>  
dataires d'une corporation qui ordonnent ou 10 <sup>d'une corpora-</sup>  
autorisent celle-ci à commettre une infraction <sup>tion</sup>  
au paragraphe (4), ou qui y ont participé,  
consenti ou acquiescé, sont parties à cette  
infraction; ils en sont coupables et ils sont  
passibles, sur déclaration de culpabilité, de la 15  
peine prévue pour cette infraction qu'il y ait  
eu ou non poursuite ou déclaration de culpabi-  
lité de la corporation.

(6) Les paragraphes (2) et (3) n'ont pas, pour <sup>Réserve</sup>  
effet de permettre au lieutenant-gouverneur en 20  
conseil d'une province, ou à toute autre per-  
sonne ou autorité qu'il désigne, de décider ou  
d'agir de manière à

- a) interdire et annuler ou limiter la prise de  
possession ou l'acquisition, par quelque 25  
mode que ce soit, y compris par voie de  
succession, par un immigrant reçu résidant  
habituellement au Canada, des droits affé-  
rents à des biens immobiliers situés dans  
une province; 30
- b) entrer en conflit avec toute obligation  
juridique du Canada découlant, sur le plan  
international, du droit, de la coutume ou  
d'une convention;
- c) créer des discriminations entre les person- 35  
nes qui ne sont pas citoyens canadiens en  
fonction de leur nationalité, à moins que,  
sur le plan international, le droit, la cou-  
tume ou une convention ne requièrent à leur  
égard, de la part du Canada, un traitement 40  
privilegié;
- d) empêcher tout état tiers de prendre pos-  
session ou d'acquérir des biens immobiliers  
situés dans une province à des fins diploma-  
tiques ou consulaires; ou 45

e) interdire et annuler ou limiter la prise de possession ou l'acquisition, par quelque mode que ce soit, par toute personne, de droits afférents à des biens immobiliers situés dans une province, à l'occasion ou à la suite d'un investissement étudié et autorisé par le gouverneur en conseil aux termes de la *Loi sur l'examen de l'investissement étranger*.

(7) Les paragraphes (2) à (6) entrent en vigueur dans une province à la date fixée par proclamation du gouverneur en conseil à cet effet. <sup>5</sup> Entrée en vigueur

(8) Le présent article n'a pas pour effet <sup>Incapacités</sup>

a) d'habiliter une personne à occuper une charge ni à exercer un droit de vote lors d'une élection municipale, législative ou autre; 10

b) d'habiliter une personne à devenir le propriétaire d'un navire canadien; 15

c) d'habiliter une personne à prendre possession de biens ou à les acquérir, détenir ou aliéner lorsqu'en vertu ou en application d'une loi du Parlement du Canada seuls les citoyens canadiens peuvent prendre possession de tels biens ou les acquérir, détenir ou aliéner; 20

d) de donner à une personne un droit ou privilège de citoyen canadien, à l'exception des droits et privilèges relatifs aux biens que la présente loi lui confère expressément; ni 25

e) de modifier les droits afférents à des biens mobiliers ou immobiliers dont une personne est ou peut devenir titulaire, directement ou par intermédiaire, pour jouissance immédiate ou ultérieure par suite d'une aliénation faite avant le 4 juillet 1983 ou d'une évolution légale intervenue au décès d'une personne survenu avant cette date. 30

34. Une personne qui n'est pas citoyen canadien peut être poursuivie en justice de la même manière que si elle était citoyen canadien. <sup>35</sup> Provis

ADOPTÉ PAR LA CHAMBRE DES COMMUNES  
LE 13 AVRIL 1976

Comme on le voit, il s'agit essentiellement d'une permission qui est accordée au "lieutenant-gouverneur" en conseil de chaque province de réglementer les achats de terrains effectués par des étrangers ainsi qu'un certain nombre de questions afférentes, le tout sous certaines conditions énoncées au paragraphe 6. Voyons d'abord quelles raisons on a donné pour expliquer pourquoi cet amendement a été introduit dans le projet de loi qui était à l'étude à ce moment-là concernant les questions de citoyenneté.

Selon l'Hon. Hugh Faulkner:

...l'étape de la 2e lecture du Bill C-20, Loi concernant la citoyenneté a coïncidé avec un débat qui était déjà assez avancé au sein du gouvernement. (...) Quelques discussions avaient eu lieu avec les provinces... (...) le débat était apparenté au Bill qui allait être à l'étude. Je convainquis mes collègues de profiter de l'occasion créée par ce Bill pour proposer cet amendement. Ce sont là en un mot les circonstances ayant entouré la présentation de cet amendement. 132

Cet heureux concours de circonstances a été expliqué de la façon suivante par Mme Barbara Reed (conseillère en droit constitutionnel, ministère fédéral de la Justice):

M. Symes : Puis-je donc en conclure que les discussions entre le gouvernement fédéral et les provinces ont abouti à une impasse ? Est-ce la raison pour laquelle le ministre a décidé de proposer cet amendement sous sa forme actuelle, plutôt que de poursuivre ses consultations ?

Mme Reed: Je ne dirais pas qu'il y a une impasse sur cette question mais je suppose qu'une des raisons pour proposer cet amendement maintenant est que le Bill est présentement en train d'être discuté. It is now opened up.

Il se peut qu'il y ait d'autres consultations entre premiers ministres lors de d'autres conférences des premiers ministres, mais je ne sais pas jusqu'à quel point le gouvernement fédéral irait plus loin pour accéder aux demandes des provinces. \* (133)

---

133 Mme Barbara Reed, Radiodiffusion..., fasc. no 45, 25 mars 1976, p. 12.

\* Il est intéressant de voir cette perception du problème en termes de "demandes des provinces"... - Pourtant, B.L. Strayer déclarait ailleurs qu' "on doit admettre qu'il s'agit ici de législation sur la propriété, où elles [les provinces] ont virtuellement pleine juridiction."

Ceci se trouve confirmé par Faulkner: "En ce qui concerne les terrains, cela empiète sur un domaine de juridiction provinciale, la propriété des ressources naturelles, etc; mais je doute fort que les provinces s'opposent... car elles pourront ensuite agir comme elles l'entendent et, ce faisant, éviter d'aller à l'encontre du droit commun, ou d'une loi fédérale."

Cf. aussi Basford: "A mon avis, pour que cette politique ait quelque chance de réussir, nous devons déléguer aux provinces suffisamment de pouvoir pour leur permettre d'agir en vertu de cette délégation plutôt qu'en vertu de leur propre pouvoir provincial sur la propriété et les droits civils à l'intérieur des provinces, domaines où elles ont des pouvoirs étendus de légiférer, qu'il s'agisse de loyers, de forclusions ou de n'importe quoi d'autre, contre des non-résidents."

B.L. Strayer, Sénat. Affaires étrangères, fasc. 37, 8 juin 1976, p. 15.

Hon. Hugh Faulkner, Radiodiffusion..., fasc. 34, 24 février 1976, p. 37.

Hon. Ron Basford, Sénat. Affaires étrangères, fasc. 37, 22 juin 1976, p. 35.

La raison de la délégation de pouvoirs administratifs

Des discussions tenues aussi bien au Sénat qu'à des Comités permanents des Communes, on peut déduire que le Fédéral, dans le but de réduire à néant les effets pratiques du jugement de la Cour Suprême, penche vers l'utilisation de la carotte faute de posséder les moyens techniques et financiers d'utiliser le bâton. L'Hon. Ron Basford a élaboré sur le caractère incitatif de la démarche fédérale:

...la politique devrait être suffisamment vaste pour que les provinces utilisent cette méthode de règlement plutôt que de tenter de causer préjudice aux étrangers et aux non-résidents en s'occupant elles-mêmes du statut des non-résidents de leur province.

En essayant d'articuler une modification de la Loi sur la citoyenneté canadienne, notre objectif était de donner aux provinces des pouvoirs suffisamment étendus pour leur permettre de se prévaloir de cet article tout en ne les encourageant pas à causer préjudice aux non-résidents. Il nous a semblé important, comme question de politique, de ne pas les encadrer dans un régime qui les restreindrait ou les limiterait tellement qu'ils trouveraient plus avantageux de se prévaloir de leur propre juridiction en matière de propriété et de droits civils pour légiférer contre les non-résidents... 134

Ceci est corroboré par Strayer: "...il leur serait difficile [les provinces] d'accepter un système où toutes les

---

134 Hon. Ron Basford [ministre de la Justice et Procureur général du Canada], Sénat. Affaires étrangères, fasc. 37, 22 juin 1976, pp. 31, 35.

Cf. Reed, Sénat. Affaires étrangères, fasc. 34, 18 mai 1976, p. 54.

Cf. Hon. Sén. John J. Connolly, Débats du Sénat, vol. 123, no 186, 5 mai 1976, p. 2095.

conditions leur seraient dictées par le Parlement et où elles n'auraient aucun pouvoir discrétionnaire.<sup>135</sup> - En outre, si la crainte de voir les provinces se servir de leurs propres pouvoirs explique en partie la "souplesse" fédérale, il y avait aussi le fait que, dans ce cas précis, Ottawa s'est senti incapable de se substituer carrément aux provinces. Incapacité provenant non pas de scrupules constitutionnels, mais de difficultés pratiques et financières:

Le problème varie dans le pays ainsi que le degré d'intérêt et de préoccupation qu'il suscite. Toutes les provinces ne sont pas intéressées à le résoudre. C'est pour cette raison, entre autres, qu'il ne paraissait pas probable ni possible que le Parlement réglemente toutes les acquisitions de terre faites par les étrangers au Canada. (...)

Il est facile de s'imaginer la complexité d'un système fédéral visant à réglementer toutes ces questions et le conflit possible qui pourrait survenir sinon au niveau de la loi du moins au niveau des politiques provinciales et fédérales. 136

Dans le même ordre d'idées, le sénateur John Connolly mentionnait quelques raisons du transfert administratif. Après avoir fait remarquer que le lieutenant-gouverneur de chaque province possède une bonne connaissance des conditions locales et exerce un contrôle sur des institutions reliées à la tenure des terres, il précisa ensuite que, selon lui, la raison déterminante ("cogent") était la suivante:

---

135 Cf. Strayer, Sénat. Affaires étrangères, fasc. 37, 8 juin 1976, p. 15.

136 Id., p. 13.

If the agent, the delegate, were a federal person, a federal board or a federal agency of some kind, then in addition to lacking the first two requirements I have outlined, there would be involved the setting up of another federal agency with more bureaucracy and the expenditure of a great deal of money. 137

### Une délégation administrative

Il s'agit d'une délégation administrative faite à un administrateur fédéral, le lieutenant-gouverneur, et non pas une délégation de nature législative faite à un gouvernement provincial, tel l'Assemblée Nationale du Québec.

Au lieu de mettre sur pied une Commission fédérale et de l'appeler la Commission de la propriété étrangère du sol, on dit que le lieutenant-gouverneur en conseil de chaque province... (...) Nous ne délèguerions que ce qu'on appelle un pouvoir administratif, non pas un pouvoir législatif. 138

D'ailleurs, à moins d'un amendement à la Constitution, un niveau de gouvernement ne peut déléguer une partie de son autorité législative à un autre niveau de gouvernement. 139

---

137 Hon. sén. John Connolly, Débats du Sénat, vol. 123, no 208, 30 juin 1976, p. 2310.

138 Reed, Sénat. Affaires étrangères, fasc. 34, 18 mai 1976, pp. 56,60.

Cf. Connolly, ibid., fasc. 37, 22 juin 1976, p. 29.

Le pouvoir ainsi délégué dans les règlements édictés par le lieutenant-gouverneur en conseil devra d'ailleurs être soumis à l'approbation du Comité mixte sur les règlements et autres textes réglementaires, à Ottawa.<sup>140</sup> Le lieutenant-gouverneur en conseil dans ce cas agit à titre de délégué du gouvernement fédéral.<sup>141</sup> Il est entendu que le Parlement, le cas échéant, peut toujours retirer unilatéralement un pouvoir délégué si, à un moment donné, il trouve que les provinces ne l'exercent pas de façon acceptable.<sup>142</sup> \*

139 Hon. Ron Basford, Sénat. Affaires étrangères, fasc. 37, 22 juin 1976, p. 35.

Cf. Strayer, ibid., 8 juin 1976, p. 14.

140 M. Lévy, Sénat. Affaires étrangères, fasc. 34, 18 mai 1976, pp. 61, 62.

Cf. Basford, ibid., fasc. 37, 22 juin 1976, pp. 32, 35.

141 Reed, Sénat. Affaires étrangères, fasc. 34, 18 mai 1976, p. 59.

142 Strayer, Sénat. Affaires étrangères, fasc. 37, 8 juin 1976, p. 14.

Cf. Basford, ibid., fasc. 37, 22 juin 1976, p. 33.

\* Dans un ouvrage publié récemment, l'Appraisal Institute of Canada tire des conclusions sensiblement différentes des nôtres quant à l'effet juridictionnel des modifications apportées par le Parlement fédéral à l'article 33 de la nouvelle Loi concernant la citoyenneté:

"...recent amendments to the Citizenship Act now permit the provinces to legislate in regard to the acquisition of property by

Restrictions à la délégation administrative

Selon B. Reed, les provinces auraient préféré un amendement ne comportant pas les restrictions énumérées à l'article 6, concernant les immigrants reçus, les obligations du Canada envers l'étranger et le fonctionnement de la loi d'examen des investissements étrangers.<sup>143</sup> Ainsi d'ailleurs que d'autres "soupapes" fédérales, dont une modification toujours possible (et unilatérale) de l'article 33 tout entier, se traduisant par un retrait partiel ou total de la délégation.<sup>144</sup> Sans oublier que les

\* non-Canadians, provided that such provincial legislation does not conflict with certain stipulated authority remaining under the domain of the Federal Government. (...)

This authority granted to the Lieutenant-Governor in Council effectively permits each province to establish its own foreign investment review act, but only with respect to real property. From the viewpoint of practical application, two provinces (Prince Edward Island and Quebec) already have such legislation in force. (...)

...Act which, indirectly, re-establishes the rights of the provinces to enact laws in matters pertaining to land ownership. (...) Provincial legislation with respect to land ownership could not distinguish between aliens and Canadian citizens prior to the recent amendments to the Citizenship Act."

(Nous soulignons)

L'auteur du rapport de l'Appraisal Institute est d'avis que les amendements à l'article 33 constituent une permission de légiférer, tandis que nous soutenons, au contraire, qu'il s'agit plutôt d'une délégation de pouvoirs administratifs.

Cf. Lincoln W. North, op. cit., pp. 10,11,12.

143 Reed, Radiodiffusion..., fasc. 45, 25 mars 1976, p. 12.

144 Basford, Sénat. Affaires étrangères, fasc. 37, 22 juin 1976, p. 35.

règlements édictés par le lieutenant-gouverneur en conseil seraient soumis à la Déclaration sur les droits de l'homme (fédérale), ce qui n'est pas le cas pour des lois provinciales.<sup>145</sup>

Mais c'est en ce qui a trait à la question des investissements étrangers que les restrictions ont surtout un caractère de nouveauté. Présentement, une province peut annuler, en pratique, une décision de l'Agence d'examen de l'investissement étranger en vertu de pouvoirs dont elle dispose, pouvoirs basés sur un critère de lieu de résidence. Or,

la province ne pourra le faire en vertu des pouvoirs qui lui seront délégués par le gouvernement fédéral, car, si tel était le cas, deux politiques distinctes du gouvernement fédéral entreraient en conflit..., il y aurait un conflit entre les politiques de deux organismes fédéraux. 146

Sans compter que la Loi sur l'investissement étranger est susceptible d'être modifiée n'importe quand, et unilatéralement, par le Fédéral. La réglementation offerte aux provinces par Ottawa a donc, entre autres effets, celui d'assujettir une province à la section de la Loi fédérale sur les investissements étrangers qui touche à l'appropriation du sol.<sup>147</sup>

---

145 Hon. sén. Georges Van Roggen, Sénat. Affaires étrangères, fasc. 34, 18 mai 1976, p. 61.

146 Reed, Sénat. Affaires étrangères, fasc. 34, 18 mai 1976, p. 55.

147 "This legislation has application to the real estate market because of the broad definition of the term "business" as including "any undertaking or enterprise carried on in anticipation of profit."  
Stuart Mc Fadyen, "The Control of Foreign Ownership of Canadian Real Estate", Analyses de politiques, vol. 2, no 1, hiver 1976, p. 69.

Quelques difficultés prévisibles

Suite à une telle délégation de pouvoirs administratifs, un investisseur étranger pourra vraisemblablement se retrouver aux prises avec dix réglementations différentes, toutes fédérales (onze avec les règlements en vigueur dans les Territoires du Nord-Ouest). Le sénateur Van Goggen parlait de cette "extraordinaire situation, ... où dix provinces différentes adoptent des interdictions, des annulations et des restrictions dont quelqu'un ne peut être au courant d'un bout à l'autre du pays."<sup>148</sup> Toutes ces réglementations potentiellement contradictoires feront d'ailleurs toutes appel au même pouvoir de sanction du même organisme fédéral, lequel pourra se voir amené à sanctionner dans une province ce qu'il condamnera dans une autre. La question des traités éventuels avec l'étranger fait aussi problème. Même s'il appert que présentement il n'existe aucune obligation juridique qui forcerait à exempter certains pays étrangers des contrôles sur la propriété étrangère du sol, le Canada garde toujours le droit de conclure de tels traités à l'avenir, si nécessaire.<sup>149</sup> Il s'ensuit qu'un traité canado-américain de non-discrimination dans la propriété étrangère du sol rendrait inutiles en grande partie les réglementations "fédérales-provinciales".

---

148 Hon. Sén. Van Goggen, Sénat. Affaires étrangères, fasc. 37, 8 juin 1976, p. 10. ;

149 Reed, Radiodiffusion..., fasc. 45, 25 mars 1976, p. 23.

150 M. Symes, Radiodiffusion..., fasc. 45, 25 mars 1976, pp. 12, 23.

Assez curieusement, alors qu'Ottawa veille jalousement afin que tous les pouvoirs de contrôles, de sanctions et de décisions réels demeurent sa prérogative, dès qu'il devient question de compensations financières éventuelles, on fait montre instantanément d'un étonnant "provincialisme". En effet, compte tenu de la loi de l'offre et de la demande, le marché des terres se trouve considérablement réduit s'il se trouve artificiellement confiné aux seuls citoyens canadiens. Plus ce dernier marché est limité et faible en moyens, plus les prix seront bas. Sous certains aspects, un règlement anti-non-résident apparaît comme une expropriation sans compensation: du coup, le capital de tous les propriétaires affectés se trouve déprécié. A l'échelle canadienne, cette dépréciation serait susceptible de représenter des montants pharamineux. Selon Barbara Reed, "c'est une chose dont elles [les provinces] devront assumer la responsabilité."<sup>151</sup> On pourra donc assister à ce spectacle intéressant d'une province devant assumer les conséquences financières d'une réglementation fédérale; d'une assemblée législative provinciale devant engager des argents pour compenser les effets d'une réglementation sur laquelle elle pourra n'exercer aucun contrôle, qu'elle n'aura possiblement jamais vue, encore moins sanctionnée. La question se pose cependant à savoir pourquoi les provinces devraient assumer le coût d'une loi et d'une réglementation d'Ottawa. Celles qui accepteraient l'offre fédérale seraient bien avisées d'en envoyer la note à Ottawa. Si le gouvernement central persiste à vouloir assumer une juridiction dans ce domaine, il doit être naturellement prêt à en assumer les frais.

---

151 Reed, Radiodiffusion..., fasc. 45, 25 mars 1976, p. 18.

En concluant, remarquons que les provinces ont été placées dans un dilemme à la suite de cette offre fédérale comprise dans l'article 33 de la nouvelle Loi concernant la citoyenneté:

- ou bien elles se servent de leurs pouvoirs de légiférer sur la base d'un critère de résidence, et, de ce fait, sauvegardent l'intégrité de leur champ de juridiction, mais "balkanisent" le Canada;

- ou bien elles acceptent l'offre fédérale, "sauvent" le pays de la balkanisation, mais se jettent pieds et poings liés dans un engrenage fédéral duquel elles seront incapables de se retirer ensuite, et, ainsi, perdront à toutes fins pratiques un secteur important de leurs pouvoirs actuels en matière de propriété et de droits civils.

Dilemme sinon voulu, du moins rendu inévitable par le refus fédéral de consentir à une modification de l' A.A.N.B. et de céder aux provinces, ainsi que certaines l'ont demandé, la juridiction comprise dans l'article 33 de la Loi concernant la citoyenneté. Très rarement sinon jamais, au cours des longues discussions qui prirent place tant au Sénat du Canada qu'aux Communes, évoqua-t-on des scrupules constitutionnels pour restreindre l'ingérence du gouvernement central dans cette question qui touche avant tout la propriété et les droits civils. Au contraire, à plusieurs reprises; le gouvernement se sentit obligé de justifier le fait qu'il n'y ait pas davantage d'ingérence en invoquant des difficultés ou des impossibilités d'ordre pratique, physiques ou financières. Et, ce qui est instructif à plus d'un égard, c'est de lire le communiqué émis au terme d'une conférence fédérale-provinciale subséquente, tenue au mois d'août

1976, quelque temps à peine après que toutes ces discussions eurent pris place à Ottawa:

La conférence s'est aussi penchée, hier, sur le problème de la propriété étrangère au pays. Les discussions ont été longues, et ont mené à une déclaration unanime d'intention: à savoir, qu'il conviendrait de prendre toutes les mesures nécessaires pour que les spéculateurs étrangers ne fassent pas grimper le prix des terrains à un niveau inaccessible aux gens du lieu. 152

\*

Dans la perspective où se place Ottawa, les gouvernements provinciaux sont donc une nuisance potentielle sauf lorsqu'il s'agit pour eux, sous surveillance fédérale, de s'acquitter de tâches locales et accaparantes. 153

---

152 Le Devoir, 21 août 1976, p. 3.

153 Claude Morin, Le combat québécois, [chap. 2: L'évangile selon Saint-Ottawa], Montréal, Boréal Express, 1973, p. 68.

Sans approfondir ici toutes les technicalités de cette loi assez complexe (à l'instar de sa jumelle ontarienne<sup>154</sup>), nous ne pouvons cependant éviter ici d'en tracer au moins un bref historique, de décrire quelques événements assez particuliers ayant entouré sa présentation, ainsi que de se poser quelques questions sur sa constitutionnalité.

L'historique de cette loi fournit un exemple des plus classiques de ce à quoi un gouvernement doit s'attendre lorsqu'il se mêle de légiférer dans un domaine complexe qui lui est pratiquement étranger, qu'il connaît peu, où il ne dispose pas de "secteur-témoin", et qui en pratique constitue une chasse gardée pour des forces économiques dont la puissance n'a d'égale que la discrétion.\*\*

---

154 The Land Transfer Tax Act, 1974.  
The Land Transfer Tax Amendment Act, 1974.  
The Land Transfer Tax Amendment Act, 1974 (No. 2).  
 Cf. aussi Recommendations to the Minister of Revenue for the Province of Ontario relating to The Land Transfer Tax Act, 1974, and The Land Speculation Tax Act, 1974, submitted by the Minister's Advisory Committee, 26 juillet 1974, 117 p.

\* Loi des droits sur les transferts de terrains, sanctionnée le 30 juin 1976 (P.L. 46) et modifiée en décembre 1976 (P.L. 65).

\*\* "Le domaine du contrôle et de la propriété des entreprises et par conséquent celui de la localisation des centres de décisions demeurent à toute fin pratique totalement inconnus. Nous savons que globalement les investissements étrangers sont très importants au Québec..., il n'existe toutefois aucune enquête, aucune cueillette d'information nous permettant de porter un jugement éclairé et partant, de prendre des mesures appropriées."

Ministère de l'Industrie et du Commerce, Une politique économique québécoise, (document de travail), Québec, 28 janvier 1974, p. 73.

[Document non publié, connu aussi sous le nom de "rapport Descoteaux"].

## Rétrospective

Depuis plusieurs années Québec promettait d'agir. En 1972, le ministre de l'Agriculture déclarait que "le gouvernement du Québec n'a pas l'intention d'attendre un an ou deux avant d'agir pour contrer l'achat massif des terres marginales par les Américains<sup>155</sup>. En 1973, c'était à tour

**SPECULATEUR**

**PROJET RIVE-SUD - AVANT LA LOI TOUPIN**

Le projet consiste à acheter une terre (100 arpents ou moins) dans la région de Montréal à 20,25 minutes des ponts, au coût d'environ \$400. l'arpent, puis à lotiser la terre et mettre les terrains (tel quel) en vente immédiatement (environ 400 lots à \$300. chacun)

A cause de la loi Toupin (loi à venir) qui empêchera la vente des terres pour des fins autres qu'agricoles, les gens réalisent qu'ils leur sera de plus en plus difficile d'acquérir un terrain non loin de Montréal. Notre projet leur permettra de faire l'acquisition de leur terrain avant qu'il ne soit TROP TARD. La loi Toupin leur ASSURERA une plus value, garantie et substantielle, s'ils désirent revendre leur lot.

**CE QUE JE VOUS OFFRE:** Pour la vente, une personne bilingue en permanence sur les lieux de la vente. - Plus une personne apte à s'occuper des questions techniques, administratives et financières (impôt et publicité inclus). - Un type d'association d'affaires qui vous convient pour l'impôt. - AUCUN SALAIRE À PAYER, une commission seulement après que VOUS aurez récupéré une partie de votre mise de fonds.

**LE CANDIDAT devra:** Être un homme d'affaires, un avocat, un notaire ou un arpenteur. - Avoir une certaine expérience de la propriété foncière. - Être apte à faire l'acquisition d'une terre (maison et bâtiments inclus), valant de 30. à \$40,000. Être vite sur ses "patins".

Pour prendre contact appeler entre 9 A.M. et minuit à St-Philippe de LaPrairie à 643-8425 (ligne de campagne à 4 abonnées donc souvent engagée). 13-2-74

Le Devoir. 13/12/74

Fig. 8

de son collègue de l'Industrie et du Commerce d'annoncer que "le gouvernement interdira prochainement aux résidents non-québécois de s'approprier des terres arables au Québec pour fins de spéculation...; le programme prévoit la création d'une

155 Normand Toupin, Le Devoir (Montréal), 17 décembre 1972.

banque de sols, d'un plan de zonage, et l'interdit sur la spéculation par les non-résidents.<sup>156</sup> La même année, on déclarait à nouveau qu'il

était urgent pour l'avenir de l'agriculture au Québec de saisir l'Assemblée Nationale d'un projet de loi qui limiterait la propriété foncière des sols arables par des étrangers, notamment par les Américains.<sup>157</sup>

A la même époque, l'Union des producteurs agricoles réclamait une législation sévère proscrivant la propriété étrangère dans le secteur agricole afin de préserver l'intégrité du patrimoine national:

- 1) Proscrire la propriété étrangère dans le domaine foncier et veiller à la sauvegarde et à l'intégrité du patrimoine national.
- 2) Imposer une taxe spéciale aux propriétaires fonciers résidant hors du Québec.<sup>158</sup>

Assez curieusement, à Québec, on semble avoir déjà pensé que la question relevait avant tout du Fédéral. En 1975, au cours d'une Commission parlementaire, le ministre de l'Agriculture affirmait:

Il y a six mois, moins de un pour cent de toutes les transactions faites au Québec étaient des ventes aux étrangers. Encore là, je n'ai pas été capable d'avoir la statistique parce que le Fédéral ne l'avait probablement pas. Au Québec, ici, on n'est pas équipé

---

156 Guy Saint-Pierre, Le Soleil (Québec), 18 juin 1973.

157 Normand Toupin, Le Devoir (Montréal), 22 novembre 1973.

158 Union des producteurs agricoles, Orientations et politiques de l' U.P.A., 1973-74, [Actes du 21e congrès général, 20-22 novembre 1973], Montréal, U.P.A., p. 15.

pour aller chercher ce type de statistiques parce que c'est un secteur qui relève en particulier du Fédéral, c'est-à-dire de l'Immigration. 159

Cette position contrastait avec celle retenue par le groupe de travail de la province d'Ontario:

The Committee is advised that substantial grounds exist in support of provincial legislative action..., being unambiguously in relation to property and civil rights in the province and matter of a local and private nature... within the power of the province. 160

Cutler n'a fait qu'exprimer le consensus qui se dégageait chez les "foreign-investment watchers" à l'époque lorsqu'il écrivit:

With one of the most receptive attitudes towards foreign investment, Quebec's concern about foreign ownership of land has surfaced only sporadically. Quebec has shown little concern about foreign ownership of its land and resources. 161

Effectivement, la politique gouvernementale à l'époque, - après bon nombre de tergiversations nationalistico-économiques (rapport Tetley et autres) -, se résuma, en fait, à se déclarer "contre toute politique discriminatoire à l'égard du capital étranger. "Nous voulons que l'entre-

---

159 Assemblée Nationale du Québec, Journal des Débats, 3e session, 30e Législature, Commission permanente de l'Agriculture, fasc. no 55, 29 avril 1975, p. B-2267.

Cf. la discussion Lessard-Drummond, "Ventes de boisés à des Américains", Assemblée Nationale du Québec, Journal des Débats, 10 juillet 1974, p. 1580.

160 Select Committee..., Interim Report..., op.cit., p.

161 Cutler, op. cit., juillet-août 1975, p. 25.

Cf. Leon Harris, op. cit.

prise internationale vive vraiment avec nous et non en marge de notre collectivité, qu'elle partage avec nous notre salon.<sup>162</sup>

- 162 Guy Saint-Pierre; ministre de l'Industrie et du Commerce, discours devant le Canadian Club à New York, le 9 septembre 1975, Le Soleil (Québec), 10 septembre 1975.

Pour avoir un aperçu des aspects "internes" du débat, consulter:

- Conseil du Patronat, "Québec doit clarifier sans délai sa position sur le contrôle des investissements étrangers", Le Devoir (Montréal), 5 septembre 1975, p. 5.
- Victor Laroche, "La position du Québec serait très proche de celle de l'industrie", Les Affaires (Montréal), 8 septembre 1975, p. 1.
- Guy Saint-Pierre, Discours..., op. cit., 9 septembre 1975.
- Guy Saint-Pierre, Une politique d'investissement pour le Québec [mémoire au Cabinet exposant les grandes lignes de la nouvelle politique]. Estampillé au bureau du sous-ministre le 19 septembre 1975, publié le 18 décembre de la même année dans Le Devoir (Montréal), en page 5.
- Michel Nadeau fait état, dans Le Devoir du 24 septembre 1975, d'un "document inédit d'une trentaine de pages, rédigé au mois de juin dernier par le nouveau conseiller de M. Saint-Pierre, M. Reed Scowen, et qui réfute bon nombre d'arguments du rapport Tetley. (...) Interrogé par Le Devoir, M. Scowen déclara qu'il était devenu "conseiller économique" de M. Saint-Pierre pour "quelques mois" afin de connaître les rouages et les mécanismes de la fonction publique québécoise."
- Jean Chartier, "On comprend mieux le revirement du ministre Saint-Pierre à New York, Le Jour (Montréal), 26 septembre 1975.
- André Marier, Différences entre l'énoncé "les investissements au Québec" et le rapport du Comité interministériel sur les investissements étrangers, mémoire à M. Jean Curnoyer, Ministre des Richesses Naturelles, Québec, le 1er octobre 1975, 5 p.
- Claude Baillargeon, "Comment les pseudo-vérités du monde des affaires imprègnent nos débats économiques et politiques", Le Devoir, 30 octobre 1975, p. 5.

Le discours du budget du 11 mai 1976

Dans le monde de l'immobilier, l'annonce faite lors du discours sur le budget de l'imposition d'une taxe de 33 pour cent sur les achats de terrains et d'immeubles faits par des étrangers eut le même effet qu'un soudain coup de tonnerre dans un ciel jusque-là serein. Le message était clair:

Droits sur les transferts d'immeubles à des personnes ne résidant pas au Canada.

La vente d'immeubles pour des fins autres que de développement à des personnes ne résidant pas au Canada est devenue depuis quelques années un sujet de préoccupation. (...)

En vue de décourager l'acquisition d'immeubles pour des fins spéculatives par des étrangers, des droits au taux de 33% seront applicables au montant de la contrepartie lors d'un transfert d'immeuble à une personne ne résidant pas au Canada. Les droits seront aussi prélevés sur la juste valeur marchande des immeubles situés au Québec et appartenant à une corporation, lorsque le contrôle de cette corporation passe à des actionnaires ne résidant pas au Canada, si plus de 50% des actifs de ladite corporation consistent en des immeubles.

Cependant, des régimes d'exemptions et d'exonérations sont prévus dans les cas de transferts à des non-résidents participant ou ayant l'intention de participer dans un avenir immédiat à la croissance et au développement du Québec, de même que dans les cas de transferts entre conjoints ou en ligne directe.

La perception des droits sera assurée par le registraire et aucun acte de transfert ne pourra être enregistré sans que la taxe n'ait été perçue... 163

Des droits de 33% de la valeur de l'immeuble seraient perçus sur "tout immeuble situé au Québec et transféré à une personne non résidente et ils seront payables par l'acquéreur au moment de l'enregistrement.<sup>164</sup>"- En dépit du fait que d'aucuns déploreraient l'existence de "trous" dans le projet de loi,<sup>165</sup> d'autres y voyaient plutôt la fin d'activités lucratives.

---

164 Ministère des Finances, Direction des communications, Renseignements supplémentaires, Discours sur le budget 1976-77, Québec, 11 mai 1976, p. 24.

165 "...un spéculateur étranger n'aura pas à payer de taxe s'il participe activement au développement du Québec, c'est-à-dire s'il entreprend "dans un délai raisonnable" la mise en valeur de la propriété achetée (et encore qu'on ne précise pas ce qu'il faut entendre par "raisonnable"); un spéculateur pourra également être exempté s'il s'engage à résider au Québec dans les cinq ans (pour un résident canadien) ou d'ici deux ans (pour un étranger); le même principe vaut pour une corporation qui n'a qu'à créer une filiale à contrôle québécois pour être exemptée (on sait à quel point il est facile de trouver des prête-nom et de camoufler la filiale fantôme derrière le paravent d'un casier postal); comme il n'est question que de non-résidents du Canada, les spéculateurs de n'importe quelle province du pays pourront poursuivre leurs activités en toute quiétude et les résidents canadiens auront encore la possibilité de s'acheter de vastes espaces verts à des fins personnelles, sans être taxés; et même lorsque le registraire d'un bureau d'enregistrement pourra appliquer la fameuse taxe de 33%, il est loin d'être certain que celle-ci aura un quelconque effet de dissuasion quand on songe aux acheteurs européens ou américains qui considèrent comme une aubaine des prix de \$ 500 ou même de \$ 800 l'arpent, parce qu'il en coûte ailleurs \$ 1000, \$ 2000 et parfois \$ 4000 dollars l'arpent pour des terres agricoles; le fait d'ajouter des frais à des terres délaissées de l'arrière-pays dont la valeur marchande actuelle se situe entre \$ 25) et \$ 50 n'empêchera pas non plus les chercheurs d'aubaines de continuer à arpenter les rangs de la province et de se constituer des banques démesurément importantes de sols plus ou moins impropres à l'agriculture mais dont le potentiel aux fins de l'aménagement forestier demeure non négligeable;"

Pierre Courteau, "Les spéculateurs tiront-ils encore dans leur barbe ?", La Terre (Montréal), 19 mai 1976, p. 2.

Très rapidement; on assista à la formation d'un puissant groupe de pression (Quebec Real Estate Association, Montreal Real Estate Board, Chambre de Commerce, etc.), qui se donna pour mandat d'obtenir du ministre québécois des Finances que la loi ne s'applique qu'aux terres videntes incluant les terres à vocation agricole, récréative et urbaine, acquises à des fins de spéculation, mais d'exempter les immeubles en tant que tels.<sup>166</sup> L'efficacité de ce groupe de pression a été reconnue dans la publication récente de l'Appraisal Institute of Canada. Comme l'explique l'auteur, lui-même président d'une compagnie faisant affaire dans le commerce du sol:

In the first reading of the enabling legislation, the 33 1/3 percent transfer tax was to be applied to the sale of virtually all types of real estate to non-residents and in a fashion similar to the Ontario Land Transfer Tax Act. However,

---

166 "Quebec taxes on property sales have thrown the real estate industry into confusion (...). Both taxes upsets real estate agents..., but their immediate wrath is aimed at the tax on sales to non-residents... Maurice Faraggi, president of the Montreal Real Estate Board, says the board has formed a sub-committee to study the tax and to lobby against it "unless we find it has so many loopholes it doesn't do much harm."

Joan Fraser, The Citizen (Ottawa), 17 mai 1976, p.10.

Cf. Cynthia Gunn, "Group seeks delay on Quebec's investor's tax", The Montreal-Star, 22 mai 1976, p. A-14.

Cf. Dominique Clift, "Lobbyists lash out at land tax", The Montreal-Star, 10 juin 1976.

Cf. Robert Pouliot et Michel Roesler, "Les investissements immobiliers étrangers; Québec perdrait \$ 300 millions par an", La Presse (Montréal), 8 juin 1976.

extensive lobbying by interested parties succeeded in having the effect of the legislation restricted essentially to farm land, recreation land, unimproved land and speculative acquisitions. 166

Bientôt il devint évident qu'à Québec on n'avait plus tellement le choix:

The Quebec government, faced with mounting pressure from the real estate industry, apparently plans to soften its initial plan..., legislation is being redrafted... (...). Instead of being applied to "every immovable located in Quebec and transferred to a non-resident", the legislation will probably limit the tax to "certain kinds" of real estate. 167

---

166 Lincoln W. North [Lincoln North Company Ltd], Foreign Investment in Canadian Real Estate, Montréal, février 1977, p. 15.

167 "Quebec to soften tax on real estate sales to aliens", The Gazette (Montréal), 9 juin 1976.

Effectivement, quand la législation apparut enfin, la définition de terrain se lisait comme suit:

Terrain: un fonds de terre,

- a) sur lequel aucun bâtiment n'est érigé;
- b) sur lequel un bâtiment est érigé, y compris ce bâtiment, lorsque la valeur marchande du bâtiment est inférieure à celle du fonds seul;
- c) sur lequel un bâtiment est érigé, y compris ce bâtiment, lorsque la valeur marchande du bâtiment est égale ou supérieure à celle du fonds seul et que l'étendue du fonds excède celle qui est raisonnablement nécessaire à l'usage et à la jouissance du bâtiment ou à l'exercice d'une entreprise, autre qu'une entreprise agricole, exploitée sur ce fond; 168

Interrogé sur la signification exacte de même que sur la portée de cette définition, le ministre responsable expliqua:

Si, par exemple, un bâtiment d'une certaine grosseur a seulement suffisamment de terrains pour l'usage du bâtiment ou pour une entreprise à ce bâtiment, cela ne fait pas partie de la définition d'un terrain, c'est-à-dire qu'il n'y a pas de taxe d'imposée sur ce bâtiment, ni sur le bâtiment, ni sur le terrain. Mais si le terrain est trop grand, proportionnellement à la bâtisse, tout est imposable, et le terrain et le bâtiment, pour éviter que les gens achètent une bâtisse avec un terrain trop grand. On taxe les deux. Cela fait partie de la définition du mot "terrain", et le terrain et le bâtiment. 169

Quant à la détermination de ce qu'il convient de considérer comme une "étendue raisonnable", ou quant au choix de la déci-

---

168 Loi des droits sur les transferts de terrains [projet de loi no 46], sanctionné le 30 juin 1976. Québec, Assemblée Nationale, 1976, p. 5, article 1.

169 Robert Quenneville, ministre du Revenu, Assemblée Nationale, Journal des Débats, Commission permanente des finances, des comptes publics et du revenu, Étude du projet de loi no 46, 29 juin 1976, p.B-3811.

sion à savoir si un terrain est "proportionnel" à une bâtisse, le tout est laissé à la discrétion du ministre du Revenu, lequel se voit du coup investi d'intéressants pouvoirs en matière d'aménagement paysager. Il devait revenir à un chroniqueur financier, Terence Corcoran, d'écrire l'épilogue de l'histoire:

Agents, notaries, lawyers and other middlemen of the real estate business have retreated into their world of commissions and fees, satisfied now that they don't have to worry about the disappearing Germans.

For a while, though, it looked grim on the commission front. (...) In the last few years, real estate people have been reluctant to talk about foreign buying of Quebec or Montreal real estate. "There is no doubt the Germans, Swiss, Italians and Arabs are buying," was a standard comment, "but exactly where and how much is very difficult to pin down."

That was before Finance Minister Raymond Garneau's May budget.

After the tax proposal was introduced, the situation seems to have become a little easier to pin down because the real estate people suddenly emerged to convey the impression that a substantial portion of the Quebec economy was being propped up by foreign real estate investment.

There were predictions that the tax would bring "dire consequences", including housing shortages, unemployment, and sagging markets.

The Quebec government, apparently, agreed with these assessments.

When the actual legislation was introduced last month, the proposal was drastically watered down. Instead of applying to all real estate, the tax will be imposed primarily on vacant land transactions.

The watered-down version of the tax - which became law June 30 - appears to have met with the approval of the real estate community. That approval, no doubt, stems from the fact that the volume of vacant land sales to non-residents has never been overwhelming: foreigners have tended to be more interested in income-earning, developed properties than into land speculation.

What this means, of course, is that we now have law on the books that serves little purpose. It also implies that the politicians and bureaucrats in Quebec City don't know what they are doing.

Quebec claims to be concerned about growing foreign ownership of Quebec real estate, and its May proposals would have effectively curbed that growth. However, when the real estate industry points out that the law will be effective, it is promptly withdrawn.

This is not a healthy behavior pattern. 170

---

170 Terence Corcoran, "Quebec's real estate tax plan changed. Why?", The Gazette (Montréal), 28 juillet 1976.

Remarquons qu'au moment où Québec décide d'agir à son tour sur la question des non-résidents, l'Ontario envisage de laisser tomber ses propres taxes à cet effet. Cf. Lawrence Martin, "End considered to land taxes for foreigners", The Globe and Mail (Toronto), 7 octobre 1976, p. 3.

Cf. aussi le rapport: Foreign control of Ontario Industry, Toronto, Ministry of Treasury, Economics and Intergovernmental Affairs, octobre 1976, 26 p.;  
[contient des données également sur le Québec]

### L'aspect constitutionnel de la loi 46

Il est remarquable qu'à aucun moment des discussions auxquelles donna lieu le projet de loi no 46 à l'Assemblée Nationale du Québec fit-on mention des débats qui étaient alors précisément en cours au niveau fédéral sur le même problème. Nulle indication également à l'effet qu'on en ait tenu compte à quelque étape que ce soit du processus législatif. (Il faut préciser, d'autre part, que les discussions tenues à Ottawa au cours des mois de mai et juin 1976 laissent transparaître une ignorance non moins complète et non moins "surprenante" des initiatives provinciales. Nulle allusion n'y est faite à une activité législative provinciale quelconque sur la question de l'achat des terres par des non-résidents).

Au moment même où, à Ottawa, on s'ingéniait à dissuader les provinces de légiférer sur cette affaire, - forcément sur la base d'un critère provincial de résidence -, leur proposant une formule "alléchante" où elles émettraient elles-mêmes des réglementations fédérales reposant sur un critère de citoyenneté, Québec légiférerait justement, mais sur la base d'un critère canadien de résidence:

Ce projet de loi prélève des droits à l'occasion des transferts de terrains à des personnes ne résidant pas au Canada. Il établit de plus certaines règles qui font qu'une corporation doit payer des droits semblables lorsque le contrôle de cette corporation passe à des personnes ne résidant pas au Canada ou lorsqu'une personne cesse de résider au Canada. 171

Il ressemble en cela aux deux projets de loi qui étaient apparus en Nouvelle-Ecosse il y a quelques années.<sup>172</sup> Eux aussi discriminaient sur la base d'un critère de résidence "canadien." On remarqua à leur sujet:

It is a commonplace of Canadian constitutional law that "a colourable device will not prevail." Neither Parliament nor Legislature may invade an area it is forbidden to enter by pretending to do something else. (...) Provincial legislation against "non-resident" landowners would undoubtedly be invalid if a court found it to be secretly directed at aliens alone. (...)

In the two Bills introduced in Nova-Scotia, "non-resident" means a person not living in Canada, not someone who lives outside Nova Scotia. It follows that almost the only people to be caught by the proposed legislation would be aliens - which might well make these Bills unconstitutional as clandestine legislation on naturalization and aliens. 173

Une ligne de pensée assez semblable a été développée par Arnett, au sujet de d'autres législations provinciales similaires:

Even when directed at non-Canadians as such the legislation usually defines the non-Canadianism in terms of "non-residency". See, for example, Ontario Regulation 296/71, passed under The Securities Act (Ontario), R.S.O., 1970, c. 426. (...)

There would appear to be great doubt about the constitutional validity of provincial restrictions on foreign investment such as those... 174

---

172 An Act to Amend ch. 13 of the Acts of 1969. S.N.S., 1973. An Act Respecting the Approval of Purchases of Land Holdings by Non-Residents, S.N.S., 1973.

173 John Spencer, "The Alien Landowner in Canada", La revue du Barreau canadien, vol. 51, no 3, septembre 1973, p. 407.

174 Arnett, op. cit., p. 229.

Bref, la loi québécoise eut été constitutionnellement inattaquable si elle s'était bornée à discriminer à l'égard des non résidents du Québec en tant que tels. Telle que formulée actuellement, sa validité constitutionnelle apparaît problématique.

#### 1.6 LE PROTECTIONNISME: UNE ARME A DOUBLE TRANCHANT

Dans le phénomène qui nous occupe, il ne faut pas perdre de vue le fait qu'une mesure restrictive à l'encontre de juridictions ou de simples citoyens étrangers est susceptible de résulter en des mesures de rétorsions variées, par un mécanisme dont les politiques agricoles fédérales nous fournissent des exemples frappants et récents.<sup>175</sup> Le groupe de travail ontarien remarquait très justement que

...were Ontario or Canada to impose restrictions on foreign ownership of land, this might indirectly impair the ability of Canadians to obtain real estate in other countries or jurisdictions. For example..., many Canadians for vacation, retirement or health reasons seek and acquire property in the southern United States and elsewhere.

Were Ontario to restrict purchases of land by non-Canadians, it might invite retaliatory measures against Canadians, or residents of Ontario. 176

Les Québécois, à l'instar des Ontariens, achètent libéralement à l'étranger, en particulier aux Etats-Unis. Le Vermont

175 Gil Rémillard, "Les obstacles constitutionnels à l'élaboration d'une politique québécoise en agriculture", Le Devoir (Montréal), 15 avril 1975, p. 5.

176 Select Committee..., Interim Report..., op. cit., p. 14.

est décidément à l'intérieur du "rayon d'achat" de Montréal.<sup>177</sup>  
 Quant à l'Est ontarien, certains ont craint qu'il ne soit  
 "gobbled up by English-speaking Montrealers who fear the  
 political climate in Quebec."<sup>178</sup> Dans l'Etat américain de  
 Washington, on s'inquiète de la forte proportion de proprié-  
 taires canadiens concentrés dans certaines localités.<sup>179</sup>

---

177 William Wardwell, "Quebec cottagers invade Vermont",  
The Montreal-Star, 18 septembre 1976, p. C-1.  
 Selon l'auteur, dans certaines localités frontaliè-  
 res du Vermont, - Alburg, Isle La Motte, North Hero -,  
 le pourcentage des propriétés appartenant à des Qué-  
 bécois atteint 25 %, tandis que 80% des ventes de  
 chalets sont faites à des Québécois.

Cf. aussi Richard Van Ness Lates [Faculty of the  
 Graduate College of the University of Vermont]:  
The changing functions of the Vermont-Quebec segment  
 of the U.S. - Canadian boundary, [thèse de maîtrise],  
 mai 1971.

178 "Ontario farmland being gobbled up by Montrealers",  
The Gazette (Montreal), 1 novembre 1973.

- Sur ce phénomène des achats de terrains à distance  
 par des Québécois anglophones, cf. l'article de Clau-  
 dette Callbeck: "Royal Commission Hearings: Ownership  
 Problems Aired" dans The Guardian (Charlottetown),  
 25 octobre 1972:

"Mr. Glaude pointed out that many of those coming  
 to the Island are retired people or young people. He  
 said that many applications are coming from English-  
 speaking people from Quebec."

Il serait intéressant de vérifier l'hypothèse se-  
 lon laquelle la minorité québécoise d'expression an-  
 glaise a tendance à "sauter" par dessus l'hinterland  
 québécois pour acheter plutôt au Vermont, en Ontario,  
 ou encore dans les provinces de l'Est. Un tel compor-  
 tement serait réminiscent de ce qu'on observe - sur une  
 plus large échelle-, en Rhodésie ou en Afrique du Sud.  
 Les minorités blanches à l'aise n'achètent plus du tout  
 dans l'hinterland africain, et pour cause, mais "sautent"  
 directement en Europe, aux Amériques, etc.

179 David Ammons, "Canadians grab land on U.S. west coast",  
The Montreal-Star, 27 novembre 1974.

Ailleurs, les Antilles et l'Espagne, pour ne pas en nommer davantage, en tant que destinations de migrations touristiques saisonnières, sont aussi des marchés fonciers attrayants pour investisseurs, spéculateurs ou touristes réguliers. Il est possible, par exemple, pour un Québécois de spéculer sur une hausse du prix des terres dans un certain coin d'Haiti, hausses résultant elles-même d'un afflux de touristes québécois, lesdits touristes pouvant d'ailleurs y être dirigés par une agence de voyages propriété de notre même spéculateur québécois.<sup>180</sup> -

Toutefois, qu'il y ait ou non des lois restreignant les droits des étrangers de posséder des terrains au Canada, il y a de fortes chances qu'à plus ou moins long terme des restrictions sensiblement similaires régleront les possibilités actuellement offertes aux Canadiens de se porter acquéreurs de propriétés situées à l'étranger. Déjà une trentaine d'Etats américains ou bien possèdent déjà des réglementations restrictives ou bien sont en train d'en mettre au point, quoique leur efficacité soit souvent aléatoire pour cause de problèmes de juridiction avec Washington. Une étude remarquable du Ministère de l'Agriculture américain fait état des préoccupations d'outre-45e:

One interest and concern is related to increased world demand for food and fiber commodities and energy resources. Some nations may have stepped up investment in the United States in an effort to facilitate procurement of raw and processed food and fiber. 181

En somme, les Etats-Unis ne sont pas intéressés

---

180 P. Faucher, E. Ouellet et D. Roy, "Notre Haiti", Missions étrangères, vol. 17, no 4, juillet-août 1975.

181 Morrisson & Krause, State and Federal Legal Regulations..., op. cit., p. 1..

à subir à leur tour une situation analogue à celle qui a existé tout au long du colonialisme et qui existe encore sous une forme ou sous une autre dans la plupart des pays "en voie de sous-développement", à savoir la confiscation d'une partie plus ou moins grande du sol rural pour des besoins et à des fins étrangers au pays concerné. On ne veut pas que s'instaure une "agriculture coloniale".

Importance des restrictions dans les Etats américains à la propriété étrangère du sol

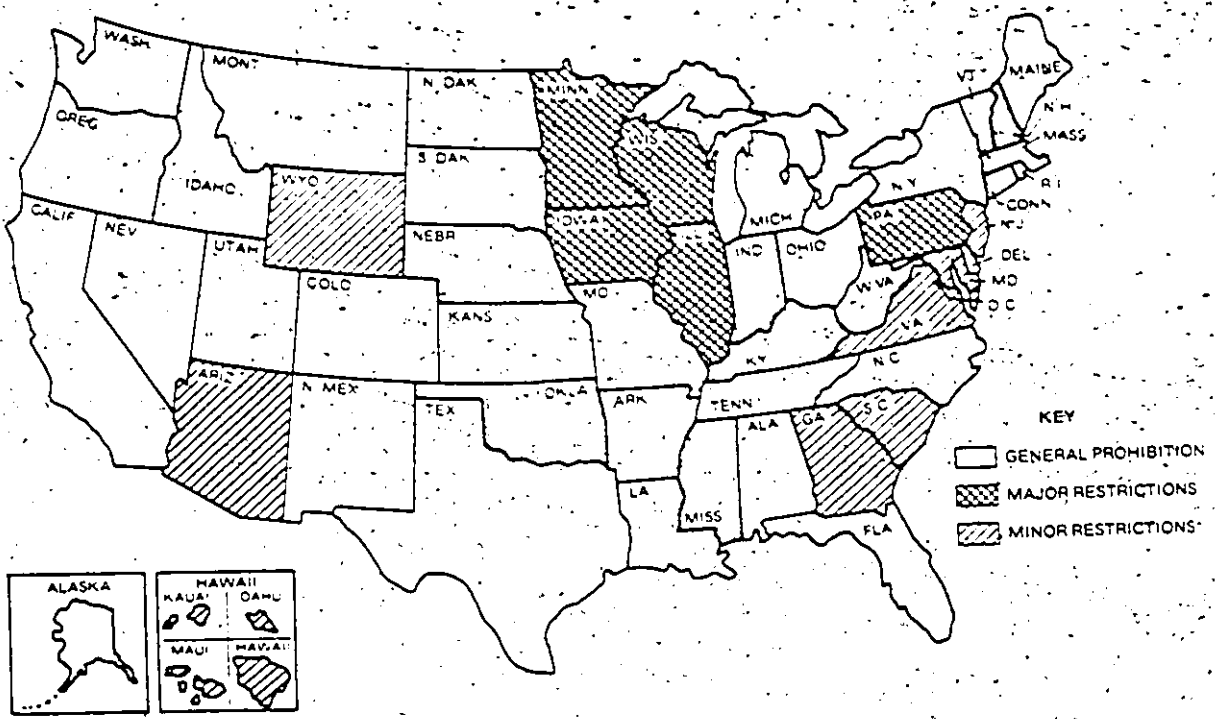


Figure 1

Quant aux aspects du problème touchant à des questions de droit international, ils ont déjà été fort bien exposés par Arnett,<sup>182</sup> et, dans une certaine mesure, par Spencer.<sup>183</sup>

Il n'est pas question de reprendre la discussion ici. Mais étant donné que plusieurs personnes et organismes ont déjà proposé des mesures fort énergiques face aux achats de terrains par des étrangers (il faut semble-t-il "bannir", "proscrire", "interdire" la propriété étrangère du sol...), il convient de donner un aperçu d'une des mesures quelquefois envisagées: l'expropriation.

Expropriation of alien private property is lawful on four conditions:

- 1) the property must be amenable to the jurisdiction of the expropriating state;
- 2) the nationalization must be motivated by some bona fide social or economic purpose;
- 3) there must be no discrimination against the property nationalized or its owners; and
- 4) the nationalization must be accompanied either by contemporaneous payment of adequate compensation or effective measures which ensure and make certain its prompt payment.

Not surprisingly, the question of what constitutes a "bona fide social or economic purpose" has been the subject of a great deal of controversy, the underdeveloped nations tending to a broader interpretation than the capital-exporting nations. 184

Dans les milieux de l'O.C.D.E. et, généralement, dans les pays exportateurs de capitaux, on se montre naturellement plus pointilleux au chapitre des droits et méthodes d'expropriation

---

182 E. James Arnett, "Canadian Regulation of Foreign Investment: the Legal Parameters", La revue du Barreau canadien, vol. 50, no 2, mai 1972, pp.213-247.

183 Spencer, op. cit., pp. 389-418.

184 Arnett, op. cit., p. 235.

de la propriété étrangère<sup>185</sup> que chez les pays importateurs de capitaux.<sup>186</sup> C'est vraisemblablement aux réactions des premiers que devrait faire face le gouvernement fédéral ou celui d'une province qui légiférerait d'une façon brutale à l'encontre de la propriété étrangère du sol:

Breaches of international law may, of course, give rise to diplomatic protest or a legal claim by the injured state..., any serious diplomatic protest by an offended state such as the United States would in itself be a formidable sanction, and would probably lead to a compensation agreement whereby Canada would be forced to provide compensation. 187

Le problème peut cependant se présenter de façon inverse. Certains pays ont adopté, ces dernières années, des lois plus ou moins sévères visant à restreindre les "fuites de capitaux" et à en frapper les principaux responsables. L'Italie constitue sur ce point une sorte de cas d'espèce:

Italy had ineffectual restrictions on the export of capital for 20 years. Then this year..., the government passed a law which required Italians who have invested in real estate outside their country to bring back to Italy the net income

---

185 Cf. l'Organisation pour la coopération et le développement économique, Convention préliminaire de 1967 sur la protection de la propriété étrangère; in Arnett, op. cit., p. 235.

186 Cf. Nations-Unies, Charte des droits et des devoirs économiques des Etats, article 2 (c), New York, février 1975. (no de série: OP1-542 - 75-38308).

187 Arnett, op. cit., p. 240.

received on it. (...) If this law is obeyed it weakens the argument frequently made by proponents of foreign real estate investments in Canada that these investments help the Canadian economy through the reinvestment here of their profits. (...)

Defiance of the law could carry penalties of up to six years in jail and fines of up to four times the amount of the original investment. 188

Evidemment le capital ne manque pas de moyens pour circuler incognito,<sup>189</sup> et une loi promulguée n'est pas forcément une loi appliquée. D'autre part, on n'en est pas encore rendu au point où des traités mutuels d'extradition pourront faire revenir au bercail l'homme d'affaires "fuyard" avec son capital, coupable de "piraterie économique." Mais une telle éventualité pourrait ne pas être si éloignée: "L'entrée de ces fonds étrangers a des effets indirects pour la politique étrangère du Canada. On prévoit recevoir des plaintes de la part de pays étrangers si l'afflux de capitaux au Canada augmente."<sup>190</sup> Les réactions pourraient au besoin prendre la forme de représailles à l'étranger même à l'encontre de sociétés multinationales canadiennes, ou via le commerce extérieur du Canada.

---

188 Henry Aubin, "Who owns Montreal ? Italian rich consider Montreal a "best buy", The Gazette (Montréal), 6 décembre 1976, p. 1.

189 "Canadian bank officials, approached with the question of potential migration of Canadian capital to the U.S., termed the subject a "sensitive issue" and declined to comment."

John van der Feyst, "Exodus ! What the U.S. offers that Canada doesn't", Canadian Business Magazine, décembre 1976, p. 24.

190 Michel Roesler et Roger Worth, "Le marché immobilier canadien fut pendant trois ans un havre de paix pour les capitaux étrangers", La Presse (Montréal), 8 juin 1976.

## 1.7 PROSPECTIVE

Nous voici au terme de la première partie de cette étude, où nous nous sommes efforcés de saisir autant que faire se peut le phénomène dans son ensemble, depuis ses aspects psychologiques, économiques, jusqu'à l'imbricatio légalistico-constitutionnel auquel il a donné lieu, sans oublier ses incidences sur l'aménagement du territoire.

Quelques questions viennent à l'esprit: Si l'on interdit la vente libre des terres agricoles sur le marché international, pourquoi permet-on de vendre des usines librement sur ce même marché? Au nom de quelle logique la spéculation serait-elle permise sur une foule d'item: le blé, le sucre, le café, les ressources rares, et resterait-elle interdite sur la terre? La terre est le gagne-pain de l'agriculteur, le cerveau est le gagne-pain de l'intellectuel; empêchera-t-on le journaliste, l'universitaire ou le chercheur de vendre la capacité productive de son cerveau au plus offrant, comme la chose se produit fréquemment? Pourtant, l'investissement public et collectif dans une telle unité de production est, lui aussi, fort important.

C'est par une observation d'Alexis de Tocqueville que nous concluerons cette première partie de l'ouvrage. Toutes proportions gardées et distinctions faites, il se pourrait que l'on soit en train d'assister de nos jours à un phénomène qui n'est pas nouveau dans l'histoire de "l'Amérique française":

Cette influence destructive qu'exercent des peuples très civilisés sur ceux qui le sont moins se fait remarquer chez les Européens eux-mêmes.

Des Français avaient fondé, il y a près d'un siècle, au milieu du désert, la ville de Vincennes sur le Wabash. Ils y vécurent dans une grande abondance jusqu'à l'arrivée des émigrants américains. Ceux-ci commencèrent aussitôt à ruiner les anciens habitants par la concurrence; ils leur achetèrent ensuite leurs terres à vil prix.

Au moment où M. de Volney, auquel j'emprunte ce détail, traversa Vincennes, le nombre des Français était réduit à une centaine d'individus, dont la plupart se disposaient à passer à la Louisiane et au Canada.

Ces Français étaient des hommes honnêtes, mais sans lumière et sans industries; ils avaient contracté une partie des habitudes sauvages. Les Américains, qui leur étaient peut-être inférieurs sous le point de vue moral, avaient sur eux une immense supériorité intellectuelle: ils étaient industrieux, instruits, riches et habitués à se gouverner eux-mêmes.

J'ai moi-même vu au Canada, où la différence intellectuelle entre les deux races est bien moins prononcée, l'Anglais, maître du commerce et de l'industrie dans le pays du Canadien, s'étendre de tous côtés, et resserrer le Français dans des limites trop étroites. De même, à la Louisiane, presque toute l'activité commerciale et industrielle se concentre entre les mains des Anglo-Américains.

Quelque chose de plus frappant encore se passe dans la province du Texas; l'Etat du Texas fait partie, comme on sait, du Mexique, et lui sert de frontière du côté des Etats-Unis. Depuis quelques années, les Anglo-Américains pénètrent individuellement dans cette province encore mal peuplée, achètent les terres, s'emparent de l'industrie, et se substituent rapidement à la population originaire. On peut prévoir que si le Mexique ne se hâte d'arrêter ce mouvement, le Texas ne tardera pas à lui échapper. 191

## 2.0 L'APPROPRIATION DU SOL PAR DES NON-RESIDENTS: LE COMTE DE TEMISCAMINGUE

### Introduction

La première partie de notre travail cherchait à appréhender le phénomène dans son ensemble, essayait d'en cerner les tenants et aboutissants, autant psychologiques que sociaux, autant économiques que constitutionnels. Dans cette seconde partie, nous examinerons ce que peut représenter l'appropriation du sol par des non-résidents dans une région donnée, en l'occurrence celle du Témiscamingue québécois.

### 2.1 Choix de la région et cadre de l'étude

Plusieurs raisons motivèrent le choix de la région du Témiscamingue québécois comme site de notre étude. Entre autres, vers les années 1971-72, la presse régionale du Nord-Ouest québécois arborait d'énormes manchettes dénonçant les activités de "spéculateurs étrangers", allant même jusqu'à soutenir que ces derniers contrôlaient d'ores et déjà plus de 140,000 acres de terre en Abitibi.<sup>192</sup>

---

192 "Des Américains contrôlent plus de 140,000 acres de terre en Abitibi", L'Echo d'Amos, 5 mai 1971.

"On vend l'Abitibi pour quelques pistoles à des intérêts étrangers", Abitibi-Dimanche (Val d'Or), 20 août 1972.

Armande St-Jean, "Abitibi, U.S.A.", Le Maclean (Montréal), novembre 1971, pages 20 à 26.

Ces allégations déclenchèrent d'ailleurs une mini-enquête gouvernementale.<sup>193</sup> C'est également vers la même époque qu'un groupe de citoyens de la région fondèrent une coopérative immobilière qui se donna entre autres pour tâches de racheter les terres aux mains de spéculateurs, d'étudier le phénomène de l'achat des terres par des étrangers, ainsi que de veiller à l'intégrité du patrimoine foncier.<sup>194</sup> Il y avait également l'intérêt spécial que porte le Département de Géographie et aménagement régional à cette région, et aussi le fait que le Témiscamingue présente différents modes de tenure et de propriété des terres, et de ce fait est assez représentatif d'une bonne partie du rural périphérique au Québec.

---

193 "Enquête sur les achats massifs de terrains effectués par des spéculateurs en Abitibi", Le Soleil (Québec), 11 mai 1971.

194 "En 1971, lors de sa fondation, l'Association coopérative immobilière d'Abitibi-Témiscamingue (A.C.I.A.T.) s'est donnée pour buts:

- Regrouper des personnes ou des associations.
- Acquérir des biens meubles et immeubles.
- Mettre ces biens en valeur, en déterminer le meilleur usage, les mettre au service des membres ou usagers, en faire bénéficier l'ensemble de la population.
- Réattribuer ou revendre les biens acquis, sans esprit de spéculation, mais selon les meilleurs intérêts de la région et du Québec.

L'A.C.I.A.T. se donne ainsi pour tâche de résoudre le problème de l'appropriation du sol par des étrangers (non-résidents) et de compatriotes peu scrupuleux."

"Dossier: achats de terres", Le Trotteur du Maquignon bulletin de l'A.C.I.A.T., vol. 1, no 5, novembre 1973.

P.S. : L'A.C.I.A.T. est maintenant dissoute.

## Cadre de l'étude

La présente étude englobe sensiblement la même superficie que comprenait l'ancien district électoral de Témiscamingue: 77 cantons, 7704 milles carrés. Du point de vue de la tenure des terres, cette étendue se divise en deux unités très différenciées. Il y a d'abord le Témiscamingue municipalisé (673 milles carrés), où prédomine la propriété privée du sol. Il y a également les terres appartenant à l'Etat, lesquelles représentent 91.2 % de la superficie étudiée, soit 7,030 milles carrés. Ces terres publiques sont connues aussi sous le nom de "terres de la Couronne" ou encore de "territoires non-organisés". Du point de vue de la juridiction, les terres publiques relèvent du Gouvernement du Québec; ces terres renferment néanmoins des appropriations ponctuelles privées et des propriétés qui sont du ressort de la Couronne fédérale. Parmi ces dernières, la plus spectaculaire est sans conteste la "pointe du Vieux Fort", lieu historique situé près de Ville-Marie, sur les bords du lac Témiscamingue, acheté discrètement d'une communauté religieuse le 27 septembre 1970 pour la somme de \$ 18,000 dollars comptant.

Comme nous l'expliquerons plus loin, des données disponibles et aisément accessibles aux Services administratifs de la Commission scolaire du Lac Témiscamingue ont influencé la délimitation du secteur à l'étude. Ce dernier coïncide donc très exactement avec le territoire sous la responsabilité de cette Commission. Ce territoire comprend les cantons suivants:

	<u>Acres</u>		<u>Acres</u>
Montreuil	48,640	Maupassant	70,400
Rémigny	57,139	Mazenod	38,476
Beaumesnil	65,388	Shehyn	67,507
Clérion	64,975	Bruchési	56,736
Chabert	64,000	Pommeroy	66,900
Landanet	64,000	Couturier	51,200
Mazérac	64,000	Gaulin	51,200
Nédelec	44,090	Touraine	56,500
Guérin	63,936	Tabaret	41,472
Villars	80,640	Atwater	57,518
Bauneville	41,644	Mc Lachlin	95,443
Delbreuil	52,992	Senezergues	64,000
Guy	35,200	La Chaudière	64,000
Allemand	64,000	Dièreville	86,400
Le Barroys	70,400	Mercier	57,600
Casson	64,000	Reclus	60,800
Lajoie	62,720	Booth	52,605
Guigues	74,592	Villedieu	63,680
Baby	65,779	Calcar	63,360
Latulipe	64,800	Giroux	70,400
Brodeur	67,204	Gendreau	61,747
Devlin	69,120	Campeau	93,600
Hallé	64,000	Raisenne	77,880
Garaonhié	64,000	Sébille	62,000
Estimauville	70,400	Cognac	64,000
Aulnay	64,000	Champflour	70,400
Hémon	36,900	Le Caron	59,968
Duhamel	73,728	Allouez	63,680
Laverlochère	79,426	Mortagne	76,636
Gaboury	46,000	Goupil	94,080
Blondeau	75,700	Rannie	72,320
Guillet	74,000	Boisclerc	46,656
Des Musseaux	64,000	Edwards	87,000
L'Hermitte	64,000	Eddy	84,384
Desranleau	70,400	Aberford	76,200
Fabre	59,000		
Laperrière	53,760	<u>TOTAL</u>	4,930,341.195.
Guay	56,320		
Lanoue	51,200		
Bellefeuille	59,500		
Darveau	64,000		
Le Borgne	64,000		

Total en milles carrés: 7,704.

Les municipalités de Ville-Marie (2.2 m.c.) et de Témiscaming (1.8 m.c.) ne sont pas incluses dans cette recherche, laquelle se préoccupait avant tout de l'appropriation des terres rurales. D'après les renseignements que nous avons pu recueillir, ces deux municipalités ne comptent qu'une proportion somme toute minime de non-résidents, la plupart d'anciens résidents partis vivre ailleurs depuis quelque temps.\*

## 2.2 METHODOLOGIE

### 2.2.1 Provenance des données

Toutes les données pertinentes à la propriété du sol utilisées dans le présent travail proviennent des Services administratifs de la Commission scolaire du Lac Témiscamingue, situés à Ville-Marie. Chaque commission scolaire possédant une liste des contribuables propriétaires, ainsi qu'une description cadastrale et une évaluation de leurs biens, ceci pour fins d'impôt, c'est au moyen de ces renseignements que nous avons effectué notre recherche. Il eût aussi été possible de colliger les mêmes données au bureau du registrateur régional du Ministère de la Justice du Québec, et de parvenir sensiblement aux mêmes résultats. On eût même pu, à cette source, obtenir les dates des mutations de chaque propriété, ce qui n'eût pas manqué d'intérêt pour établir des taux de progression ou de régression du phénomène. Mais ceci n'eût été possible qu'au dépens de la superficie couverte, l'étude devant alors se limiter à deux ou trois municipalités tout au plus, en raison de contraintes de temps et de ressources. Nous

---

\* Entretien avec Gilles Labranche, registrateur, en 1973.

avons préféré obtenir un portrait statique d'une région beaucoup plus étendue; un "instantané" en quelque sorte, exercice qu'on peut toujours recommencer plus tard pour fins de comparaison. Les raisons de ce choix résident en partie dans l'engagement que nous avons pris d'étudier le comté de Témiscamingue, en partie dans les attentes et les besoins d'information tels qu'exprimés par la population locale, et en partie dans l'idée qu'une étude plus extensive est susceptible de donner un meilleur aperçu du phénomène dans son ensemble.

Mentionnons ici que les listes d'évaluation utilisées par la Commission scolaire pour fins d'impôt sont tout simplement des copies de celles qu'utilisent les municipalités pour les mêmes fins. En ce qui concerne les terres de la Couronne, la Commission scolaire ayant justement fait effectuer au cours de 1973 une évaluation fort complète des propriétés s'y trouvant, - ouvrage qui n'avait jamais été fait auparavant, - notre étude a pu bénéficier de ces données qui devinrent disponibles en octobre 1973.\*

---

\* La firme montréalaise Les Évaluateurs Associés se vit confier le contrat au montant de \$ 73,000 dollars. Une fois son travail terminé, cette firme estima qu'en faisant le compte des propriétés oubliées, de celles qui sont enregistrées au mauvais nom ainsi que de celles dont on ignore l'adresse du propriétaire, on arrive approximativement à 10 % du total.

En plus d'être répertoriées et inventoriées, les propriétés furent cartographiées sur des cartes au 1: 50,000 du système topographique fédéral. Nous possédons une transcription de ce travail.

### 2.2.2 Collecte des données

Nous n'avons pas utilisé la méthode du questionnaire, vu l'extrême difficulté de rejoindre une fraction significative des propriétaires non-résidents, dispersés sur un territoire de près de 8000 milles carrés. Nous partageons là-dessus l'opinion de Curtice Rose, lorsqu'il écrit, dans une des rares études géographiques quelque peu similaire à la nôtre, que

the data needed to operationalize such interest and control level measures, e.g., annual expenditures by non-residents in the municipality, proprietorship in local business ventures, investments in adjacent municipalities, etc., would require extensive interview procedures and that such data would have limited reliability, recourse was made to municipal assessment records. 196

La grille de collecte des données comprenait les items suivants:

- le numéro d'ordre de la parcelle dans le rôle d'évaluation;
- une description légale de la parcelle (rang, numéro de cadastre, etc.);
- la superficie (en acres ou fraction d'acre);
- l'évaluation du terrain;
- l'évaluation du bâti;
- l'évaluation du terrain & bâti;
- le nom du propriétaire;
- le lieu de résidence du propriétaire;
- les notes et remarques additionnelles.

La collecte des données s'effectua au cours de l'été 1973 pour les municipalités, et au cours de l'automne de la même année pour les "territoires non-organisés", lorsque le rapport de la firme d'évaluateurs devint disponible. Certaines statistiques municipales, absentes des données disponibles aux Services administratifs de la Commission scolaire, furent recueillis auprès des secrétaires des municipalités concernées.

### 2.2.3 Classification des données

Tout chercheur concerné par l'appropriation du sol rural est pour ainsi dire obligé, en pratique et au moins dans un premier temps, de procéder à l'analyse des données par municipalités, même si ces divisions politiques n'ont souvent que des incidences relatives sur l'appropriation du sol. Qui plus est, l'information foncière colligée par chaque municipalité l'est ordinairement pour fins d'impôt. Plusieurs données qu'on aimerait y trouver, en plus de la superficie et de l'évaluation, n'y apparaissent pas. Mentionnons ainsi le potentiel agricole, forestier, récréatif, halieutique et cynégétique, l'usufruit que le propriétaire retire de son bien, la fréquence du séjour (dans le cas des chalets), les améliorations apportées, les mutations, les modes d'utilisation, etc.<sup>197</sup> Pour des raisons qui tiennent essentiellement à l'ampleur de cette étude, nous nous en tiendrons ici à des "instantanés" de la situation telle qu'elle se présente dans une perspective municipale. Cela ne prévient d'ailleurs pas

---

197 Cf. Curtice Rose, op. cit., p. 539.

une utilisation ultérieure des mêmes données qu'on pourrait analyser cette fois en regard des potentiels agricoles, récréatifs, forestiers ou autres, données déjà établies et cartographiées pour cette région.<sup>198</sup>

En ce qui a trait aux "territoires non-organisés", nous avons repéré puis délimité des aires de concentration de la propriété non-résidente, qui se trouve ainsi répartie en huit secteurs distinct. Ce sont:

- Rémigny;
- Landanet;
- Lac-des-Quinze;
- Laforce;
- Laniel;
- Pointe Antoine;
- l'Etang;
- Kipawa.

On remarquera que le secteur de Kipawa, beaucoup plus étendu que tous les autres, renferme en fait un bon nombre de propriétés de villégiature extrêmement dispersées sur le territoire.

---

198 Cf. les travaux de zonage de la firme Côté Duvieux-sart, de même que le travail cartographique effectué par l'Inventaire des terres du Canada (forêt, sauvagine, récréation, faune ongulée), disponible à l'échelle du 1: 50,000 et du 1: 250,000.

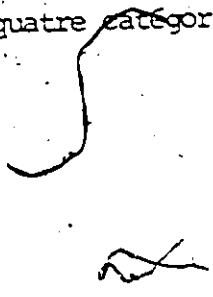
#### 2.2.4 Qualité et utilité des données

A l'instar du premier volet de l'ouvrage, lequel visait à présenter un aperçu général du problème, les données recueillies, classifiées et cartographiées dans le second volet visent avant tout à présenter un aperçu statique mais détaillé de l'appropriation du sol par des non-résidents. La classification a été établie après avoir procédé à une revue critique de toutes les classifications utilisées dans les rapports ou études déjà disponibles à l'époque, en particulier celle d'Antoft (Halifax). On a également tenu compte des désirs exprimés par les gens de la région, ceci surtout au niveau des graphiques, qui sont plus faciles à comprendre par le non-initié.

La qualité des données correspond exactement à celle du rôle d'évaluation. Les données sont donc généralement plus exactes et plus à date en territoire municipalisé; quant aux territoires non-organisés, même si cette recherche a bénéficié d'un rôle d'évaluation tout récent, il n'en demeure pas moins que le commanditaire - et le chercheur -, doivent se fier à la réputation de la firme qui s'est chargée du travail. Celle-ci estimait son coefficient d'erreurs diverses à approximativement 10% du total. Quant à l'utilité des données, des contraintes de temps et de ressources n'ont pas permis de les "manipuler" autant qu'il eut été possible de le faire. Cependant, l'auteur voit leur utilité principale tout simplement dans le renseignement. De fait, tout le monde veut savoir combien il y a de propriétaires non-résidents quelque part, d'où ils viennent, quels sont les terrains qu'ils possèdent, à quels endroits sont-ils le plus nombreux. Telle quelle, la thèse répond à la très grande majorité des questions que se posent les gens lorsqu'il est question d'acheteurs de terres non-résidents présents dans une région périphérique donnée.

Dans le cas des territoires non-organisés, environ 10% des propriétaires n'ont aucun lieu de résidence connu. Ces derniers ont ici été classés parmi les résidents pour une raison qui tient à la nature même de cette étude. En effet, les études et rapports concernant la question de l'appropriation du sol par des non-résidents sont généralement soupçonnés d'exagérer les faits et de voir des non-résidents plutôt en surnombre que dans la proportion inverse. La présente mesure avait pour but de neutraliser d'avance une telle critique. Il eut aussi été possible de répartir ce 10% suivant le pourcentage résidents non-résidents enregistré dans les territoires non-organisés.

Quant au lieu d'origine des non-résidents, tous provenaient des quatre catégories mentionnées.



### 2.2.5 Les propriétaires: nom, nombre et lieu de résidence

Des efforts ont été faits pour repérer les propriétaires qui possèdent des terrains dans différentes municipalités ou dans différents secteurs des "territoires non-organisés", et dont le nom apparaît par conséquent sur plus d'une liste d'évaluation. Plusieurs cas ont été découverts, sans qu'il soit possible d'affirmer qu'ils l'aient tous été, compte tenu du fait que deux noms identiques peuvent également signifier deux propriétaires distincts.

L'adresse des propriétaires est celle qui apparaît au rôle d'évaluation. Cette adresse postale peut différer du lieu de résidence réel, cas particulièrement fréquent en ce qui concerne les territoires sous bail ("clubs privés"). Nous avons classifié chaque propriétaire selon son lieu de résidence permanente:

- Abitibi : les deux comtés d'Abitibi, et l'agglomération de Rouyn-Noranda.
- Québec : le Québec, à l'exception des deux comtés d'Abitibi, de Rouyn-Noranda et du Témiscamingue.
- Ontario : la province d'Ontario (comprend également le reste du Canada).
- Etats-Unis : les Etats-Unis.

Dans le présent travail, la résidence permanente est celle qui est consignée au rôle d'évaluation.<sup>199</sup>

---

199 Le lieu de résidence permanente n'est pas toujours facile à discerner, et ce fait a déjà donné naissance à de nombreuses discussions.

Cf. Richard A. Green, "The Residence of Trusts for Income Tax Purposes", Canadian Tax Journal, vol. 21, no 3, mai-juin 1973, pages 217 à 231.

Il faut également tenir compte que dans le cas des "territoires non-organisés", environ 10 % des propriétaires n'ont aucun lieu de résidence connu. Ces propriétaires ont été ici classés parmi les résidents, même s'il est très probable que la plupart d'entre eux sont des villégiateurs saisonniers, ceci parce que nous ne possédions aucun indice sur leur lieu de résidence permanente. Il faut donc garder à l'esprit que le nombre réel de non-résidents dans les "territoires non-organisés" est très certainement plus élevé que le nombre qui apparaît dans la présente étude. Sans compter les "cas spéciaux" relevés en "territoires non-organisés", et dont on rendra compte plus loin.

#### 2.2.6 Les terrains: superficie, nombre et évaluation

Superficie moyenne des terrains s'entend superficie moyenne par propriétaire, et non pas la superficie moyenne des parcelles prises individuellement.

Superficie taxée signifie la superficie des terrains calculée d'après le rôle d'évaluation. Les terrains qui en sont exclus: les propriétés ecclésiastiques, la Couronne provinciale, la Couronne fédérale.

Superficie totale signifie la superficie des terrains telle qu'elle apparaît dans les statistiques tenues à jour par le Ministère de l'Industrie et du Commerce du Québec.<sup>200</sup>

---

200 Ministère de l'Industrie et du Commerce du Québec, Division de la diffusion des données de recensement, Service de l'Information statistique, Répertoire des municipalités, 1974, Editeur officiel, 465 p.

Le nombre de terrains: la présente étude ne tient pas compte du nombre de parcelles en tant que telles, mais plutôt de la superficie détenue par chaque propriétaire. Lorsqu'un propriétaire possède plusieurs parcelles, nous tenons compte du total de la superficie et de l'évaluation de ces dernières, total que nous attribuons au propriétaire en question.

Dans les "territoires non-organisés", les terrains sous bail du Ministère des Terres et Forêts (avec option d'achat) font partie de la même catégorie que les propriétés privées.

L'évaluation des terrains est toujours révisée à 100 % de la valeur réelle, ceci parce que le pourcentage de l'évaluation par rapport à la valeur réelle diffère suivant les municipalités. Dans le cas des "territoires non-organisés", l'évaluation a été effectuée globalement à 100 % de la valeur réelle par la firme d'évaluateurs. Il reste possible cependant que les critères d'évaluation de la firme en question aient été quelque peu différents de ceux utilisés dans telle ou telle municipalité.


#### 2.2.7 Les bâtis: nombre et évaluation

Le nombre de bâtis: la présente étude ne tient pas compte du nombre de bâtis en tant que tels, mais plutôt de la valeur totale du bâti par propriétaire. Lorsqu'un propriétaire possède plusieurs bâtis, nous calculons leur valeur totale que nous attribuons au propriétaire en question.

L'évaluation moyenne du bâti signifie la valeur de l'ensemble des bâtiments par propriétaire, non la valeur moyenne de chaque édifice. Cette valeur moyenne du bâti a été obtenue en divisant la valeur totale des bâtis par le nombre total des bâtis inscrits au livre, non par le nombre de propriétaires, lequel est fréquemment inférieur au nombre de bâtis.

A l'instar de l'évaluation des terrains, l'évaluation des bâtis est toujours révisée à 100 % de la valeur réelle, pour les mêmes raisons.

#### 2.2.8 La cartographie

L'échelle des cartes cadastrales et leur qualité souvent douteuse ne permettant guère de délimiter précisément les parcelles de petites dimensions, - le lot de chalet typique est de 0.4 acres -, l'emplacement de ces parcelles est ici indiqué par des cercles. Quant aux subdivisions récentes qui n'apparaissent pas sur les cartes cadastrales, il nous a fallu nous borner à en indiquer approximativement les limites, suivant la superficie indiquée dans la liste d'évaluation. 

En dépit du fait que nous avons recueilli les données durant l'été 1973, nous avons inscrit la date "1972" sur les tableaux parce que, de fait, les données utilisées remontaient toutes à l'année précédant celle de notre séjour sur le terrain.

## 2.3 DISCUSSION GENERALE DES RESULTATS OBTENUS

### 2.3.1 Tendances structurelles de l'acquisition du sol au Témiscamingue par des non-résidents

Nonobstant le fait que, pour des raisons d'échelle, il s'est avéré impraticable de réaliser une cartographie des sols appropriés par des non-résidents sur un feuillet d'un seul tenant, il est cependant possible de découvrir plusieurs contraintes structurales qui orientent et déterminent dans une large mesure la localisation des choix des acheteurs de l'extérieur du Témiscamingue.

La présence ou l'absence d'un réseau routier constitue la plus frappante de ces contraintes. Que ce soit à Moffet, Angliers, près du barrage de Rapide-Sept (Landanet), à Laniel, ou encore près de Kipawa, les concentrations de non-résidents se remarquent là où la route fait sa jonction avec les superficies lacustres; (superficies d'autant plus valorisées qu'elles permettent l'accès à un réseau hydrographique plus étendu, d'où l'attrait particulier du lac Kipawa). De plus, l'influence de l'accès routier se fait sentir sur tout secteur accessible par eau à partir d'un débarcadère pour bateaux de plaisance. Fort peu de propriétaires non-résidents ont élu domicile près de lacs non reliés par eau ou par terre à un accès routier: l'accès par avion n'est pas encore le lot du plus grand nombre. L'influence du réseau routier est encore plus remarquable lorsqu'on tient compte du fait que la "voie royale" d'arrivée des non-résidents passe par Toronto, North Bay et Témiscamingue.

La seconde contrainte est celle de l'eau. Les espaces agricoles attirent peu le non-résident "authentique". (Celui qui n'est pas un ancien agriculteur local déménagé en Ontario.) Quelques propriétés agricoles seulement ont été acquises par des non-

résidents. Les Californiens qui ont fait l'acquisition de quelque 500 acres dans Guigues en utilisant les services de l'agence immobilière Reed & Zeelsman, constituent une exception plutôt que la règle. Dans Fabre, on remarque un bloc respectable en bordure du lac Témiscamingue, détenu par des Américains (Ohio, Pennsylvanie). Excepté quelques cas semblables, la grande majorité des terres agricoles aux mains de non-résidents appartiennent de toute évidence à d'anciens Témiscamiens résidant maintenant dans l'Ontario d'en face (de noms Canadiens-français pour la plupart). Ce qui explique le fait également constaté au cours de cette recherche qu'une agriculture plus prospère générant moins de départ, les non-résidents y sont généralement alors au plus bas (ex.: Lorrainville avec trois non-résidents). Il n'a pas été possible de faire le dénombrement des terres abandonnées pour tenter de différencier entre celles dont le propriétaire est rentier au village et celles dont l'abandon découle d'un déménagement du propriétaire hors de la zone étudiée. Au cours de la recherche, rien n'est venu suggérer que l'impact des deux types d'abandon soit tellement différent sur le déroulement et la continuation des activités agricoles dans la région.

### 2.3.2 Examen des résultats

Pour le Témiscamingue dans son ensemble (excluant Anglier, Belleterre, ainsi que les "cas spéciaux" relevés dans les territoires non-organisés), il y a donc en 1972 un total de 451 propriétaires non-résidents, en regard de 4,184 propriétaires résidents. Approximativement 10% des propriétaires sont donc non-résidents, et possèdent 15,000 acres de terrain, soit près de 5% du total approprié privément, mais seulement 0.3% de la superficie totale de la région étudiée (approximativement cinq millions d'acres).

La moyenne d'évaluation des terrains des non-résidents atteint 916.00 dollars par propriétaire, ce qui ne représente que 52% de la valeur moyenne des terrains détenus par des résidents. Ceci s'explique lorsque l'on constate que la superficie moyenne des terrains des non-résidents est de 33 acres, tandis que les résidents affichent 74.4 acres à ce chapitre. Les non-résidents possédant un grand nombre de lots de villégiature, le coût moyen à l'acre de leurs possessions s'établit à 27 dollars, tandis qu'il baisse à 23 dollars pour les résidents.

Selon leur lieu de résidence, les propriétaires fonciers non-résidents se répartissent en 1972 dans les proportions suivantes: Abitibiens: 15%; Québécois (autres qu'Abitibiens): 14%; Ontariens: 47%; Américains: 24%.

Quant aux revenus s'acheminant annuellement vers le Témiscamingue sous forme de taxes scolaires et municipales, en 1972 les Abitibiens contribuèrent pour \$4,592.00, les autres Québécois pour \$4,516.00, les Ontariens pour \$15,143.00, et finalement les Américains pour \$6,566.00.

Si l'on tient compte uniquement du territoire municipalisé, où se trouvent 51% des non-résidents, la superficie moyenne détenue par ces derniers est de 64 acres, avec un coût moyen à l'acre de 17 dollars. En territoire non municipalisé, la superficie moyenne détenue baisse à 1.77 acre, soit 36 fois moins. Cependant, cet acre atteint un coût moyen passablement élevé, soit 422 dollars. La propriété non-résidente sur les "terres de la Couronne" est donc constituée essentiellement de lots de villégiature, tandis qu'à l'intérieur du domaine municipal, l'appropriation de terres agricoles vient modifier la perspective.

Il convient de mentionner ici qu'un certain nombre d'entreprises commerciales, principalement des mines et des scieries localisées en territoire non-organisé, ne font pas partie de la synthèse générale des non-résidents (cf. p. 160). La disproportion entre leur valeur marchande et leur taille et celle des lots de villégiature était telle que les résultats d'une synthèse des deux eussent été sans signification. Sans avoir effectué une investigation sur chacune d'entre elles, il est fort probable que pour la plupart, les propriétaires et le Conseil de direction ne sont pas résidents du Témiscamèque. (Lorraine Mining, Consolidated Bathurst, Booth Lumber, C.I.P., C.P.R., etc. - Voir p. 243)

Il y a aussi le cas statistiquement aberrant d'une forêt privée dont approximativement soixante-dix milles carrés (70) se situent dans l'aire comprise dans cette recherche. On trouvera plus de détails sur cette propriété à la page 244. Evidemment, elle ne fait pas partie des statistiques évoquées plus haut.

En ce qui a trait à l'origine géographique des non-résidents, cette recherche confirme un fait absolument remarquable et déjà soupçonné par les gens de la région, à savoir que la majorité des non-

résidents d'origine américaine proviennent de l'Etat de l'Ohio. Plus précisément, cet Etat aligne à lui tout seul 60 propriétaires non-résidents, alors que tous les autres Etats américains réunis ne parviennent qu'à 42 individus. (Voir carte p. 162) Au Témiscamingue, les gens de l'Ohio sont parvenus à une certaine notoriété pour être parvenus à former une colonie remarquablement homogène sur les bords du lac Simard, à l'intérieur des limites de la municipalité de Guérin. Il n'a pas été possible de découvrir le pourquoi d'une telle concentration de cet Etat en particulier, sauf au fait que les possibilités cygénétiqes et halieutiques de la région auraient été découvertes par quelques sportifs de l'Ohio dans les années d'après-guerre, et que ces derniers y auraient graduellement entraîné leurs amis et connaissances.

### 2.3.3 Remarques finales sur les résultats obtenus

La cartographie même sommaire du phénomène tel qu'il se présente au Témiscamingue confirme ce qu'écrivait Nadeau dès 1968:

L'eau est l'élément essentiel. Les villégiateurs ont tendance à s'en approprier le plus possible. Alors, d'une façon générale, ce sont les fronts de lacs qui sont les plus populaires et dans chaque secteur, c'est cette bordure qui exerce l'attrait le plus puissant sur les vacanciers. 201

Une tendance semblable a depuis été observée dans la plupart des études traitant de la question. Remarquons que dans l'optique traditionnelle, les rives des lacs, des rivières et même de l'océan n'étaient pour ainsi dire d'aucune valeur. La baignade publique avait fortement régressé depuis le Moyen-Age et plusieurs la tenaient pour assurément peccamineuse. Quant à la peau bronzée, c'était surtout un signe d'appartenance aux classes laborieuses, alors qu'aujourd'hui c'est l'inverse. Dans un temps initial, les valeurs nouvelles véhiculées par des non-résidents étrangers à la région ne sont pas très répandues, ce qui permet à ces derniers de s'approprier assez aisément des sites qu'eux-mêmes considèrent comme étant de choix, la population locale ne leur trouvant encore

---

201 R. Nadeau, Le tourisme de villégiature dans l'Estrie [thèse de maîtrise en Géographie, non publiée], Département de Géographie, Université de Sherbrooke, 1971, p. 68.

rien de très exceptionnel. Cependant, lorsque cette dernière désirera à son tour s'approprier des terres riveraines, il se peut que les meilleurs endroits soient alors déjà occupés par d'autres, peu intéressés à s'en départir.

On découvre également au Témiscamingue un autre phénomène déjà observé dans les provinces de l'Est, à savoir qu'un certain nombre de propriétaires non-résidents sont en fait d'anciens résidents de l'endroit, ou encore des connaissances ou des parents de ceux-ci.<sup>202</sup> Surtout en ce qui a trait au Témiscamingue municipalisé, un certain nombre de non-résidents d'origine ontarienne domiciliés dans le nord-est de cette province sont manifestement d'anciens résidents du Témiscamingue.

Au moment où se situe notre enquête, en 1973, le comté de Témiscamingue apparaît encore pratiquement hors de portée des pressions spéculatives de type urbain et para-urbain. Nous n'y avons pas trouvé trace de ces "achats massifs de terres marginales par les Américains", achats dont la presse régionale affirmait pourtant l'existence, du moins pour la section abitibienne du Nord-Ouest. Plusieurs raisons rendent compte de cet état de choses. Le comté est isolé, autant sinon davantage que la région voisine, l'Abitibi, qui elle du moins est située à l'extré-

---

202 Selon Antoft, "a very large proportion of them are in fact former Nova Scotians". (Discussion Paper, op. cit., p. 22.) -

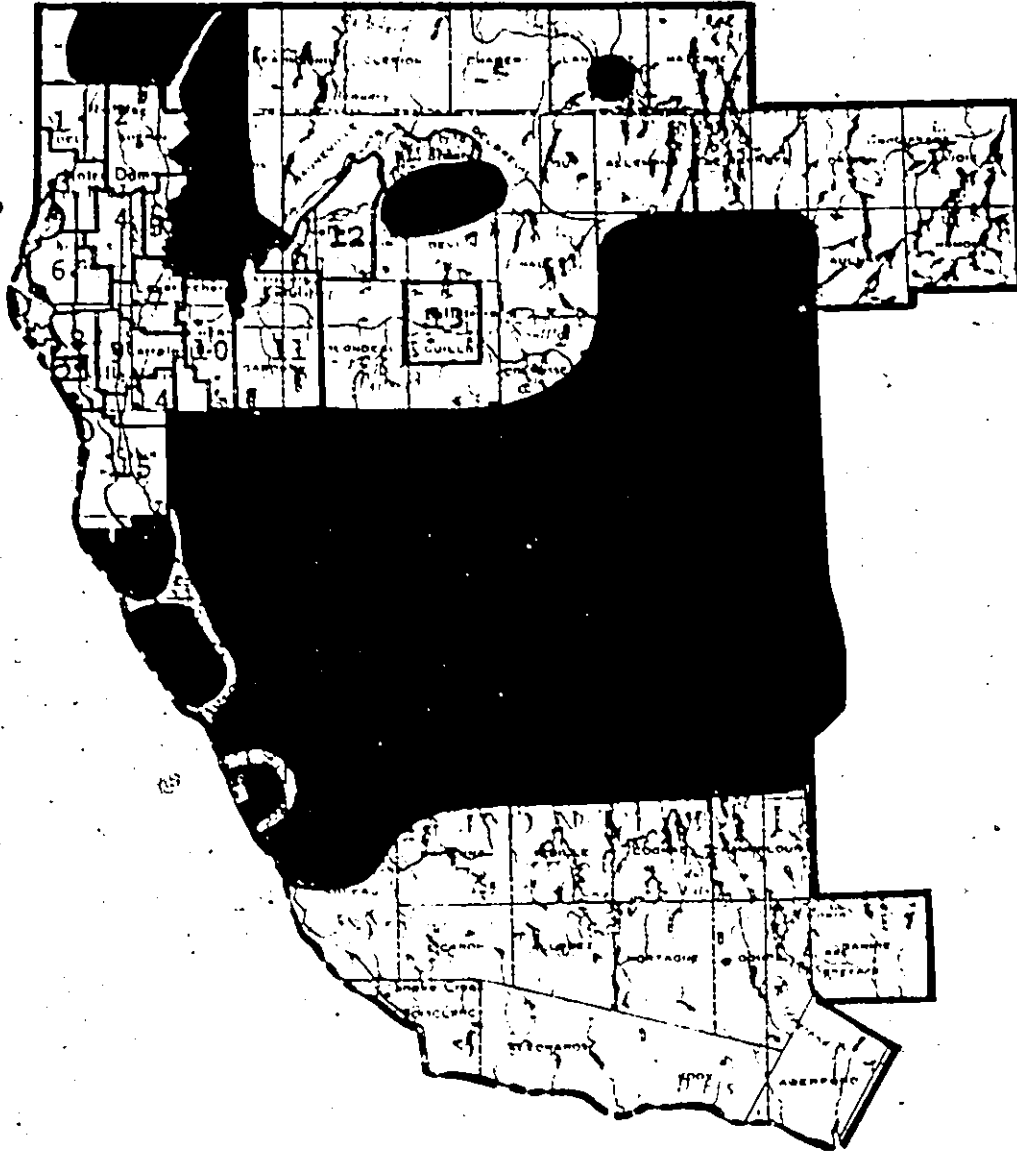
La Commission royale d'enquête de l'Ile-du-Prince-Edouard remarquait, de son côté, que "a large percentage of non-residents are former Islanders or are related to Island residents". - Op. cit., p. 28.

mité d'une route qui la relie à Montréal. En plus de l'isolement, qui restreint le nombre de visiteurs (et d'acheteurs éventuels), la section municipalisée du Témiscamingue n'offre pas un nombre illimité de sites propices aux activités de loisir les plus recherchées par les étrangers, soit la chasse et la pêche, ceci en dépit de la beauté remarquable du paysage rural. Les terres agricoles n'intéressent qu'accessoirement le sportif non-résident, qui préfère s'assurer un pied-à-terre en bordure d'un lac, à partir duquel il pourra rayonner sur tout un réseau de lacs et de rivières. Les "territoires non-organisés", de leur côté, éprouvent les effets d'une accessibilité réduite, sans mentionner la nouvelle politique gouvernementale qui hésite maintenant à vendre des parcelles appartenant à la Couronne, et qui préfère plutôt offrir des locations à long terme. La concentration de non-résidents dans la région du lac Kipawa, reconnue depuis longtemps pour la richesse de ses ressources cynégétiques et halieutiques, apparaît avant tout comme un phénomène en provenance de l'Ontario, qui se "déverse" dans le nord-ouest québécois par le "goulet" de Témiscamingue.

Il nous est finalement apparu qu'à moins de chambardements importants de quelques paramètres extérieurs à la région (économiques, politiques, etc), le phénomène de l'achat de terrains par des non-résidents ne faisait que débiter au Témiscamingue au cours de cette année 1973. Toute amélioration de l'accès routier, en particulier une liaison éventuelle entre Belleterre et Le Domaine, se traduira presque infailliblement par un mouvement à la hausse du prix des terrains.

Lors de notre étude, il nous est apparu que contrairement à la tendance générale observée en Amérique du Nord, les prix de certains terrains dans la région étaient encore en train de baisser. Les agriculteurs commençaient cependant à s'apercevoir des goûts nouveaux des "professeurs" venus de la ville, et haussaient leurs prix en conséquence.

TEMISCAMINGUE : MUNICIPALITES & SECTEURS



MUNICIPALITES

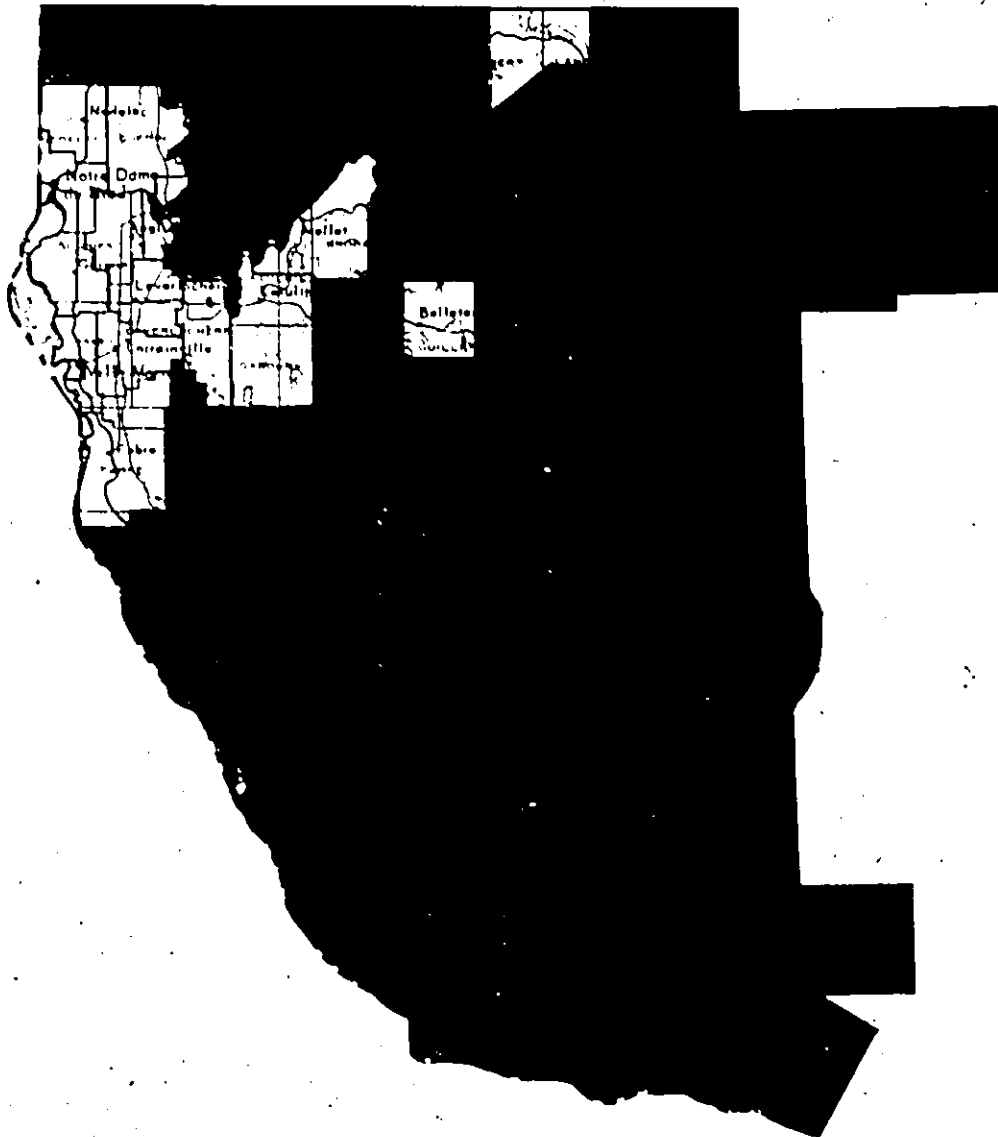
- |                            |                   |
|----------------------------|-------------------|
| 1) NEDDEC                  | A) REMIGNY        |
| 2) GUERIN                  | B) LAC DES QUINZE |
| 3) NOTRE-DAME DU NORD      | C) LAFORCE        |
| 4) SAINT-EUGENE DE GUIGUES | D) LANDANET       |
| 5) ANGLIERS                | E) LANIEL         |
| 6) SAINT-BRUNO DE GUIGUES  | F) POINTE ANTOINE |
| 7) LAVERLOCHERE            | G) L'ETANG        |
| 8) OUHAMEL                 | H) XIPAWA         |
| 9) LORRAINVILLE            |                   |
| 10) FUGEREVILLE            |                   |
| 11) LATULIPE               |                   |
| 12) MOFFET                 |                   |
| 13) BELLETERRE             |                   |
| 14) BEARN                  |                   |
| 15) FABRE                  |                   |

Fond de carte: Carte  
du Québec, Ministère  
des Terres et Forêts,  
1 : 1,250,000.

COMTE DE TEMISCAMINGUE

PROPRIETE PRIVEE    PROPRIETE PUBLIQUE

GENERALISATION



<u>PROPRIETE</u>	
PRIVEE	[White Box]
PUBLIQUE	[Black Box]

Source: section de la Carte du Québec, Ministère des Terres et Forêts, Direction générale du Domaine territorial; 1 : 1,250,000.



2.4

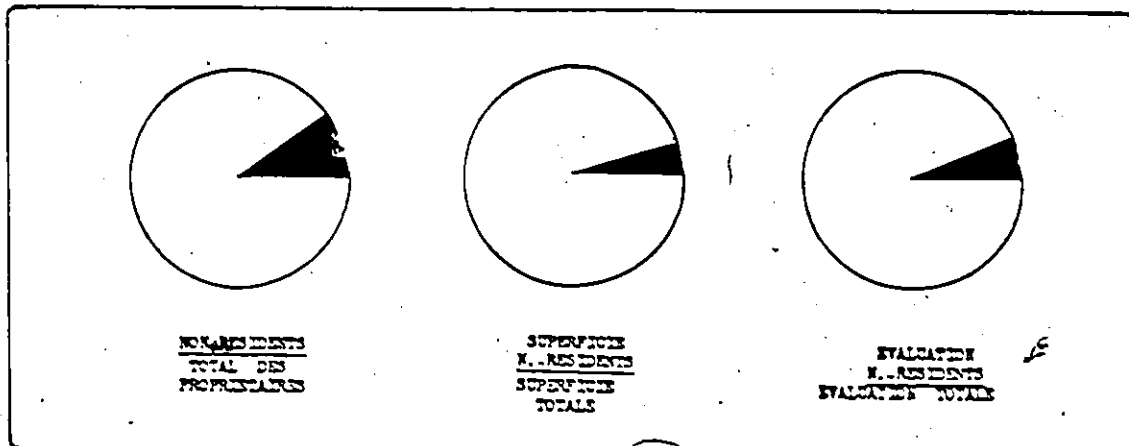
TEMISCAMINGUESYNTHESE GENERALE

Comme on peut le constater sur la carte-repère ci-haut, la synthèse générale du Témiscamingue, qui inclut à la fois le territoire municipalisé et les terres de la Couronne, n'inclut pas un certain nombre de cantons dans lesquels la firme Les Evaluateurs Associés, dont nous utilisons les données en ce qui concerne les territoires non-organisés, n'a pu repérer aucun propriétaire, résident ou non.

Selon l'estimation de cette firme, en faisant le compte des propriétés qui n'ont pu être retracées, de celles qui sont enregistrées sous un nom erroné ainsi que de celles dont on ignore l'adresse du propriétaire, on arrive approximativement à 10 % du nombre total des propriétés situées en territoire non-organisé.

Il faut aussi garder à l'esprit que cette synthèse générale exclut Angliers, Belleterre, Ville-Marie, Témiscaming, ainsi que les "cas spéciaux" relevés sur les territoires non-organisés.

NON-RESIDENTS VERSUS RESIDENTS



NON-RESIDENTS: REPARTITION SELON LA PROVENANCE

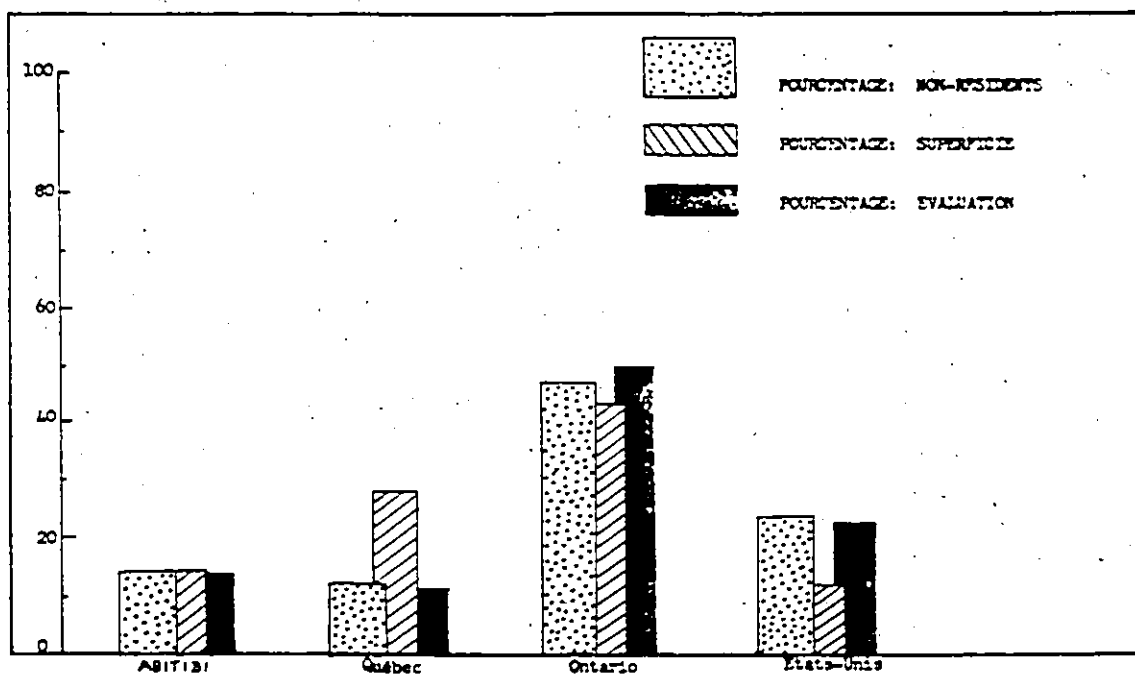


Tableau 2-a

Témiscamingue: synthèse générale

TEMISCAMINGUE - SYNTHESE GENERALE \*

1972	MUNICIPALITE REPARTITION DE LA PROPRIETE		
	TOTAL	RESIDENTS	NON-RESIDENTS
Nombre de propriétaires	4,635	4,184	451
Terrains: superficie	326,542	311,457	15,085
Evaluation totale des terrains	7797,343	7384,094	413,249
Evaluation totale du bâti	18562,318	17374,550	1187,768
Evaluation: terrain et bâti	26359,661	24758,644	1601,017
Evaluation moyenne des terrains	1,682	1,765	916
Evaluation moyenne du bâti	4,005	4,153	2,634
Evaluation moyenne: terrain-bâti	5,687	5,917	3,550
Superficie moyenne des terrains	70.45	74.44	33.45
Coût moyen des terrains à l'acre	23.88	23.71	27.39
Taxes: total	582,635	551,818	30,817

NON-RESIDENTS (SELON LE LIEU DE RESIDENCE)			
ABITIBI	QUEBEC	ONTARIO	ETATS-UNIS
68	63	212	108
2,344	4,232	6,551	1,958
52,119	72,336	221,065	67,729
178,282	133,212	581,293	294,981
230,401	205,548	802,358	362,710
766	1,148	1,043	627
2,622	2,114	2,742	2,731
3,388	3,263	3,785	3,358
34.47	67.17	30.90	18.13
22.24	17.09	33.75	34.59
4,592	4,516	15,143	6,566

Répartition des propriétaires non-résidents selon leur lieu de résidence (%)	15.08	13.67	47.01	23.95	
Répartition de la superficie des non-résidents selon leur lieu de résidence (%)	15.54	28.05	43.43	12.98	
Répartition de l'évaluation des non-résidents selon leur lieu de résidence (%)	Terrain	12.61	17.50	53.49	16.39
	Bâti	15.01	11.22	48.94	24.83
	Total	14.39	12.84	50.12	22.65

\* Excluant: Angliers, Belleterre, ainsi que les "cas spéciaux" relevés dans les territoires non-organisés.

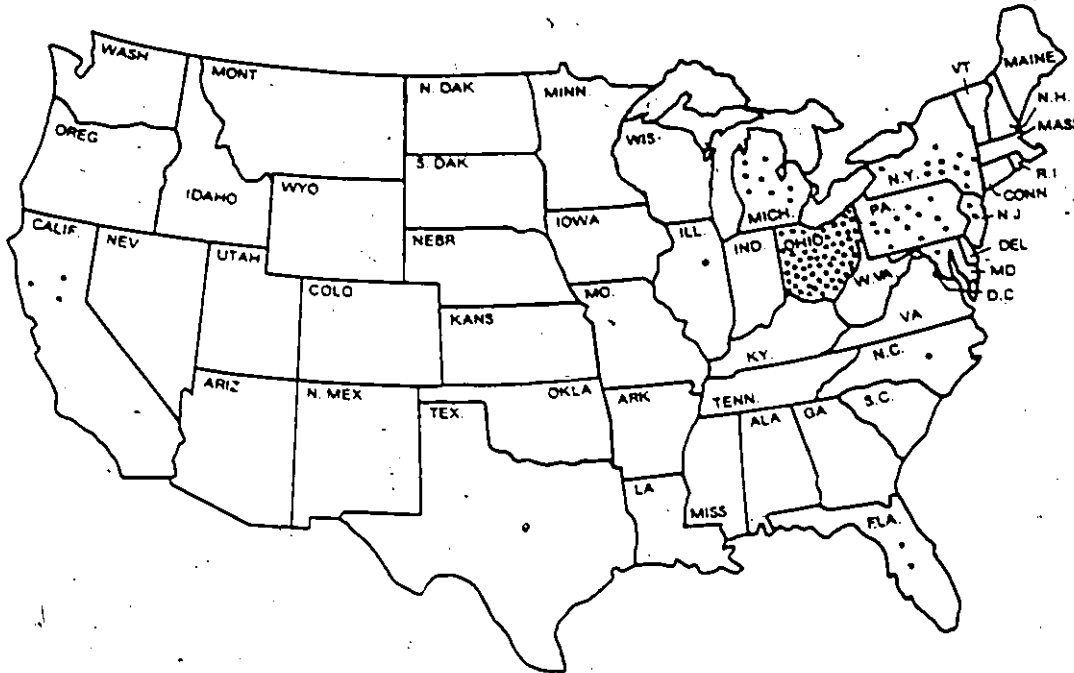
TEMISCAMINGUE - SYNTHESE GENERALE \*

<u>1972</u>	DONNEES D'ENSEMBLE		NON-RESIDENTS (SELOÑ LE LIEU DE RESIDENCE)			
	RESIDENTS	NON- RESIDENTS	ABITIBI	QUEBEC	ONTARIO	ETATS- UNIS
Pourcentage des propriétaires par rapport à l'ensemble des propriétaires	90.27	9.73	1.46	1.35	4.57	2.33
Pourcentage de la superficie des terrains par rapport à la superficie totale selon le rôle d'évaluation	95.38	4.62	.72	1.30	2.01	.60
Pourcentage de l'évaluation des terrains par rapport à l'évaluation totale des terrains	94.70	5.30	.67	.93	2.84	.87
Pourcentage de l'évaluation du bâti par rapport à l'évaluation totale du bâti	93.60	6.40	.96	.72	3.13	1.59
Pourcentage de l'évaluation totale (terrain et bâti) par rapport à l'évaluation totale (terrain et bâti).	93.93	6.07	.87	.78	3.04	1.38
Pourcentage des taxes prélevées par rapport au montant total perçu	94.71	5.29	.79	.78	2.60	1.13

\* Excluant: Angliers, Belleterre, ainsi que les "cas spéciaux" relevés dans les territoires non-organisés.

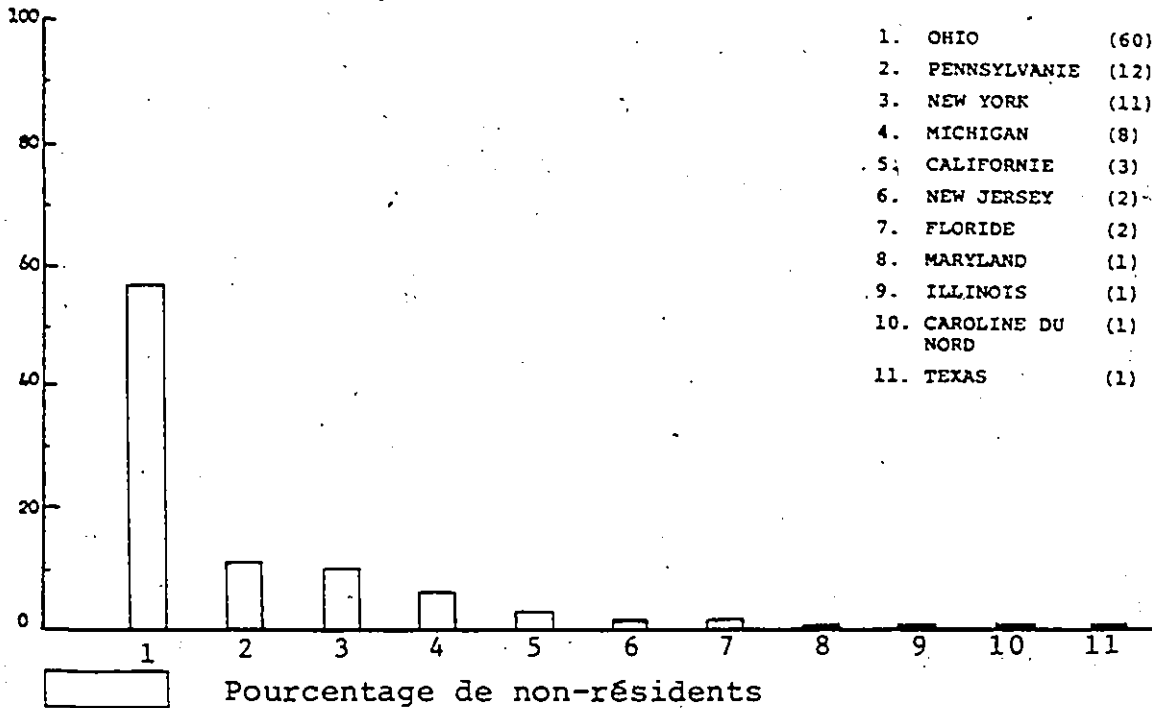
TEMISCAMINGUE \*

REPARTITION DES NON-RESIDENTS AMERICAINS SELON L'ETAT DE PROVENANCE

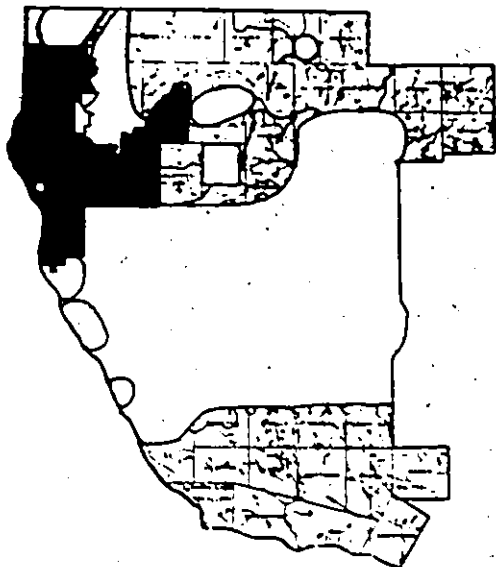


Un point : un non-résident

Carte 8



\* A l'exception des territoires sous bail ("clubs privés").

2.5 MUNICIPALITESSYNTHESE GENERALE

Carte 9

Les municipalités de Ville-Marie, de Témiscaming, d'Angliers et de Belleterre ne font pas partie de cette synthèse.

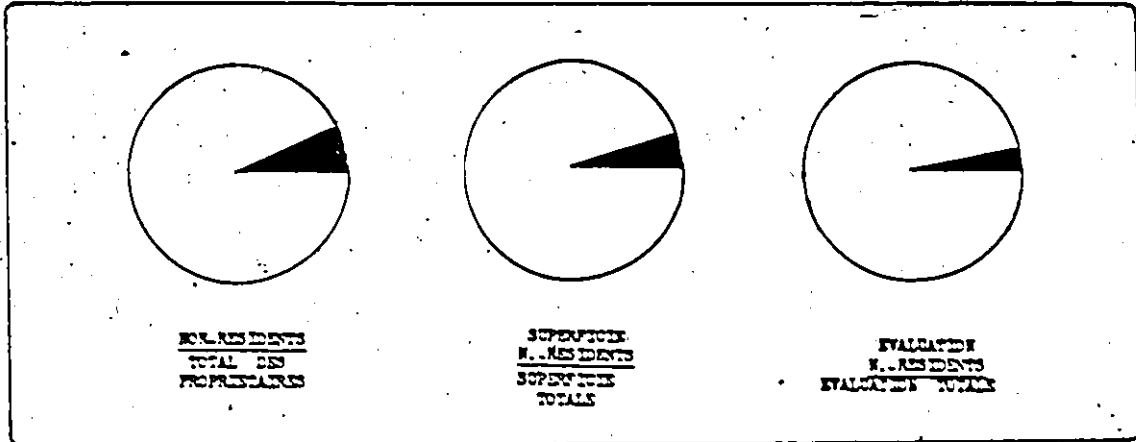
Population	9,332
Superficie totale du territoire municipal (acres)	430,949
Superficie totale selon le rôle d'évaluation	282,973
Superficie selon le rôle d'évaluation par rapport à la superficie totale municipale (%)	65.66

MUNICIPALITES

SYNTHESE GENERALE.....	163
BEARN.....	168
DUHAMEL.....	173
FABRE.....	178
FUGEREVILLE.....	183
GUERIN.....	188
LATULIPE.....	193
LAVERLOCHERE.....	198
LORRAINVILLE.....	203
MOFFET.....	208
NEDELEC.....	213
NOTRE-DAME DU-NORD.....	218
SAINTE-BRUNO DE GUIGUES.....	223
SAINTE-EUGENE DE GUIGUES.....	228
ANGLIERS*.....	233
BELLETERRE*.....	238

\* Ne font pas partie de la synthèse générale.

NON-RESIDENTS VERSUS RESIDENTS



NON-RESIDENTS: REPARTITION SELON LA PROVENANCE

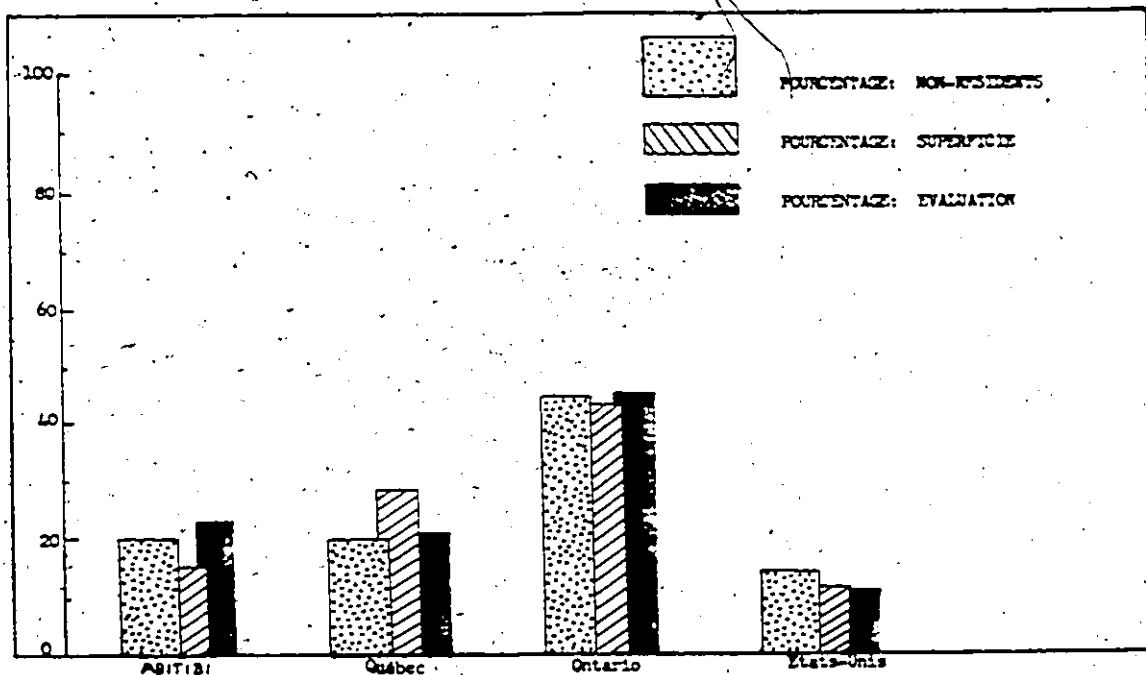


Tableau 3-a

1972	MUNICIPALITE REPARTITION DE LA PROPRIETE		
	TOTAL	RESIDENTS	NON-RESIDENTS
Nombre de propriétaires	3,471	3,241	230
Terrains: superficie	282,973	268,280	14,693
Evaluation totale: terrains	6744,793	6497,144	247,649
Evaluation totale: bâti	14236248	13796080	440,168
Evaluation totale terrain et bâti	20981,041	20293224	687,817
Evaluation moyenne: terrains	2,943	2,005	1,077
Evaluation moyenne: bâti	4,101	4,257	1,914
Evaluation moyenne: terrain - bâti	6,045	6,261	2,991
Superficie moyenne des terrains	81.52	82.78	63.88
Coût moyen des terrains à l'acre	23.84	24.22	16.85
Taxes municipales	150,337	145,776	4,561
Taxes scolaires	344,089	332,809	11,280
Taxes: total	494,426	478,585	15,841

NON-RESIDENTS (SELON LE LIEU DE RESIDENCE)			
ABITIBI	QUEBEC	ONTARIO	ETATS-UNIS
48	46	99	37
2,296	4,223	6,269	1,903
40,769	56,736	124,415	25,729
113,182	87,362	181,593	58,031
153,951	144,098	306,008	83,760
849	1,233	1,257	695
2,358	1,899	1,934	1,568
3,207	3,133	3,091	2,264
47.88	91.80	63.32	51.43
17.74	13.43	19.85	13.52
813	1,145	1,985	618
2,525	2,363	5,019	1,374
3,338	3,508	7,003	1,992

Répartition des propriétaires non-résidents selon leur lieu de résidence (%)	20.87	20	43.04	16.09	
Répartition de la superficie des non-résidents selon leur lieu de résidence (%)	15.64	28.74	42.67	12.95	
Répartition de l'évaluation des non-résidents selon leur lieu de résidence (%)	Terrain	16.46	22.91	50.24	10.39
	Bâti	25.71	19.85	41.26	13.18
	Total	22.38	20.95	44.49	12.18

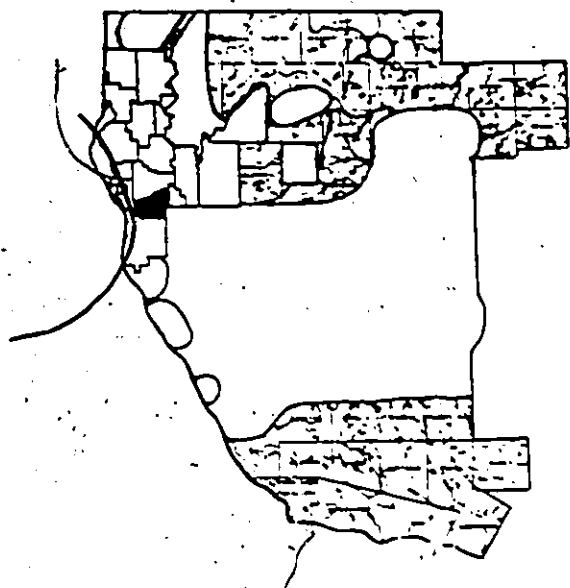
\* A l'exception d'Angliers et de Belleterre.

Tableau 3-b

1972	DONNEES D'ENSEMBLE		NON-RESIDENTS (SELON LE LIEU DE RESIDENCE)			
	RESIDENTS	NON-RESIDENTS	ABITIBI	QUEBEC	ONTARIO	ETATS-UNIS
Pourcentage des propriétaires par rapport à l'ensemble des propriétaires	93.37	6.63	1.38	1.33	2.85	1.07
Pourcentage de la superficie des terrains par rapport à la superficie totale selon le rôle d'évaluation	94.81	5.19	.81	1.49	2.22	.67
Pourcentage de la superficie des terrains par rapport à la superficie totale de la municipalité	62.25	3.41	.53	.98	1.45	.44
Pourcentage de l'évaluation des terrains par rapport à l'évaluation totale des terrains	96.33	3.67	.60	.84	1.84	.38
Pourcentage de l'évaluation du bâti par rapport à l'évaluation totale du bâti	96.91	3.09	.80	.61	1.28	.41
Pourcentage de l'évaluation totale (terrain et bâti) par rapport à l'évaluation totale (terrain et bâti).	96.72	3.28	.73	.69	1.46	.40
Pourcentage des taxes prélevées par rapport au montant total perçu	96.80	3.20	.68	.71	1.42	.40

\* A l'exception d'Angliers et de Belleterre.

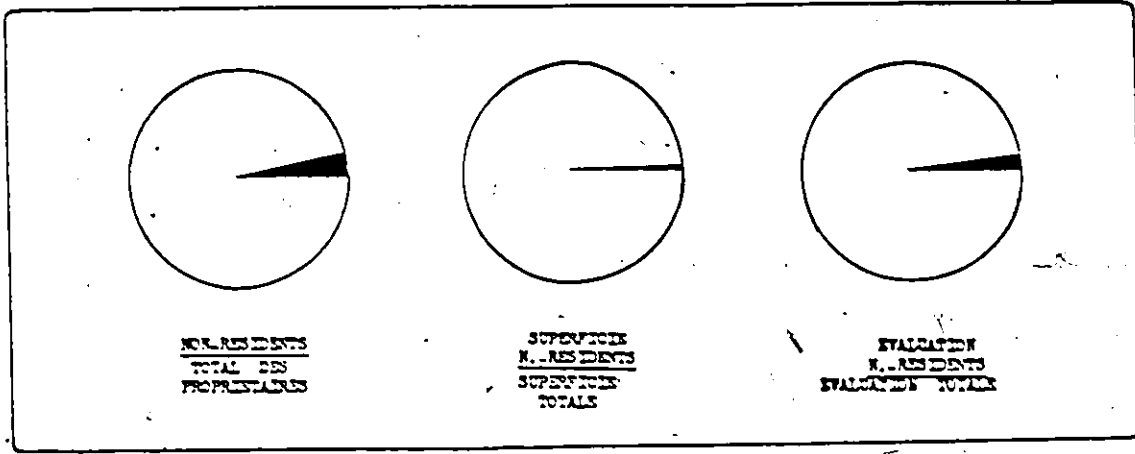
Tableau 3-c

2.5.1 BEARN

Carte 10-a.

Population	881
Superficie totale du territoire municipal	17,758
Superficie totale selon le rôle d'évaluation	13,958
Superficie selon le rôle d'évaluation par rapport à la superficie totale municipale (%)	78.6
Pourcentage de l'évaluation municipale par rapport à la valeur réelle (1972) (%)	54.15
Taux d'imposition de la taxe municipale (1972) (applicable à chaque cent dollars d'évaluation)	\$ 1.10
Taux d'imposition de la taxe scolaire (1972) (applicable à chaque cent dollars d'évaluation)	\$ 1.64

NON-RESIDENTS VERSUS RESIDENTS



NON-RESIDENTS: REPARTITION SELON LA PROVENANCE

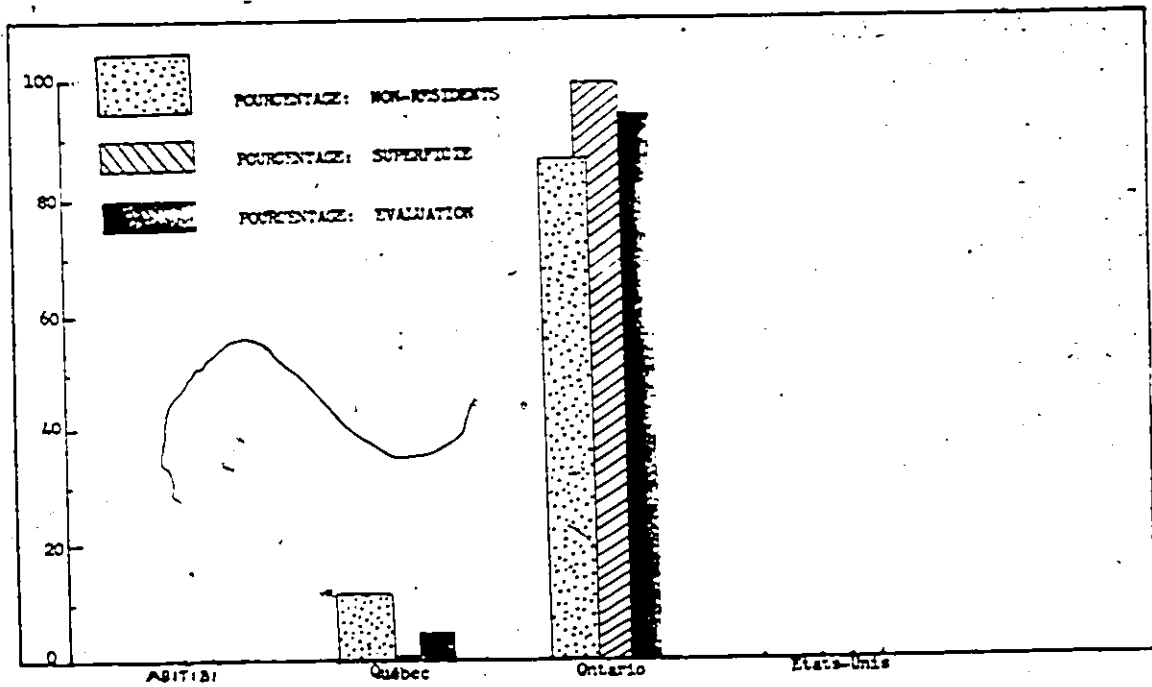


Tableau 4-a

1972	MUNICIPALITE REPARTITION DE LA PROPRIETE		
	TOTAL	RESIDENTS	NON-RESIDENTS
Nombre de propriétaires	227	219	8
Terrains: superficie	13,958	13,856.55	101.45
Evaluation totale: terrains	381,917	373,385	8,532
Evaluation totale: bâti	717,221	702,992	14,229
Evaluation totale terrain et bâti	1,099,138	1,076,377	22,761
Evaluation moyenne: terrains	1,682.45	1,704.95	1,066.5
Evaluation moyenne: bâti	3,159.56	3,210	1,778.62
Evaluation moyenne: terrain - bâti	4,842.02	4,914.96	2,845.13
Superficie moyenne des terrains	61.49	63.27	12.68
Coût moyen des terrains à l'écrit	27.36	26.95	84.1
Taxes municipales	6,547.01	6,411.44	135.57
Taxes scolaires	18,025.86	17,652.58	373.28
Taxes: total	54,572.87	24,064.02	508.85





NON-RESIDENTS (SELON LE LIEU DE RESIDENCE)			
ABITIBI	QUEBEC	ONTARIO	ETATS-UNIS
-	1	7	-
-	.13	101.32	-
-	268	8,264	-
-	1,025	13,204	-
-	1,293	21,468	-
-	268	1180.57	-
-	1,025	1886.28	-
-	1,293	3066.86	-
-	.13	14.47	-
-	2061.54	81.56	-
-	7.7	127.88	-
-	21.21	352.08	-
-	28.91	479.96	-

Répartition des propriétaires non-résidents selon leur lieu de résidence (%)	-	12.5	87.5	-
Répartition de la superficie des non-résidents selon leur lieu de résidence (%)	-	.13	99.87	-
Répartition de l'évaluation des non-résidents selon leur lieu de résidence (%)	Terrain	-	3.14	96.86
	Bâti	-	7.2	92.8
	Total	-	5.68	94.32

1972	DONNEES D'ENSEMBLE	
	RESIDENTS	NON-RESIDENTS
Pourcentage des propriétaires par rapport à l'ensemble des propriétaires	96.47	3.53
Pourcentage de la superficie des terrains par rapport à la superficie totale selon le rôle d'évaluation	99.27	.72
Pourcentage de la superficie des terrains par rapport à la superficie totale de la municipalité	78.02	.57
Pourcentage de l'évaluation des terrains par rapport à l'évaluation totale des terrains	97.76	2.24
Pourcentage de l'évaluation du bâti par rapport à l'évaluation totale du bâti	98.01	1.99
Pourcentage de l'évaluation totale (terrain et bâti) par rapport à l'évaluation totale (terrain et bâti).	97.92	2.08
Pourcentage des taxes prélevées par rapport au montant total perçu	97.92	2.08

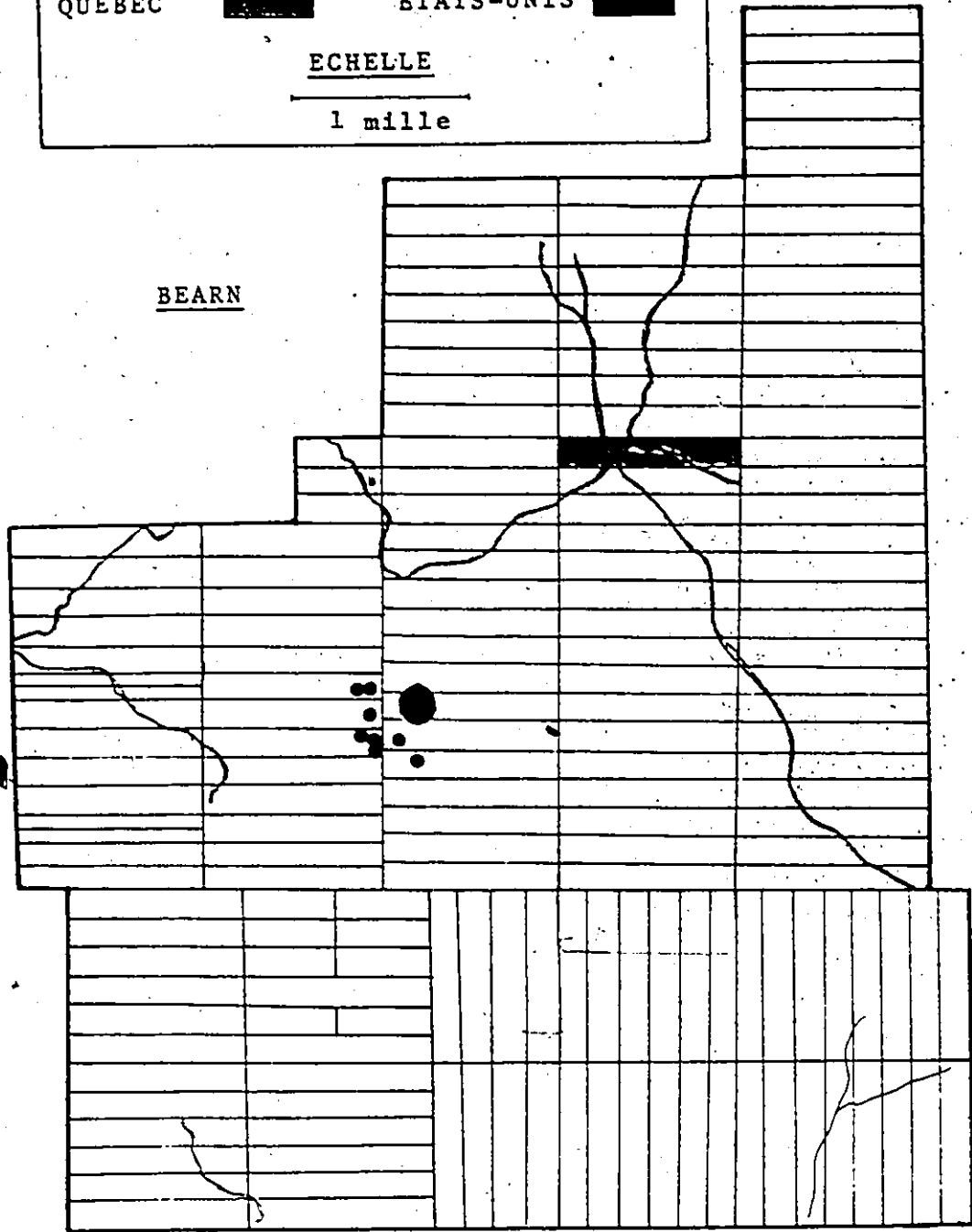
NON-RESIDENTS (SELON LE LIEU DE RESIDENCE)			
ABITIBI	QUEBEC	ONTARIO	ETATS-UNIS
-	.44	3.08	-
-	.0009	.72	-
-	.0007	.57	-
-	.07	2.16	-
-	.14	1.84	-
-	.117	1.95	-
-	.117	1.95	-

**LIEU DE RESIDENCE DES PROPRIETAIRES**

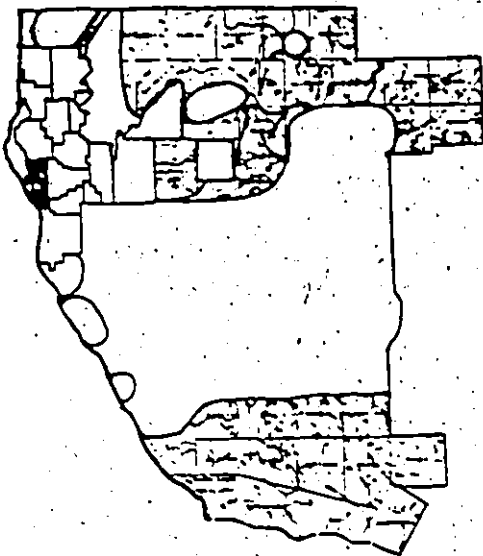
ABITIBI		ONTARIO	
QUEBEC		ETATS-UNIS	

**ECHELLE**

1 mille



Carte 10-b



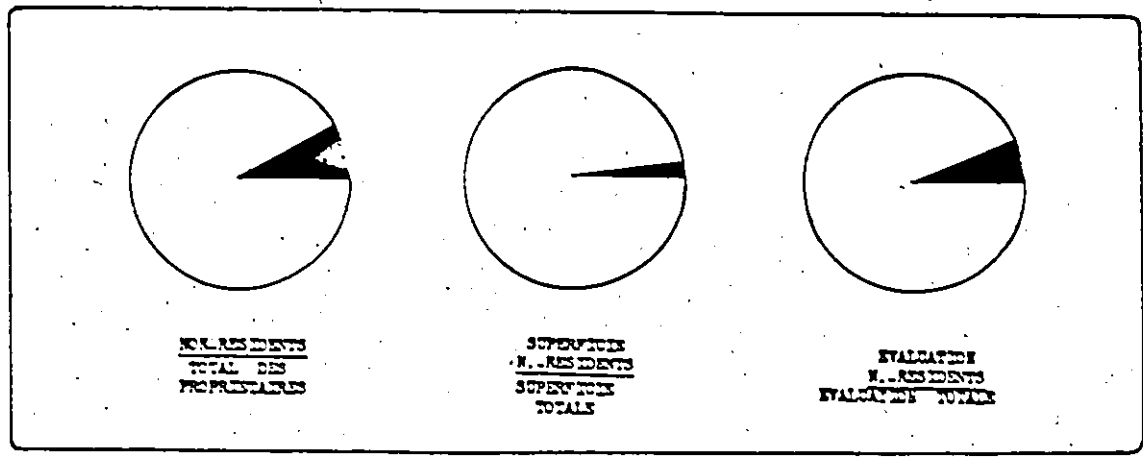
2.5.2

DUHAMEL

Carte 11 - a

Population	496
Superficie totale du territoire municipal	22,314
Superficie totale selon le rôle d'évaluation	22,314
Superficie selon le rôle d'évaluation par rapport à la superficie totale municipale (%)	100
Pourcentage de l'évaluation municipale par rapport à la valeur réelle (1972) (%)	93.71
Taux d'imposition de la taxe municipale (1972) (applicable à chaque cent dollars d'évaluation)	\$ 0.25
Taux d'imposition de la taxe scolaire (1972) (applicable à chaque cent dollars d'évaluation)	\$ 1.64

NON-RESIDENTS VERSUS RESIDENTS



NON-RESIDENTS: REPARTITION SELON LA PROVENANCE

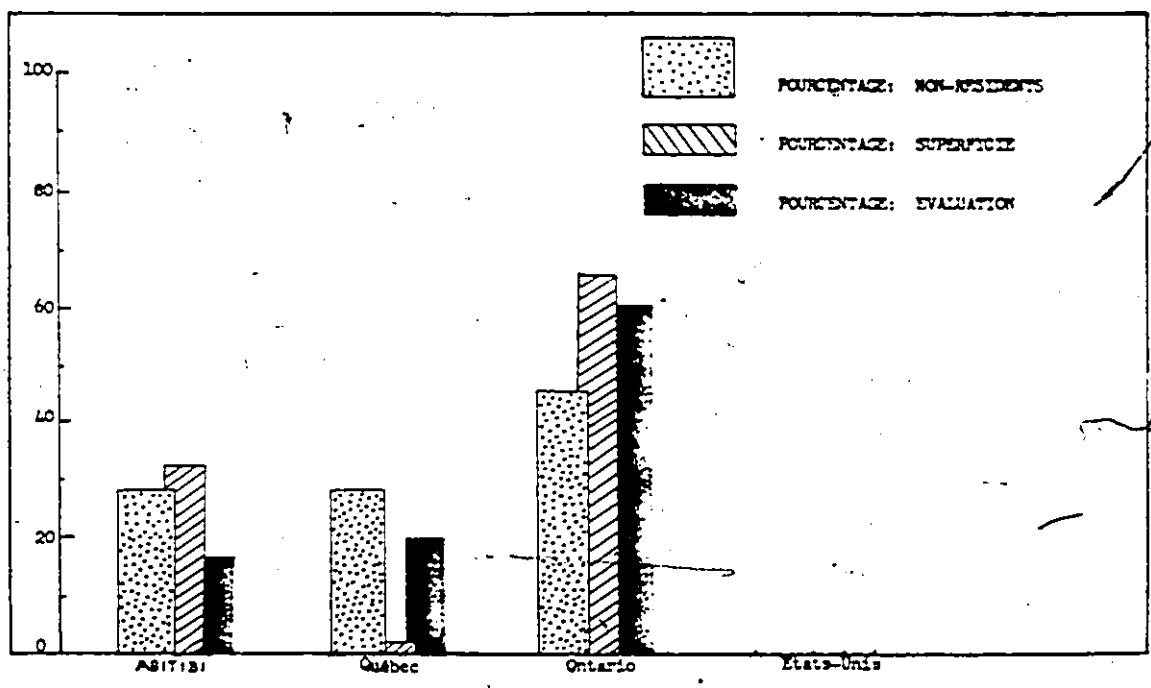


Tableau 5-a

Duhamel

1972	MUNICIPALITE REPARTITION DE LA PROPRIETE		
	TOTAL	RESIDENTS	NON-RESIDENTS
Nombre de propriétaires	313	288	25
Terrains: superficie	22,314	21,774.8	539.2
Evaluation totale: terrains	318,548	293,431	25,117
Evaluation totale: bâti	928,975	874,316	54,659
Evaluation totale terrain et bâti	1247,523	1167,747	79,776
Evaluation moyenne: terrains	1,017.73	1,018.86	1,004.68
Evaluation moyenne: bâti	2,967.97	3,035.82	2,186.36
Evaluation moyenne: terrain - bâti	3,985.7	4,054.68	3,191.04
Superficie moyenne des terrains	71.29	75.61	21.57
Coût moyen des terrains à l'acre	14.28	13.48	46.58
Taxes municipales	2,922.64	2,735.74	186.9
Taxes scolaires	20,459.38	19,151.05	1,308.33
Taxes: total	23,382.02	21,886.79	1,495.23

NON-RESIDENTS (SELON LE LIEU DE RESIDENCE)			
ABITIBI	QUEBEC	ONTARIO	ETATS-UNIS
7	7	11	-
174.4	11.6	353.2	-
4,482	4,909	15,726	-
9,834	7,470	37,355	-
14,316	12,379	53,081	-
640.29	701.29	1429.64	-
1404.86	1067.14	3395.91	-
2045.14	1768.43	4925.55	-
24.91	1.66	32.11	-
25.7	423.19	44.52	-
33.54	29	124.36	-
234.78	203.02	870.53	-
268.32	232.02	994.89	-

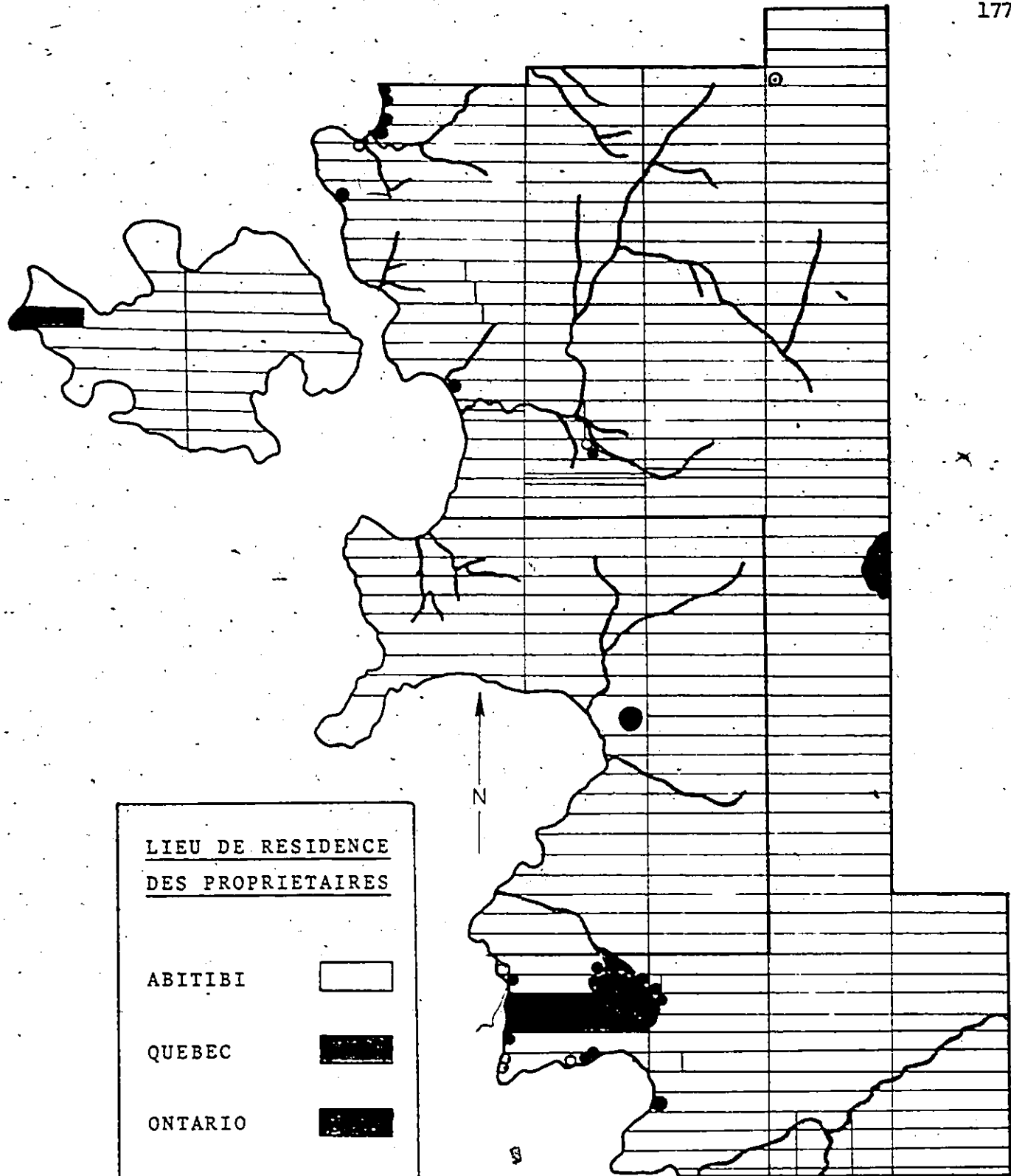
Répartition des propriétaires non-résidents selon leur lieu de résidence (%)	28	28	44	-	
Répartition de la superficie des non-résidents selon leur lieu de résidence (%)	32.34	2.15	65.5	-	
Répartition de l'évaluation des non-résidents selon leur lieu de résidence (%)	Terrain	17.84	19.54	62.61	-
	Bâti	17.99	13.67	68.34	-
	Total	17.95	15.52	66.54	-

Tableau 5-b





1972	DONNEES D'ENSEMBLE	
	RESIDENTS	NON-RESIDENTS
Pourcentage des propriétaires par rapport à l'ensemble des propriétaires	92.01	7.99
Pourcentage de la superficie des terrains par rapport à la superficie totale selon le rôle d'évaluation	97.58	2.41
Pourcentage de la superficie des terrains par rapport à la superficie totale de la municipalité	97.58	2.41
Pourcentage de l'évaluation des terrains par rapport à l'évaluation totale des terrains	92.12	7.88
Pourcentage de l'évaluation du bâti par rapport à l'évaluation totale du bâti	94.12	5.88
Pourcentage de l'évaluation totale (terrain et bâti) par rapport à l'évaluation totale (terrain et bâti).	93.61	6.39
Pourcentage des taxes prélevées par rapport au montant total perçu	93.61	6.39

NON-RESIDENTS (SELON LE LIEU DE RESIDENCE)			
ABITIBI	QUEBEC	ONTARIO	ETATS-UNIS
2.24	2.24	3.51	-
.78	.05	1.58	-
.78	.05	1.58	-
1.41	1.54	4.94	-
1.06	.80	4.02	-
1.15	.99	4.25	-
1.15	.99	4.25	-

Tableau - c



LIEU DE RESIDENCE  
DES PROPRIETAIRES

ABITIBI	
QUEBEC	
ONTARIO	
ETATS-UNIS	

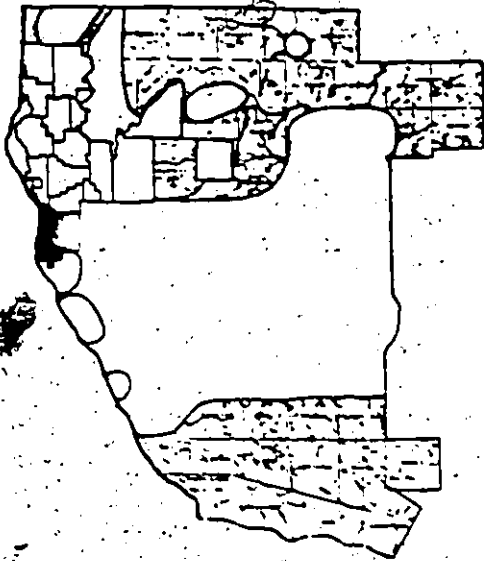
ECHELLE

—

1. MILLE

DUHAMEL

Carte 11-b



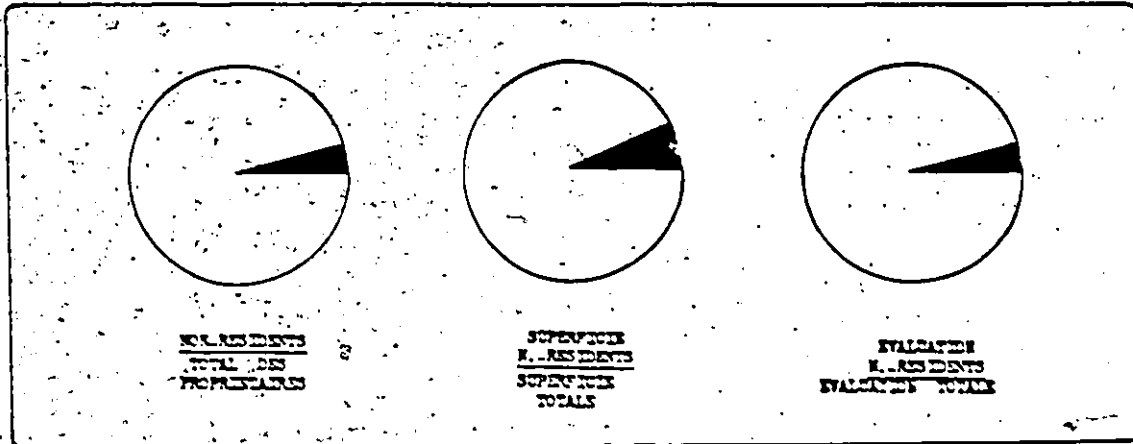
2.5.3

FABRE

Carte 12-a

Population	781
Superficie totale du territoire municipal	49,680
Superficie totale selon le rôle d'évaluation	26,206
Superficie selon le rôle d'évaluation par rapport à la superficie totale municipale (%)	52.7
Pourcentage de l'évaluation municipale par rapport à la valeur réelle (1972) (%)	36.71
Taux d'imposition de la taxe municipale (1972) (applicable à chaque cent dollars d'évaluation)	\$ 1.95
Taux d'imposition de la taxe scolaire (1972) (applicable à chaque cent dollars d'évaluation)	\$ 1.64

NON-RESIDENTS VERSUS RESIDENTS



NON-RESIDENTS: REPARTITION SELON LA PROVENANCE

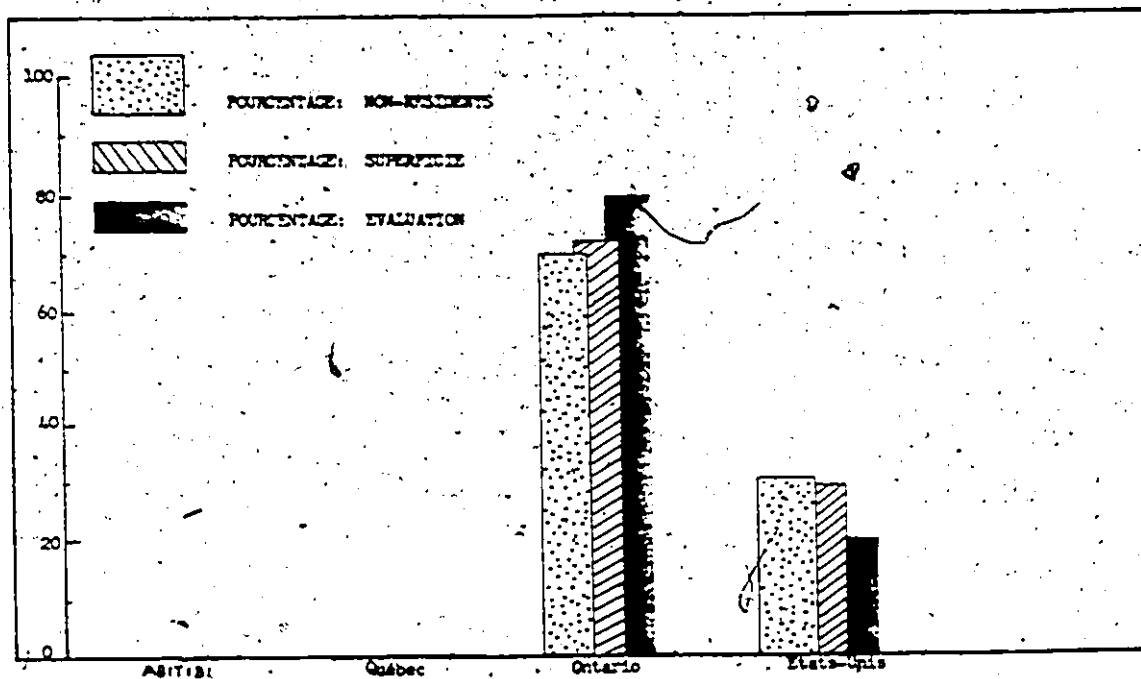


Tableau 6-a

1972	MUNICIPALITE REPARTITION DE LA PROPRIETE		
	TOTAL	RESIDENTS	NON-RESIDENTS
Nombre de propriétaires	234	224	10
Terrains: superficie	26,206	24,419.86	1786.14
Evaluation totale: terrains	624,560	594,811	29,749
Evaluation totale: bâti	869,164	839,522	29,692
Evaluation totale terrain et bâti	1,493,724	1,434,283	59,441
Evaluation moyenne: terrains	2,669.06	2,655.41	2,974.9
Evaluation moyenne: bâti	3,714.38	3,747.87	2,969.2
Evaluation moyenne: terrain - bâti	6,383.44	6,403.05	5,944.1
Superficie moyenne des terrains	112	109.02	178.61
Coût moyen des terrains à l'acre	23.83	24.36	16.66
Taxes municipales	10,692.75	10267.24	425.51
Taxes scolaires	24,497.07	23,522.24	974.83
Taxes: total	35,189.82	33,789.48	1400.34

NON-RESIDENTS (SELON LE LIEU DE RESIDENCE)			
ABITIBI	QUEBEC	ONTARIO	ETATS-UNIS
-	-	7	3
-	-	1286.14	500
-	-	23,484	6,265
-	-	24,108	5,584
-	-	47,592	11,849
-	-	3354.86	2088.33
-	-	3,444	1961.33
-	-	6798.86	3949.67
-	-	183.73	166.67
-	-	18.26	12.53
-	-	340.68	83.83
-	-	780.51	194.32
-	-	1121.19	279.15

Répartition des propriétaires non-résidents selon leur lieu de résidence (%)	-	-	70	30	
Répartition de la superficie des non-résidents selon leur lieu de résidence (%)	-	-	72	28	
Répartition de l'évaluation des non-résidents selon leur lieu de résidence (%)	Terrain	-	-	78.94	21.06
	Bâti	-	-	81.19	18.80
	Total	-	-	80.06	19.94

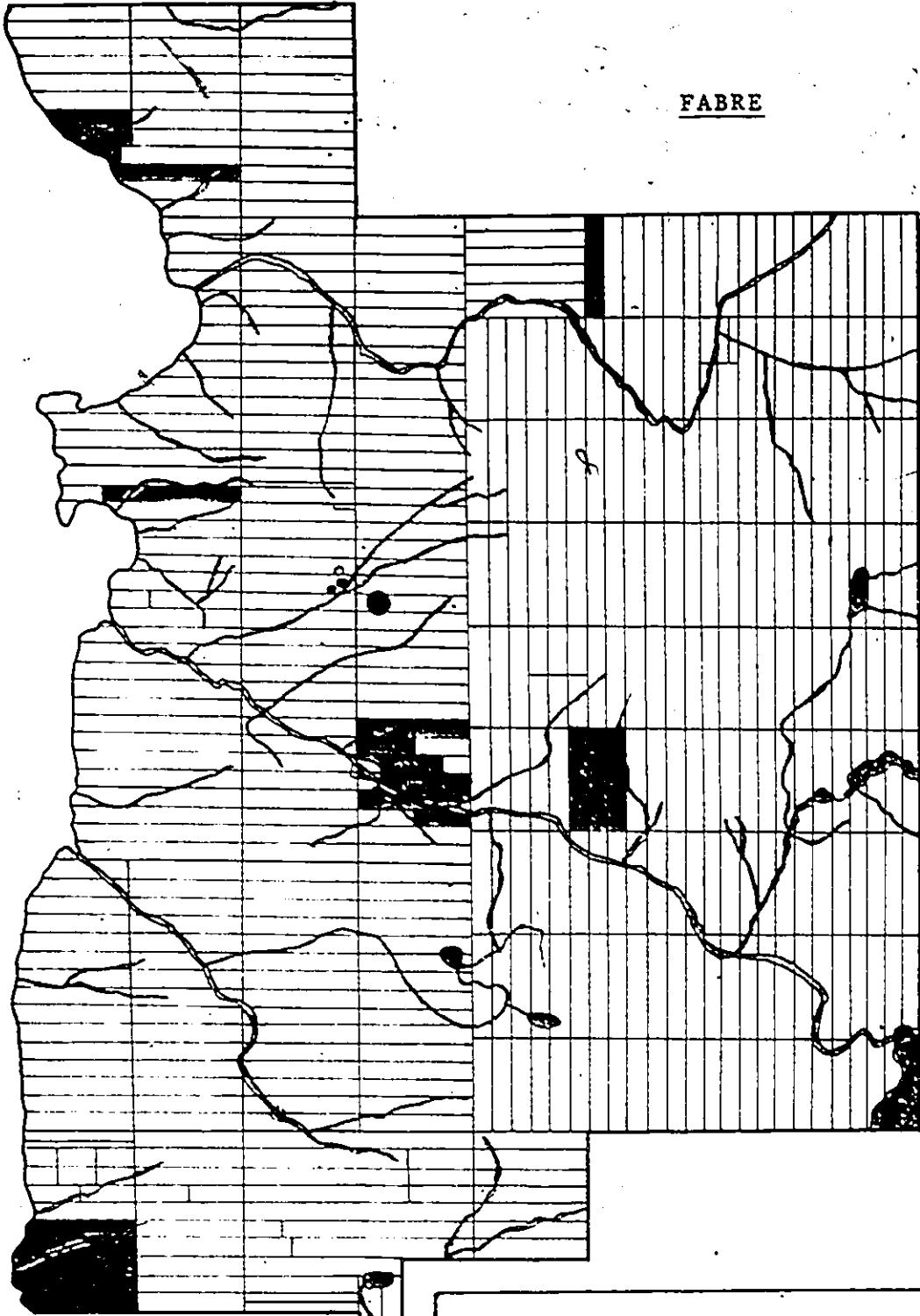
Tableau 6-b

1972	DONNEES D'ENSEMBLE	
	RESIDENTS	NON-RESIDENTS
Pourcentage des propriétaires par rapport à l'ensemble des propriétaires	95.73	4.27
Pourcentage de la superficie des terrains par rapport à la superficie totale selon le rôle d'évaluation	93.18	6.82
Pourcentage de la superficie des terrains par rapport à la superficie totale de la municipalité	49.15	3.60
Pourcentage de l'évaluation des terrains par rapport à l'évaluation totale des terrains	95.24	4.76
Pourcentage de l'évaluation du bâti par rapport à l'évaluation totale du bâti	96.59	3.41
Pourcentage de l'évaluation totale (terrain et bâti) par rapport à l'évaluation totale (terrain et bâti).	96.02	3.98
Pourcentage des taxes prélevées par rapport au montant total perçu	96.02	3.98





NON-RESIDENTS (SELON LE LIEU DE RESIDENCE)			
ABITIBI	QUEBEC	ONTARIO	STATS-UNIS
-	-	2.99	1.28
-	-	4.91	1.91
-	-	2.59	1.01
-	-	3.76	1
-	-	2.77	.64
-	-	3.19	.79
-	-	3.19	.79

Tableau 6-c

FABRE



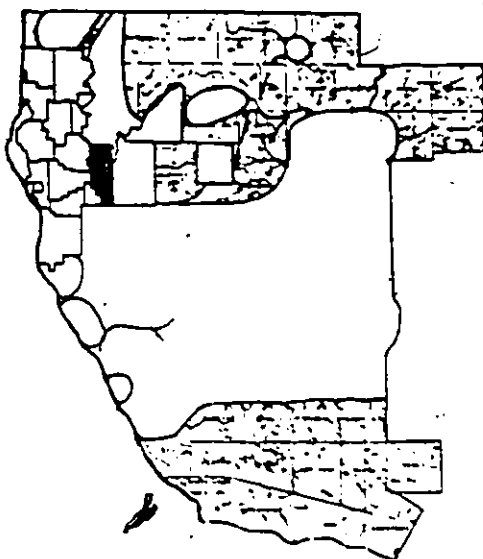
LIEU DE RESIDENCE DES PROPRIETAIRES

ABITIBI		ONTARIO	
QUEBEC		ETATS-UNIS	

ECHELLE

— 2 milles —

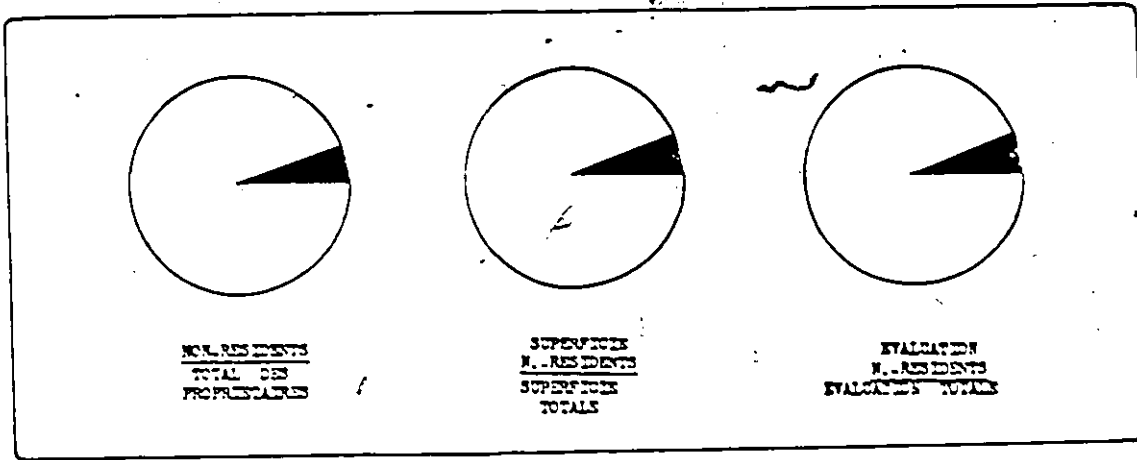
Carte 12-b

2.5.4 FUGEREVILLE

Carte 13-a

Population	599
Superficie totale du territoire municipal	40,200
Superficie totale selon le rôle d'évaluation	21,793
Superficie selon le rôle d'évaluation par rapport à la superficie totale municipale (%)	54.21
Pourcentage de l'évaluation municipale par rapport à la valeur réelle (1972) (%)	43.77
Taux d'imposition de la taxe municipale (1972) (applicable à chaque cent dollars d'évaluation)	\$ 1.00
Taux d'imposition de la taxe scolaire (1972) (applicable à chaque cent dollars d'évaluation)	\$ 1.64

NON-RESIDENTS VERSUS RESIDENTS



NON-RESIDENTS: REPARTITION SELON LA PROVENANCE

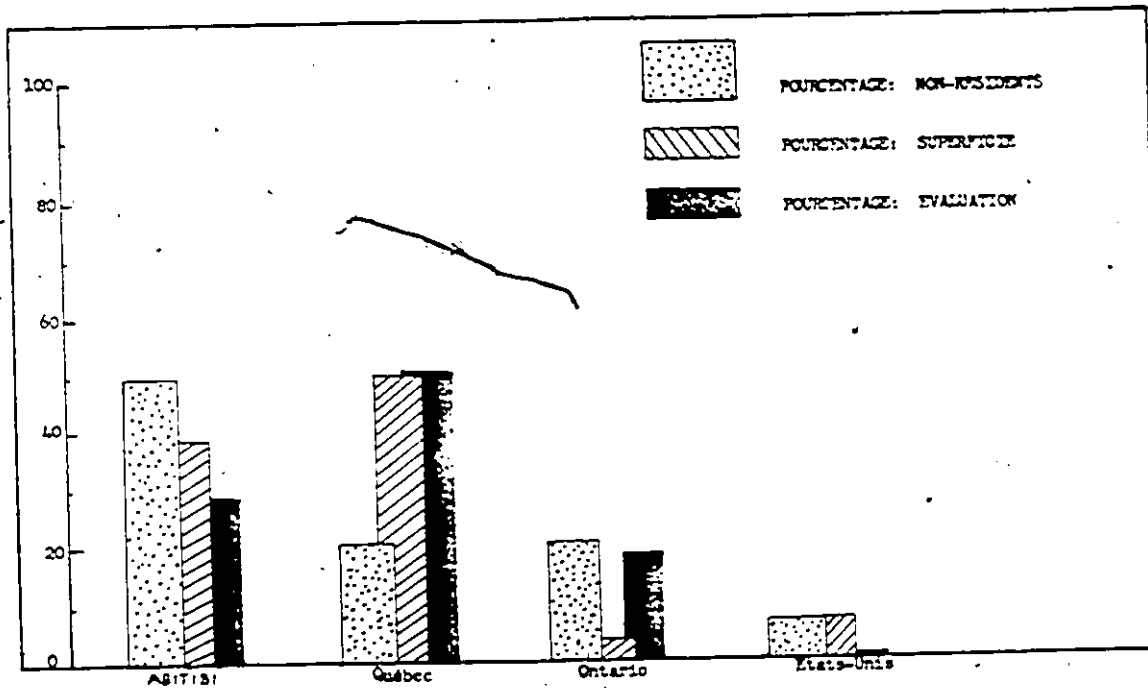


Tableau 7-a

Fugèreville

1972	MUNICIPALITE REPARTITION DE LA PROPRIETE		
	TOTAL	RESIDENTS	NON-RESIDENTS
Nombre de propriétaires	258	244	14
Terrains: superficie	21,793	20,525.6	1,267.4
Evaluation totale: terrains	303,973	296,220	7,653
Evaluation totale: bâti	610,738	564,645	46,093
Evaluation totale terrain et bâti	914,611	860,865	53,746
Evaluation moyenne: terrains	1,177.8	1,214	546.64
Evaluation moyenne: bâti	2,367.2	2,314.12	3292.36
Evaluation moyenne: terrain - bâti	3,545	3,528.14	3,839
Superficie moyenne des terrains	84.47	84.12	90.53
Coût moyen des terrains à l'acre	13.94	14.43	6.04
Taxes municipales	4,003.25	3,768.01	235.25
Taxes scolaires	14,999.62	14,118.19	881.43
Taxes: total	19,002.87	17,886.2	1,116.68

NON-RESIDENTS (SELON LE LIEU DE RESIDENCE)			
ABITIBI	QUEBEC	ONTARIO	ETATS-UNIS
7	3	3	1
490	637.4	40	100
2,913	3,598	914	228
12,566	24,160	9,139	228
15,479	27,758	10,053	456
416.14	1199.3	304.67	228
1795.1	8053.33	3046.33	228
2211.2	9252.67	3,351	456
70	212.47	13.33	100
5.94	5.64	22.85	2.28
67.75	121.5	44	2
253.86	455.23	164.87	7.48
321.61	576.73	208.87	9.48

Répartition des propriétaires non-résidents selon leur lieu de résidence (%)	50	21.43	21.43	7.14	
Répartition de la superficie des non-résidents selon leur lieu de résidence (%)	38.66	50.29	3.16	7.89	
Répartition de l'évaluation des non-résidents selon leur lieu de résidence (%)	Terrain	38.06	47.01	11.94	2.98
	Bâti	27.26	52.42	19.83	.49
	Total	28.8	51.65	18.7	.85

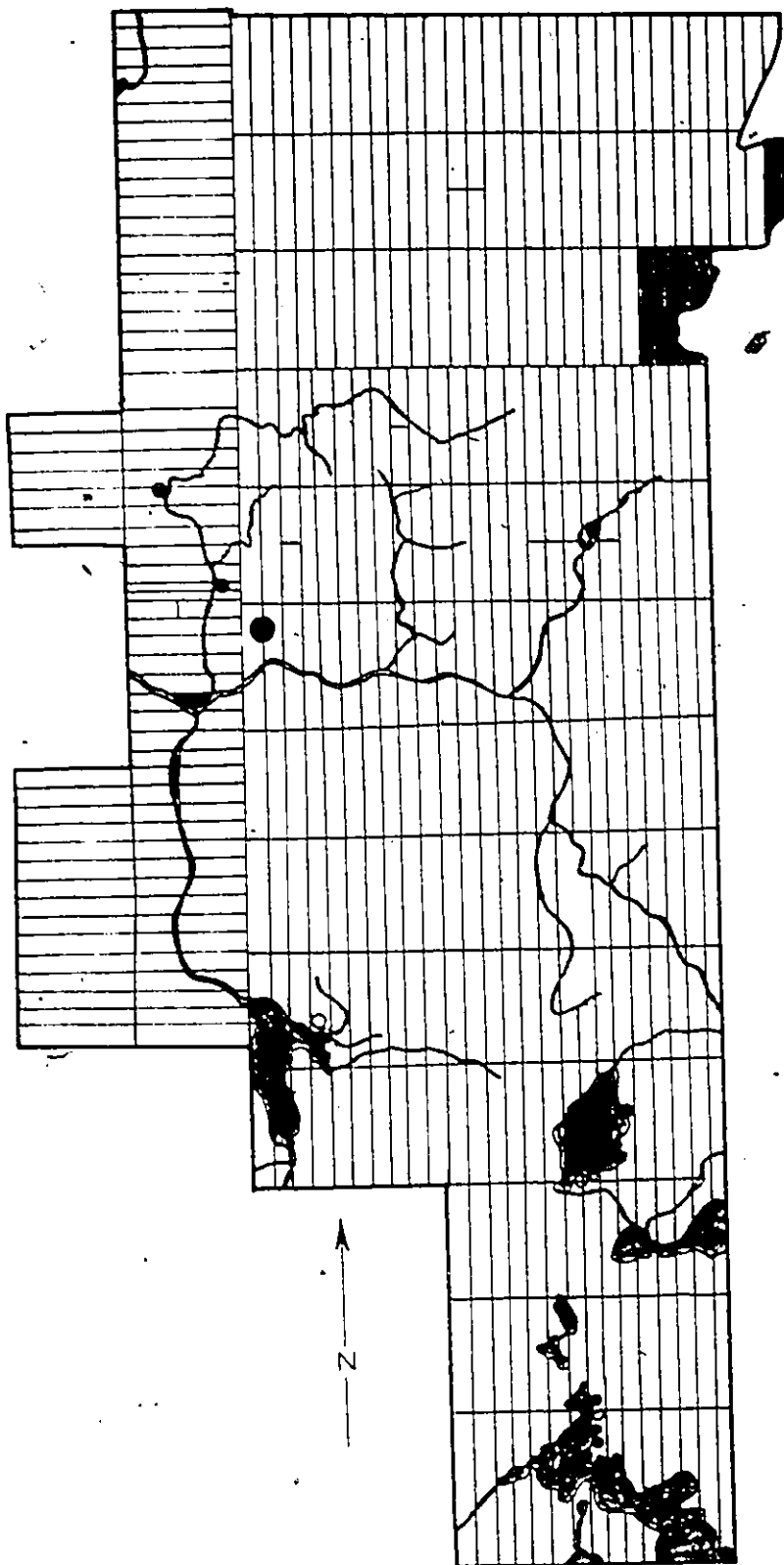
Tableau 7-b

FUGEREVILLE





1972	DONNEES D'ENSEMBLE		NON-RESIDENTS (SELON LE LIEU DE RESIDENCE)			
	RESIDENTS	NON-RESIDENTS	ABITIBI	QUEBEC	ONTARIO	ETATS-UNIS
Pourcentage des propriétaires par rapport à l'ensemble des propriétaires	94.57	5.43	2.71	1.16	1.16	.39
Pourcentage de la superficie des terrains par rapport à la superficie totale selon le rôle d'évaluation	94.18	5.81	2.24	2.92	.18	.45
Pourcentage de la superficie des terrains par rapport à la superficie totale de la municipalité	51.05	3.15	1.21	1.58	.099	.24
Pourcentage de l'évaluation des terrains par rapport à l'évaluation totale des terrains	97.48	2.52	.96	1.18	.30	.08
Pourcentage de l'évaluation du bâti par rapport à l'évaluation totale du bâti	92.45	7.55	2.06	3.96	1.50	.04
Pourcentage de l'évaluation totale (terrain et bâti) par rapport à l'évaluation totale (terrain et bâti).	94.12	5.88	1.69	3.03	1.10	.05
Pourcentage des taxes prélevées par rapport au montant total perçu	94.12	5.88	1.69	3.03	1.10	.05

Tableau 7-c

FUGEREVILLE

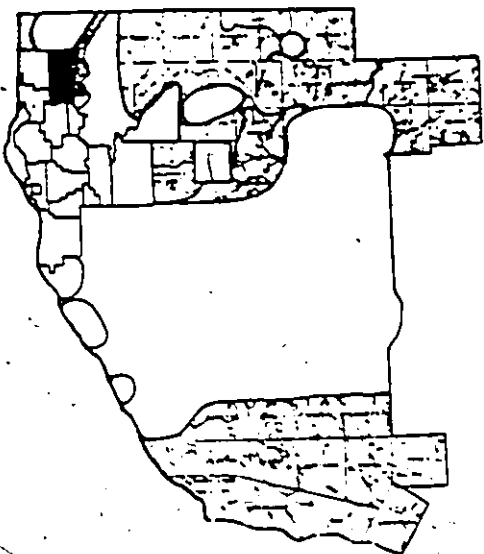


LIEU DE RESIDENCE  
DES PROPRIETAIRES

- ABITIBI 
- QUEBEC 
- ONTARIO 
- ETATS-UNIS 

ECHELLE

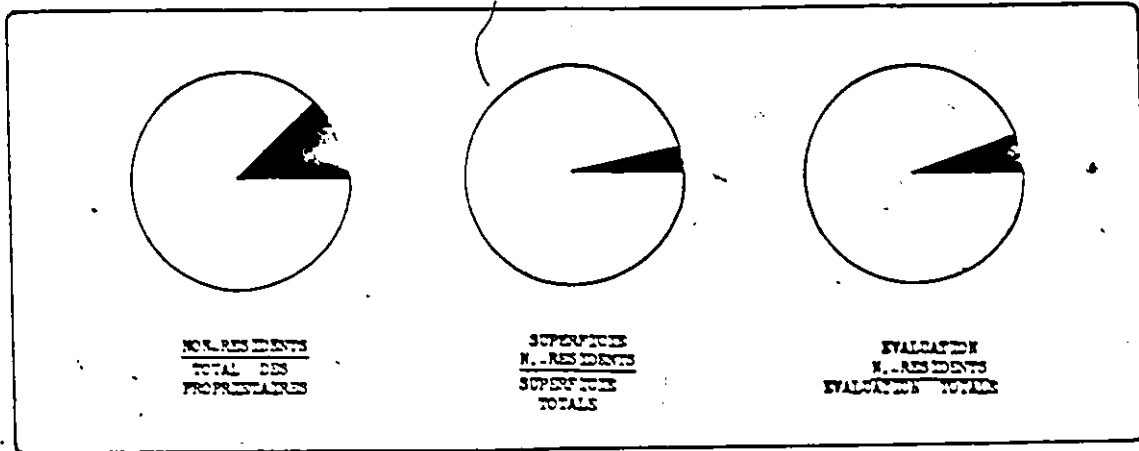
2 MILLES

2.5.5 GUERIN

Carte 14-a

Population	350
Superficie totale du territoire municipal	49,562
Superficie totale selon le rôle d'évaluation	37,682
Superficie selon le rôle d'évaluation par rapport à la superficie totale municipale (%)	76.03
Pourcentage de l'évaluation municipale par rapport à la valeur réelle (1972) (%)	69.34
Taux d'imposition de la taxe municipale (1972) (applicable à chaque cent dollars d'évaluation)	\$ 1.50
Taux d'imposition de la taxe scolaire (1972) (applicable à chaque cent dollars d'évaluation)	\$ 1.64

NON-RESIDENTS VERSUS RESIDENTS



NON-RESIDENTS: REPARTITION SELON LA PROVENANCE

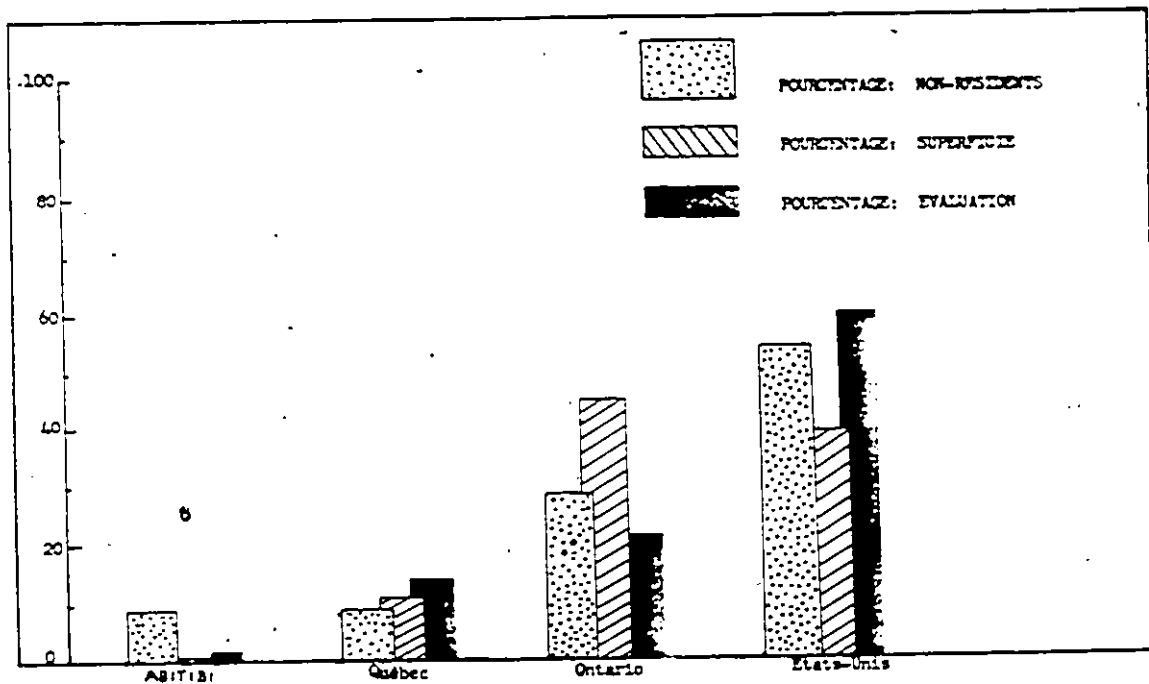


Tableau 8-a

Guérin

1972	MUNICIPALITE REPARTITION DE LA PROPRIETE		
	TOTAL	RESIDENTS	NON-RESIDENTS
Nombre de propriétaires	269	236	33
Terrains: superficie	37,682	36,264	1,418
Evaluation totale: terrains	163,181	143,120	20,061
Evaluation totale: bâti	653,447	627,956	25,491
Evaluation totale terrain et bâti	816,628	771,076	45,552
Evaluation moyenne: terrains	606.62	606.44	607.91
Evaluation moyenne: bâti	2,429.17	2,660.83	772.45
Evaluation moyenne: terrain - bâti	3,035.79	3,267.27	1,390.36
Superficie moyenne des terrains	140.08	153.66	42.97
Coût moyen des terrains à l'acre	4.33	3.95	14.15
Taxes municipales	8,493.75	8,019.96	473.79
Taxes scolaires	13,392.70	12,645.65	747.05
Taxes: total	21,886.45	20,665.61	1,220.84

NON-RESIDENTS (SELON LE LIEU DE RESIDENCE)			
ABITIBI	QUEBEC	ONTARIO	ETATS-UNIS
3	3	9	18
3	196	655	564
433	2,091	5,985	11,552
505	4,363	4,218	10,405
938	6,454	10,203	27,957
144.33	697	665	641.78
168.33	1454.33	468.67	911.39
312.67	2151.33	1133.67	1553.17
1	65.33	72.78	31.33
144.33	10.67	9.14	20.48
9.75	67.13	106.13	290.78
15.38	105.85	167.33	458.49
25.13	172.98	273.46	749.27

Répartition des propriétaires non-résidents selon leur lieu de résidence (%)	9.09	9.09	27.27	54.55	
Répartition de la superficie des non-résidents selon leur lieu de résidence (%)	.21	13.82	46.19	39.77	
Répartition de l'évaluation des non-résidents selon leur lieu de résidence (%)	Terrain	2.16	10.42	29.83	57.58
	Bâti	1.98	17.12	16.55	64.36
	Total	2.06	14.17	22.40	61.37

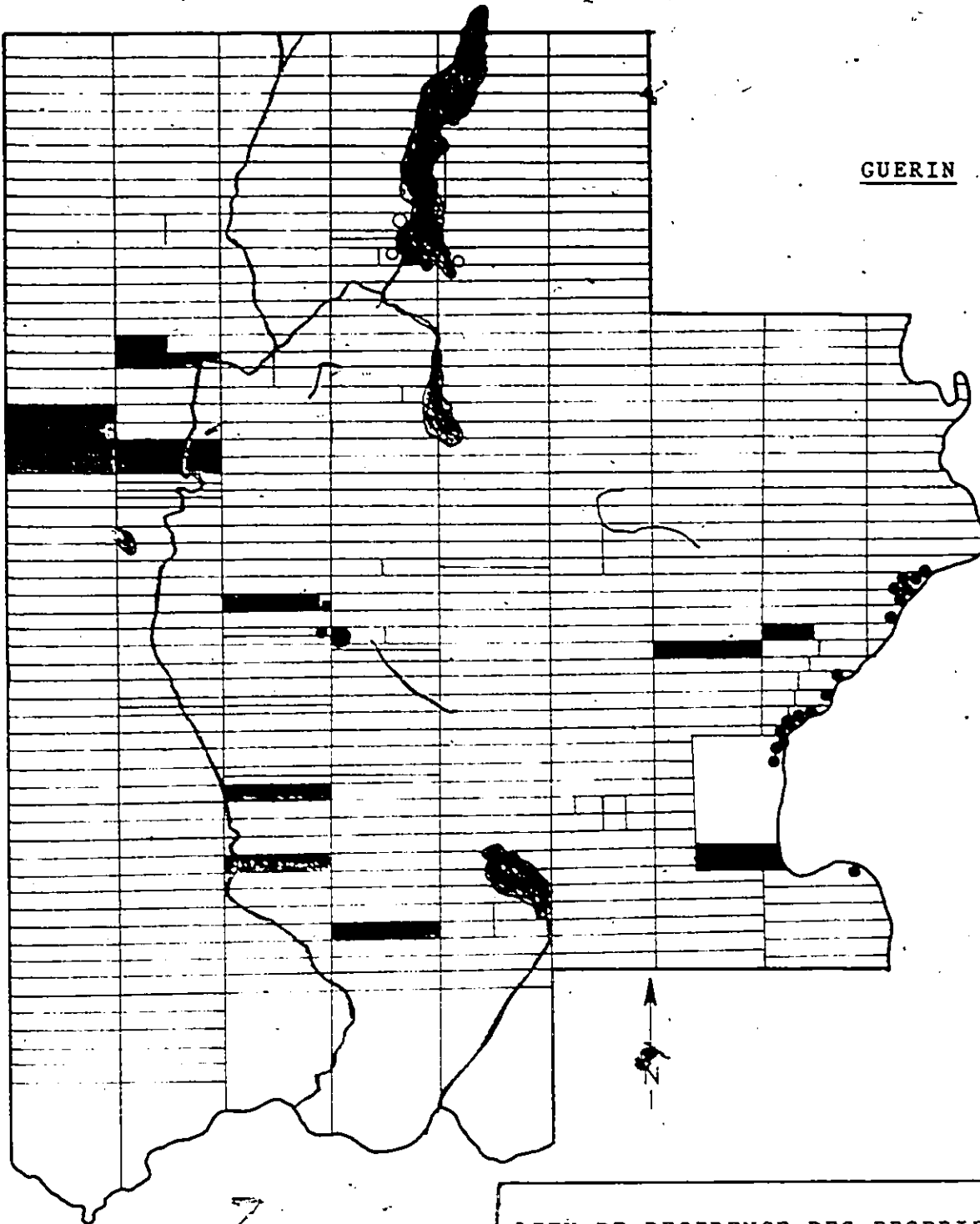
Tableau 8-b

## GUERIN

1972	DONNEES D'ENSEMBLE		NON-RESIDENTS (SELON LE LIEU DE RESIDENCE)			
	RESIDENTS	NON-RESIDENTS	ABITIBI	QUEBEC	ONTARIO	ETATS-UNIS
Pourcentage des propriétaires par rapport à l'ensemble des propriétaires	87.73	12.27	1.11	1.11	3.34	6.69
Pourcentage de la superficie des terrains par rapport à la superficie totale selon le rôle d'évaluation.	96.24	3.76	.007	.52	1.73	1.49
Pourcentage de la superficie des terrains par rapport à la superficie totale de la municipalité	73.17	2.86	.006	.39	1.32	1.13
Pourcentage de l'évaluation des terrains par rapport à l'évaluation totale des terrains	87.70	12.30	.27	1.28	3.67	7.08
Pourcentage de l'évaluation du bâti par rapport à l'évaluation totale du bâti	96.10	3.90	.08	.67	.65	2.51
Pourcentage de l'évaluation totale (terrain et bâti) par rapport à l'évaluation totale (terrain et bâti).	94.42	5.58	.11	.79	1.25	3.42
Pourcentage des taxes prélevées par rapport au montant total perçu	94.42	5.58	.11	.79	1.25	3.42

Tableau 8-c

GUERIN



LIEU DE RESIDENCE DES PROPRIETAIRES

ABITIBI



ONTARIO



QUEBEC



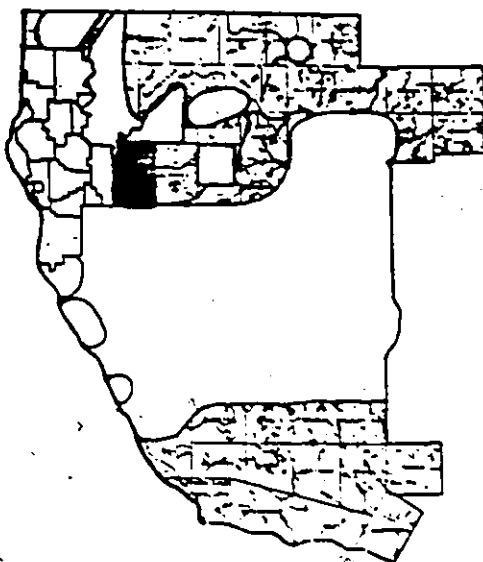
ETATS-UNIS



ECHELLE



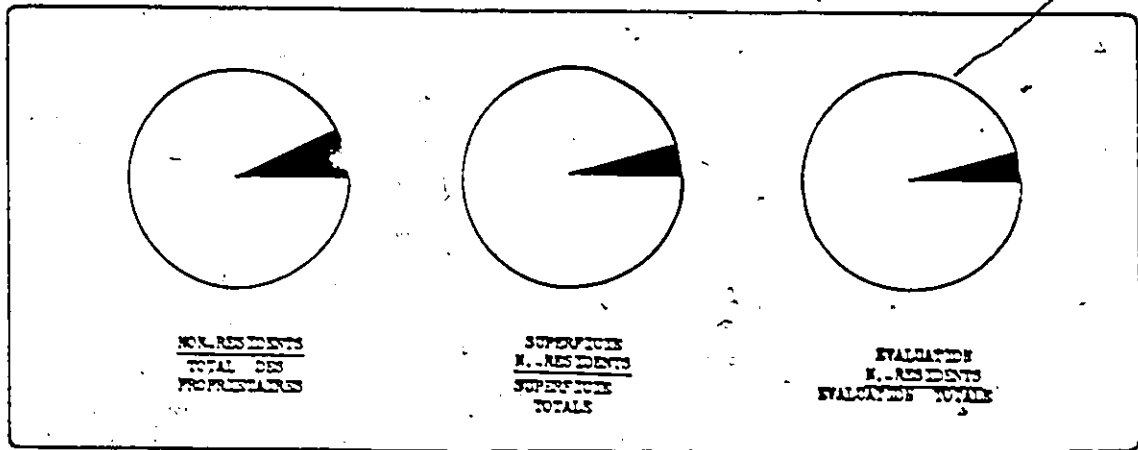
1 mille

2.5.6 LATULIPE

Carte 15-a

Population	596
Superficie totale du territoire municipal	46,742
Superficie totale selon le rôle d'évaluation	23,856
Superficie selon le rôle d'évaluation par rapport à la superficie totale municipale (%)	51
Pourcentage de l'évaluation municipale par rapport à la valeur réelle (1972) (%)	49.96
Taux d'imposition de la taxe municipale (1972) (applicable à chaque cent dollars d'évaluation)	\$ 1.65
Taux d'imposition de la taxe scolaire (1972) (applicable à chaque cent dollars d'évaluation)	\$ 1.64

NON-RESIDENTS VERSUS RESIDENTS



NON-RESIDENTS: REPARTITION SELON LA PROVENANCE

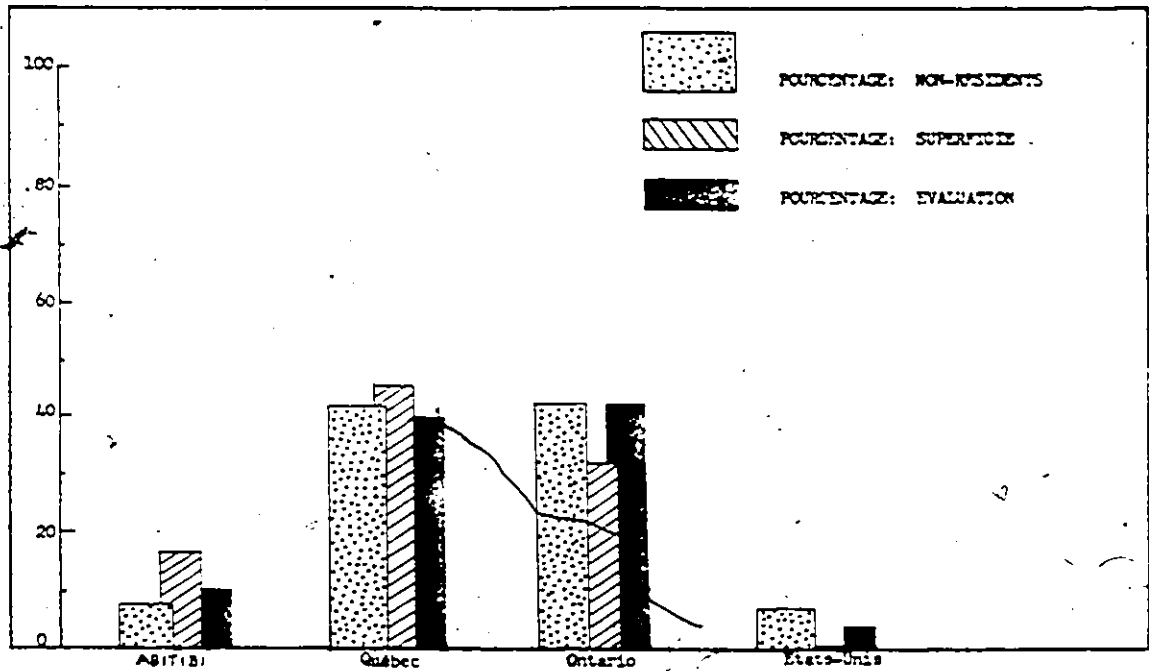


Tableau 9-a

Latulipe

1972	MUNICIPALITE REPARTITION DE LA PROPRIETE		
	TOTAL	RESIDENTS	NON-RESIDENTS
Nombre de propriétaires	165	153	12
Terrains: superficie	23,856	22,755.1	1,100.87
Evaluation totale: terrains	220,168	209,070	11,098
Evaluation totale: bâti	588,859	565,248	23,611
Evaluation totale terrain et bâti	819,027	774,318	34,709
Evaluation moyenne: terrains	1,334.35	1,366.47	924.83
Evaluation moyenne: bâti	3,568.84	3,694.43	1,967.58
Evaluation moyenne: terrain - bâti	4,903.19	5,060.9	2,892.41
Superficie moyenne des terrains	144.58	148.72	91.73
Coût moyen des terrains à l'acre	9.23	9.19	91.74
Taxes municipales	6,669.14	6,383.01	286.13
Taxes scolaires	13268.04	12698.82	569.23
Taxes: total	19937.18	19081.83	855.36

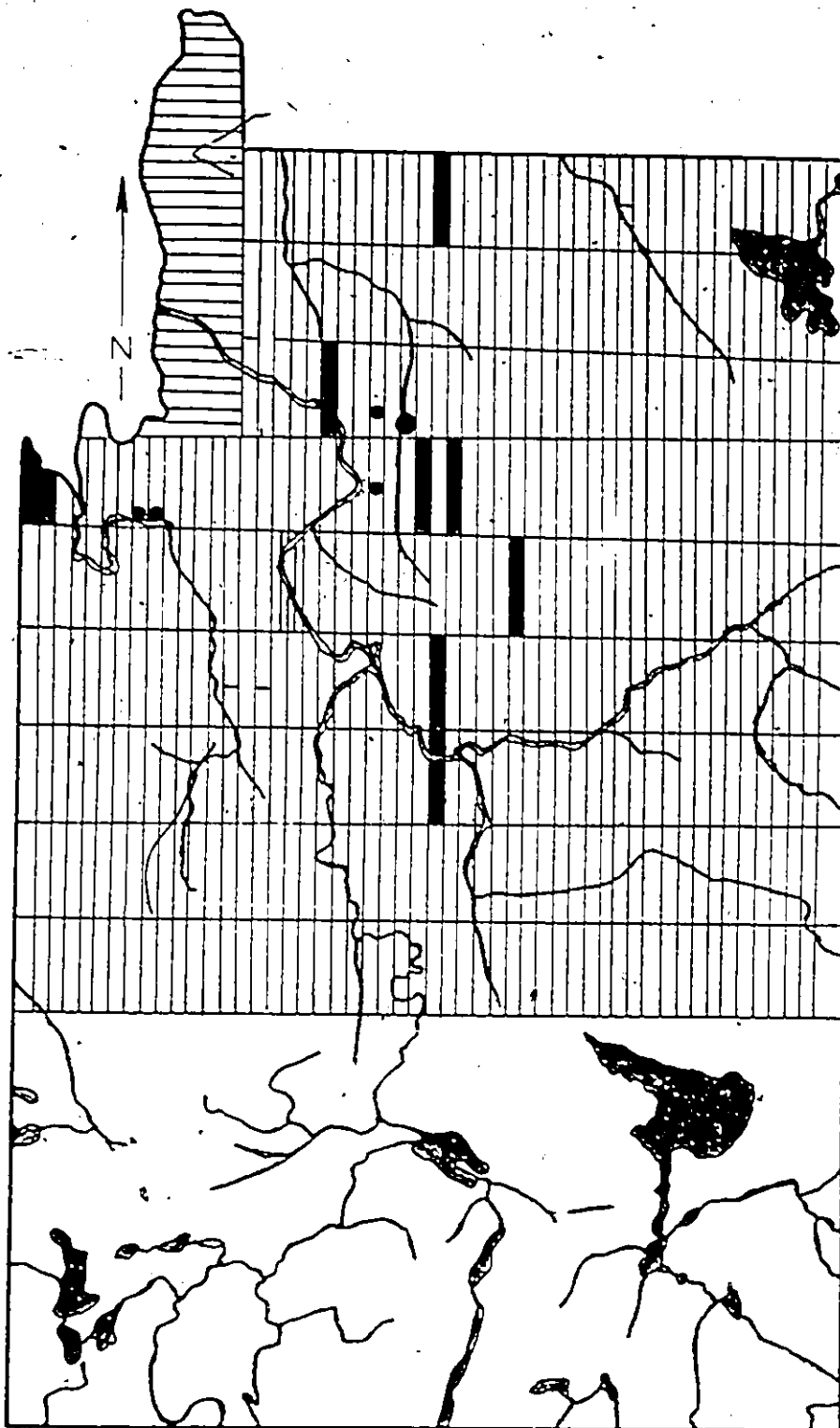
NON-RESIDENTS (SELON LE LIEU DE RESIDENCE)			
ABITIBI	QUEBEC	ONTARIO	ETATS-UNIS
1	5	5	1
200	500.52	400.21	.14
2,882	4,145	3,755	316
2,612	9,548	10,590	861
5,494	13,693	14,345	1,177
2,882	829	751	316
2,612	1,909.6	2,118	861
5,494	2,738.6	2,869	1,177
200	100.1	80.04	.14
14.41	8.28	9.38	2257.14
45.29	112.88	118.26	9.70
90.10	224.57	235.26	19.30
135.39	337.45	353.52	29

Répartition des propriétaires non-résidents selon leur lieu de résidence (%)		8.33	41.67	41.67	8.33
Répartition de la superficie des non-résidents selon leur lieu de résidence (%)		18.16	45.46	36.35	.01
Répartition de l'évaluation des non-résidents selon leur lieu de résidence (%)	Terrain	25.97	37.35	33.83	2.85
	Bâti	11.06	40.44	44.85	3.65
	Total	15.83	39.45	41.33	3.39

Tableau 9-b

1972	DONNEES D'ENSEMBLE		NON-RESIDENTS (SELON LE LIEU DE RESIDENCE)			
	RESIDENTS	NON-RESIDENTS	ABITIBI	QUEBEC	ONTARIO	ETATS-UNIS
Pourcentage des propriétaires par rapport à l'ensemble des propriétaires	92.72.	7.27	.60	3.03	3.03	.60
Pourcentage de la superficie des terrains par rapport à la superficie totale selon le rôle d'évaluation	95.39	4.61	.83	2.09	1.67	.0005
Pourcentage de la superficie des terrains par rapport à la superficie totale de la municipalité	48.68	2.35	.42	1.07	.85	.0002
Pourcentage de l'évaluation des terrains par rapport à l'évaluation totale des terrains	94.95	5.04	1.3	1.88	1.7	.14
Pourcentage de l'évaluation du bâti par rapport à l'évaluation totale du bâti	95.99	4	.44	1.62	1.79	.14
Pourcentage de l'évaluation totale (terrain et bâti) par rapport à l'évaluation totale (terrain et bâti).	95.70	4.29	.67	1.69	1.77	.14
Pourcentage des taxes prélevées par rapport au montant total perçu	95.70	4.29	.67	1.69	1.77	.14

Tableau 9-c



LATULIPE

LIEU DE RESIDENCE  
DES PROPRIETAIRES

ABITIBI



QUEBEC



ONTARIO



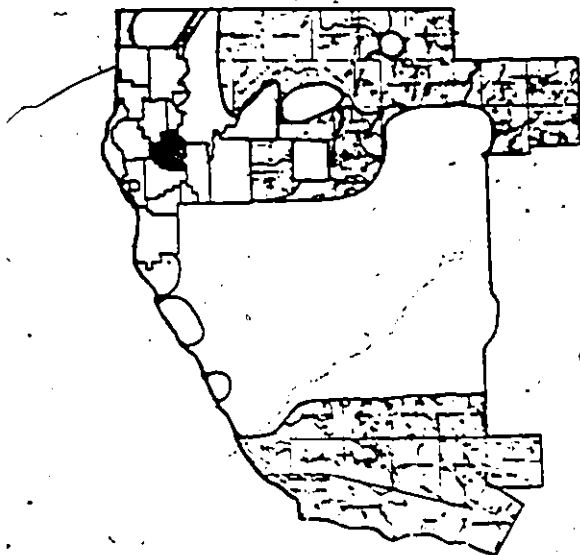
ETATS-UNIS



EHELLE

2 MILLES

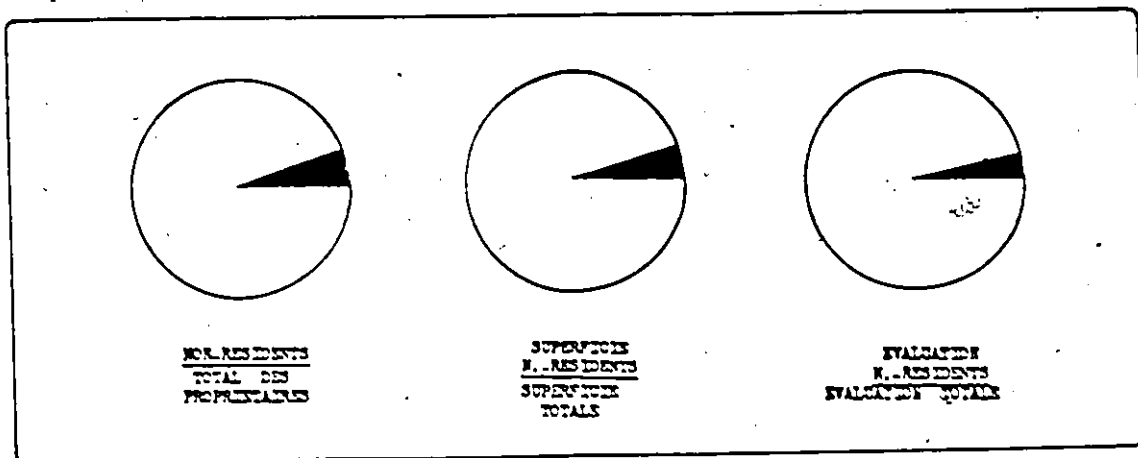
Carte 15-b

2.5.7 LAVERLOCHERE

Carte 16-a

Population	810
Superficie totale du territoire municipal	26,625
Superficie totale selon le rôle d'évaluation	19,366
Superficie selon le rôle d'évaluation par rapport à la superficie totale municipale (%)	72.74
Pourcentage de l'évaluation municipale par rapport à la valeur réelle (1972) (%)	55.39
Taux d'imposition de la taxe municipale (1972) (applicable à chaque cent dollars d'évaluation)	\$ 1.80
Taux d'imposition de la taxe scolaire (1972) (applicable à chaque cent dollars d'évaluation)	\$ 1.64

NON-RESIDENTS VERSUS RESIDENTS



NON-RESIDENTS: REPARTITION SELON LA PROVENANCE

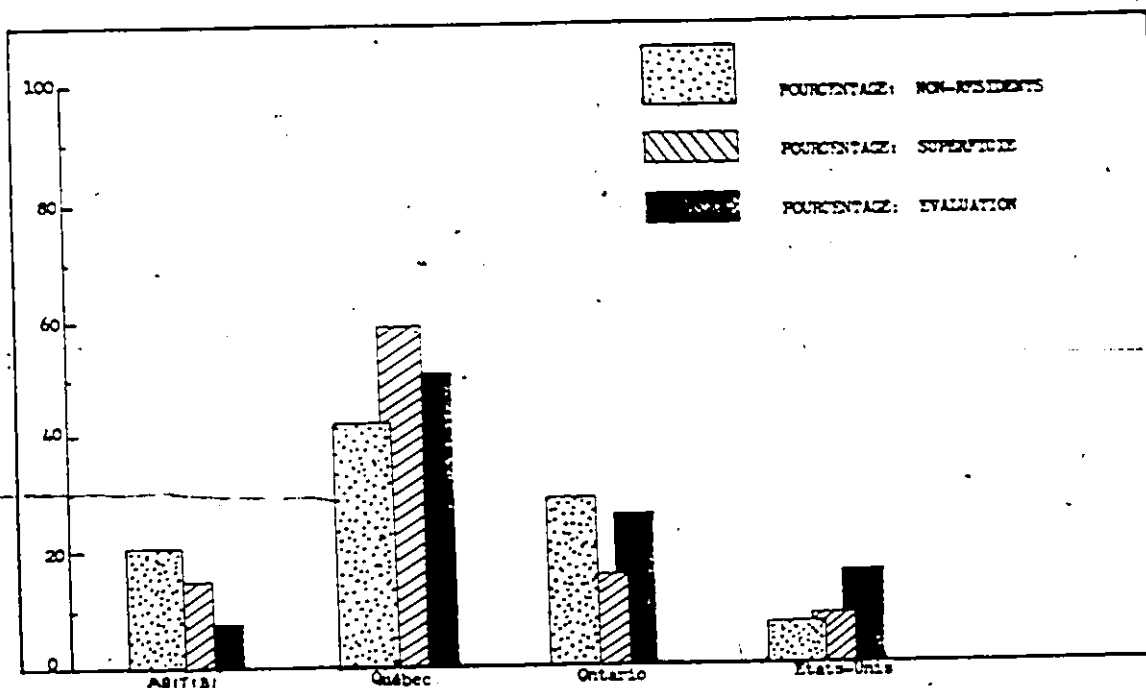


Tableau 10-a

Laverlochère

1972	MUNICIPALITE REPARTITION DE LA PROPRIETE		
	TOTAL	RESIDENTS	NON-RESIDENTS
Nombre de propriétaires	268	254	14
Terrains: superficie	19,366.4	18,414.46	951.94
Evaluation totale: terrains	394,203	373,829	20,374
Evaluation totale: bâti	1,006,023	973,906	32,117
Evaluation totale terrain et bâti	1,400,226	1,347,735	52,491
Evaluation moyenne: terrains	1,470.91	1,471.77	1,455.29
Evaluation moyenne: bâti	3,753.82	3,834.28	2,294.07
Evaluation moyenne: terrain - bâti	5,224.72	5,306.04	3,749.36
Superficie moyenne des terrains	72.26	72.5	68
Coût moyen des terrains à l'acre	20.35	20.3	21.4
Taxes municipales	25,204.07	24,259.23	944.84
Taxes scolaires	22,963.71	22,102.85	860.85
Taxes: total	48,167.78	46,362.08	1805.69

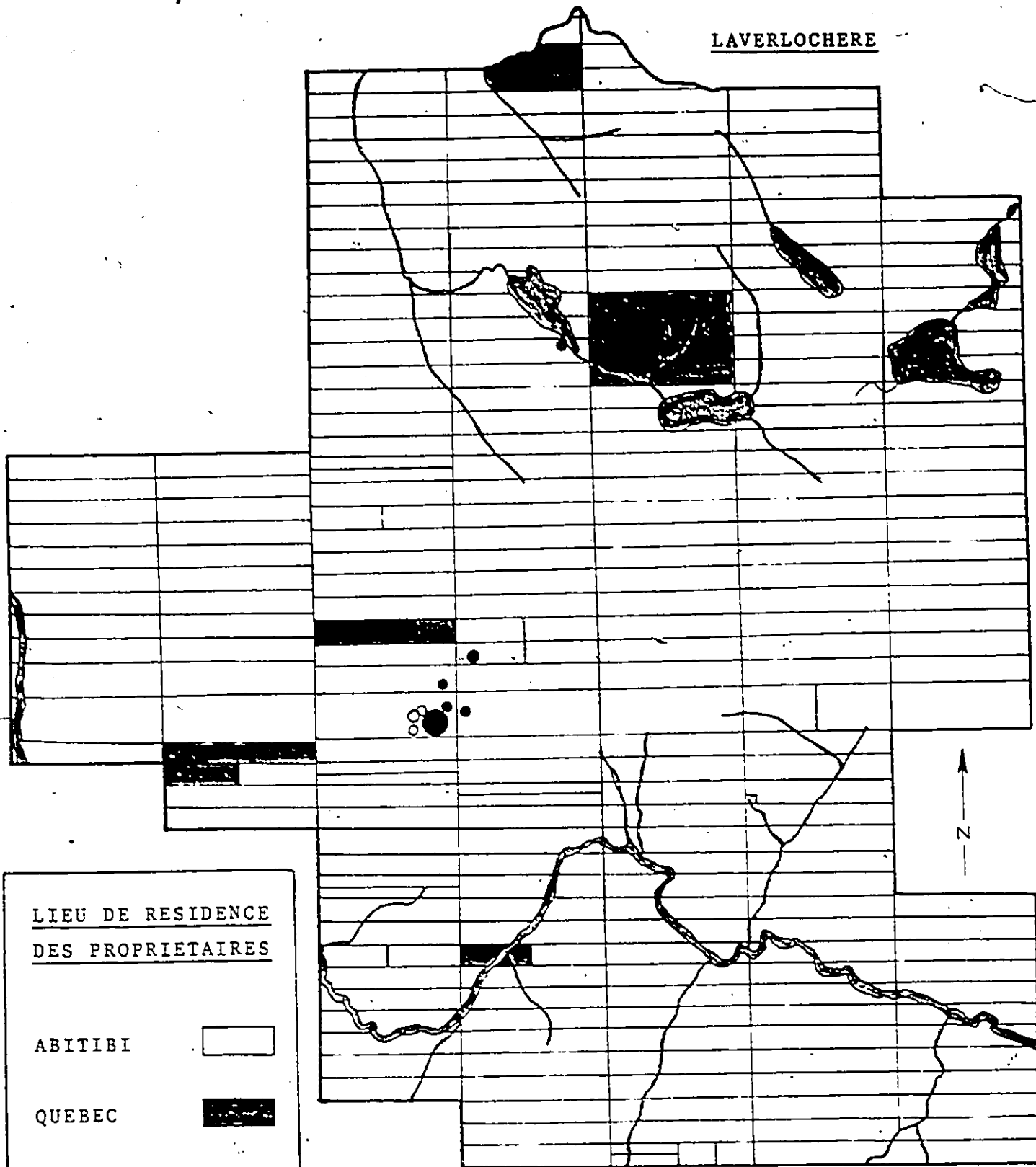
NON-RESIDENTS (SELON LE LIEU DE RESIDENCE)			
ABITIBI	QUEBEC	ONTARIO	ETATS-UNIS
3	6	4	1
150.34	564.2	157.4	80
2,320	10,634	4,793	2,627
2,166	16,122	8,115	5,714
4,486	26,756	12,908	8,341
733.33	1772.33	1198.25	2,627
722	2,687	2028.75	5,714
1,495.3	4459.33	3,227	8,341
50.11	94.03	39.35	80
15.43	18.85	30.45	32.64
80.75	481.61	232.34	150.14
73.57	438.80	211.69	136.79
154.32	920.41	444.03	286.93

Répartition des propriétaires non-résidents selon leur lieu de résidence (%)	21.43	42.86	28.57	7.14	
Répartition de la superficie des non-résidents selon leur lieu de résidence (%)	15.79	59.27	16.53	8.40	
Répartition de l'évaluation des non-résidents selon leur lieu de résidence (%)	Terrain	11.39	52.19	23.53	12.89
	Bâti	6.74	50.2	25.27	17.79
	Total	8.55	50.97	24.59	15.89

1972	DONNÉES D'ENSEMBLE		NON-RESIDENTS (SELON LE LIEU DE RESIDENCE)			
	RESIDENTS	NON-RESIDENTS	ABITIBI	QUEBEC	ONTARIO	STATS-UNIS
Pourcentage des propriétaires par rapport à l'ensemble des propriétaires	94.78	5.22	1.12	2.24	1.49	.37
Pourcentage de la superficie des terrains par rapport à la superficie totale selon le rôle d'évaluation	95.09	4.91	.78	2.91	.81	.41
Pourcentage de la superficie des terrains par rapport à la superficie totale de la municipalité	69.16	3.58	.56	2.12	.59	.30
Pourcentage de l'évaluation des terrains par rapport à l'évaluation totale des terrains	94.83	5.17	.59	2.7	1.22	.67
Pourcentage de l'évaluation du bâti par rapport à l'évaluation totale du bâti	96.81	3.19	.22	1.6	.81	.57
Pourcentage de l'évaluation totale (terrain et bâti) par rapport à l'évaluation totale (terrain et bâti).	96.25	3.75	.32	1.91	.92	.60
Pourcentage des taxes prélevées par rapport au montant total perçu	96.25	3.75	.32	1.91	.92	.60

Tableau 10-c

LAVERLOCHERE



LIEU DE RESIDENCE  
DES PROPRIETAIRES

ABITIBI



QUEBEC



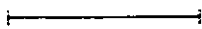
ONTARIO



ETATS-UNIS

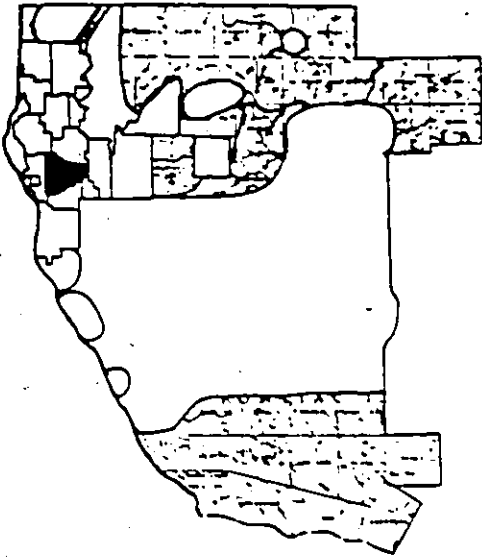


ECHELLE



1 MILLE

Carte 16-b.

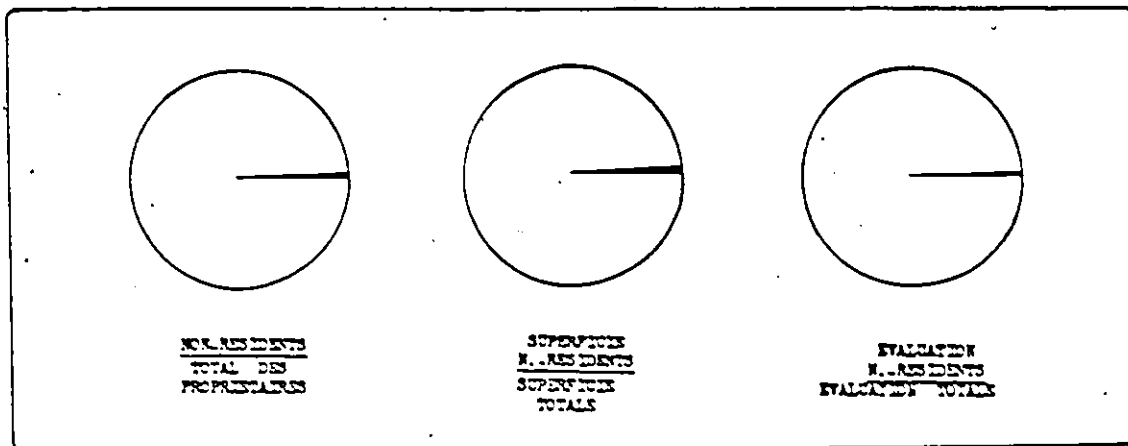
2.5.8 LORRAINVILLE \*

Carte 17-a

Population	400
Superficie totale du territoire municipal	21,180
Superficie totale selon le rôle d'évaluation	18,818
Superficie selon le rôle d'évaluation par rapport à la superficie totale municipale (%)	88.8
Pourcentage de l'évaluation municipale par rapport à la valeur réelle (1972) (%)	v. 71.52 c. 44.93
Taux d'imposition de la taxe municipale (1972) (applicable à chaque cent dollars d'évaluation)	v. 1.60 c. 1.10
Taux d'imposition de la taxe scolaire (1972) (applicable à chaque cent dollars d'évaluation)	\$ 1.64

\* Comprend les municipalités de Lorrainville-village et de Lorrainville-campagne.

NON-RESIDENTS VERSUS RESIDENTS



NON-RESIDENTS: REPARTITION SELON LA PROVENANCE

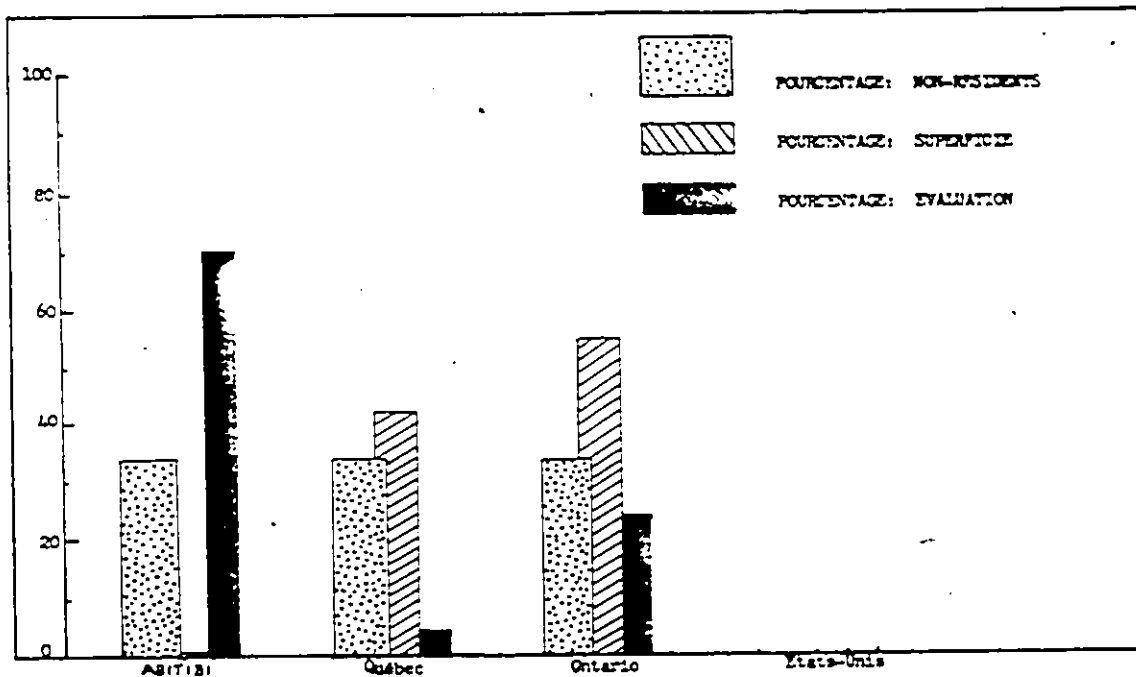


Tableau 11-a

Lorrainville

1972	MUNICIPALITE REPARTITION DE LA PROPRIETE			NON-RESIDENTS (SELON LE LIEU DE RESIDENCE)				
	TOTAL	RESIDENTS	NON-RESIDENTS	ABITIBI	QUEBEC	ONTARIO	ETATS-UNIS	
Nombre de propriétaires	365	362	3	1	1	1	-	
Terrains: superficie	18,818	18,642.81	175.19	.19	75	100	-	
Evaluation totale: terrains	812,018	807,550	4,468	1,174	668	2,626	-	
Evaluation totale: bâti	2,113,678	2,102,540	11,138	10,025	-	1,113	-	
Evaluation totale: terrain et bâti	2,925,696	2,910,090	15,606	11,199	668	3,739	-	
Evaluation moyenne: terrains	2,224.7	2,230.8	1,489.33	1,174	668	2,626	-	
Evaluation moyenne: bâti	5,790.9	5,808.12	3,712.67	10,025	-	1,113	-	
Evaluation moyenne: terrain - bâti	8,015.6	8,038.92	5,202	11,199	668	3,739	-	
Superficie moyenne des terrains	51.56	51.50	58.4	.19	75	100	-	
Coût moyen des terrains à l'acre	43.15	43.32	25.5	6178.9	3.91	26.26	-	
Taxes municipales	26,399.64	26,289.75	109.89	88.11	3.3	18.48	-	
Taxes scolaires	47,981.41	47,725.48	255.94	183.66	10.96	61.32	-	
Taxes: total	74,381.05	74,015.23	365.83	271.77	14.26	79.8	-	
Répartition des propriétaires non-résidents selon leur lieu de résidence (%)				33.3	33.3	33.3	-	
Répartition de la superficie des non-résidents selon leur lieu de résidence (%)				.11	42.81	57.08	-	
Répartition de l'évaluation des non-résidents selon leur lieu de résidence (%)				Terrain	26.28	14.85	58.77	-
				Bâti	90.01	-	9.99	-
				Total	71.76	4.28	23.96	-

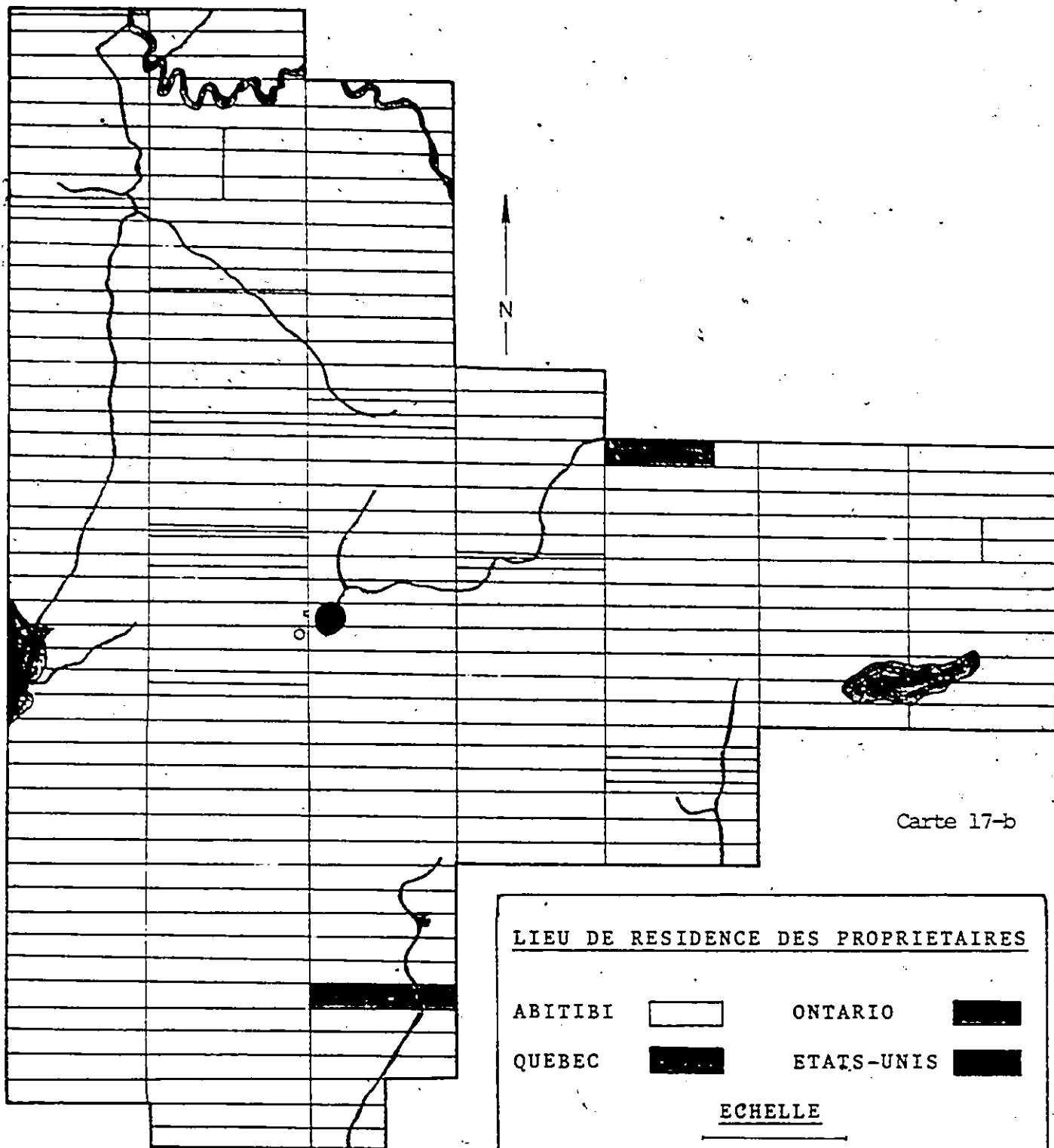
Tableau 11-b

## LORRAINVILLE

1972	DONNEES D'ENSEMBLE		NON-RESIDENTS (SELON LE LIEU DE RESIDENCE)			
	RESIDENTS	NON-RESIDENTS	ABITIBI	QUEBEC	ONTARIO	ETATS-UNIS
Pourcentage des propriétaires par rapport à l'ensemble des propriétaires	99.18	.82	.27	.27	.27	-
Pourcentage de la superficie des terrains par rapport à la superficie totale selon le rôle d'évaluation	99.07	.93	.001	.39	.53	-
Pourcentage de la superficie des terrains par rapport à la superficie totale de la municipalité	88.02	.83	.00089	.35	.47	-
Pourcentage de l'évaluation des terrains par rapport à l'évaluation totale des terrains	99.45	.55	.14	.08	.32	-
Pourcentage de l'évaluation du bâti par rapport à l'évaluation totale du bâti	99.47	.53	.47	-	.05	-
Pourcentage de l'évaluation totale (terrain et bâti) par rapport à l'évaluation totale (terrain et bâti).	99.46	.54	.38	.02	.12	-
Pourcentage des taxes prélevées par rapport au montant total perçu	99.46	.54	.38	.02	.12	-





Tableau 11-c

LORRAINVILLE



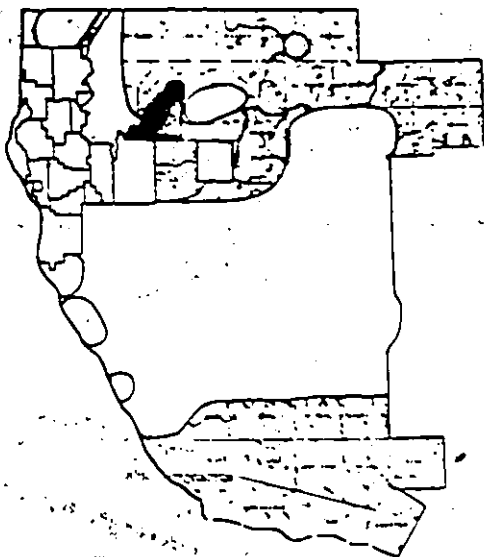
Carte 17-b

LIEU DE RESIDENCE DES PROPRIETAIRES

- |         |  |            |   |
|---------|--|------------|---|
| ABITIBI |  | ONTARIO    |  |
| QUEBEC  |  | ETATS-UNIS |  |

ECHELLE

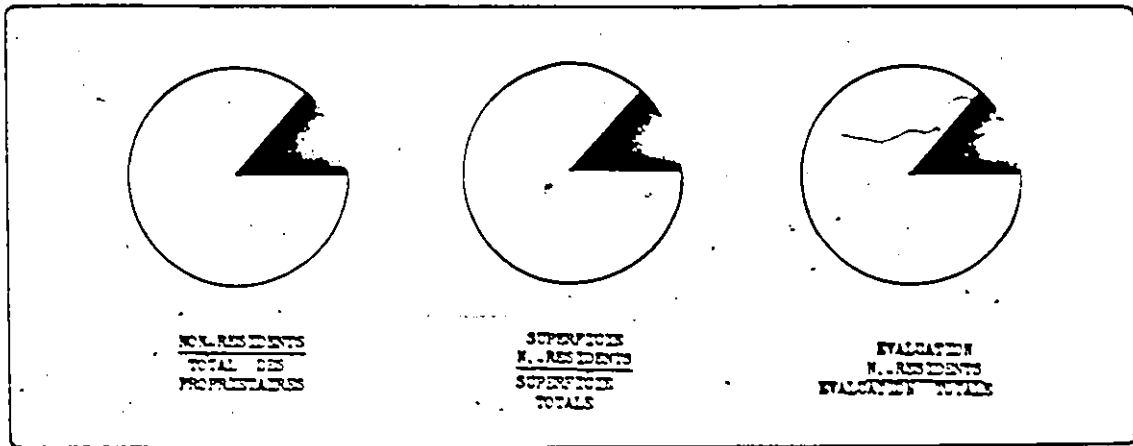
1 mille

2.5.9 MOFFET

Carte 18-a

Population	470
Superficie totale du territoire municipal	55,835
Superficie totale selon le rôle d'évaluation	13,522
Superficie selon le rôle d'évaluation par rapport à la superficie totale municipale (%)	24.2
Pourcentage de l'évaluation municipale par rapport à la valeur réelle (1972) (%)	41.72
Taux d'imposition de la taxe municipale (1972) (applicable à chaque cent dollars d'évaluation)	\$ 0.50
Taux d'imposition de la taxe scolaire (1972) (applicable à chaque cent dollars d'évaluation)	\$ 1.64

NON-RESIDENTS VERSUS RESIDENTS



NON-RESIDENTS: REPARTITION SELON LA PROVENANCE

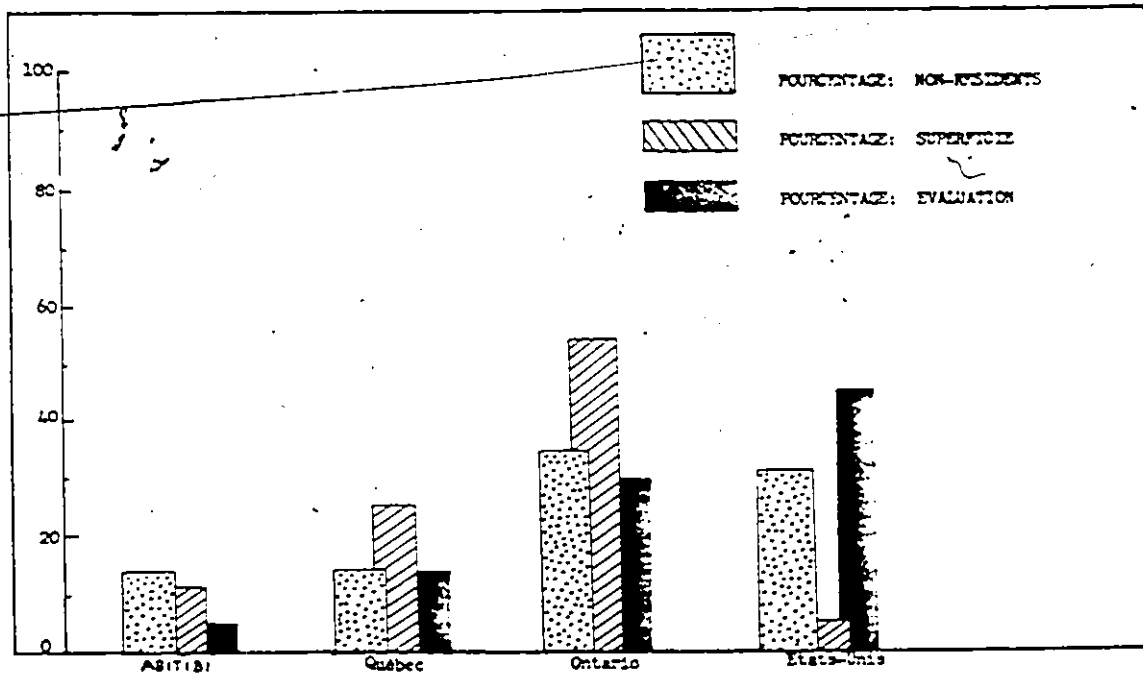


Tableau 12-a

Moffet

1972	MUNICIPALITE REPARTITION DE LA PROPRIETE		
	TOTAL	RESIDENTS	NON-RESIDENTS
Nombre de propriétaires	184	159	25
Terrains: superficie	13,522	11,727.5	1,794.5
Evaluation totale: terrains	170,384	150,489	19,895
Evaluation totale: bâti	321,212	274,688	46,524
Evaluation totale terrain et bâti	491,596	425,177	66,419
Evaluation moyenne: terrains	926	946.47	795.8
Evaluation moyenne: bâti	1,745.72	1,727.6	1,860.96
Evaluation moyenne: terrain - bâti	2,671.72	2,674.07	2,656.76
Superficie moyenne des terrains	73.49	73.76	71.78
Coût moyen des terrains à l'acre	12.6	12.83	11.09
Taxes municipales	1,025.47	886.92	138.55
Taxes scolaires	8,062.17	6,972.9	1,089.27
Taxes: total	9,087.64	7,859.82	1,227.82

NON-RESIDENTS (SELON LE LIEU DE RESIDENCE)			
ABITIBI	QUEBEC	ONTARIO	ETATS-UNIS
4	4	9	8
221.5	479	1,002	92
3,799	4,231	8,869	2,996
1,198	6,256	11,505	27,565
4,997	10,487	20,374	30,561
949.75	1057.75	985.44	374.5
299.5	1,564	1278.33	3445.63
1249.25	2621.75	2263.78	3820.13
55.38	119.75	111.33	11.5
17.15	9.83	8.85	32.57
10.43	21.88	42.50	63.75
81.95	171.99	334.13	501.20
92.38	193.87	376.63	564.95

Répartition des propriétaires non-résidents selon leur lieu de résidence (%)	16	16	36	32	
Répartition de la superficie des non-résidents selon leur lieu de résidence (%)	12.34	26.69	55.83	5.12	
Répartition de l'évaluation des non-résidents selon leur lieu de résidence (%)	Terrain	19.09	21.26	44.57	15.05
	Bâti	2.57	13.44	24.72	59.24
	Total	7.52	15.78	30.67	46.01





Tableau 12-b

## MOFFET

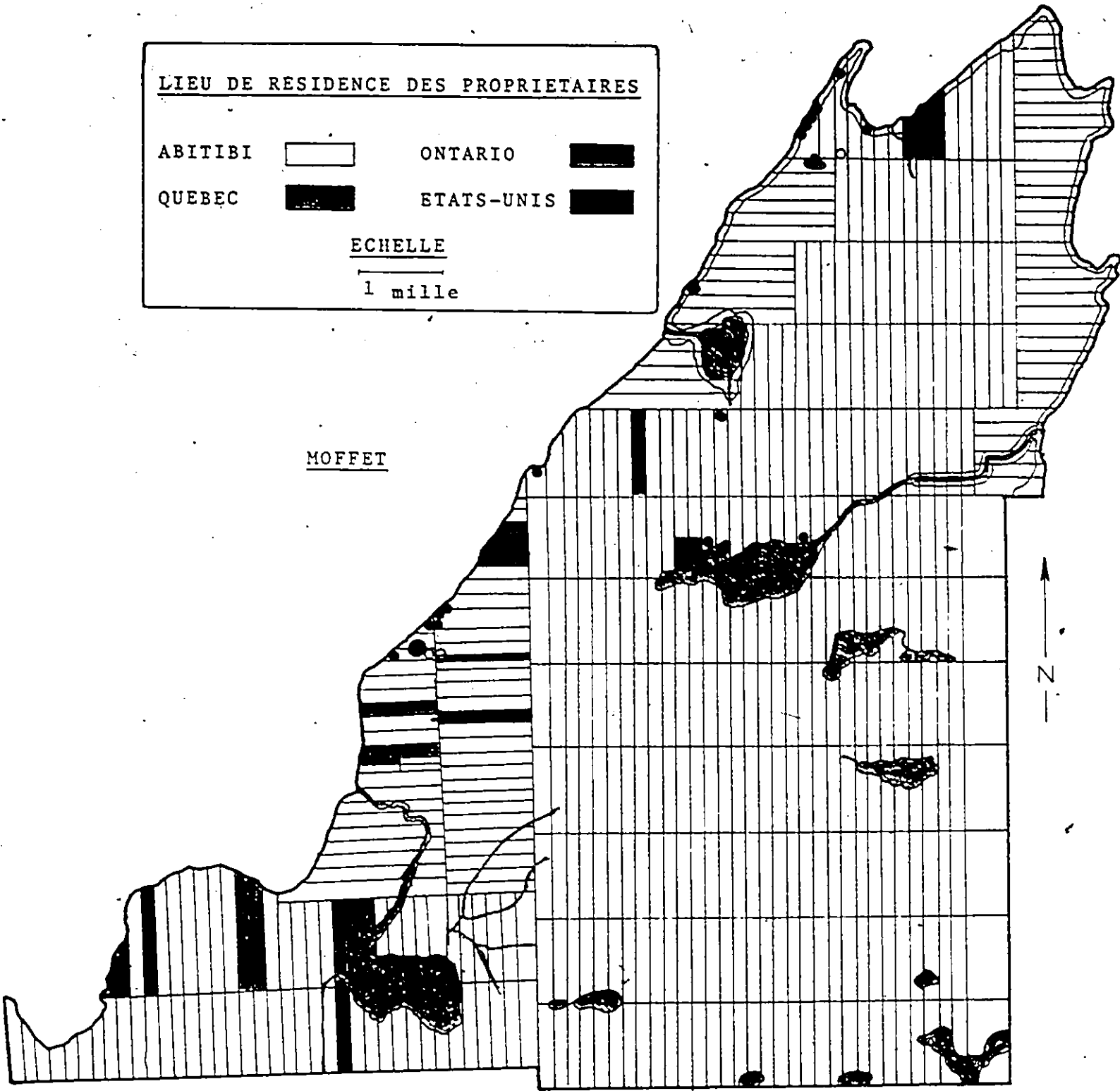
1972	DONNEES D'ENSEMBLE		NON-RESIDENTS (SELON LE LIEU DE RESIDENCE)			
	RESIDENTS	NON-RESIDENTS	ABITIBI	QUEBEC	ONTARIO	ETATS-UNIS
Pourcentage des propriétaires par rapport à l'ensemble des propriétaires	86.41	13.59	2.17	2.17	4.89	4.35
Pourcentage de la superficie des terrains par rapport à la superficie totale selon le rôle d'évaluation	86.72	13.27	1.64	3.54	7.41	.68
Pourcentage de la superficie des terrains par rapport à la superficie totale de la municipalité	21	3.21	.39	.85	1.79	.16
Pourcentage de l'évaluation des terrains par rapport à l'évaluation totale des terrains	88.32	11.68	2.23	2.48	5.21	1.76
Pourcentage de l'évaluation du bâti par rapport à l'évaluation totale du bâti	85.52	14.48	.37	1.95	3.58	8.58
Pourcentage de l'évaluation totale (terrain et bâti) par rapport à l'évaluation totale (terrain et bâti).	86.49	13.51	1.02	2.13	4.14	6.22
Pourcentage des taxes prélevées par rapport au montant total perçu	86.49	13.51	1.02	2.13	4.14	6.22

Tableau 12-c

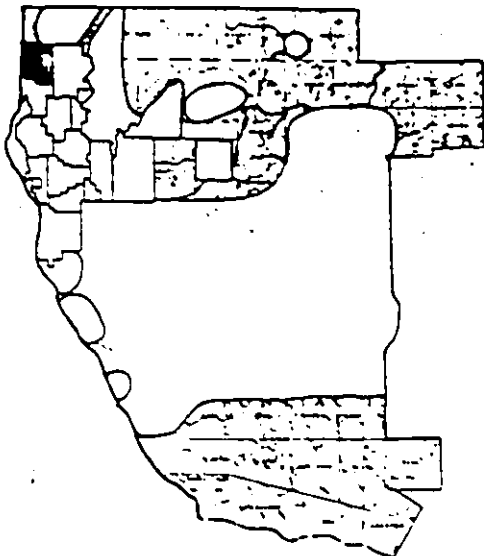
LIEU DE RESIDENCE DES PROPRIETAIRES

ABITIBI		ONTARIO	
QUEBEC		ETATS-UNIS	

ECHELLE  
1 mille



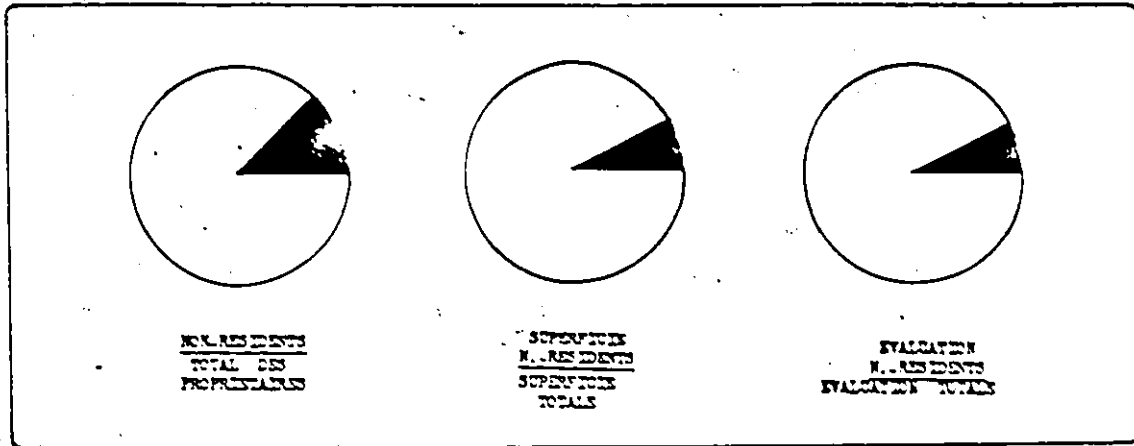
Carte 18-b

2.5.10 NEDELEC

Carte 19-a

Population	830
Superficie totale du territoire municipal	24,235
Superficie totale selon le rôle d'évaluation	23,811
Superficie selon le rôle d'évaluation par rapport à la superficie totale municipale (%)	98.25
Pourcentage de l'évaluation municipale par rapport à la valeur réelle (1972) (%)	57.35
Taux d'imposition de la taxe municipale (1972) (applicable à chaque cent dollars d'évaluation)	\$ 1.75
Taux d'imposition de la taxe scolaire (1972) (applicable à chaque cent dollars d'évaluation)	\$ 1.64

NON-RESIDENTS VERSUS RESIDENTS



NON-RESIDENTS: REPARTITION SELON LA PROVENANCE

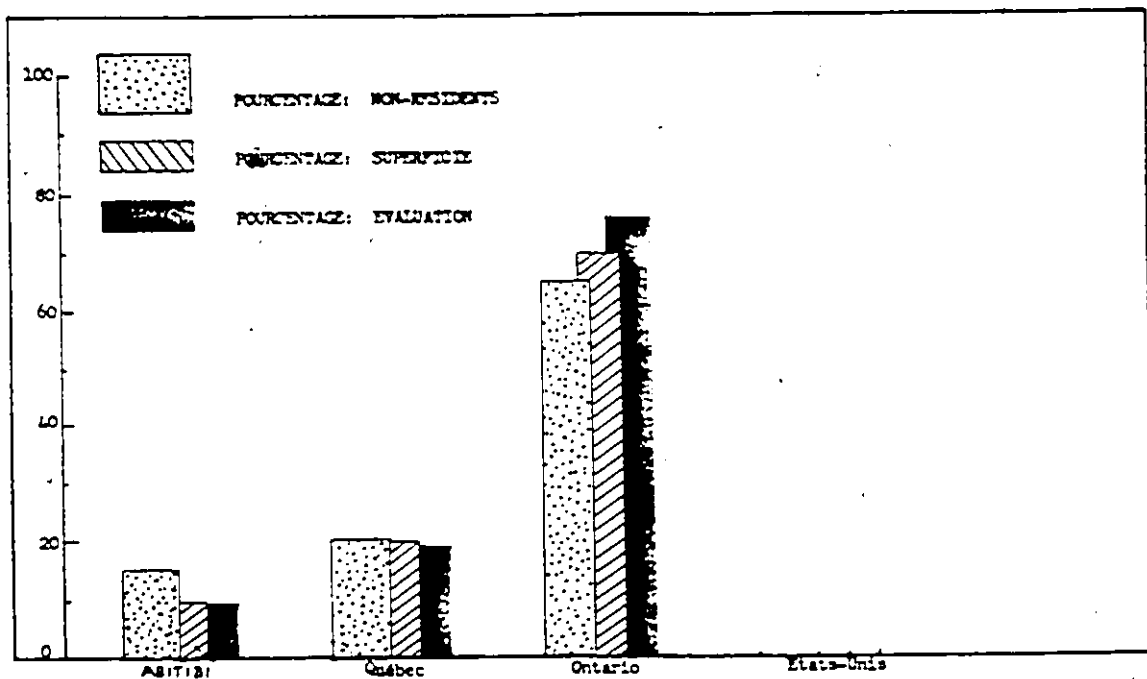


Tableau 13-a

1972	MUNICIPALITE REPARTITION DE LA PROPRIETE			NON-RESIDENTS (SELON LE LIEU DE RESIDENCE)				
	TOTAL	RESIDENTS	NON-RESIDENTS	ABITIBI	QUEBEC	ONTARIO	ETATS-UNIS	
Nombre de propriétaires	200	175	25	4	5	16	-	
Terrains: superficie	23,811	22,039	1,772	185	351	1,236	-	
Evaluation totale: terrains	424,037	386,766	37,271	3,444	2,964	30,863	-	
Evaluation totale: bâti	516,476	484,349	32,127	218	9,590	22,319	-	
Evaluation totale terrain et bâti	940,513	871,115	69,398	3,662	12,554	53,182	-	
Evaluation moyenne: terrains	2,120.19	2,210.09	1,493.84	861	592.8	1920.88	-	
Evaluation moyenne: bâti	2,582.38	2,767.71	1,285.08	54.5	1,918	1394.98	-	
Evaluation moyenne: terrain - bâti	4,702.57	4,977.80	2,775.92	915.50	2510.80	3323.86	-	
Superficie moyenne des terrains	119.06	125.94	70.83	46.25	70.2	77.25	-	
Coût moyen des terrains à l'acre	17.81	17.55	21.03	18.62	8.44	24.97	-	
Taxes municipales	9,439.22	8,742.72	696.5	36.75	126	533.75	-	
Taxes scolaires	15,424.41	14,286.29	1,138.13	60.06	205.89	872.18	-	
Taxes: total	24,863.63	23,029.01	1,834.63	96.81	331.89	1405.93	-	
Répartition des propriétaires non-résidents selon leur lieu de résidence (%)				16	20	64	-	
Répartition de la superficie des non-résidents selon leur lieu de résidence (%)				10.44	19.61	69.75	-	
Répartition de l'évaluation des non-résidents selon leur lieu de résidence (%)				Terrain	9.24	7.95	82.81	-
				Bâti	.68	29.85	69.47	-
				Total	5.28	18.09	76.63	-

Tableau 13-b

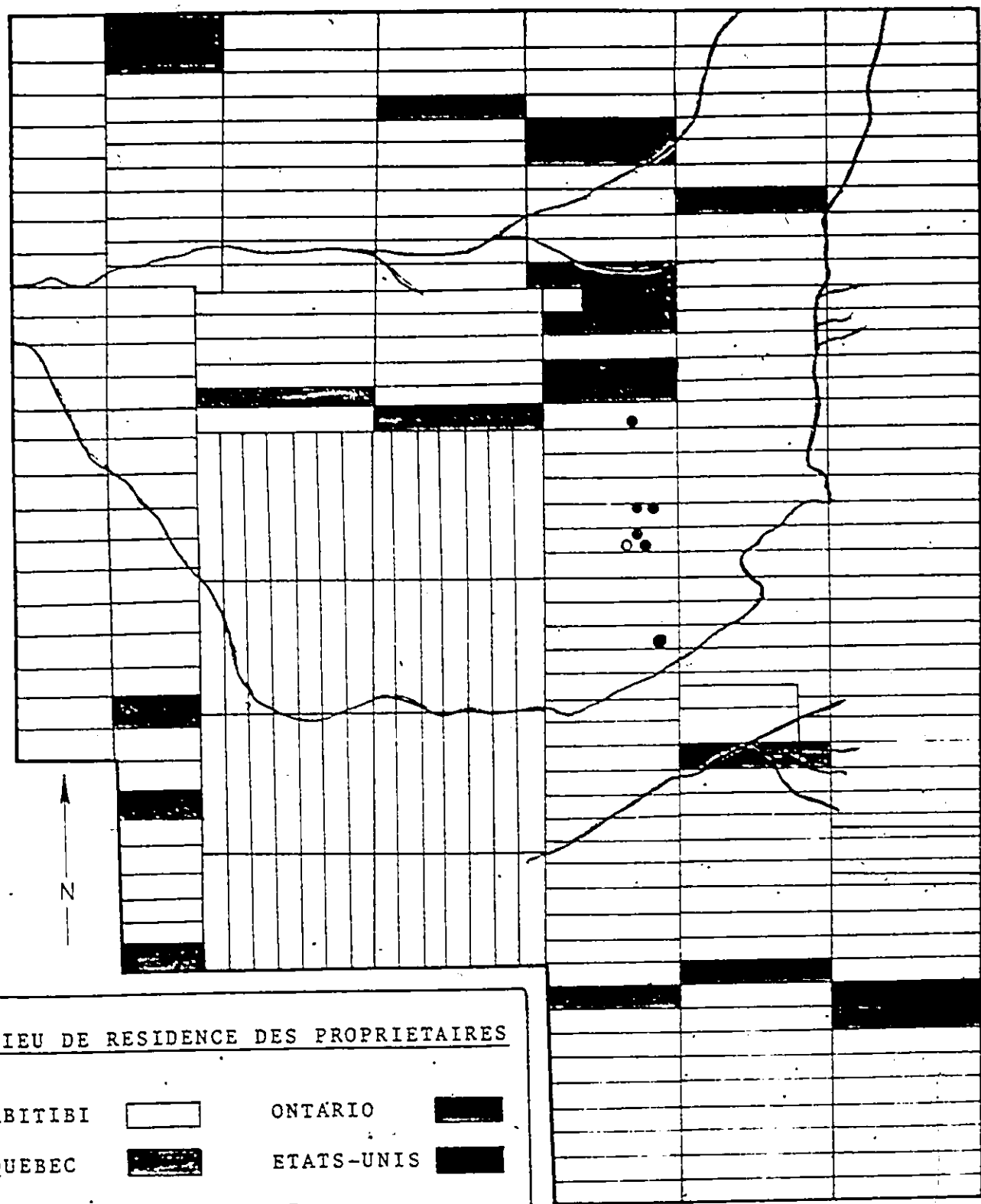
NEDELEC

<u>1972</u>	DONNEES D'ENSEMBLE	
	RESIDENTS	NON- RESIDENTS
Pourcentage des propriétaires par rapport à l'ensemble des propriétaires	87.5	12.5
Pourcentage de la superficie des terrains par rapport à la superficie totale selon le rôle d'évaluation	92.55	7.44
Pourcentage de la superficie des terrains par rapport à la superficie totale de la municipalité	90.93	7.31
Pourcentage de l'évaluation des terrains par rapport à l'évaluation totale des terrains	91.21	8.79
Pourcentage de l'évaluation du bâti par rapport à l'évaluation totale du bâti	93.78	6.22
Pourcentage de l'évaluation totale (terrain et bâti) par rapport à l'évaluation totale (terrain et bâti).	92.62	7.38
Pourcentage des taxes prélevées par rapport au montant total perçu	92.62	7.38

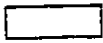



NON-RESIDENTS (SELON LE LIEU DE RESIDENCE)			
ABITIBI	QUEBEC	ONTARIO	ETATS- UNIS
2	2.5	8	-
.78	1.47	5.19	-
.76	1.45	5.10	-
.81	.7	7.28	-
.04	1.86	4.32	-
.39	1.33	5.65	-
.39	1.33	5.65	-

Tableau 13-c

NEDELEC



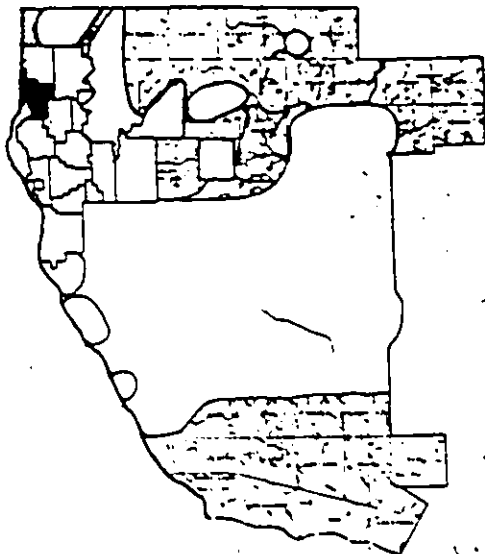
LIEU DE RESIDENCE DES PROPRIETAIRES

ABITIBI		ONTARIO	
QUEBEC		ETATS-UNIS	

ECHELLE

1 mille

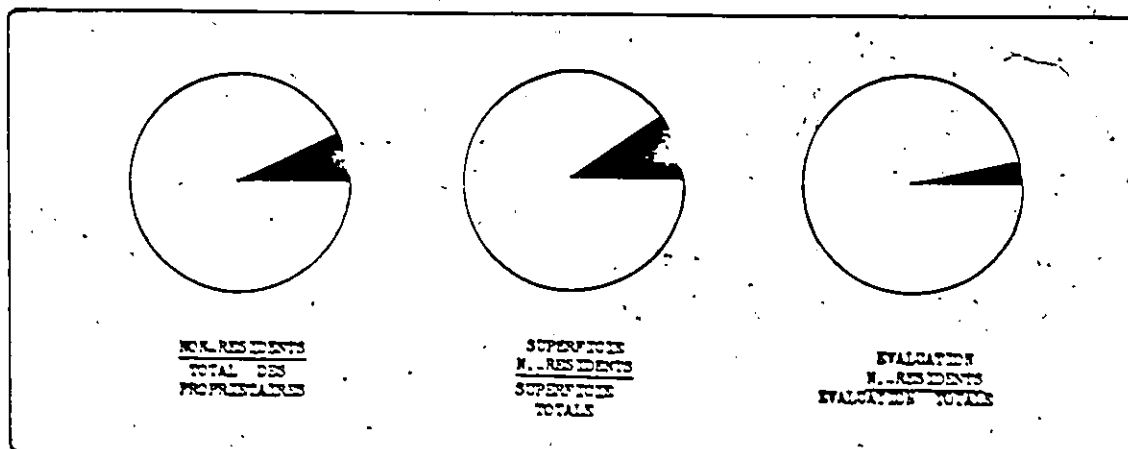
Carte 19-b

2.5.11 NOTRE-DAME DU NORD

Carte 20-a

Population	1,215
Superficie totale du territoire municipal	19,331
Superficie totale selon le rôle d'évaluation	15,523
Superficie selon le rôle d'évaluation par rapport à la superficie totale municipale (%)	80.3
Pourcentage de l'évaluation municipale par rapport à la valeur réelle (1972) (%)	59.74
Taux d'imposition de la taxe municipale (1972) (applicable à chaque cent dollars d'évaluation)	\$ .65
Taux d'imposition de la taxe scolaire (1972) (applicable à chaque cent dollars d'évaluation)	\$ 1.64

NON-RESIDENTS VERSUS RESIDENTS



NON-RESIDENTS: REPARTITION SELON LA PROVENANCE

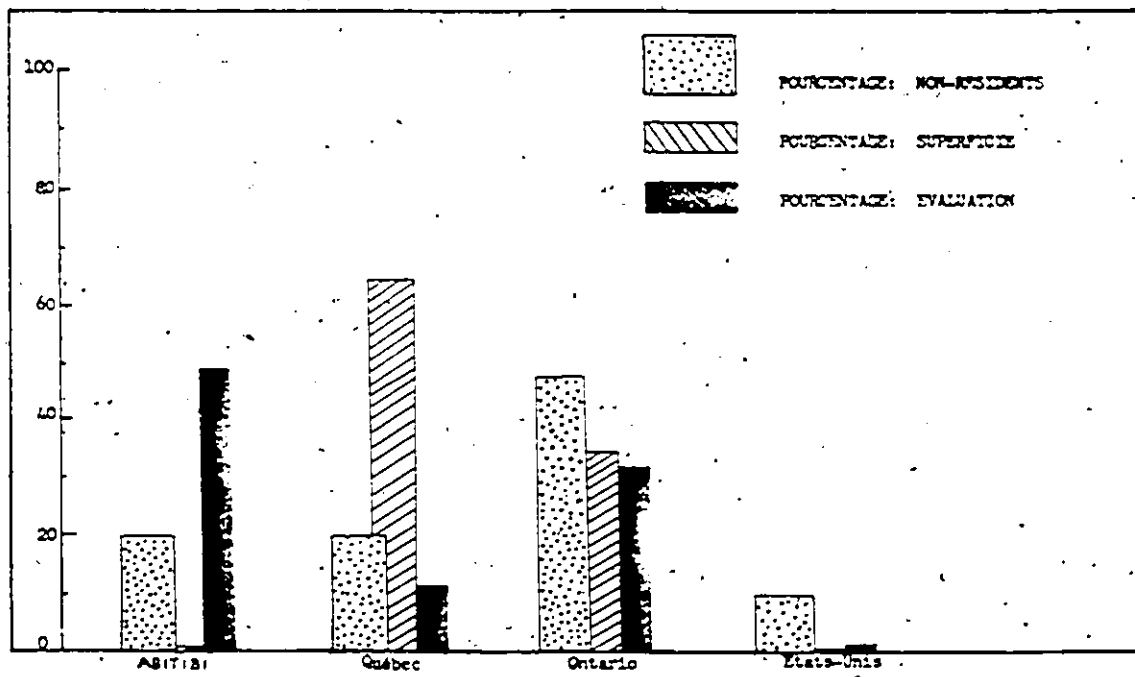


Tableau 14-a

Notre-Dame du nord



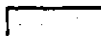
NOTRE-DAME DU NORD

1972	DONNEES D'ENSEMBLE		NON-RESIDENTS (SELON LE LIEU DE RESIDENCE)			
	RESIDENTS	NON-RESIDENTS	ABITIBI	QUEBEC	ONTARIO	ETATS-UNIS
Pourcentage des propriétaires par rapport à l'ensemble des propriétaires	93.11	6.89	1.5	1.5	3.29	.6
Pourcentage de la superficie des terrains par rapport à la superficie totale selon le rôle d'évaluation	90.45	9.55	.09	6.11	3.34	.002
Pourcentage de la superficie des terrains par rapport à la superficie totale de la municipalité	72.63	7.67	.07	4.91	2.68	.001
Pourcentage de l'évaluation des terrains par rapport à l'évaluation totale des terrains	96.4	3.6	.49	1.54	1.54	.04
Pourcentage de l'évaluation du bâti par rapport à l'évaluation totale du bâti	96.54	3.46	2.42	.01	.96	.07
Pourcentage de l'évaluation totale (terrain et bâti) par rapport à l'évaluation totale (terrain et bâti).	96.51	3.49	1.92	.41	1.11	.06
Pourcentage des taxes prélevées par rapport au montant total perçu	96.51	3.49	1.92	.41	1.11	.06

Tableau 14\_c

LIEU DE RESIDENCE DES PROPRIETAIRES

ABITIBI



ONTARIO



QUEBEC

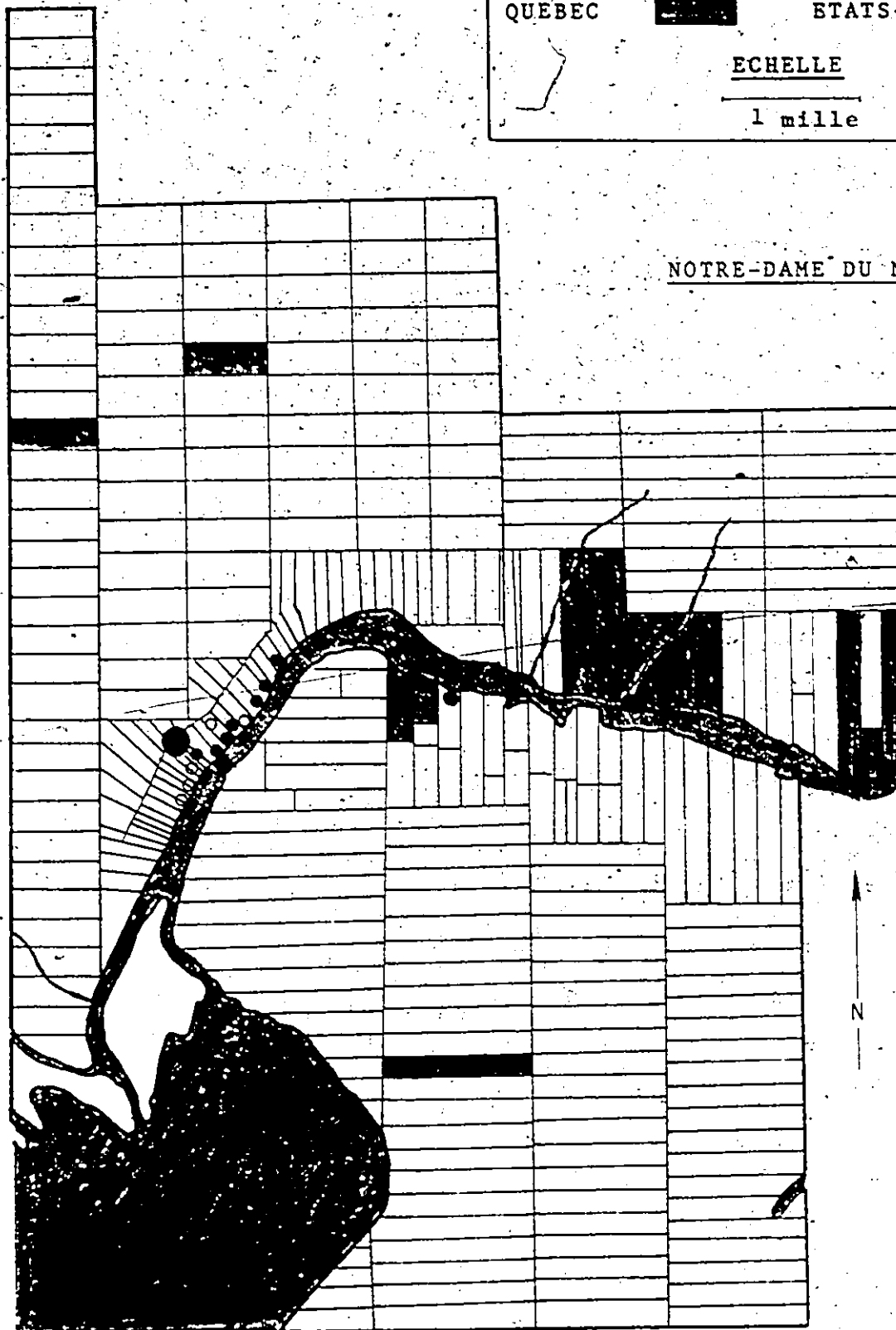


ETATS-UNIS

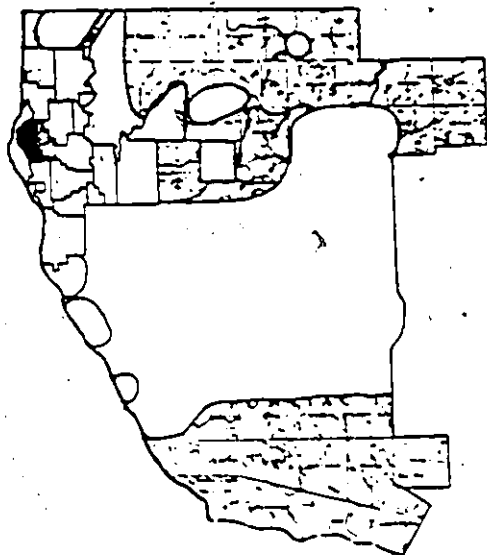


ECHELLE

1 mille



NOTRE-DAME DU NORD

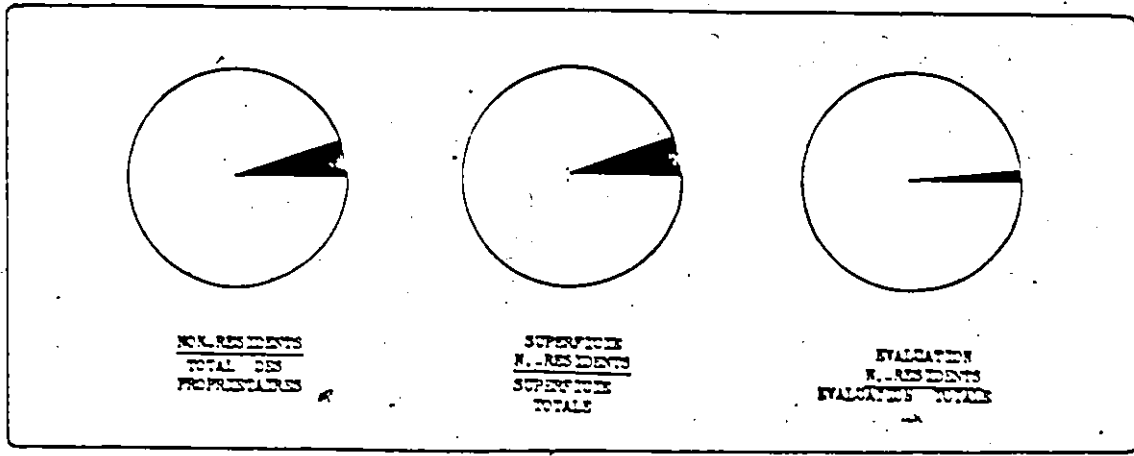
2:5.12 SAINT-BRUNO DE GUIGUES \*

\* Les non-résidents américains, des Californiens, qui ont fait l'acquisition de terres en bordure du lac Témiscamingue, ont utilisé les services de l'agence immobilière Reed & Zeelsman, connue aussi sous le nom de "Jack Reed", ou encore de "Land Corporation", de Toronto.

Carte 21-a

Population	1,290
Superficie totale du territoire municipal	31,587
Superficie totale selon le rôle d'évaluation	27,594
Superficie selon le rôle d'évaluation par rapport à la superficie totale municipale (%)	87.36
Pourcentage de l'évaluation municipale par rapport à la valeur réelle (1972) (%)	97.85
Taux d'imposition de la taxe municipale (1972) (applicable à chaque cent dollars d'évaluation)	\$ 0.70
Taux d'imposition de la taxe scolaire (1972) (applicable à chaque cent dollars d'évaluation)	\$ 1.64

NON-RESIDENTS VERSUS RESIDENTS



NON-RESIDENTS: REPARTITION SELON LA PROVENANCE

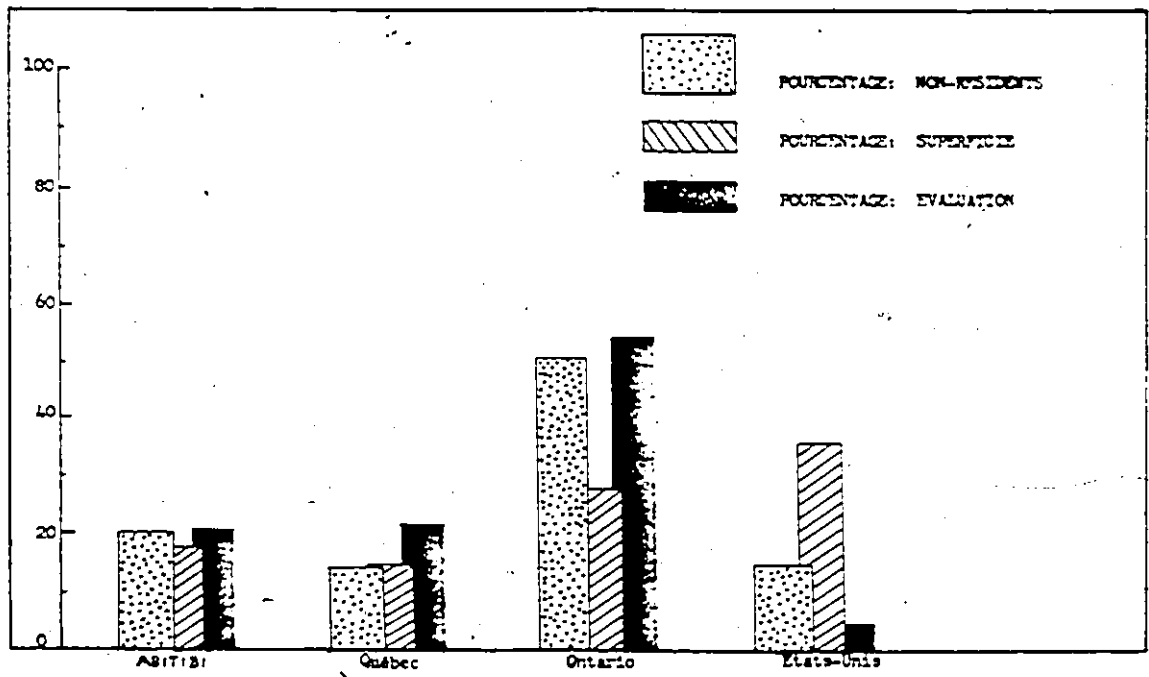


Tableau 15-a

Saint-Bruno de Guigues

1972	MUNICIPALITE REPARTITION DE LA PROPRIETE			NON-RESIDENTS (SELON LE LIEU DE RESIDENCE)				
	TOTAL	RESIDENTS	NON-RESIDENTS	ABITIBI	QUEBEC	ONTARIO	ETATS-UNIS	
Nombre de propriétaires	379	359	20	4	3	10	3	
Terrains: superficie	27,594	26,074.7	1,519.25	280.23	255.52	416.5	567	
Evaluation totale: terrains	413,939	403,427	10,512	1,891	2,060	5,151	1,410	
Evaluation totale: bâti	1835,295	1811,125	24,170	5,059	5,365	13,746	-	
Evaluation totale terrain et bâti	2249,234	2214,552	34,682	6,950	7,425	18,897	1,410	
Evaluation moyenne: terrains	1092.19	1123.75	525.6	472.75	686.66	515.1	470	
Evaluation moyenne: bâti	4842.47	5044.92	1208.5	1264.75	1788.33	1374.6	-	
Evaluation moyenne: terrain - bâti	5934.65	6168.67	1734.1	1737.5	2,475	1889.7	470	
Superficie moyenne des terrains	72.61	72.63	75.96	70.06	85.17	41.65	189	
Coût moyen des terrains à l'acre	15	15.47	6.92	6.75	8.06	12.37	2.49	
Taxes municipales	15,406.13	15,168.57	237.56	47.61	50.86	129.44	9.66	
Taxes scolaires	36,897.44	36,318.65	568.78	113.95	121.77	309.91	23.12	
Taxes: total	52,293.57	51,487.22	806.34	161.59	172.63	439.35	32.78	
Répartition des propriétaires non-résidents selon leur lieu de résidence (%)				20	15	50	15	
Répartition de la superficie des non-résidents selon leur lieu de résidence (%)				18.45	16.82	27.41	37.32	
Répartition de l'évaluation des non-résidents selon leur lieu de résidence (%)				Terrain	17.99	19.60	49	13.41
				Bâti	20.93	22.2	56.87	-
				Total	20.04	21.41	54.49	4.07

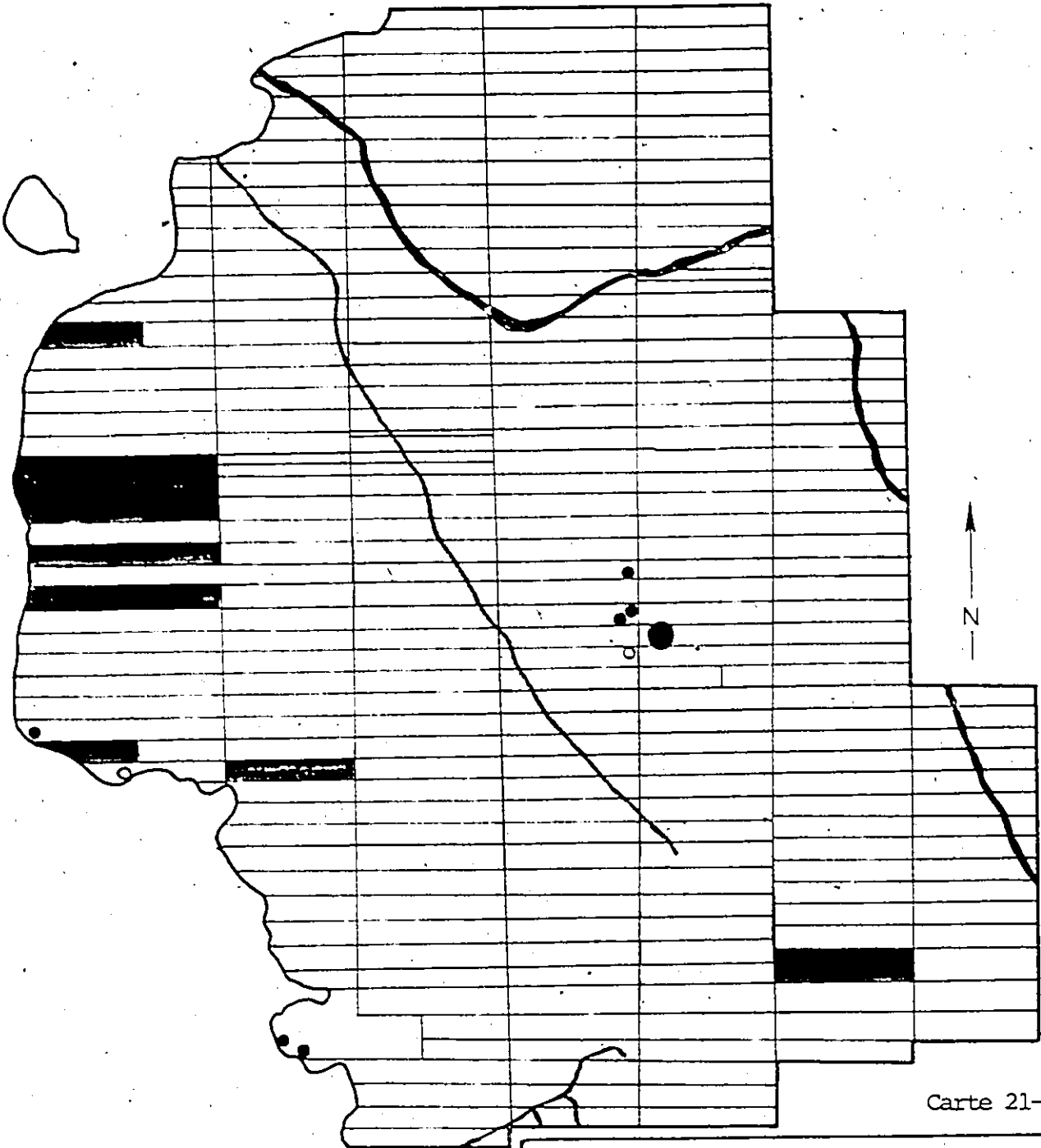
Tableau 15-b

## SAINT-BRUNO DE GUIGUES

1972	DONNEES D'ENSEMBLE		NON-RESIDENTS (SELON LE LIEU DE RESIDENCE)			
	RESIDENTS	NON-RESIDENTS	ABITIBI	QUEBEC	ONTARIO	ETATS-UNIS
Pourcentage des propriétaires par rapport à l'ensemble des propriétaires	94.72	5.28	1.06	.79	2.64	.79
Pourcentage de la superficie des terrains par rapport à la superficie totale selon le rôle d'évaluation	94.49	5.51	1.01	.92	1.5	2.05
Pourcentage de la superficie des terrains par rapport à la superficie totale de la municipalité	82.55	4.81	.88	.80	1.31	1.79
Pourcentage de l'évaluation des terrains par rapport à l'évaluation totale des terrains	97.46	2.54	.46	.5	1.24	.34
Pourcentage de l'évaluation du bâti par rapport à l'évaluation totale du bâti	98.68	1.32	.28	.29	.75	-
Pourcentage de l'évaluation totale (terrain et bâti) par rapport à l'évaluation totale (terrain et bâti).	98.46	1.54	.31	.33	.84	.06
Pourcentage des taxes prélevées par rapport au montant total perçu	98.46	1.54	.31	.33	.84	.06





Tableau 15-c

SAINT-BRUNO DE GUIGUES

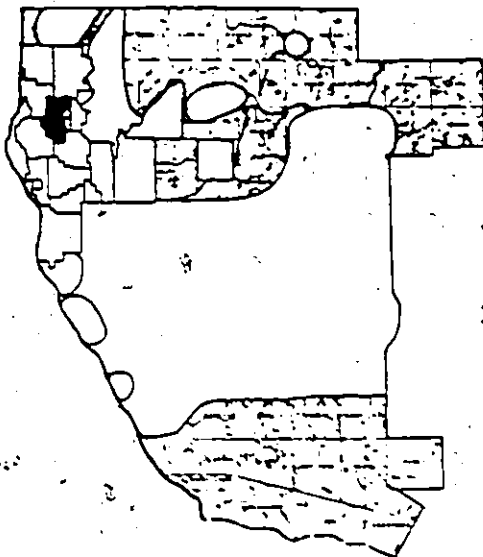


Carte 21-b

LIEU DE RESIDENCE DES PROPRIETAIRES

ABITIBI		ONTARIO	
QUEBEC		ETATS-UNIS	

ECHELLE  
1 mille

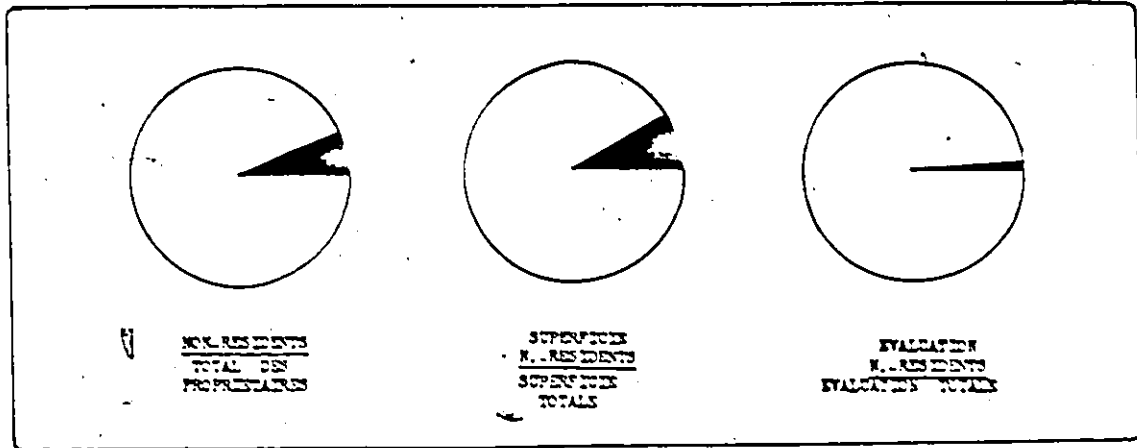
2.5.13 SAINT-EUGENE DE GUIGUES \*

Carte 22-a

\* Les deux barrages hydro-électriques "Rapide des Iles" et "Rapide des Quinze" ont été classés parmi les "résidents"; leur présence explique l'écart considérable de la valeur moyenne du bâti entre les propriétaires résidents et les non-résidents.

Population	614
Superficie totale du territoire municipal	25,900
Superficie totale selon le rôle d'évaluation	18,530
Superficie selon le rôle d'évaluation par rapport à la superficie totale municipale (%)	71.54
Pourcentage de l'évaluation municipale par rapport à la valeur réelle (1972) (%)	41.56
Taux d'imposition de la taxe municipale (1972) (applicable à chaque cent dollars d'évaluation)	\$ 1.50
Taux d'imposition de la taxe scolaire (1972) (applicable à chaque cent dollars d'évaluation)	\$ 1.64

NON-RESIDENTS VERSUS RESIDENTS



NON-RESIDENTS: REPARTITION SELON LA PROVENANCE

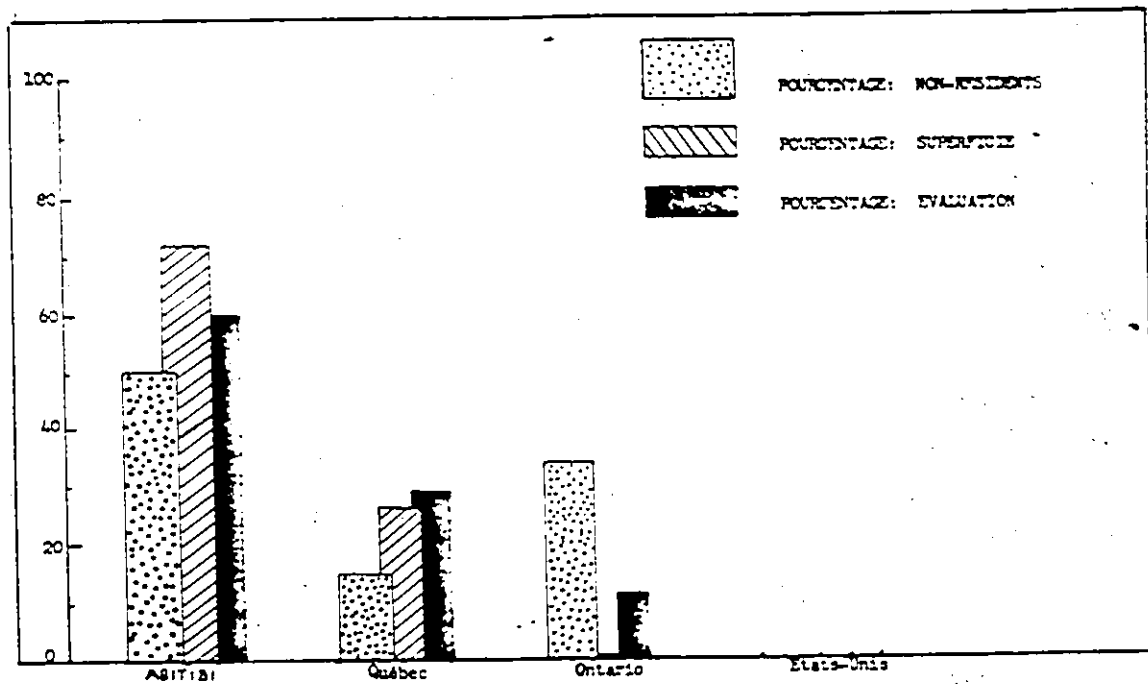


Tableau 16-a

Saint-Eugène de Guigues

## SAINT-EUGENE DE GUIGUES

1972	MUNICIPALITE REPARTITION DE LA PROPRIETE			NON-RESIDENTS (SELON LE LIEU DE RESIDENCE)				
	TOTAL	RESIDENTS	NON-RESIDENTS	ABITIBI	QUEBEC	ONTARIO	ETATS-UNIS	
Nombre de propriétaires	275	257	18	9	3	6	-	
Terrains: superficie	18,530	17,745.15	784.85	579	203.3	2.55	-	
Evaluation totale: terrains	1,690,007	1,666,884	23,123	13,414	8,446	1,263	-	
Evaluation totale: bâti	1,684,057	1,666,432	17,625	11,249	3,128	3,248	-	
Evaluation totale terrain et bâti	3,374,064	3,333,316	40,748	24,663	11,574	4,511	-	
Evaluation moyenne: terrains	6,145.48	6,685.92	1,284.61	1490.44	2815.33	210.5	-	
Evaluation moyenne: bâti	6,123.84	6,484.17	979.17	1249.89	1042.67	541.33	-	
Evaluation moyenne: terrain - bâti	12,269.32	12,970.1	2,263.78	2740.33	3,858	751.83	-	
Superficie moyenne des terrains	67.38	69.05	43.6	64.33	67.77	.43	-	
Coût moyen des terrains à l'acre	91.2	93.93	29.46	23.17	41.54	495.29	-	
Taxes municipales	21,033.92	20,779.89	254.03	153.75	72.15	28.13	-	
Taxes scolaires	55,334.65	54,666.38	668.27	404.47	189.81	73.98	-	
Taxes: total	76,368.57	75,446.27	922.3	558.22	261.96	102.11	-	
Répartition des propriétaires non-résidents selon leur lieu de résidence (%)				50	16.67	33.33	-	
Répartition de la superficie des non-résidents selon leur lieu de résidence (%)				73.77	25.9	.32	-	
Répartition de l'évaluation des non-résidents selon leur lieu de résidence (%)				Terrain	58.01	36.53	5.46	-
				Bâti	63.82	17.75	18.43	-
				Total	60.53	28.4	11.07	-

Tableau 16-b

SAINT-EUGENE DE GUIGUES

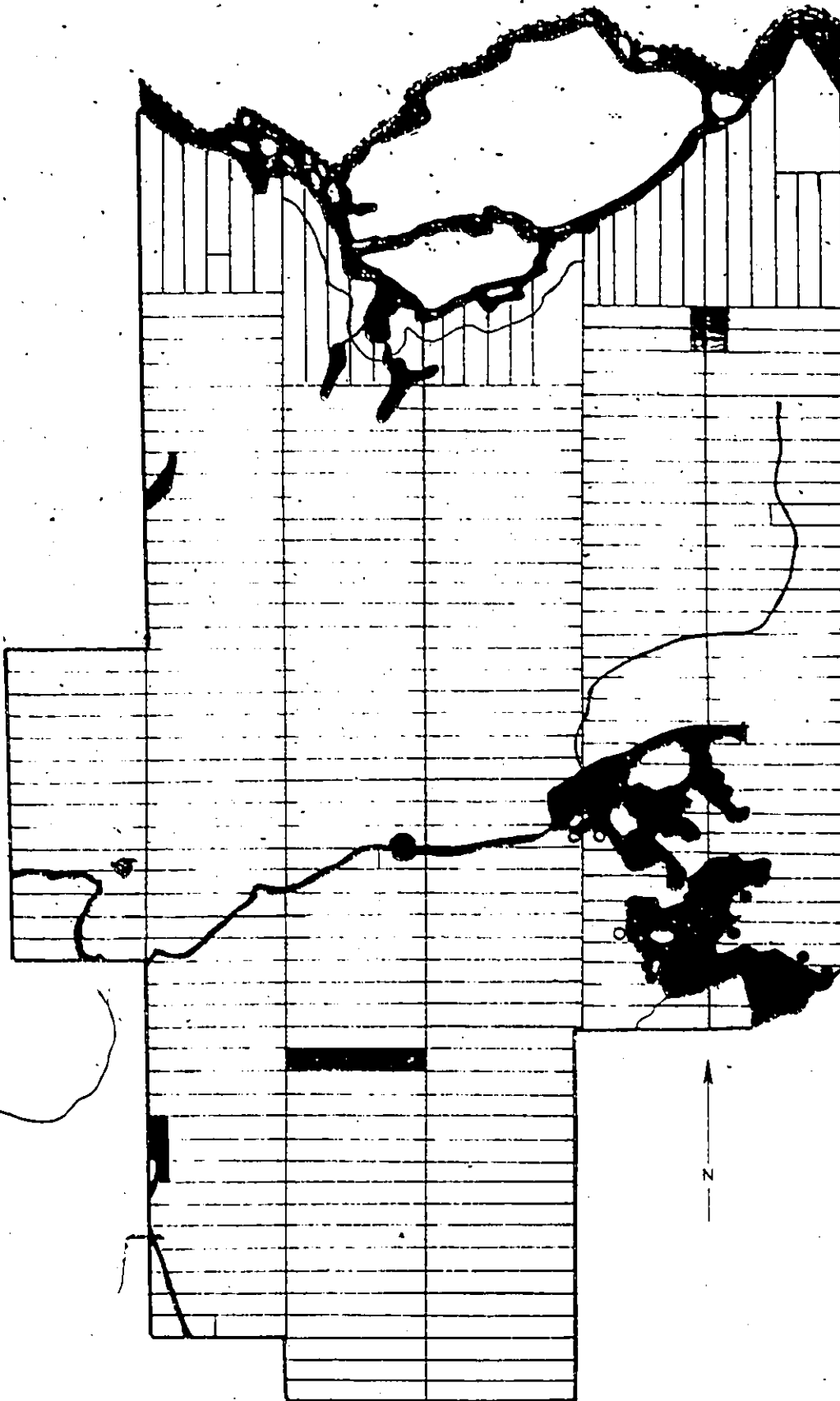
1972	DONNEES D'ENSEMBLE		NON-RESIDENTS (SELON LE LIEU DE RESIDENCE)			
	RESIDENTS	NON-RESIDENTS	ABITIBI	QUEBEC	ONTARIO	ETATS-UNIS
Pourcentage des propriétaires par rapport à l'ensemble des propriétaires	93.45	6.55	3.27	1.09	2.18	-
Pourcentage de la superficie des terrains par rapport à la superficie totale selon le rôle d'évaluation	95.76	8.24	3.12	1.1	.013	-
Pourcentage de la superficie des terrains par rapport à la superficie totale de la municipalité	68.51	3.03	2.24	.78	.009	-
Pourcentage de l'évaluation des terrains par rapport à l'évaluation totale des terrains	98.63	1.37	.79	.50	.07	-
Pourcentage de l'évaluation du bâti par rapport à l'évaluation totale du bâti	98.95	1.05	.67	.19	.19	-
Pourcentage de l'évaluation totale (terrain et bâti) par rapport à l'évaluation totale (terrain et bâti).	98.79	1.21	.73	.34	.13	-
Pourcentage des taxes prélevées par rapport au montant total perçu	98.79	1.21	.73	.34	.13	-

Tableau 16-c

SAINT-EUGENE

DÉ

GUIGUES



LIEU DE RESIDENCE  
DES PROPRIETAIRES

ABITIBI



QUEBEC



ONTARIO



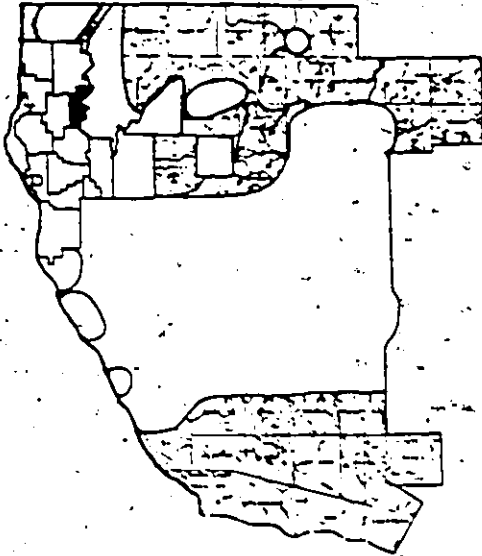
ETATS-UNIS



ECHELLE



1 MILLE

2.5.14 ANGLIERS \*

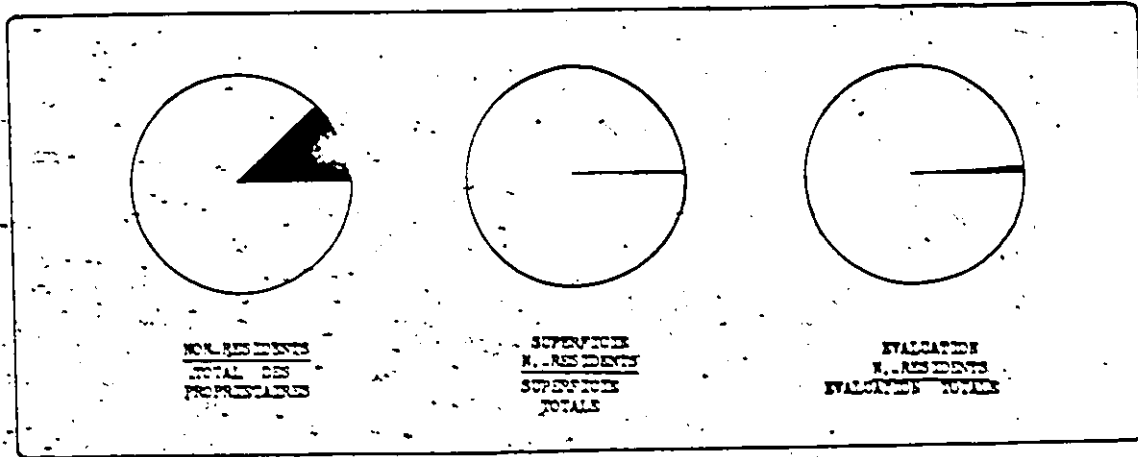
Carte 23-a

\* Le barrage hydro-électrique situé dans les limites de la municipalité d'Angliers a été classé comme "résident", ce qui explique l'écart entre la valeur moyenne du bâti des résidents et celui des non-résidents.

En outre, comme il s'est avéré impossible d'obtenir des évaluations séparées pour les terrains et les bâtis, les listes municipales ne faisant pas cette distinction, cette municipalité ne fait partie d'aucune synthèse, ni des municipalités, ni du Témiscamingue dans son ensemble.

Population	560
Superficie totale du territoire municipal	14,073
Superficie totale selon le rôle d'évaluation	9,499
Superficie selon le rôle d'évaluation par rapport à la superficie totale municipale (%)	67.4
Pourcentage de l'évaluation municipale par rapport à la valeur réelle (1972) (%)	76.36
Taux d'imposition de la taxe municipale (1972) (applicable à chaque cent dollars d'évaluation)	\$ 1.25
Taux d'imposition de la taxe scolaire (1972) (applicable à chaque cent dollars d'évaluation)	\$ 1.64

NON-RESIDENTS VERSUS RESIDENTS



NON-RESIDENTS: REPARTITION SELON LA PROVENANCE

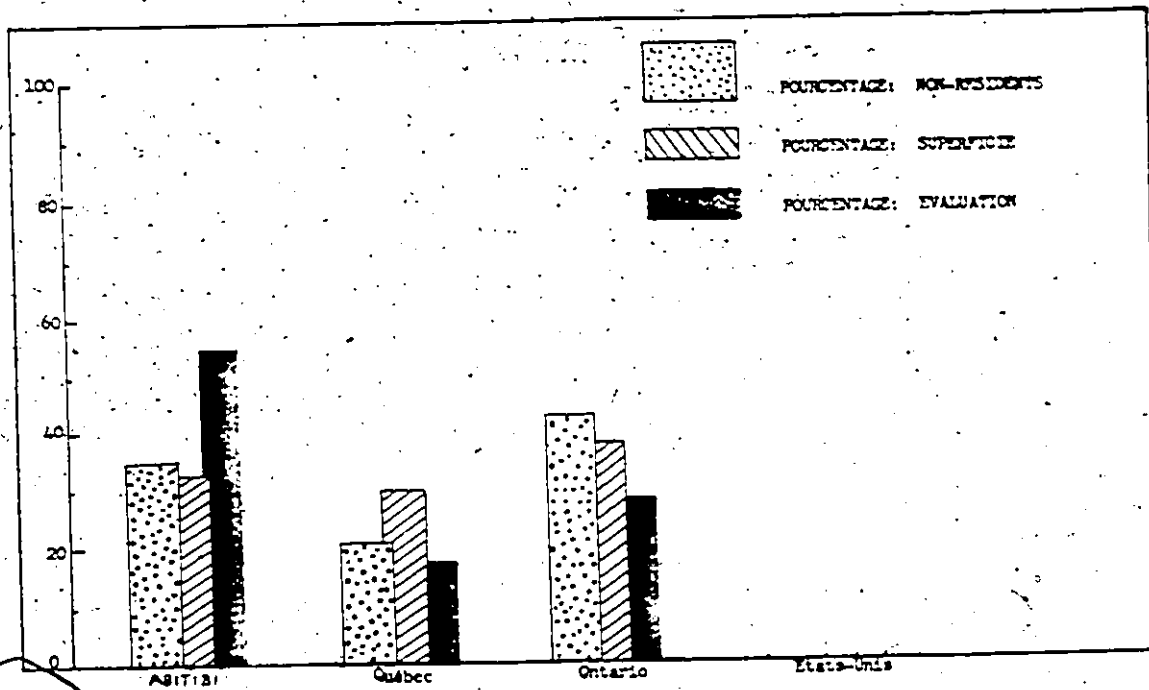


Tableau 17-a

Angliers

1972	MUNICIPALITE REPARTITION DE LA PROPRIETE		
	TOTAL	RESIDENTS	NON-RESIDENTS
Nombre de propriétaires	118	104	14
Terrains: superficie	9,499	9,493.6	5.4
Evaluation totale: terrains	-	-	-
Evaluation totale: bâti	-	-	-
Evaluation totale terrain et bâti	3,650,821	3,608,774	42,047
Evaluation moyenne: terrains	-	-	-
Evaluation moyenne: bâti	-	-	-
Evaluation moyenne: terrain - bâti	30,939	34,699	3003.36
Superficie moyenne des terrains	80.5	91.28	.39
Coût moyen des terrains à l'écrit	-	-	-
Taxes municipales	34,847.09	34,445.75	401.34
Taxes scolaires	59,873.46	59,183.89	689.57
Taxes: total	94,720.55	93,629.64	1,090.91

NON-RESIDENTS (SELON LE LIEU DE RESIDENCE)			
ABITIBI	QUEBEC	ONTARIO	STATS-UNIS
5	3	6	-
1.75	1.62	2.03	-
-	-	-	-
-	-	-	-
22,825	7,462	11,760	-
-	-	-	-
-	-	-	-
4,565	2487.33	1,960	-
.35	.54	.34	-
-	-	-	-
217.86	71.23	112.25	-
374.33	122.38	192.86	-
592.19	193.61	305.11	-
Répartition des propriétaires non-résidents selon leur lieu de résidence (%)			
35.71	21.43	42.86	-
Répartition de la superficie des non-résidents selon leur lieu de résidence (%)			
32.41	30	37.59	-
Répartition de l'évaluation des non-résidents selon leur lieu de résidence (%)			
Terrain	-	-	-
Bâti	-	-	-
Total	54.28	17.75	27.97

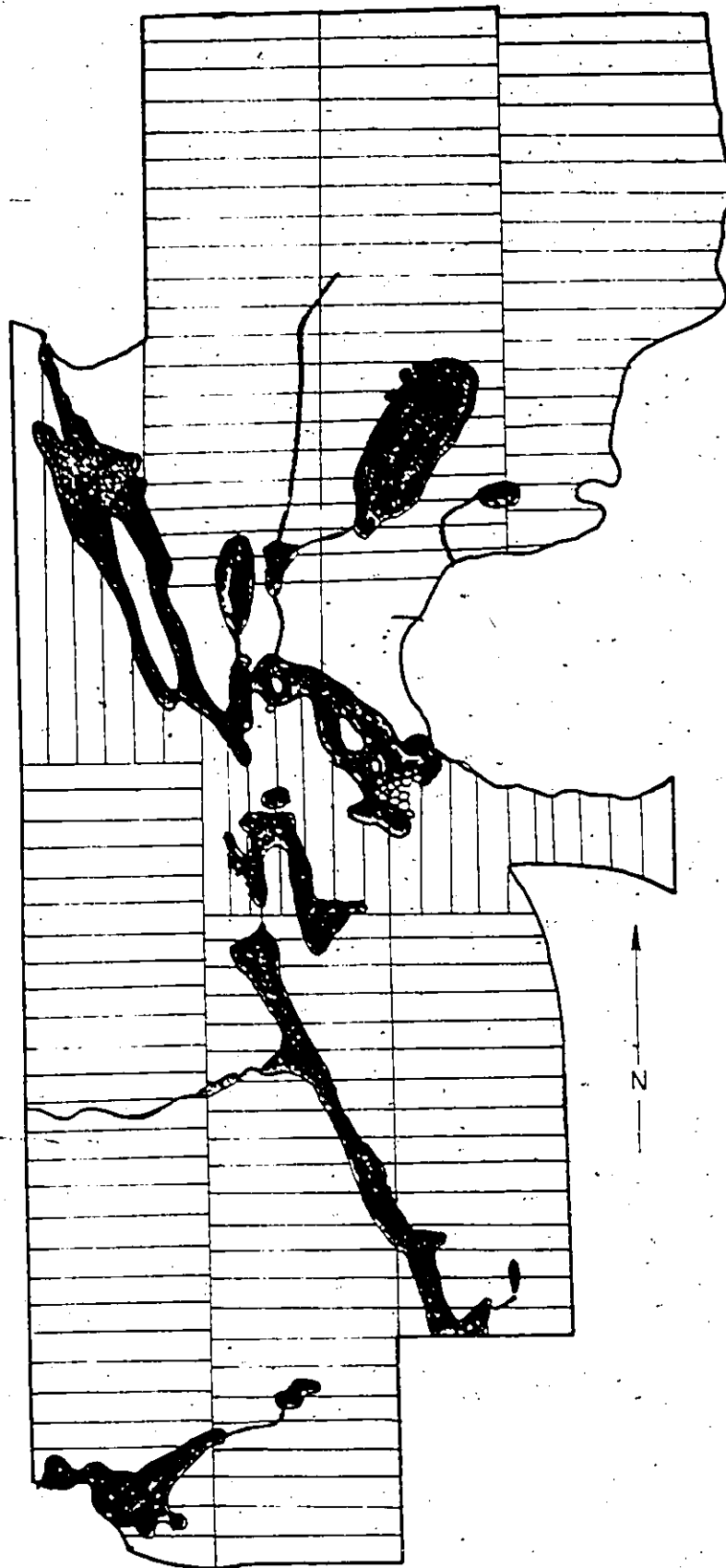
Tableau 17-b

## ANGLIERS

1972	DONNEES D'ENSEMBLE		NON-RESIDENTS (SELON LE LIEU DE RESIDENCE)			
	RESIDENTS	NON-RESIDENTS	ABITIBI	QUEBEC	ONTARIO	ETATS-UNIS
Pourcentage des propriétaires par rapport à l'ensemble des propriétaires	88.14	11.86	4.24	2.54	5.08	-
Pourcentage de la superficie des terrains par rapport à la superficie totale selon le rôle d'évaluation	99.94	.056	.018	.017	.021	-
Pourcentage de la superficie des terrains par rapport à la superficie totale de la municipalité	67.46	.038	.012	.011	.014	-
Pourcentage de l'évaluation des terrains par rapport à l'évaluation totale des terrains	-	-	-	-	-	-
Pourcentage de l'évaluation du bâti par rapport à l'évaluation totale du bâti	-	-	-	-	-	-
Pourcentage de l'évaluation totale (terrain et bâti) par rapport à l'évaluation totale (terrain et bâti).	98.85	1.15	.63	.20	.32	-
Pourcentage des taxes prélevées par rapport au montant total perçu	98.85	1.15	.63	.20	.32	-

Tableau 17-c


ANGLIERS



LIEU DE RESIDENCE  
DES PROPRIETAIRES

ABITIBI 

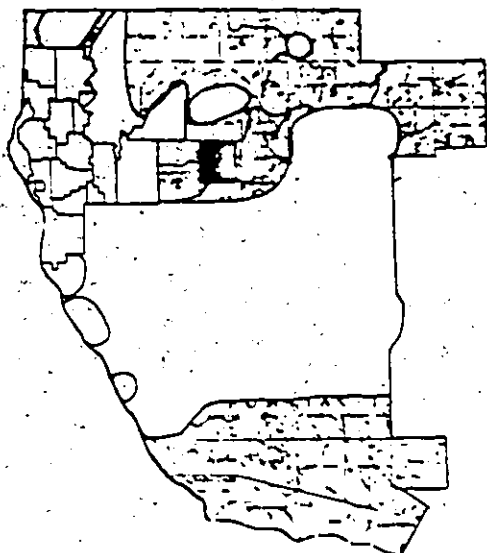
QUEBEC 

ONTARIO 

ETATS-UNIS 

ECHELLE

1 MILLE



2.5.15

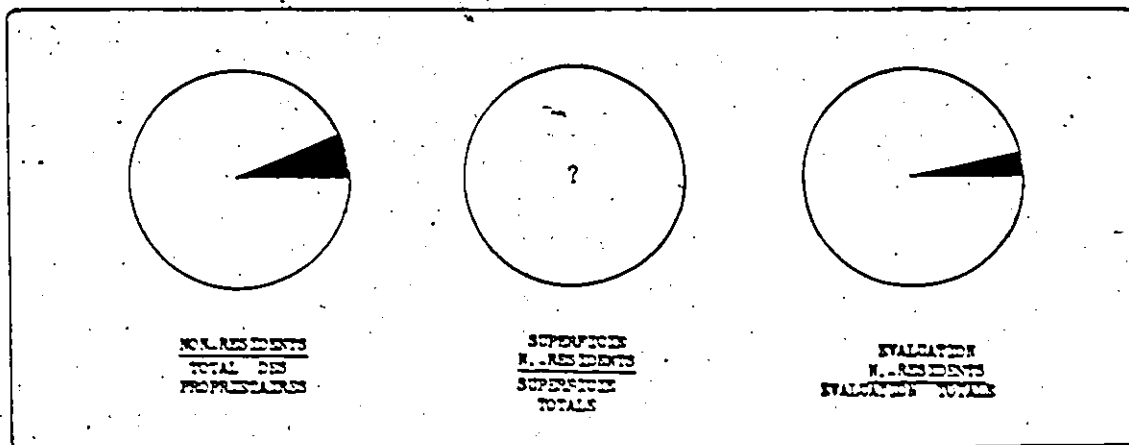
BELLETERRE \*

Carte 24-a

\* Vu qu'il s'est avéré impossible d'obtenir des données sur la superficie des terrains, cette municipalité ne fait partie d'aucune synthèse, ni celle des municipalités, ni celle du Témiscamingue dans son ensemble.

Population	625
Superficie totale du territoire municipal	38,699
Superficie totale selon le rôle d'évaluation	-
Superficie selon le rôle d'évaluation par rapport à la superficie totale municipale (%)	-
Pourcentage de l'évaluation municipale par rapport à la valeur réelle (1972) (%)	121.56
Taux d'imposition de la taxe municipale (1972) (applicable à chaque cent dollars d'évaluation)	\$ 1.50
Taux d'imposition de la taxe scolaire (1972) (applicable à chaque cent dollars d'évaluation)	\$ 1.64

NON-RESIDENTS VERSUS RESIDENTS



NON-RESIDENTS: REPARTITION SELON LA PROVENANCE

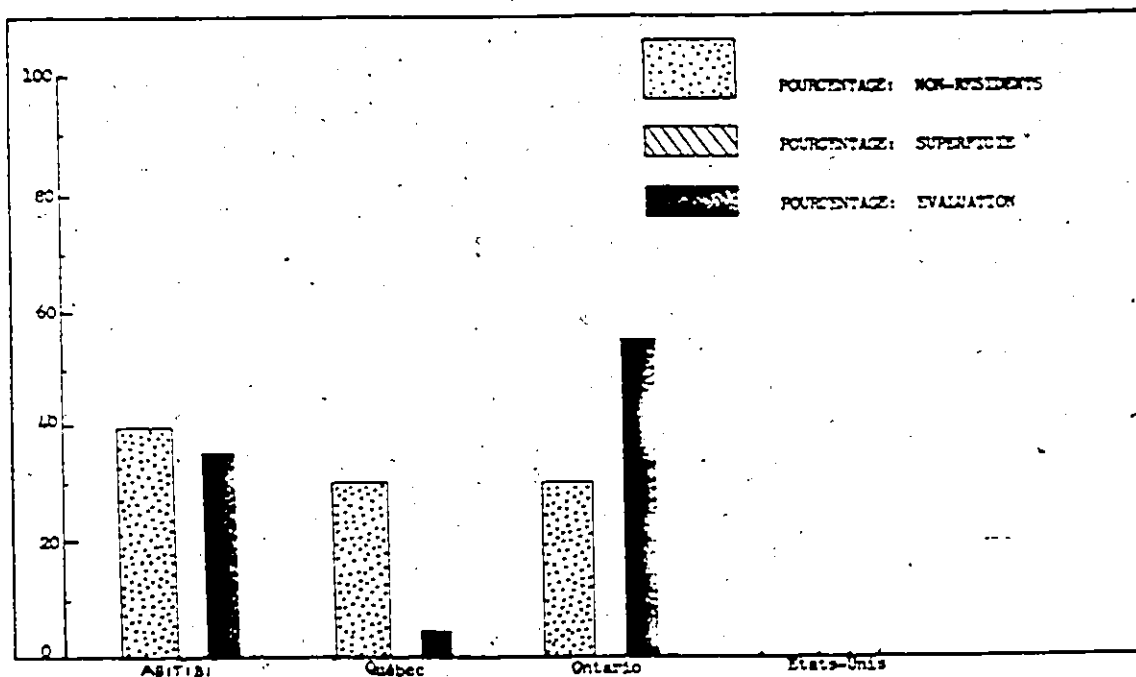


Tableau 18-a

Belleterre

## VILLE DE BELLETERRE

1972	MUNICIPALITE REPARTITION DE LA PROPRIETE			NON-RESIDENTS (SELON LE LIEU DE RESIDENCE)				
	TOTAL	RESIDENTS	NON-RESIDENTS	ABITIBI	QUEBEC	ONTARIO	ETATS-UNIS	
Nombre de propriétaires	155	145	10	4	3	3	-	
Terrains: superficie	-	-	-	-	-	-	-	
Evaluation totale: terrains	51,723	44,689	7,034	1,296	905	4,833	-	
Evaluation totale: bâti	486,871	474,951	11,920	5,888	-	6,032	-	
Evaluation totale terrain et bâti	538,594	519,640	18,954	7,184	905	10,865	-	
Evaluation moyenne: terrains	333.7	308.2	703.4	324	301.67	1,611	-	
Evaluation moyenne: bâti	3,141.1	3,275.52	1,192	1,472	-	2,010.6	-	
Evaluation moyenne: terrain - bâti	3,474.8	3,583.72	1,895.4	1,796	301.67	3621.67	-	
Superficie moyenne des terrains	-	-	-	-	-	-	-	
Coût moyen des terrains à l'acre	-	-	-	-	-	-	-	
Taxes municipales	9,820.73	9,475.11	345.61	131	16.5	198.11	-	
Taxes scolaires	8,832.94	8,522.1	310.85	117.82	14.84	178.19	-	
Taxes: total	18653.67	17997.21	656.46	248.82	31.34	376.3	-	
Répartition des propriétaires non-résidents selon leur lieu de résidence (%)				40	30	30	-	
Répartition de la superficie des non-résidents selon leur lieu de résidence (%)				-	-	-	-	
Répartition de l'évaluation des non-résidents selon leur lieu de résidence (%)				Terrain	18.42	12.87	68.71	-
				Bâti	49.4	-	50.6	-
				Total	37.9	4.77	57.32	-

Tableau 18-b

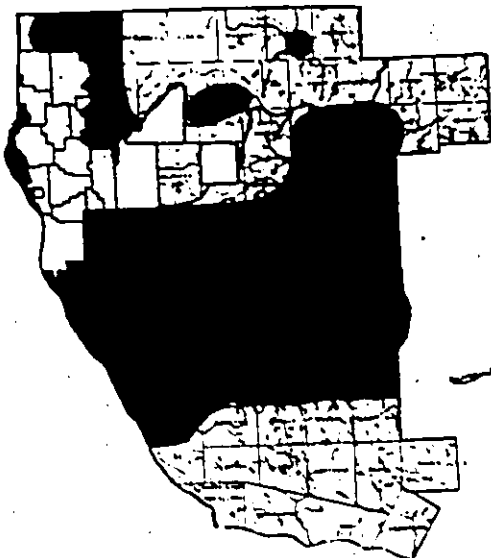
BELLETERRE

1972	DONNEES D'ENSEMBLE	
	RESIDENTS	NON-RESIDENTS
Pourcentage des propriétaires par rapport à l'ensemble des propriétaires	93.55	6.45
Pourcentage de la superficie des terrains par rapport à la superficie totale selon le rôle d'évaluation	-	-
Pourcentage de la superficie des terrains par rapport à la superficie totale de la municipalité	-	-
Pourcentage de l'évaluation des terrains par rapport à l'évaluation totale des terrains	86.4	13.6
Pourcentage de l'évaluation du bâti par rapport à l'évaluation totale du bâti	97.55	2.45
Pourcentage de l'évaluation totale (terrain et bâti) par rapport à l'évaluation totale (terrain et bâti).	96.48	3.52
Pourcentage des taxes prélevées par rapport au montant total perçu	96.48	3.52

NON-RESIDENTS (SELON LE LIEU DE RESIDENCE)			
ABITIBI	QUEBEC	ONTARIO	ETATS-UNIS
2.58	1.94	1.94	-
-	-	-	-
-	-	-	-
2.51	1.75	9.34	-
1.21	-	1.24	-
1.33	.17	2.02	-
1.33	.17	2.02	-

Tableau 18-c





Carte 25

2.6 TERRITOIRES  
NON-ORGANISES  
SYNTHESE GENERALE

Les "cas spéciaux"

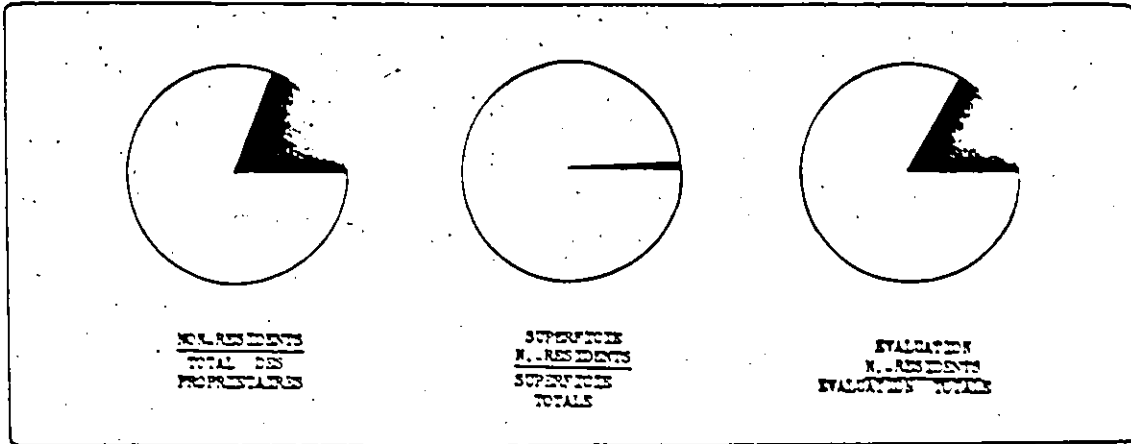
Cette synthèse générale de la propriété non-résidente en "territoires non-organisés" n'inclut pas un certain nombre de propriétés dont la taille ou la nature prévenait l'almagamation avec le gros des propriétés recensées, lesquelles consistent essentiellement en lots de chalets. Ce sont, par exemple:

- Lorraine Mining Company, près de Belleterre; (au Service de renseignements sur les compagnies, Ministère des Consommateurs, coopératives et institutions financières, à Québec, l'adresse de cette compagnie renvoie à Belleterre. Mais dans la liste d'évaluation municipale, on y lit: 55 Yonge St., Toronto 1, Ont.)
- Consolidated Bathurst (Laniel);
- Booth Lumber (Laniel);
- Geupel Construction (Laniel);
- Goodman Staniforth (Kipawa);
- la Corporation épiscopale de Pembroke;
- Commonwealth and Plywood (Teè Lake);
- Canadian International Paper (l'Etang);
- Quebec Hardwood Inc. (rivière Maganasipi);
- Canadian Pacific Railway (lac Dumoine);
- Narco Mines (lac Perron).

Ces propriétés apparaissent cependant sous forme globale dans le tableau général des non-résidents dans l'ensemble des territoires non-organisés, en page 248, sous le titre: "cas spéciaux".

Notons aussi le cas particulier posé par l'existence d'une vaste forêt privée appartenant à la Canadian International Paper (C.I.P.), laquelle recouvre une partie des cantons de Chabert et de Landanet, au nord-est du lac Simard (voir p. 157). A cause de sa superficie, cette propriété privée se distingue nettement de toutes les autres qui font l'objet de la présente étude. Elle ne fait donc partie d'aucune synthèse. Sa superficie est approximativement de 70 milles carrés, ou 44,800 acres.

NON-RESIDENTS VERSUS RESIDENTS



NON-RESIDENTS: REPARTITION SELON LA PROVENANCE

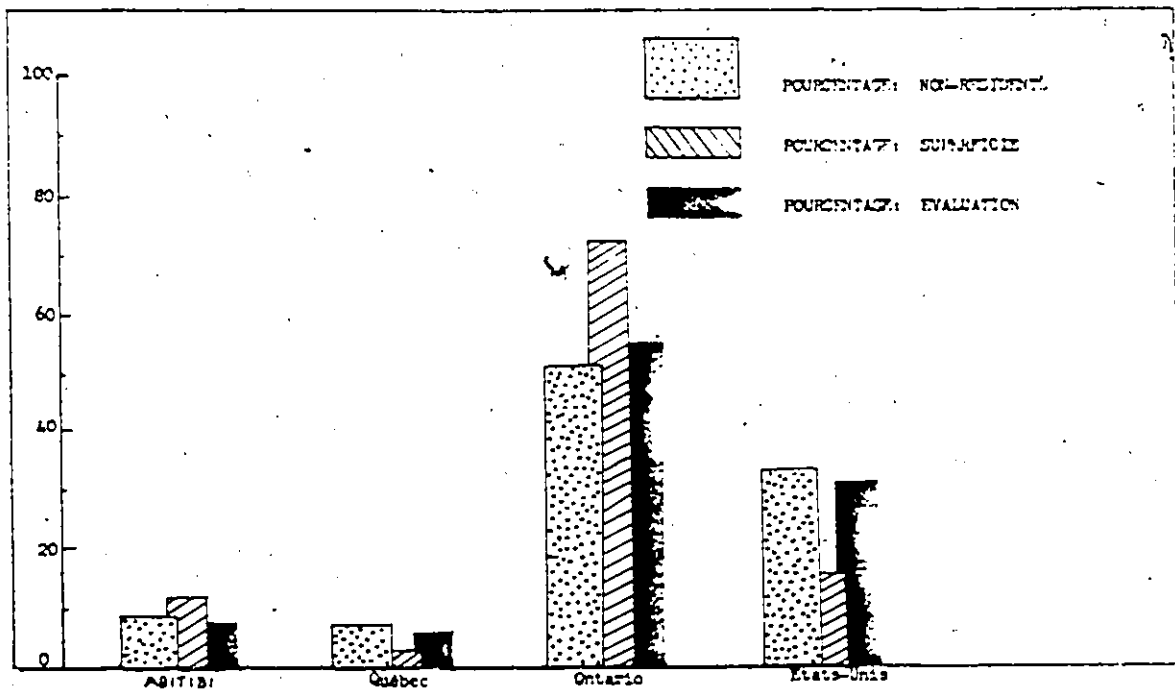


Tableau 19-a

Territoires non-organisés: synthèse générale

TERRITOIRES NON-ORGANISES: SYNTHESE GENERALE \*

1972	SECTEUR REPARTITION DE LA PROPRIETE			NON-RESIDENTS (SELON LE LIEU DE RESIDENCE)				
	TOTAL	RESIDENTS	NON-RESIDENTS	ABITIBI	QUEBEC	ONTARIO	ETATS-UNIS	
Nombre de propriétaires	1,164	943	221	20	17	113	71	
Superficie totale	43,569	43,177	392	46	9	282	55	
Evaluation totale des terrains	1052,550	886,950	165,600	11,350	15,600	96,650	42,000	
Evaluation totale du bâti	4326,070	3578,470	747,600	5,100	48,850	399,700	236,950	
Evaluation: terrain et bâti	5378,620	4465,420	913,200	76,450	61,450	496,350	278,950	
Evaluation moyenne des terrains	904	941	749	567.5	741	855	592	
Evaluation moyenne du bâti	3,717	3,795	3,383	3,255	2,697	3,537	3,337	
Evaluation moyenne: terrain- bâti	4,621	4,735	4,132	3,822.5	3,615	4,392	3,926	
Superficie moyenne des terrains	37.43	45.79	1.77	2.30	.53	2.50	.77	
Coût moyen des terrains à l'acre	24	21	422	247	1,733	343	764	
Taxe scolaire	88,209	73,233	14,976	1,254	1,008	8,140	4,574	
Répartition des propriétaires non-résidents selon leur lieu de résidence (%)				9.05	7.69	51.13	32.13	
Répartition de la superficie des non-résidents selon leur lieu de résidence (%)				11.69	2.17	72	14.11	
Répartition de l'évaluation des non-résidents selon leur lieu de résidence (%)				Terrain	6.85	9.42	58.36	25.36
				Bâti	8.71	6.13	53.46	31.69
				Total	8.37	6.73	54.35	30.55

Tableau 19-b

\* Incluant les territoires sous bail, mais excluant les "cas spéciaux".

TERRITOIRES NON-ORGANISES: SYNTHESE GENERALE \*

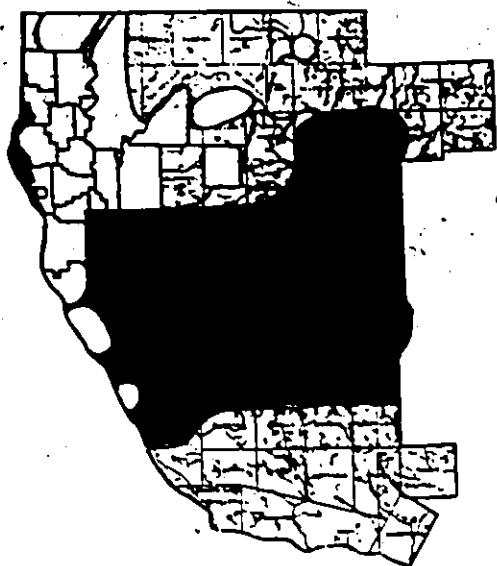
1972	DONNEES D'ENSEMBLE		NON-RESIDENTS (SELON LE LIEU DE RESIDENCE)			
	RESIDENTS	NON-RESIDENTS	ABITIBI	QUEBEC	ONTARIO	ETATS-UNIS
Pourcentage des propriétaires par rapport à l'ensemble des propriétaires	81.01	18.99	1.72	1.46	9.71	6.10
Pourcentage de la superficie des terrains par rapport à la superficie totale selon le rôle d'évaluation	99.10	.90	.10	.02	.64	.12
Pourcentage de l'évaluation des terrains par rapport à l'évaluation totale des terrains	84.26	15.74	1.07	1.48	9.18	3.99
Pourcentage de l'évaluation du bâti par rapport à l'évaluation totale du bâti	82.71	17.29	1.50	1.05	9.23	5.47
Pourcentage de l'évaluation totale (terrain et bâti) par rapport à l'évaluation totale (terrain et bâti).	83.02	16.98	1.42	1.14	9.22	5.18
Pourcentage des taxes prélevées par rapport au montant total perçu	83.02	16.98	1.42	1.14	9.22	5.18

\* Incluant les clubs privés, mais excluant les "cas spéciaux".

LES NON-RÉSIDENTS DANS L'ENSEMBLE DES TERRITOIRES NON-ORGANISÉS : TABLEAU GÉNÉRAL

CATEGORIE DES CLUBS PRIVES	NOMBRE DE PROPRIETAIRES	SUPERFICIE TOTALE DES TERRAINS (hectares)	EVALUATION TOTALE DES TERRAINS (PATS)	EVALUATION TOTALE TERRAIN ET PAYS	EVALUATION TOTALE TERRAIN	EVALUATION TOTALE PAYS	EVALUATION MOYENNE TERRAIN ET PAYS	EVALUATION MOYENNE TERRAIN	EVALUATION MOYENNE PAYS	EVALUATION MOYENNE PAYS (hectares)	COTE MOYENNE L'ACRE	PERCENTAGE TOTAL DES PROPRIETAIRES NON RESIDENTS	BASE FISCALE (1972)	Milles carrés
ENSEMBLE DES SECTEURS														
ABITIBI	11	44.8	32,050	4,200	27,850	301.81	2531.8	4.07	93.75	11.63	6.33	525.8	182	
QUEBEC	11	7.65	21,750	5,700	16,050	518.18	1459	.69	745.09	1.98	4.29	357.65	158.6	
ONTARIO	104	278.36	284,750	68,100	216,650	654.8	2083.17	2.67	244.64	72.27	56.24	1669.5	432	
ECARTS-INDIS	65	54.32	167,750	32,600	135,150	501.53	2079.23	.83	600.14	14.10	33.09	2750.7	273.5	
TOTAL	191	385.13	506,300	110,600	395,700	579.05	2071.72	2.01	287.17	1008	1008	3303.7	1046.1	
CLUBS PRIVES														
ABITIBI	9	.993	44,400	7,150	37,250	794.4	4138.8	.11	7200	15.69	10.91	128.16		
QUEBEC	6	.871	39,700	9,900	29,800	1650	4966.6	.14	11,366	13.76	9.75	651.08		
ONTARIO	9	3.519	211,600	28,550	183,050	3172.2	20,338	.39	3,172	55.61	52	3470		
ECARTS-INDIS	6	.944	111,200	9,400	101,800	1566.6	16966.6	.15	9,957	14.92	27.32	1823.6		
TOTAL	30	6.327	406,900	55,000	351,900	1833.3	11,730	.21	9,692	1008	1008	6,673		
CAS SPECIAUX	16	2154.8	1040950	45,600	995350	65,059	66,357	134.6	21.16	-	-	17071		
GRAND TOTAL	237	2546.25	1954150	211,200	1742950	8245.35	7354.21	10.74	82.94	-	-	32048		

Tableau 19-d

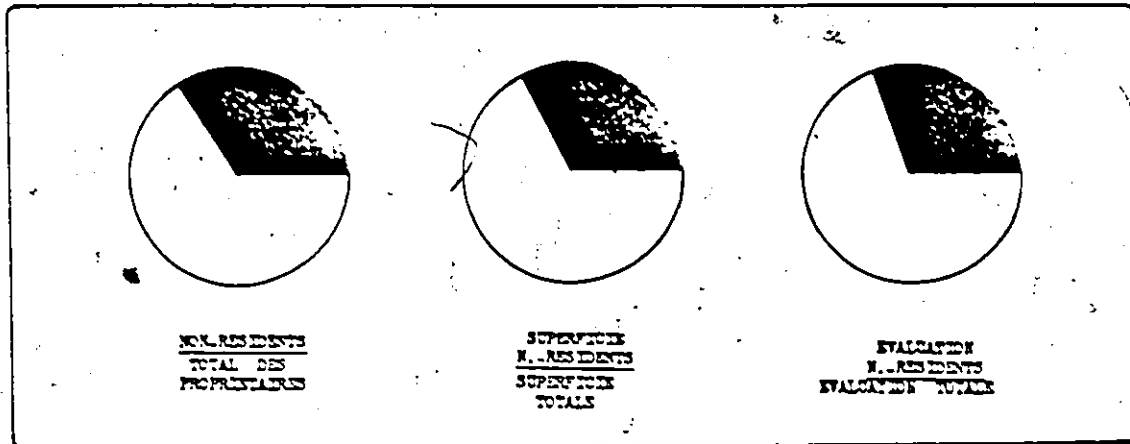


2.6.1 KIPAWA

Carte 26

A  
1.1

NON-RESIDENTS VERSUS RESIDENTS



NON-RESIDENTS: REPARTITION SELON LA PROVENANCE

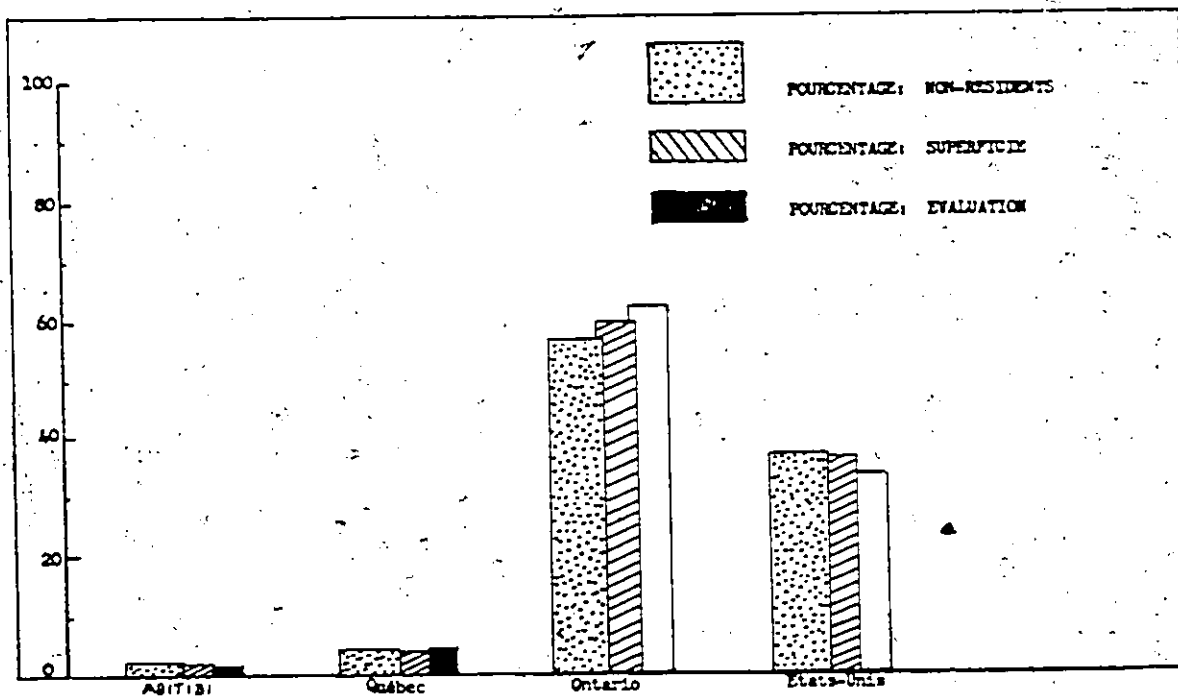


Tableau 20-a

## KIPAWA

1972	SECTEUR REPARTITION DE LA PROPRIETE			NON-RESIDENTS (SELON LE LIEU DE RESIDENCE)				
	TOTAL	RESIDENTS	NON-RESIDENTS	ABITIBI	QUEBEC	ONTARIO	ETATS-UNIS	
Nombre de propriétaires	356	236	120	2	5	69	44	
Superficie totale	331.86	224.47	107.39	1.45	3.35	63.89	38.7	
Evaluation totale des terrains	248,750	162,050	86,700	1,350	3,700	56,050	25,600	
Evaluation totale du bâti	951,450	674,000	277,450	2,300	9,900	168,750	97,500	
Evaluation: terrain et bâti	1,200,200	836,050	364,150	3,650	12,600	224,800	123,100	
Evaluation moyenne des terrains	698.74	686.65	722.5	675	740	812.3	581.8	
Evaluation moyenne du bâti	2,672.61	2,855.93	2,312	1,150	1,780	2,445	2,216	
Evaluation moyenne: terrain-bâti	3,371.35	3,542.58	3,034.5	1,825	2,520	3,258	2797.7	
Superficie moyenne des terrains	.93	.95	.89	.72	.65	.92	.87	
Coût moyen des terrains à l'acre	749.56	721.92	807.33	931	1104.2	877.2	661.4	
Taxe scolaire	19,683.28	13,711.26	5,972	59.86	206.64	3686.7	2018.8	
Répartition des propriétaires non-résidents selon leur lieu de résidence (%)				1.67	4.17	57.5	36.67	
Répartition de la superficie des non-résidents selon leur lieu de résidence (%)				1.35	3.11	59.49	36.03	
Répartition de l'évaluation des non-résidents selon leur lieu de résidence (%)				Terrain	1.56	4.27	64.65	29.53
				Bâti	.83	3.21	60.82	35.14
				Total	1	3.46	61.73	33.8

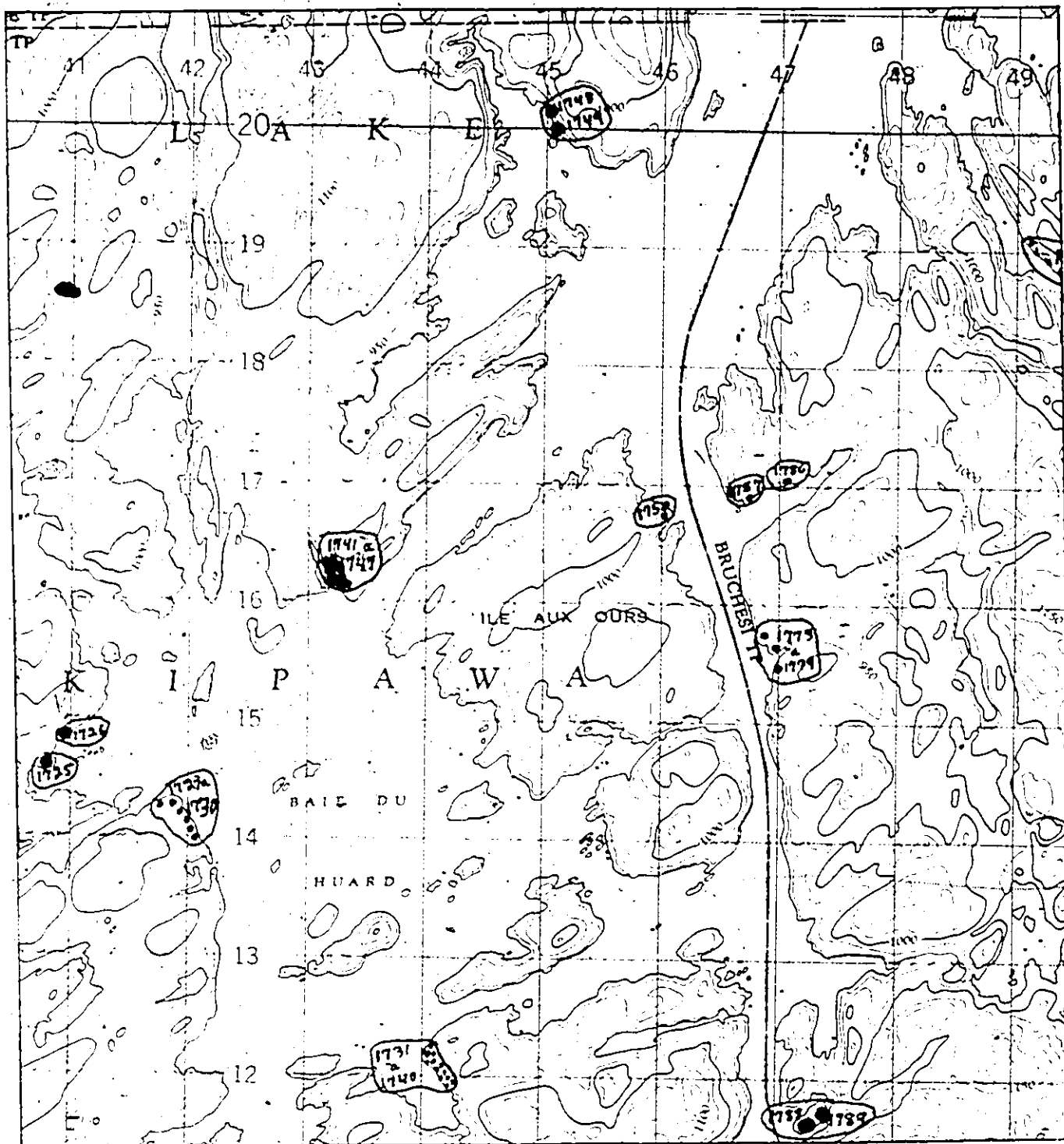
Tableau 20-b

KIPAWA

1972	DONNEES D'ENSEMBLE		NON-RESIDENTS (SELON LE LIEU DE RESIDENCE)			
	RESIDENTS	NON- RESIDENTS	ABITIBI	QUEBEC	ONTARIO	ETATS- UNIS
Pourcentage des propriétaires par rapport à l'ensemble des propriétaires	66.29	33.71	.56	1.40	19.38	12.36
Pourcentage de la superficie des terrains par rapport à la superficie totale selon le rôle d'évaluation	67.64	32.36	.44	1.01	19.25	11.66
Pourcentage de l'évaluation des terrains par rapport à l'évaluation totale des terrains	65.15	34.85	.54	1.49	22.53	10.29
Pourcentage de l'évaluation du bâti par rapport à l'évaluation totale du bâti	70.84	29.16	.24	.94	17.74	10.25
Pourcentage de l'évaluation totale (terrain et bâti) par rapport à l'évaluation totale (terrain et bâti).	69.66	30.34	.30	1.05	18.73	10.26
Pourcentage des taxes prélevées par rapport au montant total perçu	69.66	30.34	.30	1.05	18.73	10.26

Tableau 20-c

## KIPAWA (PARTIE)

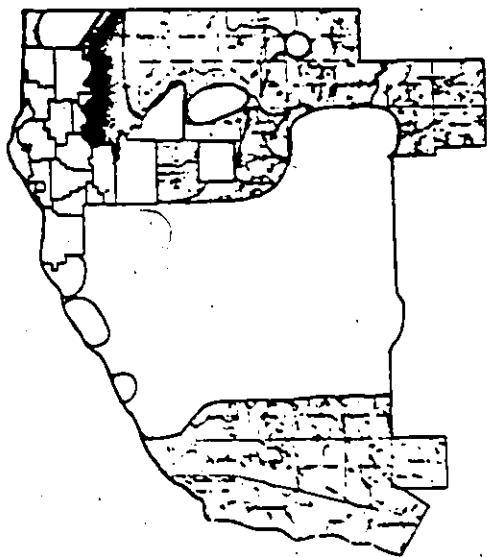


Carte 26-b

FABRE, QUE.  
31 M / 3 E.

NON-RESIDENTS			
ABITIBI	●	ONTARIO	●
QUEBEC	●	ETATS-UNIS	●

Cartes: système fédéral de référence cartographique; échelle: 1 : 50,000. La numérotation sert au repérage des propriétés.

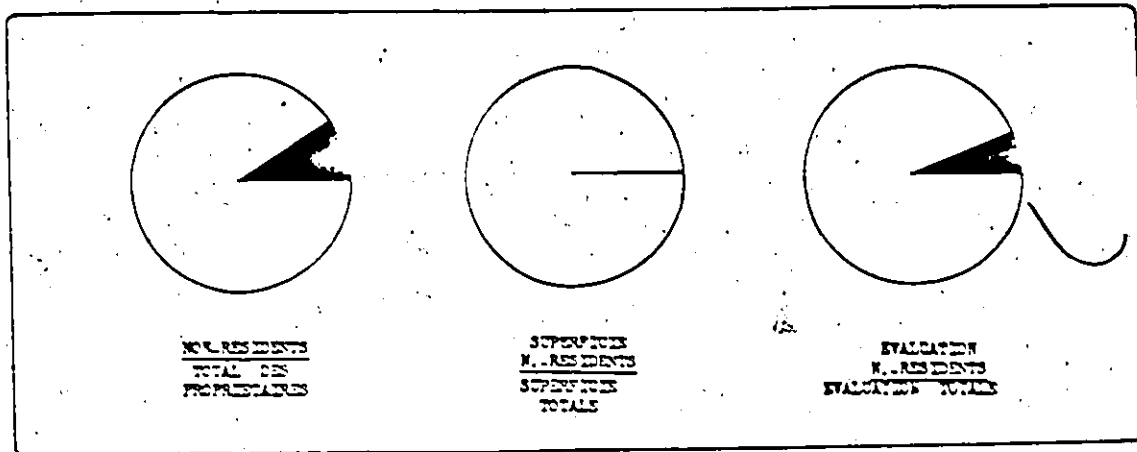


2.6.2

LAC DES QUINZE

Carte 27-a

NON-RESIDENTS VERSUS RESIDENTS



NON-RESIDENTS: REPARTITION SELON LA PROVENANCE

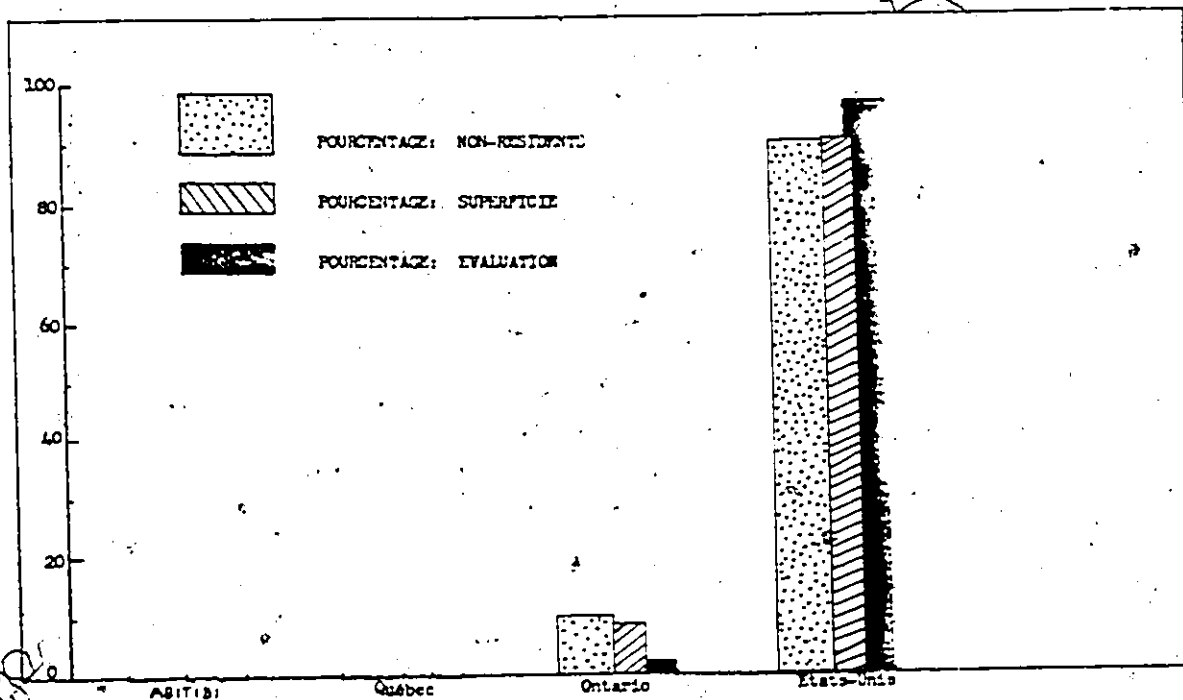


Tableau 21-a

Lac des Quinze

LAC DES QUINZE

1972	SECTEUR REPARTITION DE LA PROPRIETE			NON-RESIDENTS (SELON LE LIEU DE RESIDENCE)				
	TOTAL	RESIDENTS	NON-RESIDENTS	ABITIBI	QUEBEC	ONTARIO	ETATS-UNIS	
Nombre de propriétaires	109	99	10	-	-	1	9	
Superficie totale	9,560.42	9,552.82	7.54	-	-	.71	6.83	
Evaluation totale des terrains	90,150	86,950	3,200	-	-	300	2,900	
Evaluation totale du bâti	244,500	226,950	17,550	-	-	-	17,550	
Evaluation: terrain et bâti	334,650	313,900	20,750	-	-	300	20,450	
Evaluation moyenne des terrains	827.06	878.28	320	-	-	300	322.22	
Evaluation moyenne du bâti	2,243.12	2,292.42	2,193.75	-	-	-	2,193.75	
Evaluation moyen-terrain-bâti	3,070.18	3,170.71	2,075	-	-	300	2,272	
Superficie moyenne des terrains	87.71	96.49	.75	-	-	.71	.76	
Coût moyen des terrains à l'acre	9.43	9.1	424.4	-	-	422.54	424.6	
Taxe scolaire	5488.26	5,148.26	340	-	-	5	335	
Répartition des propriétaires non-résidents selon leur lieu de résidence (%)				-	-	10	90	
Répartition de la superficie des non-résidents selon leur lieu de résidence (%)				-	-	9.42	90.58	
Répartition de l'évaluation des non-résidents selon leur lieu de résidence (%)				Terrain	-	-	9.38	90.63
				Bâti	-	-	-	100
				Total	-	-	1.45	98.55

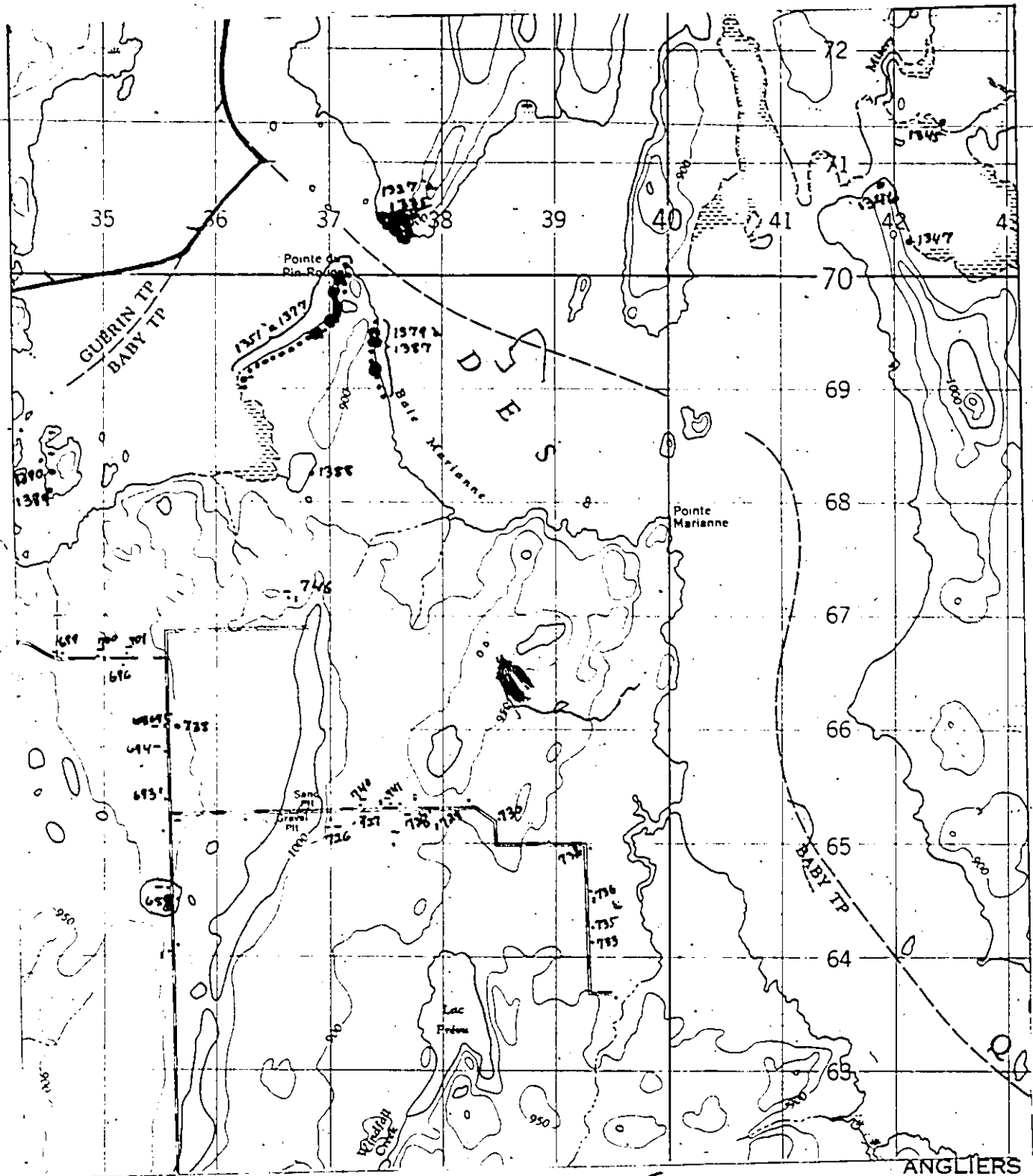
Tableau 21-b

## LAC DES QUINZE

1972	DONNEES D'ENSEMBLE		NON-RESIDENTS (SELON LE LIEU DE RESIDENCE)			
	RESIDENTS	NON-RESIDENTS	ABITIBI	QUEBEC	ONTARIO	ETATS-UNIS
Pourcentage des propriétaires par rapport à l'ensemble des propriétaires	90.83	9.17	-	-	.92	8.26
Pourcentage de la superficie des terrains par rapport à la superficie totale selon le rôle d'évaluation	99.92	.078	-	-	.007	.071
Pourcentage de l'évaluation des terrains par rapport à l'évaluation totale des terrains	96.45	3.55	-	-	.33	3.22
Pourcentage de l'évaluation du bâti par rapport à l'évaluation totale du bâti	92.82	7.18	-	-	-	7.18
Pourcentage de l'évaluation totale (terrain et bâti) par rapport à l'évaluation totale (terrain et bâti).	93.80	6.20	-	-	.09	6.11
Pourcentage des taxes prélevées par rapport au montant total perçu	93.80	6.20	-	-	.09	6.11

Tableau 21-c

LAC DES QUINZE (PARTIE)



Carte 27-b

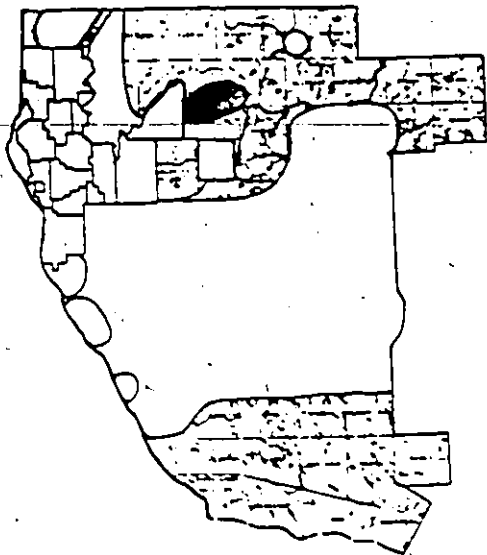
ANGLIERS

31 M/11 E

EDITION 1

NON-RESIDENTS			
ABITIBI	●	ONTARIO	●
QUEBEC	●	ETATS-UNIS	●

Cartes: système fédéral de référence cartographique; échelle: 1 : 50,000. La numérotation sert au repérage des propriétés.

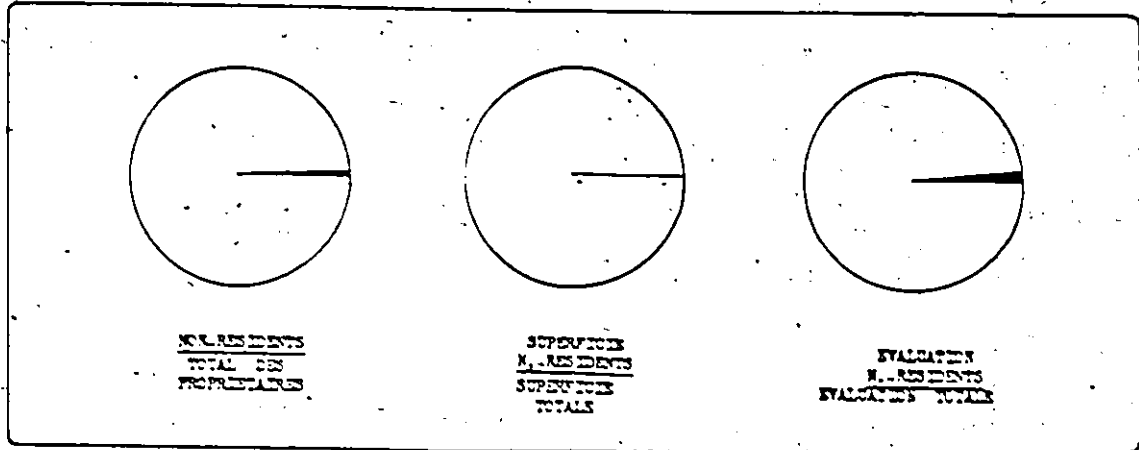


2.6.3

LAFORCE

Carte 28-a

NON-RESIDENTS VERSUS RESIDENTS



NON-RESIDENTS: REPARTITION SELON LA PROVENANCE

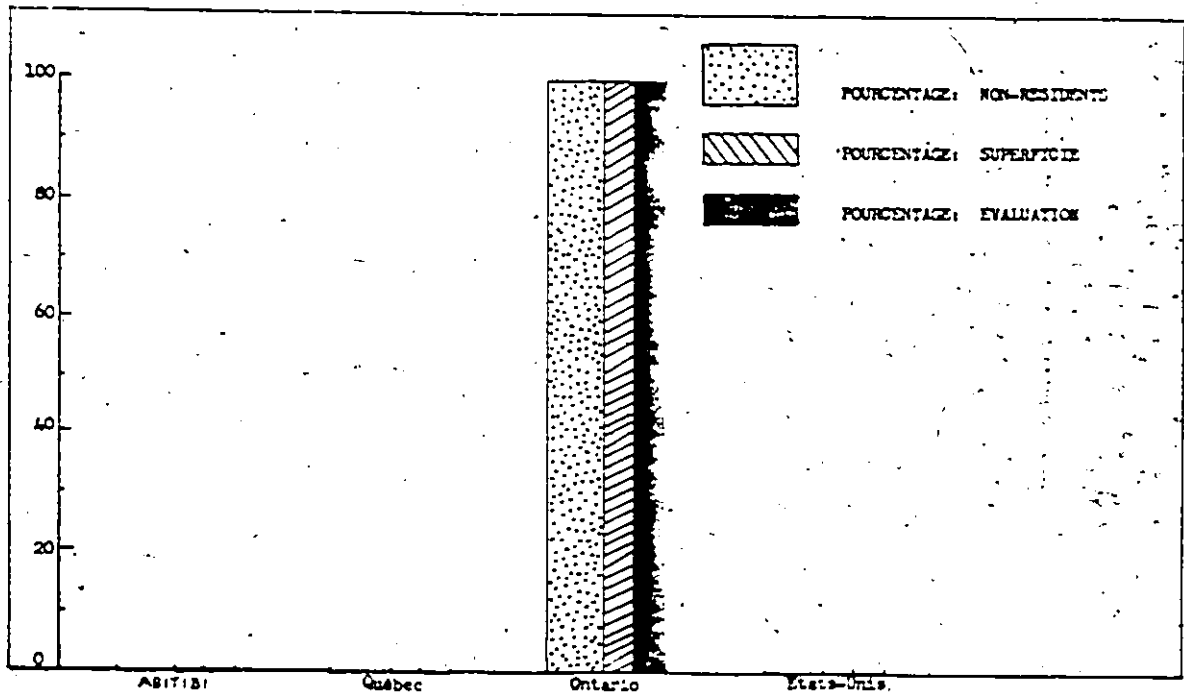


Tableau 22-a

LAFORCE

1972	SECTEUR REPARTITION DE LA PROPRIETE			NON-RESIDENTS (SELON LE LIEU DE RESIDENCE)				
	TOTAL	RESIDENTS	NON-RESIDENTS	ABITIBI	QUEBEC	ONTARIO	ETATS-UNIS	
Nombre de propriétaires	113	112	1	-	-	1	-	
Superficie totale	15,034.73	15034.14	.59	-	-	.59	-	
Evaluation totale des terrains	205,400	205,150	250	-	-	250	-	
Evaluation totale du bâti	350,750	343,050	7,700	-	-	7,700	-	
Evaluation: terrain et bâti	556,150	548,200	7,950	-	-	7,950	-	
Evaluation moyenne des terrains	1,817.7	1,831.7	250	-	-	250	-	
Evaluation moyenne du bâti	3,103.98	3,062.95	7,700	-	-	7,700	-	
Evaluation moyenne: terrain- bâti	4,921.68	4,894.64	7,950	-	-	7,950	-	
Superficie moyenne des terrains	133.05	134.23	.59	-	-	.59	-	
Coût moyen des terrains à l'acre	13.66	13.65	423.73	-	-	423.73	-	
Taxe scolaire	9,120.86	8,990.86	130	-	-	130	-	
Répartition des propriétaires non-résidents selon leur lieu de résidence (%)				-	-	100	-	
Répartition de la superficie des non-résidents selon leur lieu de résidence (%)				-	-	100	-	
Répartition de l'évaluation des non-résidents selon leur lieu de résidence (%)				Terrain	-	-	100	-
				Bâti	-	-	100	-
				Total	-	-	100	-

Tableau 22-b

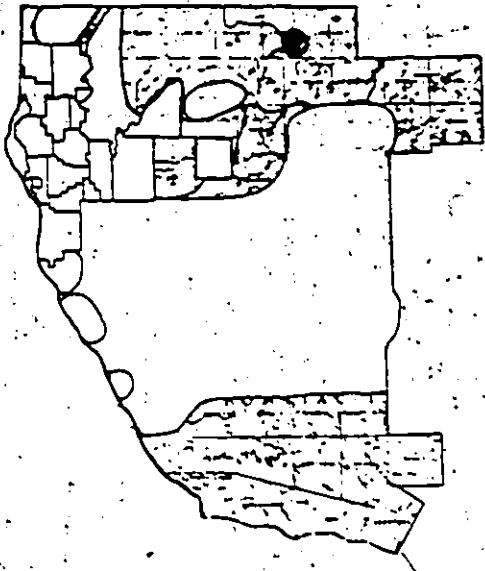
LAFORCE

<u>1972</u>	DONNEES D'ENSEMBLE	
	RESIDENTS	NON- RESIDENTS
Pourcentage des propriétaires par rapport à l'ensemble des propriétaires	99.12	.88
Pourcentage de la superficie des terrains par rapport à la superficie totale selon le rôle d'évaluation	99.996	.003
Pourcentage de l'évaluation des terrains par rapport à l'évaluation totale des terrains	99.87	.13
Pourcentage de l'évaluation du bâti par rapport à l'évaluation totale du bâti	97.80	2.20
Pourcentage de l'évaluation totale (terrain et bâti) par rapport à l'évaluation totale (terrain et bâti).	98.57	1.43
Pourcentage des taxes prélevées par rapport au montant total perçu	98.57	1.43

NON-RESIDENTS (SELON LE LIEU DE RESIDENCE)			
ABITIBI	QUEBEC	ONTARIO	ETATS- UNIS
-	-	.88	-
-	-	.003	-
-	-	.13	-
-	-	2.20	-
-	-	1.43	-
-	-	1.43	-

Tableau 22-c

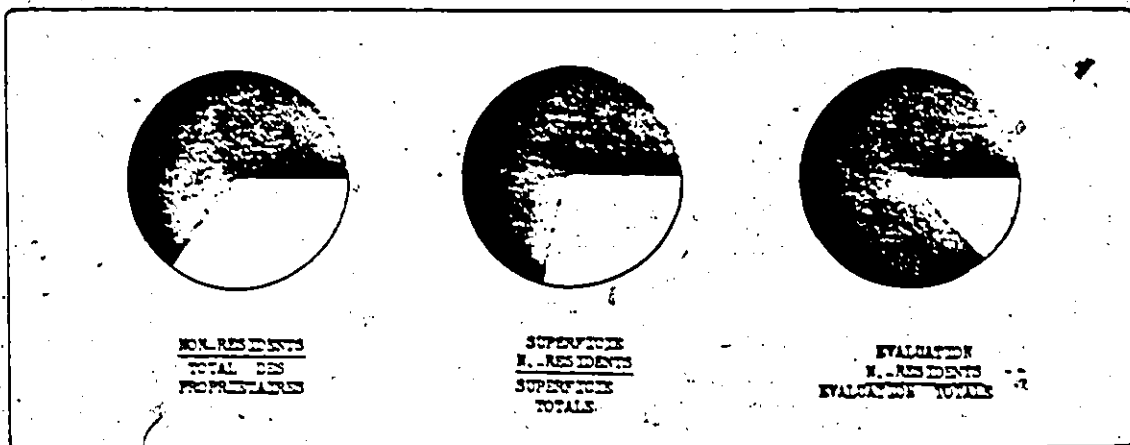




2.6.4 LANDANET

Carte 29-a

NON-RESIDENTS VERSUS RESIDENTS



NON-RESIDENTS: REPARTITION SELON LA PROVENANCE

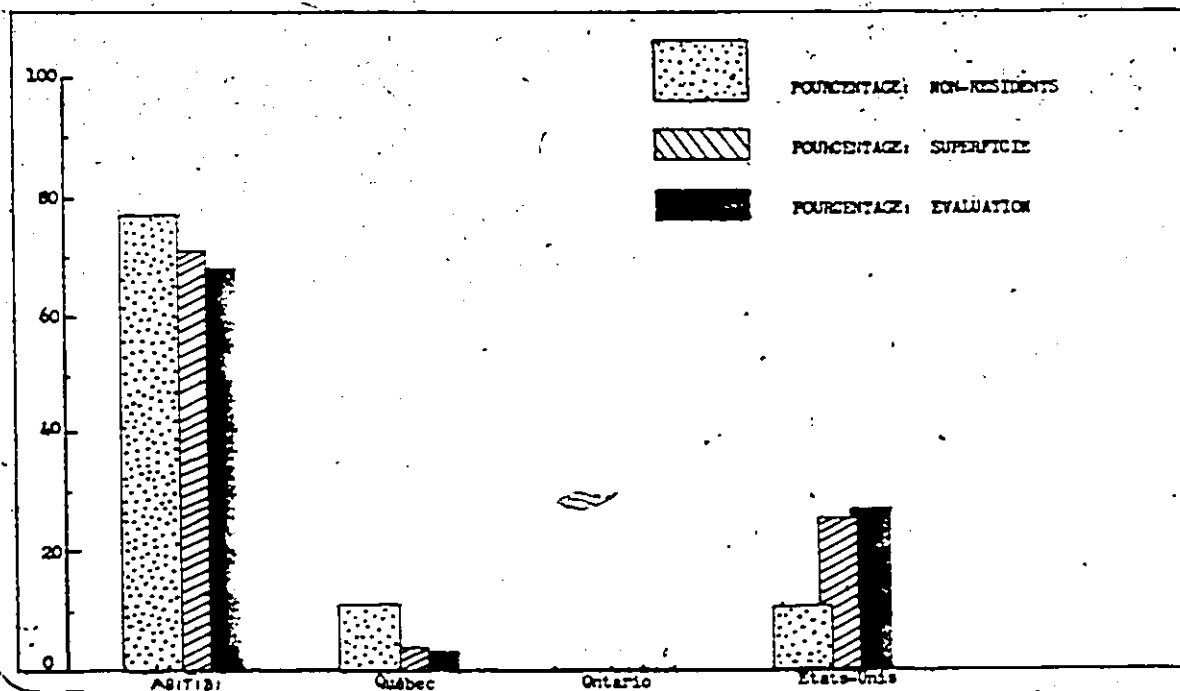


Tableau 23-a

## LANDANET

1972.	SECTEUR REPARTITION DE LA PROPRIETE			NON-RÉSIDENTS (SELON LE LIEU DE RESIDENCE)				
	TOTAL	RESIDENTS	NON-RESIDENTS	ABITIBI	QUEBEC	ONTARIO	ÉTATS-UNIS	
Nombre de propriétaires	14	5	9	7	1	-	1	
Superficie totale	17.6	5.2	12.4	8.8	.6	-	3	
Evaluation totale des terrains	5,000	1,500	3,500	2,500	250	-	750	
Evaluation totale du bâti	41,600	5,100	36,500	25,050	1,450	-	10,000	
Evaluation: terrain et bâti	46,600	6,600	40,000	27,550	1,700	-	10,750	
Evaluation moyenne des terrains	357.14	300	388.89	357.14	250	-	750	
Evaluation moyenne du bâti	2,971.43	1,020	4,055.56	3578.57	1,450	-	10,000	
Evaluation moyenne: terrain- bâti	3,228.57	1,320	4,444	3,936	1,700	-	10,750	
Superficie moyenne des terrains	1.26	1.04	1.38	1.26	.6	-	3	
Coût moyen des terrains à l'acre	284.09	288.46	282.26	284.09	416.67	-	250	
Taxe scolaire	764.24	108.24	656	452	28	-	176	
Répartition des propriétaires non-résidents selon leur lieu de résidence (%)				77.78	11.11	-	11.11	
Répartition de la superficie des non-résidents selon leur lieu de résidence (%)				70.97	4.84	-	24.19	
Répartition de l'évaluation des non-résidents selon leur lieu de résidence (%)				Terrain	71.43	7.14	-	21.43
				Bâti	68.63	3.97	-	27.40
				Total	68.88	4.25	-	26.88

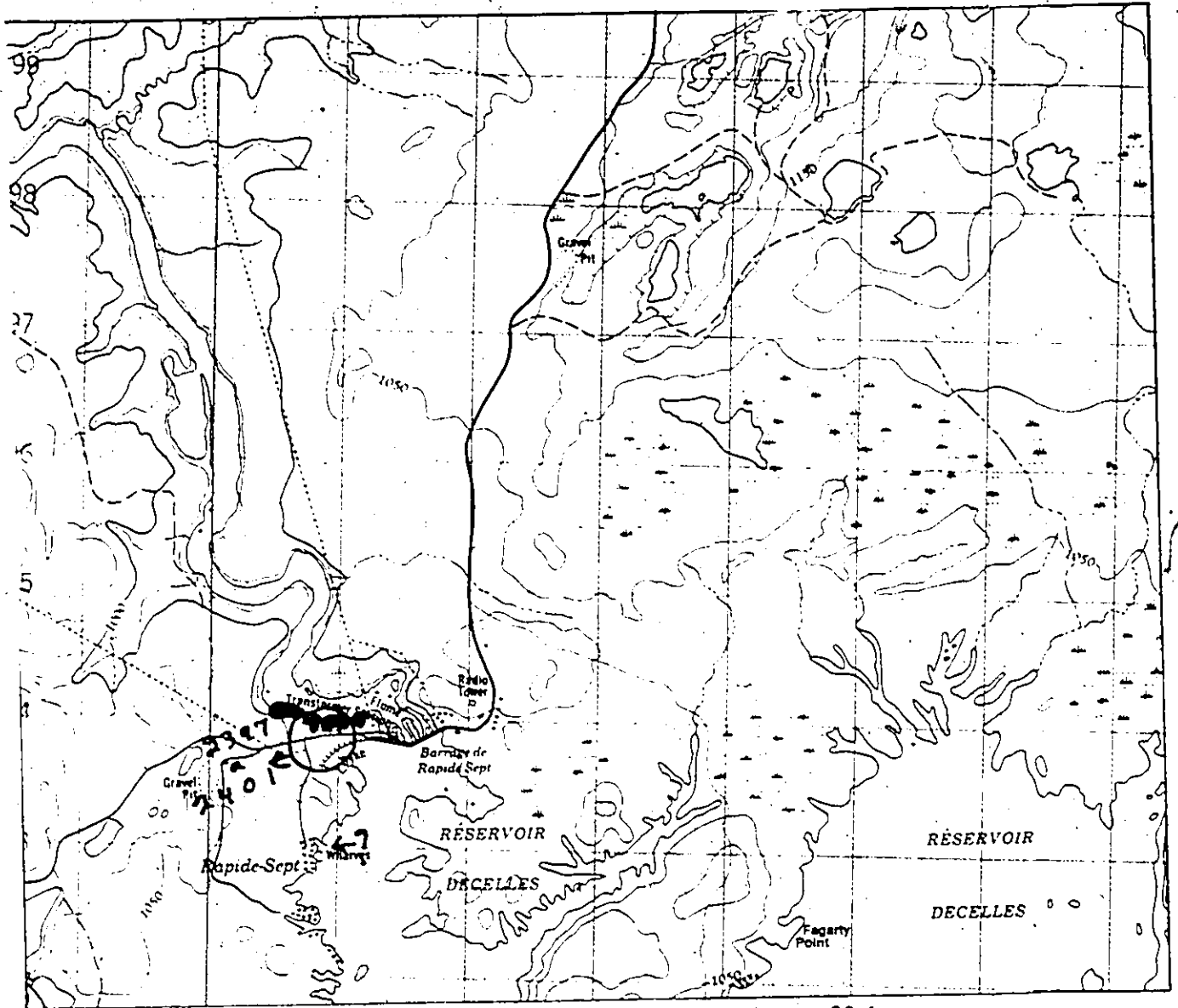
Tableau 23-b

## LANDANET

1972	DONNEES D'ENSEMBLE		NON-RESIDENTS (SELON LE LIEU DE RESIDENCE)			
	RESIDENTS	NON-RESIDENTS	ABITIBI	QUEBEC	ONTARIO	STATS-UNIS
Pourcentage des propriétaires par rapport à l'ensemble des propriétaires	35.71	64.28	50.	7.14	-	7.14
Pourcentage de la superficie des terrains par rapport à la superficie totale selon le rôle d'évaluation	29.54	70.45	50	3.40	-	17.04
Pourcentage de l'évaluation des terrains par rapport à l'évaluation totale des terrains	30	70	50	5	-	15
Pourcentage de l'évaluation du bâti par rapport à l'évaluation totale du bâti	12.25	87.74	60.21	3.48	-	24.03
Pourcentage de l'évaluation totale (terrain et bâti) par rapport à l'évaluation totale (terrain et bâti).	14.16	85.83	59.12	3.64	-	23.06
Pourcentage des taxes prélevées par rapport au montant total perçu	14.16	85.83	59.12	3.64	-	23.06

Tableau 23-c

LANDANET (PARTIE)

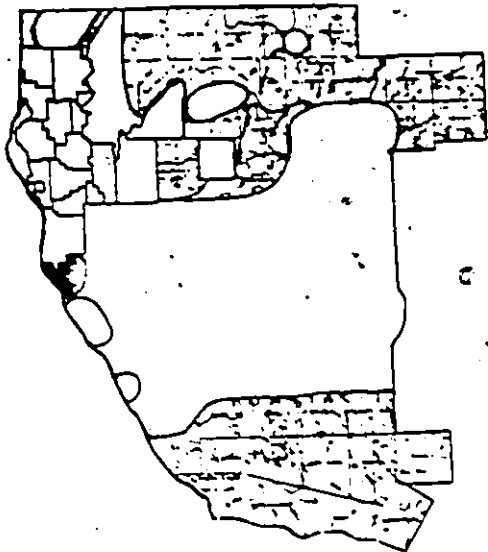


Carte 29-b

LAC MOURIER  
31 M / 16.

<u>NON-RESIDENTS</u>			
ABITIBI	●	ONTARIO	●
QUEBEC	●	ETATS-UNIS	●

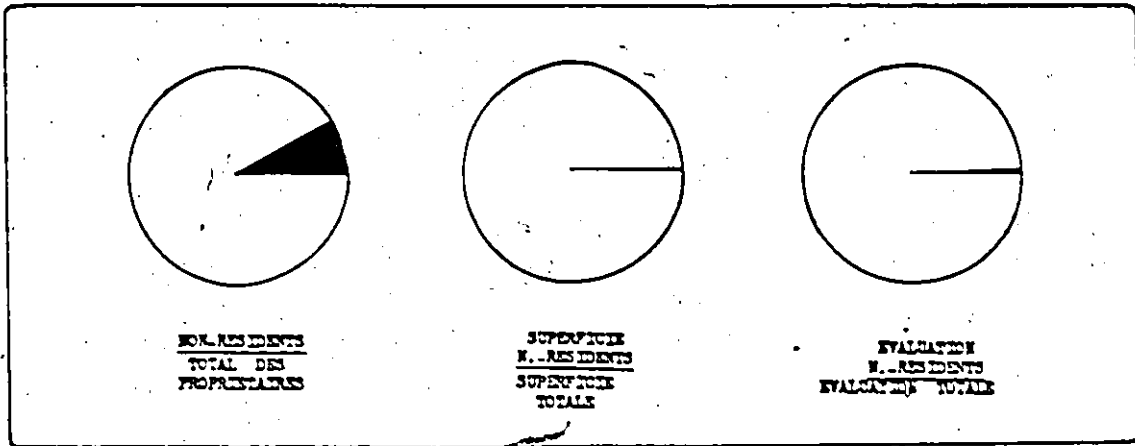
Cartes: système fédéral de référence cartographique;  
échelle: 1 : 50,000.  
La numérotation sert au repérage des propriétés.



2.6.5 LANIEL

Carte. 38-a

NON-RESIDENTS VERSUS RESIDENTS



NON-RESIDENTS: REPARTITION SELON LA PROVENANCE

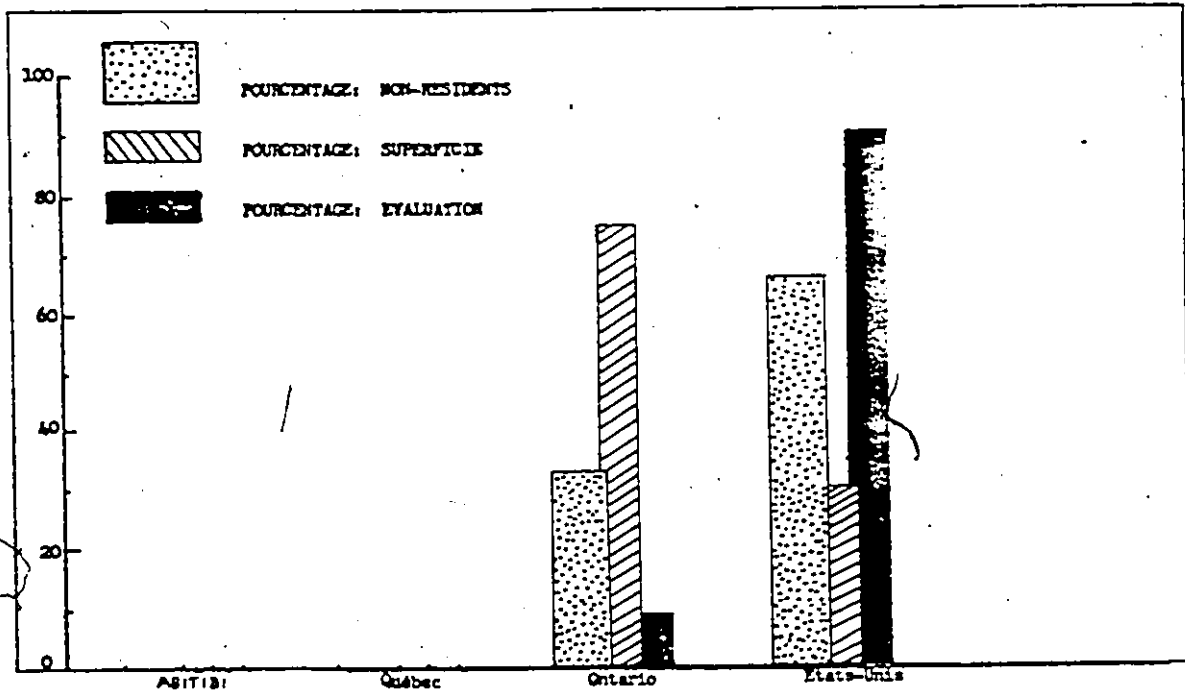


Tableau 24-a

Laniel

LANIEL

1972	SECTEUR REPARTITION DE LA PROPRIETE			NON-RESIDENTS (SELON LE LIEU DE RESIDENCE)			
	TOTAL	RESIDENTS	NON-RESIDENTS	ABITIBI	QUEBEC	ONTARIO	ETATS-UNIS
Nombre de propriétaires	37	34	3	-	-	1	2
Superficie totale	691.78	690.43	1.35	-	-	1	.35
Evaluation totale des terrains	22,800	22,350	450	-	-	200	250
Evaluation totale du bâti	199,620	197,870	1,750	-	-	-	1,750
Evaluation: terrain et bâti	222,420	220,220	2,200	-	-	200	2000
Evaluation moyenne des terrains	616.22	657.35	150	-	-	200	125
Evaluation moyenne du bâti	5,395.14	5,819.71	875	-	-	-	875
Evaluation moyenne: terrain- bâti	6,011.35	5,477.06	733	-	-	200	1,000
Superficie moyenne des terrains	18.7	20.31	.45	-	-	1	.175
Coût moyen des terrains à l'acre	32.96	32.37	333.33	-	-	200	714.28
Taxe scolaire	3,647.69	3,611.69	36	-	-	3	33
Répartition des propriétaires non-résidents selon leur lieu de résidence (%)				-	-	33.33	66.66
Répartition de la superficie des non-résidents selon leur lieu de résidence (%)				-	-	74.07	25.92
Répartition de l'évaluation des non-résidents selon leur lieu de résidence (%)				Terrain	-	44.44	55.56
				Bâti	-	-	100
				Total	-	9.09	90.9

Tableau 24-b

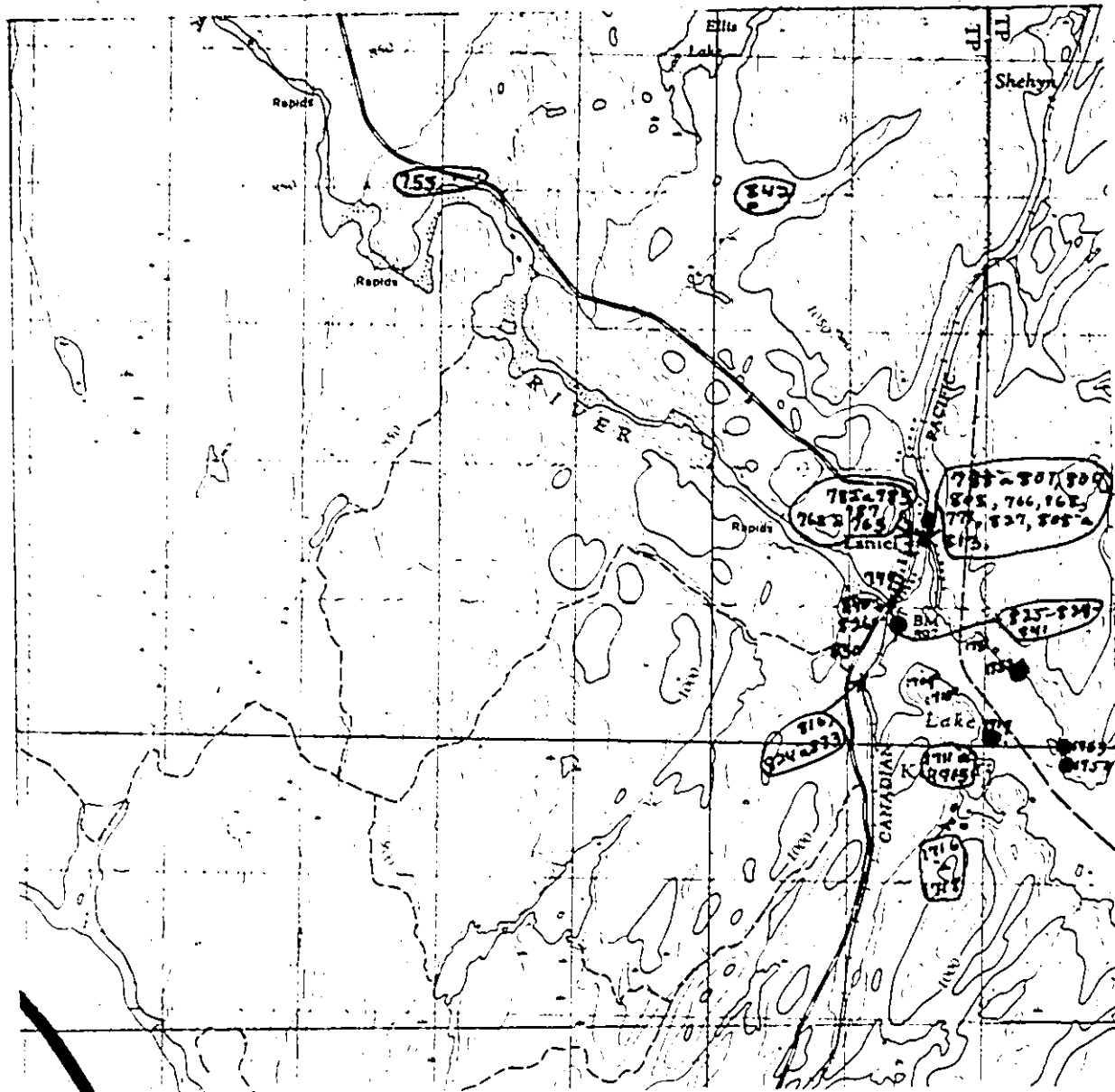
LANIEL

<u>1972</u>	DONNEES D'ENSEMBLE	
	RESIDENTS	NON- RESIDENTS
Pourcentage des propriétaires par rapport à l'ensemble des propriétaires	91.89	8.10
Pourcentage de la superficie des terrains par rapport à la superficie totale selon le rôle d'évaluation	99.80	.20
Pourcentage de l'évaluation des terrains par rapport à l'évaluation totale des terrains	98.02	1.98
Pourcentage de l'évaluation du bâti par rapport à l'évaluation totale du bâti	99.12	.88
Pourcentage de l'évaluation totale (terrain et bâti) par rapport à l'évaluation totale (terrain et bâti).	99.01	.99
Pourcentage des taxes prélevées par rapport au montant total perçu	99.01	.99

NON-RESIDENTS (SELON LE LIEU DE RESIDENCE)			
ABITIBI	QUEBEC	ONTARIO	STATS- UNIS
-	-	2.70	5.40
-	-	.14	.05
-	-	.87	1.09
-	-	-	.88
-	-	.08	.89
-	-	.08	.89

Tableau 24-c

LANIEL (PARTIE)

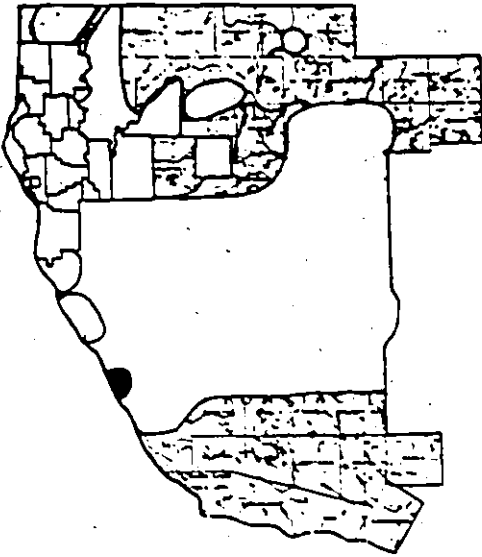


Carte 30-b

FABRE, QUE.  
31 M / 3 W.

<u>NON-RESIDENTS</u>			
ABITIBI	●	ONTARIO	●
QUEBEC	●	ETATS-UNIS	●

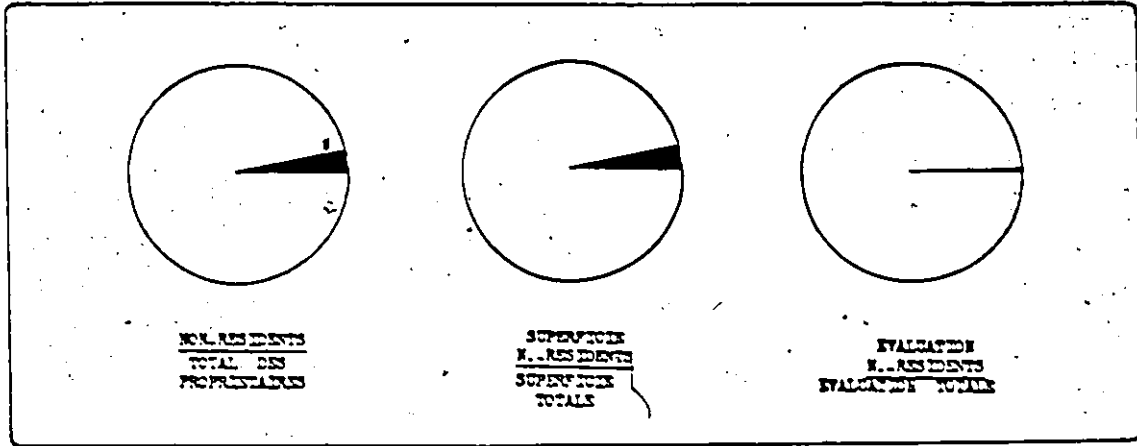
Cartes: système fédéral de référence cartographique; échelle: 1 : 50,000. La numérotation sert au repérage des propriétés.



2.6.6 L'ETANG

Carte 31-a

NON-RESIDENTS VERSUS RESIDENTS



NON-RESIDENTS: REPARTITION SELON LA PROVENANCE

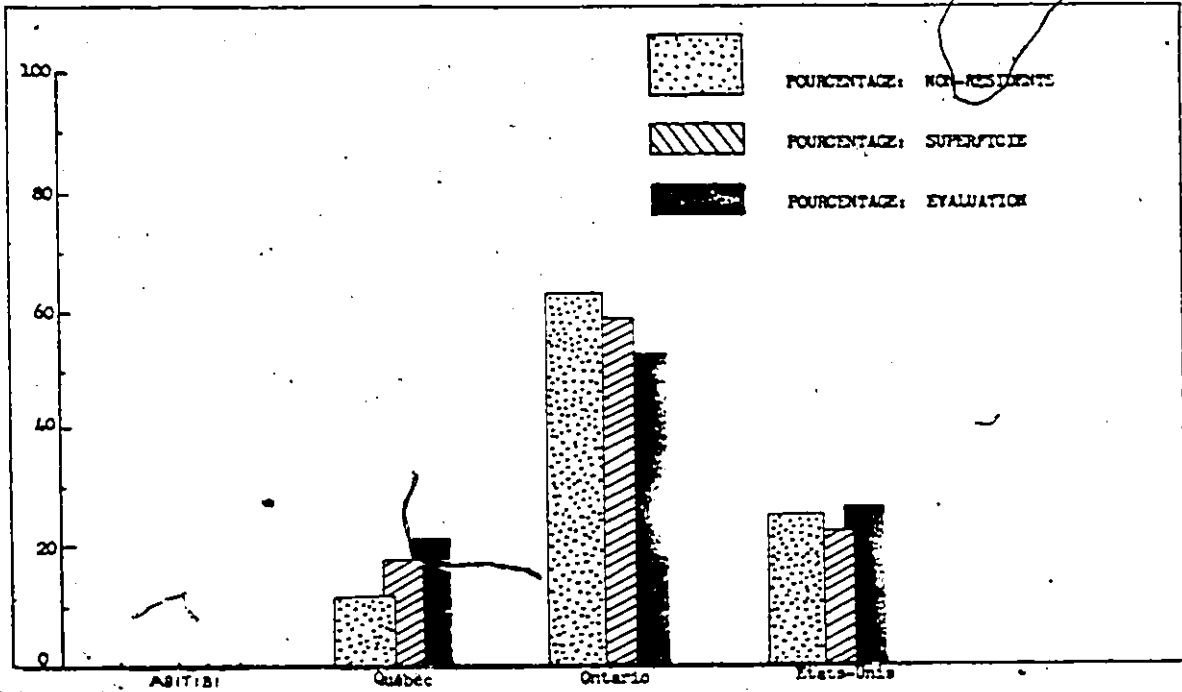


Tableau 25-a

L'ETANG

1972	SECTEUR REPARTITION DE LA PROPRIETE			NON-RESIDENTS (SELON LE LIEU DE RESIDENCE)			
	TOTAL	RESIDENTS	NON-RESIDENTS	ABITIBI	QUEBEC	ONTARIO	ETATS-UNIS
Nombre de propriétaires	242	234	8	-	1	5	2
Superficie totale	148.39	143.49	4.9	-	.9	2.9	1.1
Evaluation totale des terrains	103,400	97,800	2,600	-	400	1200	1000
Evaluation totale du bâti	1,342,050	1,337,300	4,750	-	1,100	2,750	900
Evaluation: terrain et bâti	1,442,450	1,435,100	7,350	-	1,500	3,950	1,900
Evaluation moyenne des terrains	414.88	417.95	325	-	400	240	500
Evaluation moyenne du bâti	5,545.66	5,714.96	1,187.5	-	1,100	1,375	900
Evaluation moyenne: terrain- bâti	5,960.54	6,132.91	919	-	1,500	790	950
Superficie moyenne des terrains	.61	.61	.61	-	.9	.58	.55
Coût moyen des terrains à l'acre	676.6	681.58	530.61	-	444.44	413.79	909.09
Taxe scolaire	22,656.18	23,535.18	121	-	25	65	31
Répartition des propriétaires non-résidents selon leur lieu de résidence (%)				-	12.5	62.5	25
Répartition de la superficie des non-résidents selon leur lieu de résidence (%)				-	18.36	59.18	22.44
Répartition de l'évaluation des non-résidents selon leur lieu de résidence (%)				Terrain	-	15.38	38.46
				Bâti	-	23.16	18.95
				Total	-	20.40	23.85

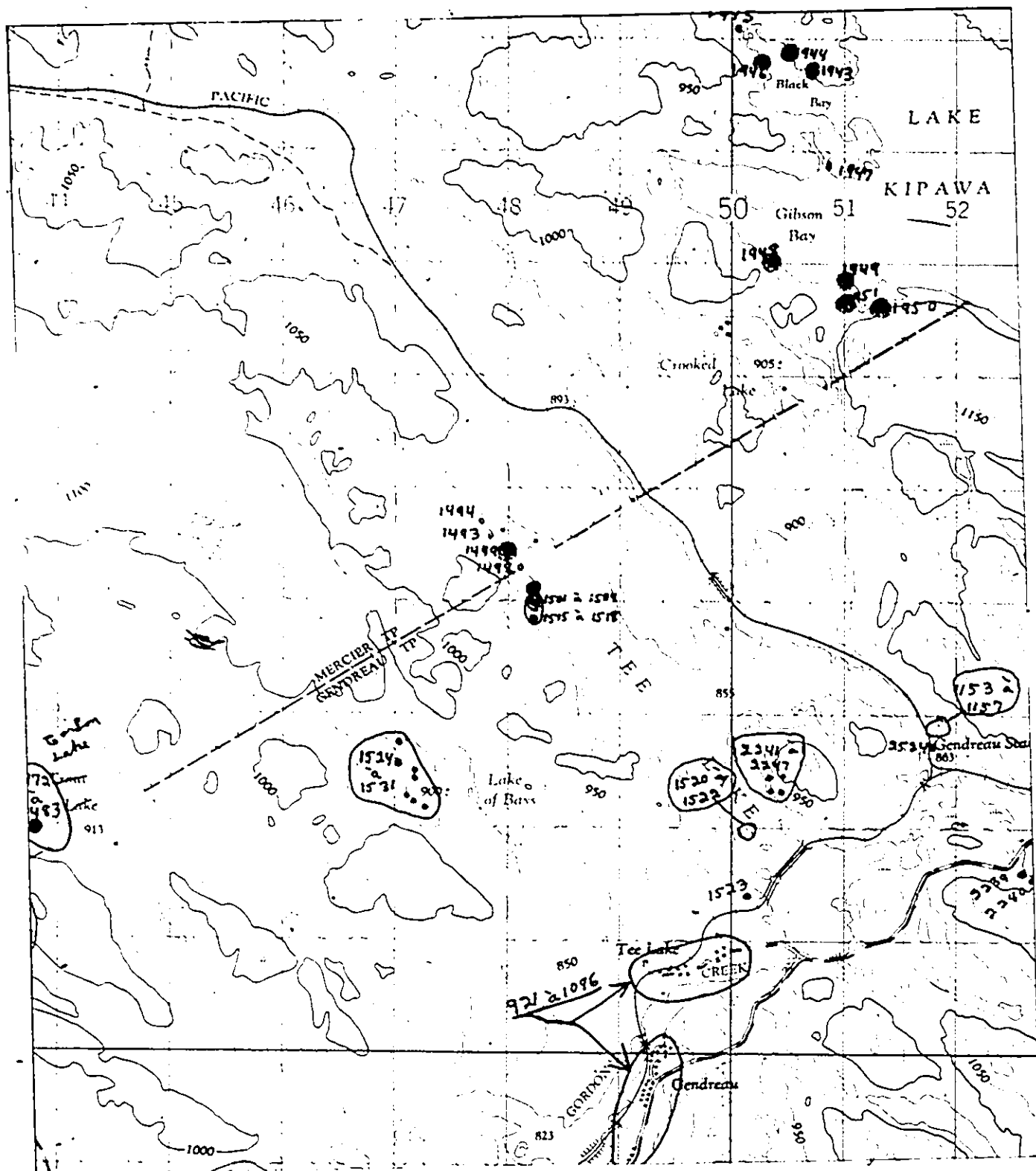
Tableau 25-b

L'ETANG

<u>1972</u>	DONNEES D'ENSEMBLE		NON-RESIDENTS (SELON LE LIEU DE RESIDENCE)			
	RESIDENTS	NON- RESIDENTS	ABITIBI	QUEBEC	ONTARIO	ETATS- UNIS
Pourcentage des propriétaires par rapport à l'ensemble des propriétaires	96.69	3.31	-	.41	2.06	.82
Pourcentage de la superficie des terrains par rapport à la superficie totale selon le rôle d'évaluation	96.70	3.30	-	.6	1.95	.74
Pourcentage de l'évaluation des terrains par rapport à l'évaluation totale des terrains	97.41	2.59	-	.39	1.19	.99
Pourcentage de l'évaluation du bâti par rapport à l'évaluation totale du bâti	99.64	.36	-	.081	.20	.06
Pourcentage de l'évaluation totale (terrain et bâti) par rapport à l'évaluation totale (terrain et bâti).	99.49	.51	-	.10	.27	.13
Pourcentage des taxes prélevées par rapport au montant total perçu	99.49	.51	-	.10	.27	.13

Tableau 25-c

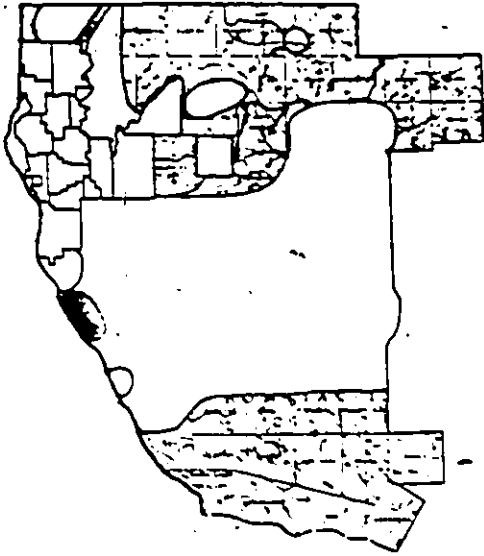
L'ETANG (PARTIE)



Carte 31-b OTTERTAIL CREEK  
31 L / 14 W.

<u>NON-RESIDENTS</u>			
ABITIBI	●	ONTARIO	●
QUEBEC	●	ETATS-UNIS	●

Cartes: système fédéral de référence cartographique;  
échelle: 1 : 50,000.  
La numérotation sert au repérage des propriétés.

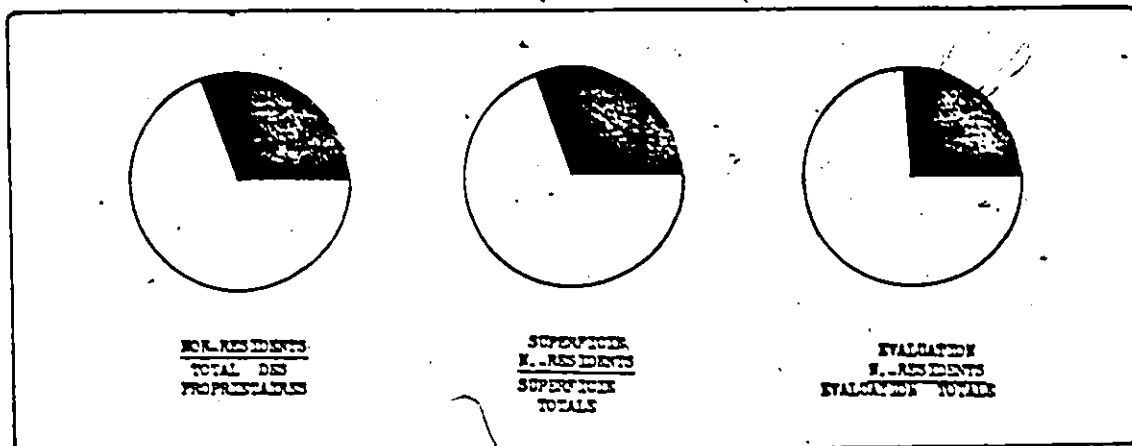


2.6.7

POINTE ANTOINE

Carte 32-a

NON-RESIDENTS VERSUS RESIDENTS



NON-RESIDENTS: REPARTITION SELON LA PROVENANCE

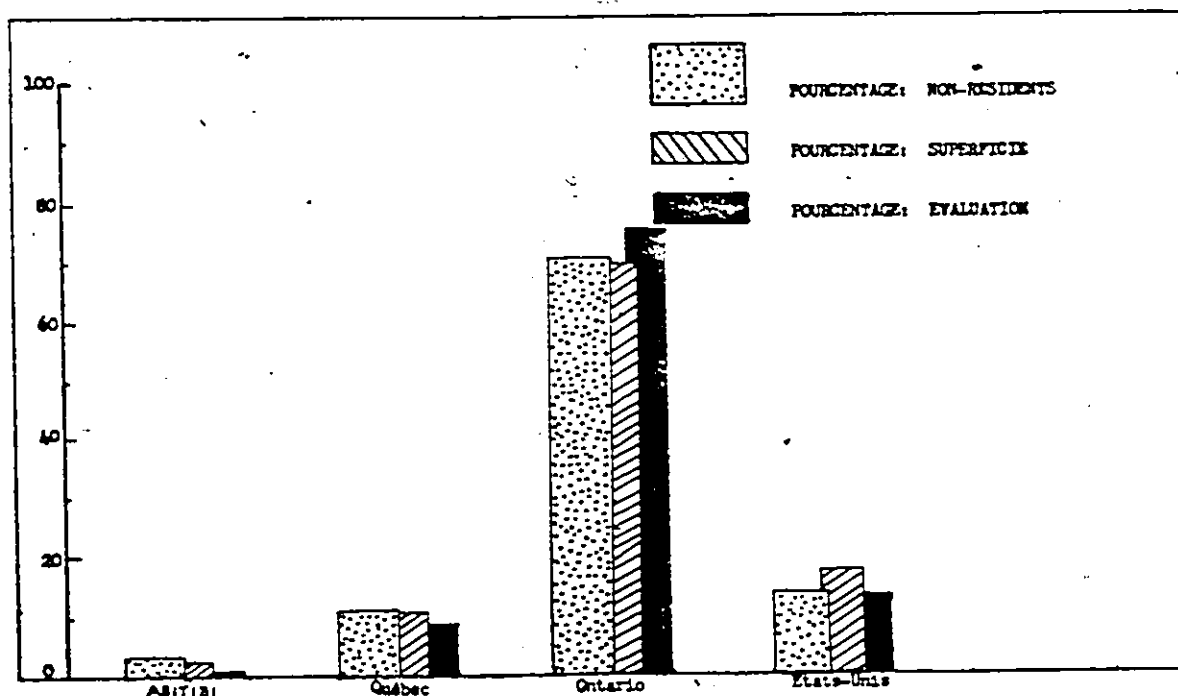


Tableau 26-a

POINTE ANTOINE

1972	SECTEUR REPARTITION DE LA PROPRIETE			NON-RESIDENTS (SELON LE LIEU DE RESIDENCE)				
	TOTAL	RESIDENTS	NON-RESIDENTS	ABITIBI	QUEBEC	ONTARIO	ETATS-UNIS	
Nombre de propriétaires	112	78	34	1	4	24	5	
Superficie totale	81.25	56.72	24.53	.55	2.8	16.98	4.2	
Evaluation totale des terrains	41,950	30,300	11,650	250	1,350	8,000	2,050	
Evaluation totale du bâti	191,100	142,850	48,250	-	4,600	37,000	6,650	
Evaluation: terrain et bâti	233,050	173,150	59,900	250	5,950	45,000	8,700	
Evaluation moyenne des terrains	374.55	393.46	342.65	250	337.5	333.33	410	
Evaluation moyenne du bâti	1706.25	1,831.41	2,010.42	-	1,533.3	2055.56	216.67	
Evaluation moyenne: terrain- bâti	2080.8	2,219.87	1,761	250	1,487	1,878	1,740	
Superficie moyenne des terrains	.73	.73	.72	.55	.7	.71	.84	
Coût moyen des terrains à l'acre	516.31	534.2	474.93	454.55	482.14	471.14	488.1	
Taxe scolaire	3,922.02	2,839.02	983	4.1	98	738	143	
Répartition des propriétaires non-résidents selon leur lieu de résidence (%)				2.94	11.76	70.59	14.71	
Répartition de la superficie des non-résidents selon leur lieu de résidence (%)				2.24	11.41	69.22	17.12	
Répartition de l'évaluation des non-résidents selon leur lieu de résidence (%)				Terrain	2.15	11.59	68.67	17.50
				Bâti	-	9.53	76.68	13.78
				Total	.42	9.93	75.13	14.52

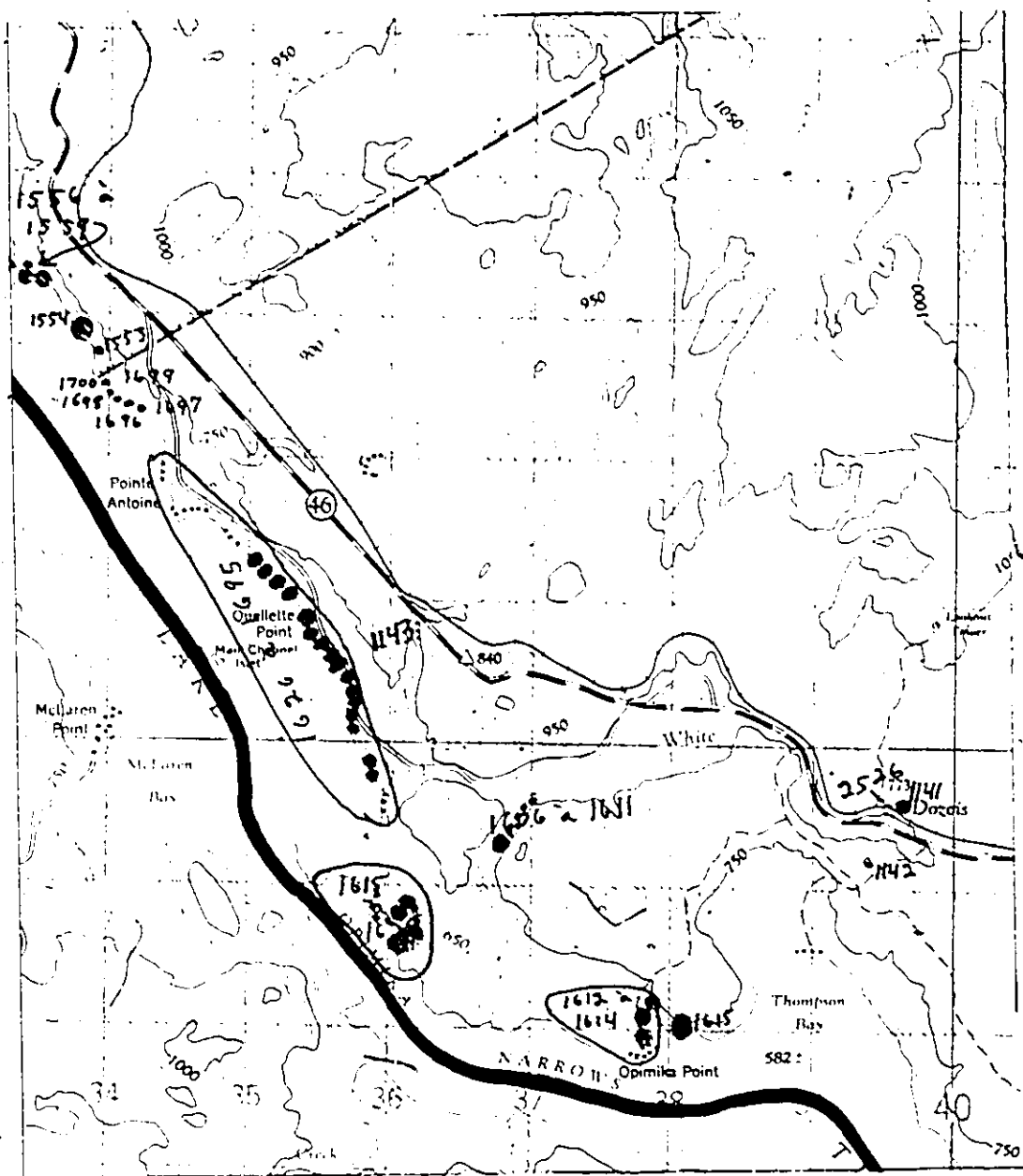
Tableau 26-b

POINTE ANTOINE

1972	DONNEES D'ENSEMBLE		NON-RESIDENTS (SELON LE LIEU DE RESIDENCE)			
	RESIDENTS	NON-RESIDENTS	ABITIBI	QUEBEC	ONTARIO	STATS-UNIS
Pourcentage des propriétaires par rapport à l'ensemble des propriétaires	69.64	30.36	.89	3.57	21.43	4.46
Pourcentage de la superficie des terrains par rapport à la superficie totale selon le rôle d'évaluation	69.81	30.19	.68	3.45	20.9	5.17
Pourcentage de l'évaluation des terrains par rapport à l'évaluation totale des terrains	72.23	27.77	.60	3.22	19.07	4.89
Pourcentage de l'évaluation du bâti par rapport à l'évaluation totale du bâti	74.75	25.25	-	2.41	19.36	3.48
Pourcentage de l'évaluation totale (terrain et bâti) par rapport à l'évaluation totale (terrain et bâti).	74.30	25.70	.11	2.55	19.31	3.73
Pourcentage des taxes prélevées par rapport au montant total perçu	74.30	25.70	.11	2.55	19.31	3.73

Tableau 26-c

POINTE ANTOINE (PARTIE)



**OTTERTAIL CREEK**

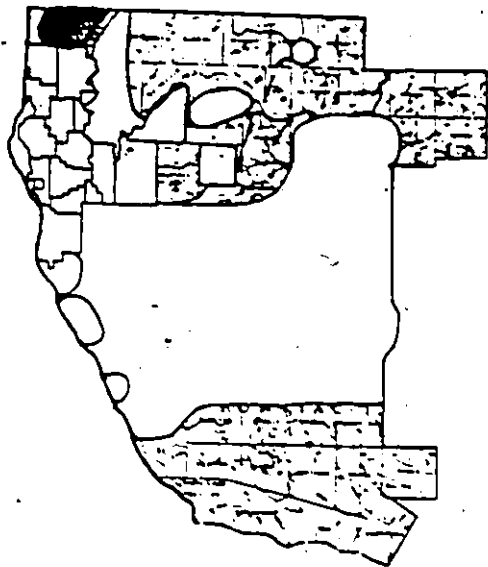
Carte 32-b

31 L/14 E

EDITION 2

NON-RESIDENTS			
ABITIBI	●	ONTARIO	●
QUEBEC	●	ETATS-UNIS	●

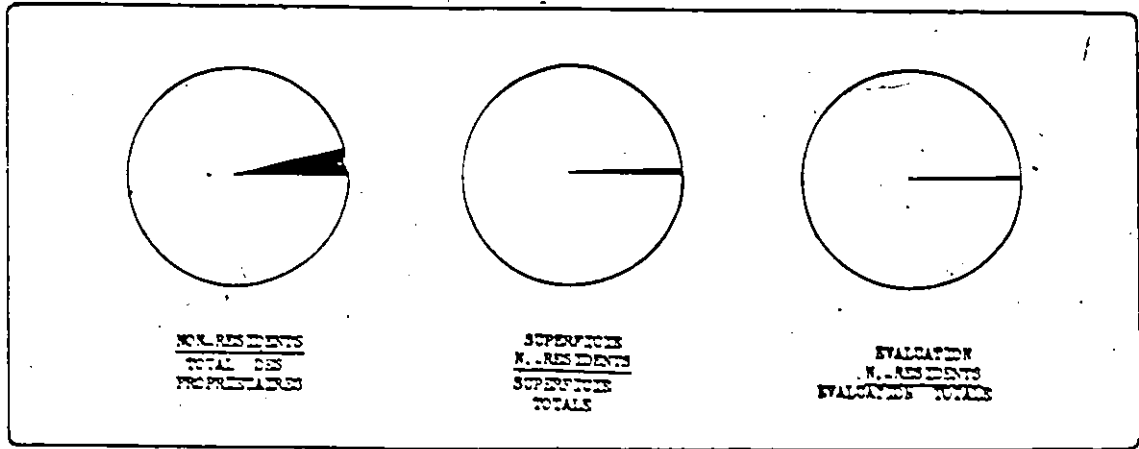
Cartes: système fédéral de référence cartographique; échelle: 1 : 50,000. La numérotation sert au repérage des propriétés.



2.6.8 REMIGNY

Carte 33-a

NON-RESIDENTS VERSUS RESIDENTS



NON-RESIDENTS: REPARTITION SELON LA PROVENANCE

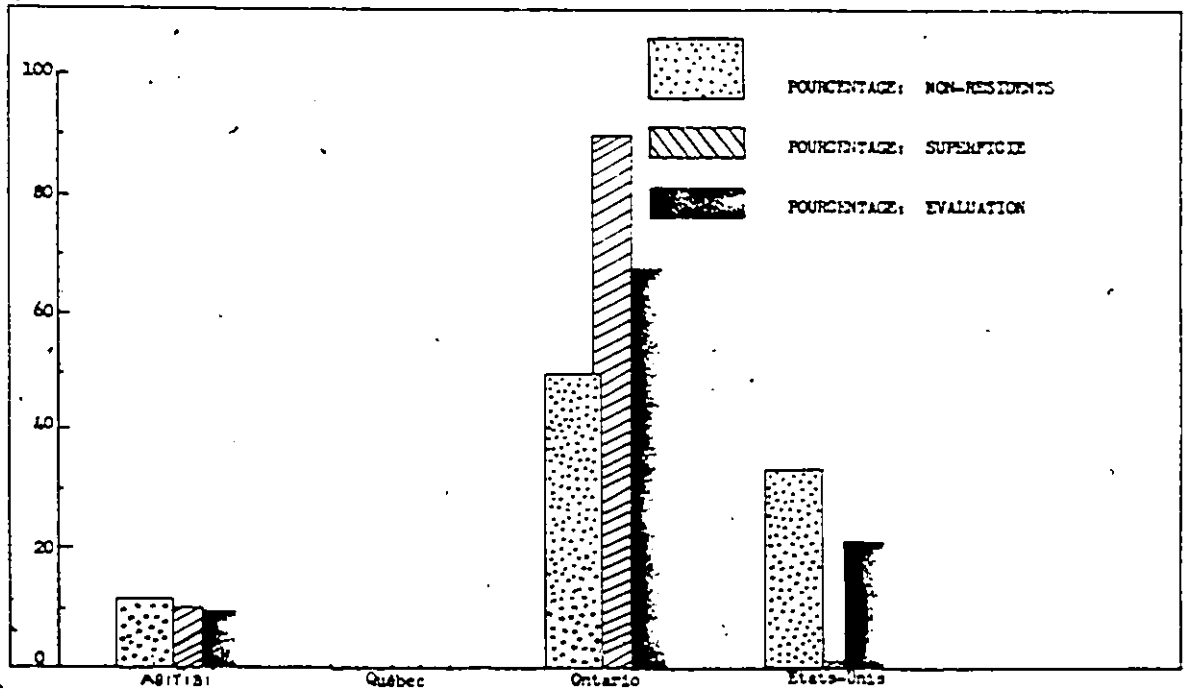


Tableau 27-a

REMIGNY

1972	SECTEUR REPARTITION DE LA PROPRIETE			NON-RESIDENTS (SELON LE LIEU DE RESIDENCE)				
	TOTAL	RESIDENTS	NON- RESIDENTS	ABITIBI	QUEBEC	ONTARIO	ETATS- UNIS	
Nombre de propriétaires	151	145	6	1	-	3	2	
Superficie totale	17,696.3	17,469.94	226.43	34	-	192.29	.14	
Evaluation totale des terrains	283,100	280,850	2,250	100	-	2,100	50	
Evaluation totale du bâti	653,100	651,350	1,750	500	-	450	800	
Evaluation: terrain et bâti	936,200	932,200	4,000	600	-	2,550	850	
Evaluation moyenne des terrains	1,874.83	1,936.9	375	100	-	700	25	
Evaluation moyenne du bâti	4,325.17	4,492.07	291.67	500	-	150	400	
Evaluation moyenne: terrain - bâti	6,200	6,428.97	666.67	600	-	850	425	
Superficie moyenne des terrains	117.19	120.48	37.74	34	-	64.10	.07	
Coût moyen des terrains à l'acre	16	16.08	9.94	2.94	-	10.92	357	
Taxe scolaire	15,353.68	15,288.08	65.60	9.84	-	41.82	13.94	
Répartition des propriétaires non-résidents selon leur lieu de résidence (%)				16.67	-	50	33.33	
Répartition de la superficie des non-résidents selon leur lieu de résidence (%)				15.02	-	84.92	.06	
Répartition de l'évaluation des non-résidents selon leur lieu de résidence (%)				Terrain	4.44	-	93.33	2.22
				Bâti	28.57	-	25.71	45.71
				Total	15	-	63.75	21.25

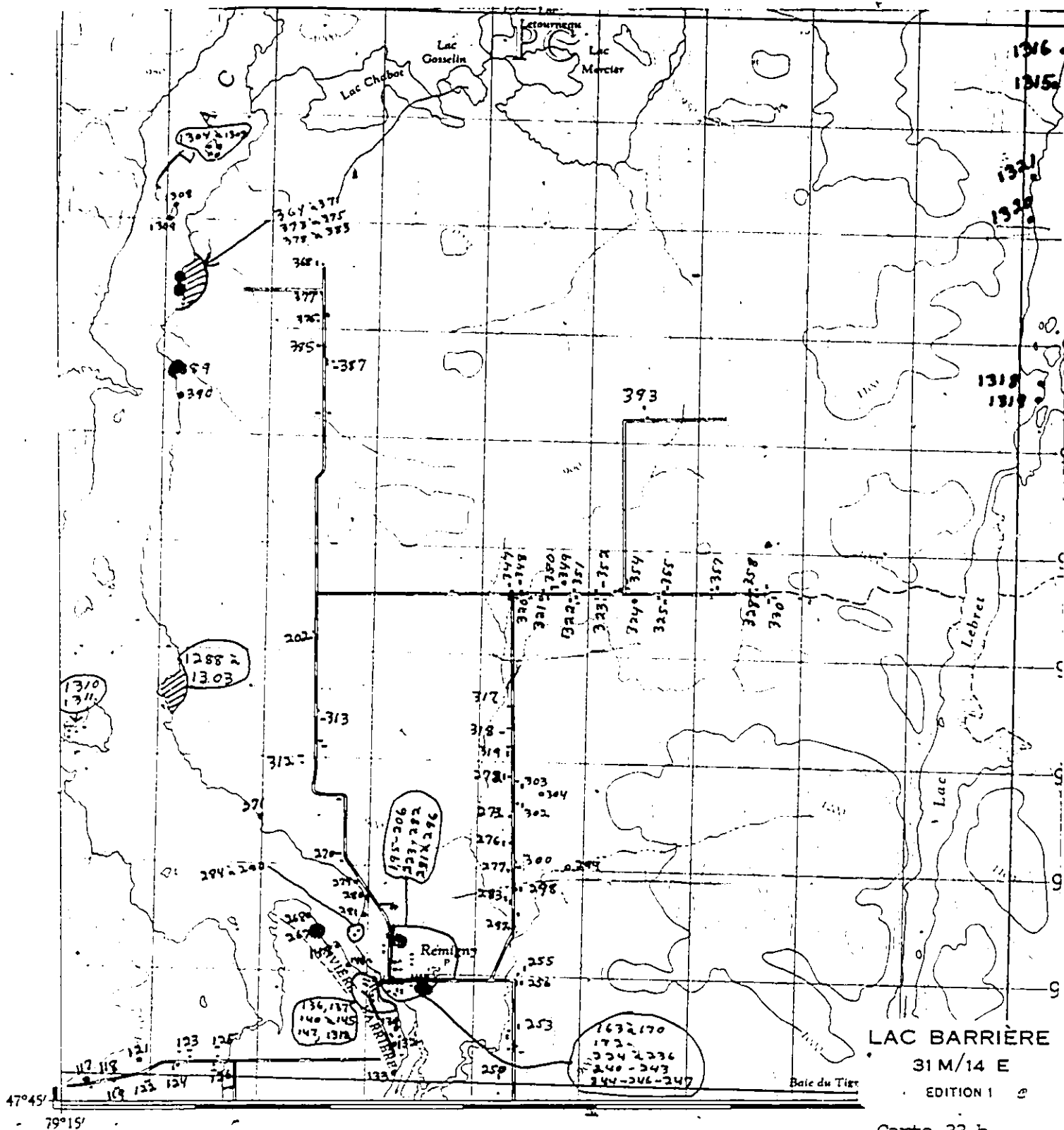
Tableau 27-b

## REMIGNY

1972	DONNEES D'ENSEMBLE		NON-RESIDENTS (SELON LE LIEU DE RESIDENCE)			
	RESIDENTS	NON-RESIDENTS	ABITIBI	QUEBEC	ONTARIO	ETATS-UNIS
Pourcentage des propriétaires par rapport à l'ensemble des propriétaires	96.03	3.97	.66	-	1.99	1.32
Pourcentage de la superficie des terrains par rapport à la superficie totale selon le rôle d'évaluation	98.72	1.27	.19	-	1.08	.0007
Pourcentage de l'évaluation des terrains par rapport à l'évaluation totale des terrains	99.21	.79	.04	-	.74	.02
Pourcentage de l'évaluation du bâti par rapport à l'évaluation totale du bâti	99.73	.27	.08	-	.07	.12
Pourcentage de l'évaluation totale (terrain et bâti) par rapport à l'évaluation totale (terrain et bâti).	99.57	.43	.06	-	.27	.09
Pourcentage des taxes prélevées par rapport au montant total perçu	99.57	.43	.06	-	.27	.09

Tableau 27-c

REMIGNY (PARTIE)



LAC BARRIÈRE  
31M/14 E  
EDITION 1

Carte 33-b

NON-RESIDENTS			
ABITIBI	●	ONTARIO	●
QUEBEC	●	ETATS-UNIS	●

Cartes: système fédéral de référence cartographique;  
échelle: 1 : 50,000.  
La numérotation sert au repérage des propriétés.

2.7 TERRITOIRES SOUS BAIL ("CLUBS PRIVÉS") \*

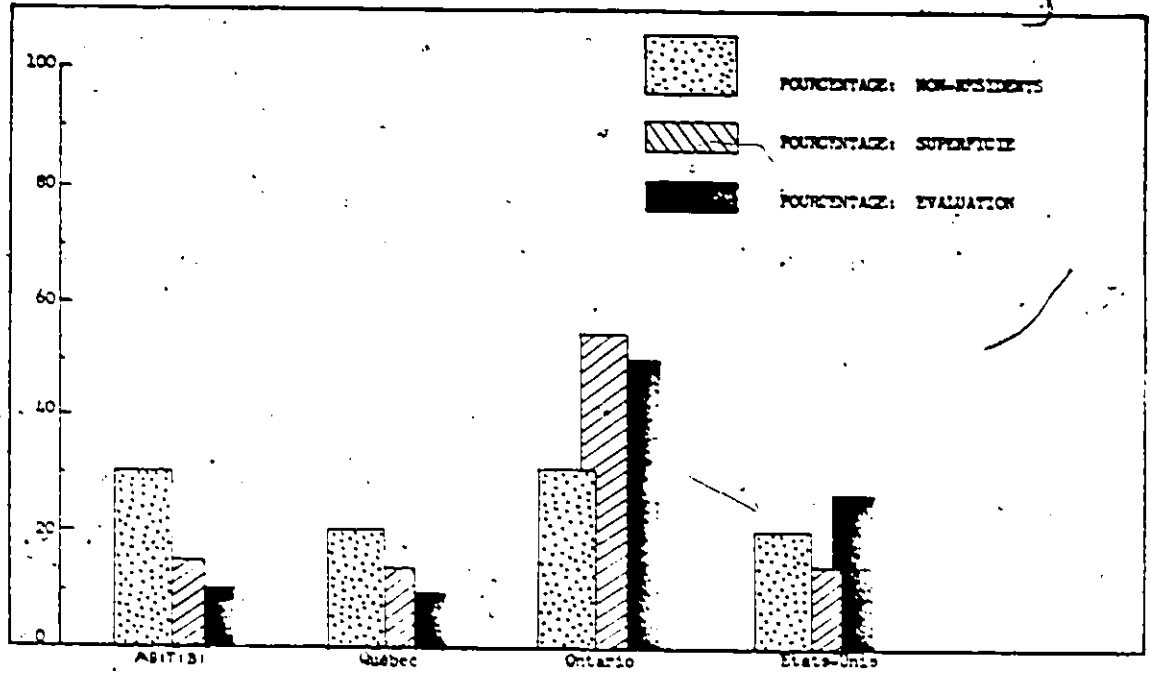
L'existence de "territoires sous bail", qu'ils soient de type "clubs privés" ou de secteurs loués à des entreprises commerciales (pourvoyeurs), ne fait pas partie en tant que telle du cadre de cette étude. Néanmoins, nous rendons compte dans les synthèses qui suivent des propriétés privées appartenant à ces dits clubs ou pourvoyeurs. Ces propriétés privées font aussi partie de la synthèse générale des "territoires non-organisés" (p.248 ) et de la synthèse générale du Témiscamingue (p.158 ).

Pour avoir plus de détails sur ce système probablement unique en son genre d'allocation des ressources cynégétiques et halieutiques, on consultera l'ouvrage d'Henri Poupart, "Le scandale des clubs privés de chasse et pêche", Montréal, Editions Parti Pris, 1971, 139 p.

\* En 1972, les cartes du Ministère du Tourisme, de la Chasse et de la Pêche indiquaient que le White Pine Fishing & Hunting Club ainsi que le Club du lac à la truite exerçaient des activités de pourvoyeurs.

Le système de territoires de chasse et de pêche sous bail d'exclusivité ayant été aboli en date du premier mars 1978, suite à une nouvelle politique gouvernementale, les pages qui suivent, consacrées à l'ancien système de territoires sous bail, ont toujours un certain intérêt en ce qui a trait aux possessions foncières proprement dites des clubs en question. Le bail, évidemment, n'a pas été renouvelé.

NON-RESIDENTS: REPARTITION SELON LA PROVENANCE



SUPERFICIES SOUS BAIL: REPARTITION SELON LA PROVENANCE

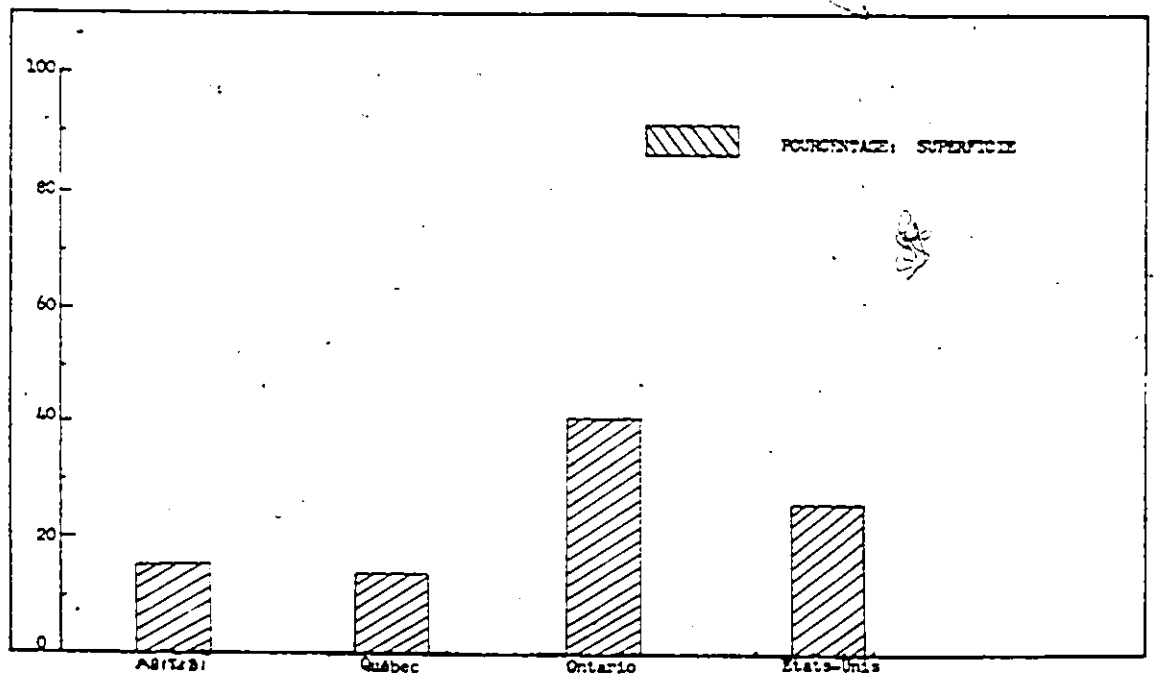


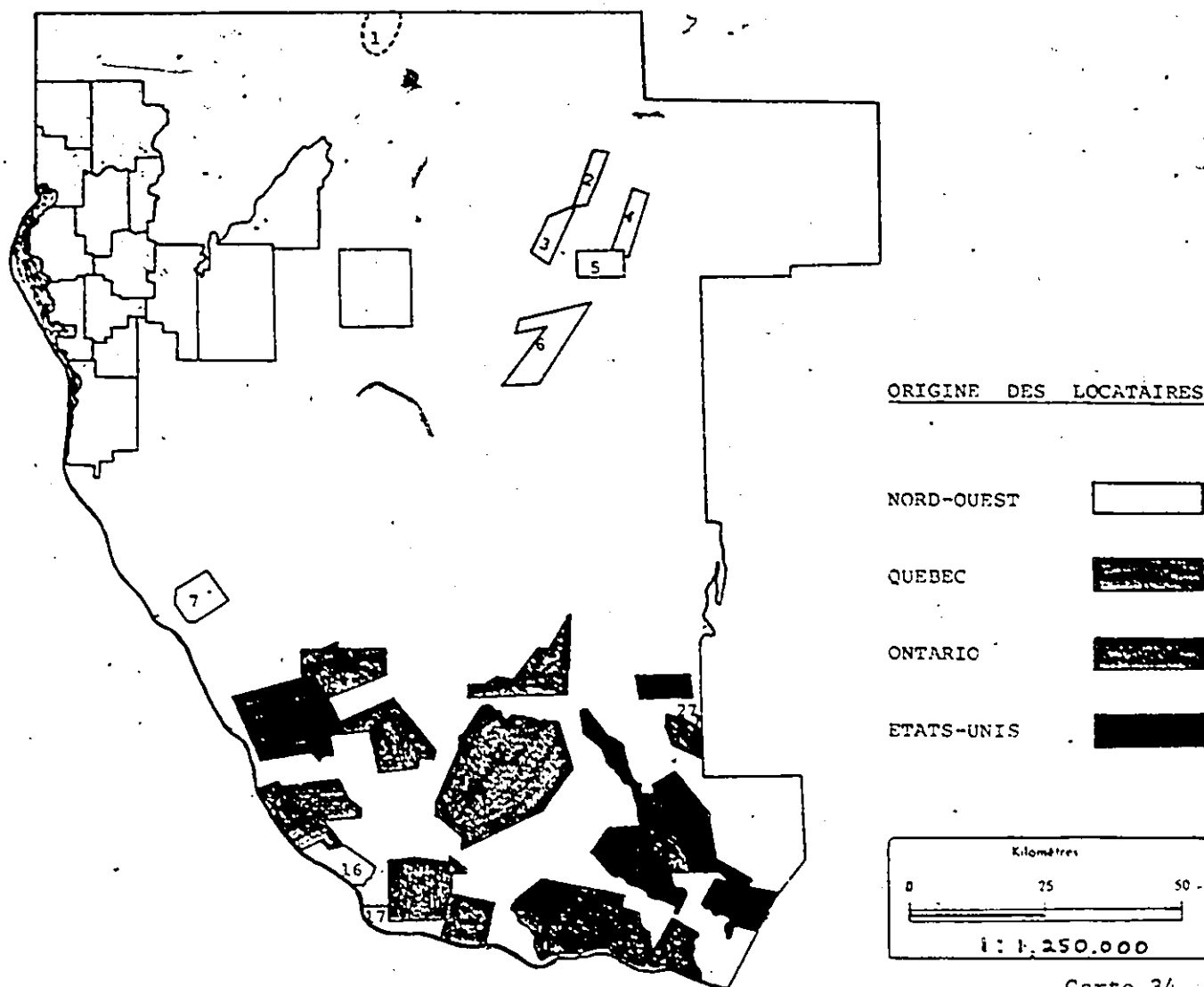
Tableau 28-a

"Clubs privés"

TERRITOIRES SOUS BAIL ("CLUBS PRIVES")

1972	REPARTITION DE LA PROPRIETE			NON-RESIDENTS (SELON LE LIEU DE RESIDENCE)				
	TOTAL	RESIDENTS	NON-RESIDENTS	ABITIBI	QUEBEC	ONTARIO	ETATS-UNIS	
Nombre de propriétaires	30	-	30	9	6	9	6	
Superficie totale	6.32	-	6.32	.99	.87	3.51	.94	
Pourcentage de la sup. totale								
Evaluation totale des terrains	55,000	-	55,000	7,150	9,900	28,550	9,400	
Evaluation totale du bâti	351,900	-	351,900	37,250	29,800	183,050	101,800	
Evaluation: terrain et bâti	406,900	-	406,900	44,400	39,700	211,600	111,200	
Evaluation moyenne des terrains	1,833	-	1,833	794	1,650	3,172	1,567	
Evaluation moyenne du bâti	11,730	-	11,730	4,139	4,967	20,338	16,966	
Evaluation moyenne: terrain- bâti	13,563	-	13,563	4,933	6,617	23,511	18,533	
Superficie moyenne des terrains	.21	-	.21	.11	.14	.39	.15	
Coût moyen des terrains à l'acre	9,692	-	9,692	7,200	11,366	3,172	9,957	
Taxe scolaire	6,673	-	6,673	728	652	3,470	1,824	
Répartition des propriétaires non-résidents selon leur lieu de résidence (%)				30	20	30	20	
Répartition de la superficie des non-résidents selon leur lieu de résidence (%)				15.69	13.76	55.61	14.92	
Répartition de l'évaluation des non-résidents selon leur lieu de résidence (%)				Terrain	13	18	51.91	17.09
				Bâti	10.59	8.47	52.02	28.93
				Total	10.91	9.75	52	27.32

Tableau 28-b

TEMISCAMINGUE - CLUBS DE CHASSE & PECHE - 1972

Carte 34

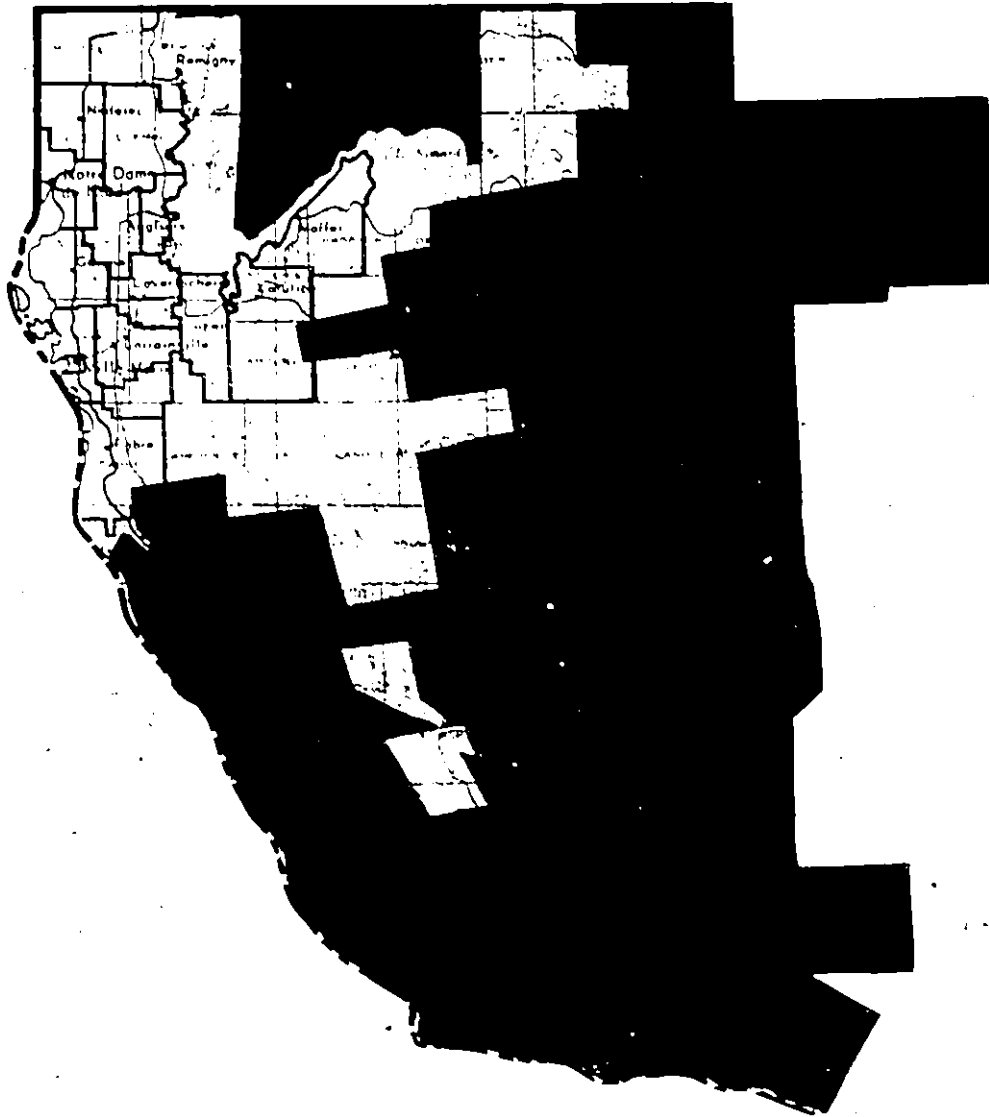
- |  |  |
|--|--|
| 1) CLUB CLERION INC.                     | 16) CLUB CHEVREUIL INC.                  |
| 2) CLUB DECELLINS                        | 17) POUSSIÈRE HUNT CLUB INC.             |
| 3) CLUB ESTURGEON                        | 18) BOISCLAIR FISH AND GAME CLUB         |
| 4) CLUB DU LAC ALFRED                    | 19) WILDWOOD HUNTING & FISHING CLUB INC. |
| 5) CLUB DU LAC MARCH INC.                | 20) MAGANASSIPI FISH & GAME CLUB         |
| 6) CLUB LAC A LA TRUITE                  | 21) BALSAM LAKE CLUB INC.                |
| 7) TEMISCAMING FISH & GAME CLUB          | 22) BEAR LAKE FISH & GAME CLUB           |
| 8) DEAUVILLE HUNTING & FISHING CLUB      | 23) CLUB DES ONCE INC.                   |
| 9) CLUB BEAUCHESNE INC.                  | 24) CLUB DUQUETTE WABE MAQUAW            |
| 10) TÊTE D'ORIGNAL FISH & GAME CLUB      | 25) CLUB DU FILS INC.                    |
| 11) WHITE PINE FISHING & HUNTING CLUB    | 26) CLUB JUDE INC.                       |
| 12) ISLAND LAKE ROD & GUN CLUB           | 27) RUSSELL LAKE FISH & GAME CLUB        |
| 13) CAUGHNAWAGA HUNTING AND FISHING CLUB | 28) WEDGEWOOD FISH & GAME CLUB           |
| 14) COXEX FISH & GAME CLUB               | 29) ABERFORD SPORTING CLUB               |
| 15) SHAWANOGOOSE FISHING & HUNTING CLUB  | 30) DUMOINE RIVER ROD & GUN CLUB         |

## 2.8 TENURE DES TERRES FORESTIERES

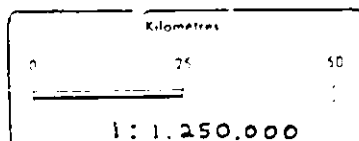
Même si le mode actuel de tenure de la plus grande partie du domaine public forestier n'est pas sans relations avec le sujet de la présente étude, nous devons ici nous borner à l'examen de la propriété privée du sol en tant que telle (y compris les lots sous bail avec option d'achat). La concession par l'Etat, en faveur de particuliers ou de corporations, par bail ou autrement, de certains droits de propriété sur les terres "publiques" (droit à la chasse, droit à la pêche, droit de passage, droit de coupe de bois, etc), n'est pas sans engendrer des situations dont certains aspects ont maintes fois été dénoncés.

D'aucuns ont déjà remarqué que le domaine public n'a plus en bien des endroits de public que le nom, (lacs "publics" enclavés à l'intérieur d'une propriété privée, par exemple). A quelque distance des localités rurales, on trouve presque invariablement des barrières ou des panneaux indicateurs qui enjoignent au promeneur de rebrousser chemin. Bon nombre de localités font ainsi en quelque sorte figure d' "îles" habitées, isolées au milieu d'une mer de ressources naturelles...auxquelles elles ne peuvent accéder. En cela, leur situation est assez semblable à celle des "réserves" indigènes, enclaves fédérales isolées et démunies au beau milieu d'un territoire provincial aux multiples ressources.

En outre, nous ne pourrions ici aborder le problème connexe de l'appropriation du sous-sol par des non-résidents, - tout le secteur minier-, même si, à également, le tableau qu'on en pourrait faire serait sans doute fort instructif.

CONCESSIONS FORESTIÈRES - TEMISCAMINGUE

068	Canadian International Paper (C.I.P.)	390	Weyerhaeuser (Quebec) Ltd
017	Barnet & Company Ltd, A.	388	U. O. P. Manufacturing Co. Ltd
071	Consolidated Bathurst Ltd	330	Quebec Hardwoods Inc.
064	Canada Plywood (Quebec) Ltd	132	The E.B. Eddy Company
387	U. O. P. Manufacturing Ltd	062	Commonwealth Plywood Co. Ltd



Source: Section de la Carte des  
 Concessions Forestières, Québec, Mi-  
 nistère des Terres et Forêts, Ser-  
 vice de la Cartographie, Janvier  
 1974

### 3.0 CONCLUSION GENERALE

Au début de cette recherche, nous signalions qu'il était malaisé, pour un observateur occupant une position excentrique dans un système donné, d'en obtenir une perspective d'ensemble exacte. Cet inconvénient étant particulièrement à redouter dans le cas d'une recherche portant sur les manifestations locales ou régionales d'un phénomène qui ne connaît ni limites ni frontières (du moins dans les pays de l'Ouest), nous nous sommes efforcés, tout au long de cette étude, de ne jamais perdre de vue ni l'aspect théorique, indispensable pour découvrir les ressorts internes, la structure et la genèse du phénomène, autrement dit sa signification, ni l'aspect factuel et "pratique" des incidences dans une région donnée, de ce même phénomène qui fait l'objet de la présente recherche.

Le sujet étant à toutes fins pratiques à l'état neuf et vierge d'études antérieures, il s'est avéré d'abord nécessaire de donner un aperçu au moins général de ses principaux tenants et aboutissants, ce à quoi fut consacrée la première partie. Tour à tour, nous avons découvert la cause du problème, mentionné ses incidences économiques, examiné les moyens qui s'offrent aux Etats de le contrôler tant bien que mal; de même que brossé une rapide fresque historique des efforts déjà consentis en ce sens ainsi que de leurs résultats. Le deuxième volet de l'ouvrage examinait en détail une région périphérique donnée pour y mesurer avec autant d'exactitude que possible la présence de propriétaires non-résidents. Conformément au projet de thèse tel qu'il a été présenté le 13 avril 1972, la recherche sur le terrain englobe tout près de CINQ MILLIONS D'ACRES, soit trois fois et demi la superficie de la province de l'Ile-du-Prince-Edouard. Si nous avons consenti à un tel effort,

c'est que nous étions persuadés qu'il importait

d'avantage, compte tenu de l'état actuel des connaissances sur le sujet et du besoin d'information des administrations publiques autant que des citoyens en général, de couvrir une région plus étendue et plus diversifiée, mieux susceptible de donner un aperçu de la "gravité" du problème, le cas échéant.

Les résultats auxquels nous sommes parvenus infirment la croyance encore largement répandue à savoir que "les Américains sont partout au Témiscamingue".

Il existe effectivement des appropriations de lots de villégiature, mais nous avons constaté (et la cartographie l'a prouvé) que la situation est encore somme toute sans gravité. Au contraire, il serait intéressant d'évaluer l'impact économique total d'un afflux saisonnier de ces propriétaires non-résidents, lesquels constituent en un sens le "meilleur" type de tourisme, un tourisme captif de ses possessions sur place. A la longue, les administrations locales ou régionales deviendront également sensibles à l'apport en taxes que les non-résidents représentent.

L'aspect sans doute le plus surprenant des résultats de cette recherche est de constater que les "étrangers qui achètent nos terres" sont, du moins en ce qui concerne le Témiscamingue de 1972, en nombre encore étonnamment faible, compte tenu des concentrations de populations environnantes (Toronto, Ottawa, Montréal, etc.). Ce problème n'a rien de comparable à celui de l'appropriation de l'usufruit du sol et de ses ressources, représenté par les systèmes de concessions des forêts, des mines, et, jusqu'à récemment, des ressources en chasse et pêche.

Par contre, dans d'autres régions du Québec et notamment dans le domaine urbain, il semble que le phénomène de l'appropriation du territoire par des non-résidents soit d'un tout autre calibre, quoiqu'il soit souvent moins remarqué et fasse par conséquent l'objet de moins de sollicitudes.

## BIBLIOGRAPHIE

Etant donné le nombre et la diversité des références bibliographiques ainsi que l'intérêt régional de la plupart d'entre elles, une classification distinguant sept secteurs principaux a été adoptée. Chaque source y apparaît sous la rubrique avec laquelle elle a le plus d'affinité. L'évolution de la question au Canada étant elle-même tributaire en grande partie de préoccupations régionales et provinciales, la bibliographie ainsi répartie épouse de plus près le cheminement du problème tel qu'il se présente dans la réalité. Les sept secteurs sont les suivants:

- le Québec;
- les provinces de l'Atlantique (Ile-du-Prince-Édouard, Nouvelle-Ecosse et Nouveau-Brunswick);
- l'Ontario;
- les provinces de l'Ouest (Manitoba, Saskatchewan, Alberta, Colombie Britannique);
- le Canada en général;
- les Etats-Unis;
- le problème dans son ensemble ainsi qu'au niveau international.

QUEBEC

ASSOCIATION COOPERATIVE IMMOBILIERE ABITIBI-TEMISCA-MINGUE. "Dossier Belcourt" dans Le trotteur du maquignon [bulletin]. Rouyn, septembre 1974.

ASSOCIATION COOPERATIVE IMMOBILIERE ABITIBI-TEMISCA-MINGUE. "Dossier: achat de terres" dans Le trotteur du maquignon [bulletin]. Vol. 1, no 5. Rouyn, novembre 1973.

"Alerte ! Les étrangers achètent nos meilleurs terrains". Montréal-Matin, 3 mars 1974.

ARCAND, Jérôme [coordonnateur des programmes spéciaux, Ministère de l'Agriculture du Québec]. Correspondance personnelle, lettre du 4 avril 1972.

fait état d'un rapport confidentiel émanant d'un comité interministériel formé pour étudier la vente de terres marginales aux Américains

ASSELIN, Maurice et Benoît Beaudry-Gouré. L'Abbitibi et le Temiskaming, hier et aujourd'hui. Cahiers du Département d'Histoire et de Géographie. No 2, Rouyn, Collège du Nord-Ouest, 1975. 352 p., illus., tabl., cartes.

BAILLARGEON, Claude. "Comment les pseudo-vérités du monde des affaires imprègnent nos débats économiques et politiques". Le Devoir (Montréal), 30 octobre 1975, p. 5.

BARBEAU, François. "Les sols arables. Toupin précise le contenu de la loi-cadre". Le Devoir (Montréal), 26 avril 1974.

BARTHE, Marcel. "L'immobilier au Québec" dans Réseau (Québec). Vol. 7, no 2, octobre 1975.

BEDARD, Lucien. "L'américanisation des lots boisés: un fléau". La Tribune (Sherbrooke), 2 juillet 1974.

BELLEMARE, Pierre. "La 'fuite' des bonnes terres: Toupin promet sa loi mais n'a pas encore en mains de statistiques précises". Le Jour (Montréal), 2 mai 1975.

"Bill Christie: "Nous achetons du bon air et du bon soleil". Ici Amos, 18 avril 1974.

BRUN, Henri. "Les implications juridiques d'une politique d'accessibilité aux territoires de chasse et de pêche du Québec" dans Le territoire du Québec. Québec, P.U.L., 1974. 288 p.

pages 253 à 288

BUREAU, Luc géographe, Faculté des Lettres de l'Université Laval. Correspondance personnelle, lettre du 30 janvier 1974.

fait état de l'existence d'un rapport de l'Office du crédit agricole sur les ventes de terres aux non-résidents en Abitibi et dans Mégantic

CAMIRAND, Paul L.H. [secrétaire exécutif par intérim de la délégation régionale de l'Office de planification et de développement du Québec]. Correspondance personnelle, lettre du 15 juin 1973.

l'O.P.D.Q aurait formé un comité d'études sur la question de l'appropriation des sols

CHAMBRE DE COMMERCE REGIONALE DU TEMISCAMINGUE. Rapport du comité d'étude et d'enquête. Ville-Marie (Témiscamingue), mai 1972. 175 p.

CHAMBRE DES NOTAIRES DU QUEBEC. Mémoire à l'Assemblée nationale concernant la loi sur les transferts d'immeubles. Montréal, 19 mai 1976. 5 p.

CHARBONNEAU, André. "Nouveau record des encans: les meilleurs y passent". La Terre (Montréal), 25 décembre 1974.

- CHARBONNEAU, André. "Quand l'aménagement échappe aux résidents". La Terre (Montréal), 19 mai 1976, p. 6.
- CHATILLON, Philippe. "Des étrangers pognés!". L'Echo (Amos), 5 mars 1975.
- CHATILLON, Philippe. "La vente n'a pas fait de remous". L'Echo (Amos), 16 avril 1975.
- CLIFT, Dominique. "Lobbyists lash out at land tax". The Montreal Star, 10 juin 1976.
- COMTOIS, Maurice. "Gardons nos terres". Journal du Nord-Ouest (Amos), 25 novembre 1974.
- COMTOIS, Maurice. "Région bon marché à vendre". L'Echo (Amos), 1 mai 1974.
- "Concernant l'appropriation du sol par des étrangers au Témiscamingue: on tente de clarifier la situation". La Frontière (Rouyn), 9 janvier 1974, p. A-11.
- CONSEIL CANADIEN DE RECHERCHES URBAINES ET REGIONALES.  
Le gouvernement du Québec et l'utilisation du sol: état partiel du dossier. Conférence conjointe avec l'Association canadienne d'urbanisme, division du Québec. Montréal, avril 1976. 110 p.
- CONSEIL DE DEVELOPPEMENT SOCIAL DU NORD-OUEST QUEBECOIS.  
L'orientation du développement et de l'action de développement. Rouyn, 1971. 32 p.
- COURTEAU, Pierre. "Les spéculateurs riront-ils encore dans leur barbe?" - La Terre (Montréal), 19 mai 1976, p. 2.
- COURTEAU, Pierre. "On veut contrer l'envahissement des terres par des intérêts étrangers". La Terre (Montréal), 2 juillet 1975.
- DAGENAIS, François. "839,000 acres de terres agricoles sous spéculation". La Terre (Montréal), 28 avril 1976.

DEFOY, Jacques [et al]. Rationalisation des basses terres de la Mauricie entre Trois-Rivières et Shawinigan. Trois-Rivières, Module de Géographie, Université du Québec, 1972. 310 p., illus., tabl., cartes.

DESAMORE, René-François. "Québec étudie les implications fiscales du gel des terres arables". La Presse (Montréal), 18 mars 1974.

"Des Américains contrôlent plus de 140,000 acres de terres en Abitibi". L'Echo d'Amos, 5 mai 1971.

"Des Japonais et des Allemands spéculent sur des immeubles et des terrains au Québec". La Frontière (Rouyn), 31 octobre 1973.

"Enquête sur les achats massifs de terrains effectués par les spéculateurs en Abitibi". Le Soleil (Québec), 11 mai 1971.

ETHIER, Germaine [et al]. "Agriculture et aéronautique: l'agriculture s'envole". La Terre (Montréal), 19 mai 1976, p. 18.

"Farmers urge ban on foreign land ownership". The Montreal Star, 22 novembre 1973.

FRANCOEUR, Gilles. "Toupin veut limiter la propriété étrangère des terres arables". Le Devoir (Montréal), 22 novembre 1973.

FRASER, Joan. "New taxes jar Quebec real estate industry". The Citizen (Ottawa), 17 mai 1976, p. 10.

GAGNON, Jean-Pierre. "Les hommes et la politique au Québec". La Terre (Montréal), 22 décembre 1976, p. 5.

GARON, Jean [ministre de l'Agriculture du Québec]. "Le non-résident n'a aucun droit sur le territoire québécois". La Presse (Montréal), 19 janvier 1977, p. A-12.

GIROUX, Rose-Anne. "Les Allemands dans Verchères: face à la spéculation, il n'y a rien à faire (Me Pierre Viau)". Le Jour (Montréal), 27 mars 1974.

GIROUX, Rose-Anne. "Pendant qu'à Québec on se bagarre pour le pouvoir: les spéculateurs ont le champ libre". Le Jour (Montréal), 6 mars 1974.

GREGOIRE, Claude. "Abitibi: la vente de terrains aux Américains se poursuit". Le Jour (Montréal), 11 mai 1974.

GUNN, Cynthia. "Group seeks delay on Quebec investor's tax". The Montreal Star, 22 mai 1976.

HARRIS, Leon. "Foreign investment in Quebec property thrives freely". The Gazette (Montréal), 1 mars 1974.

HARRIS, Leon. "Quebec property: 'amazing' response to land deal offer ad". The Gazette (Montréal), 14 février 1974.

HARRIS, Leon. "U.S. market target in N.Y. firm's offer of Laurentian land". The Gazette (Montréal), 20 février 1974.

HEROUX, Claude. "Précautions nécessaires dans la valorisation du territoire agricole". Le Nouvelliste (Trois-Rivières), 16 septembre 1974.

HONDERICH, John. "West Quebec land sought by Germans". The Citizen (Ottawa), 1 novembre 1975, p. 1.

"I.T.T. vend des terrains en Floride". Le Devoir (Montréal), 14 août 1975.

KENNIFF, Patrick John. The Public Control of Land and the Use of Land Resources in the Law of the Province of Quebec. Thèse. Québec, Université Laval, Faculté de Droit. 554 p.

ouvrage disponible à la bibliothèque de la Législature, Québec

LACHANCE, Bernard. "Nos terres à des étrangers.?" - Contact III (Sherbrooke) [mensuel communautaire], 14 mars 1974, p. 19.

LAFRAMBOISE, Gilles. "70 pour cent des terrains sont loués à des Ontariens". Le Droit (Ottawa), 25 novembre 1976, p. 34.

"Land-use controls delayed too long". The Montreal Star, 1 avril 1974.

LANQUAR, Robert. Préliminaires à l'aménagement touristique du nord-ouest québécois. [Projet Perspectives-Juvenesse]. Rouyn, C.R.D.A.T., janvier 1972. 103 p.; tabl.

LAPRISE, Huguette. "Les Américains envahissent le pays "marginal" du Témiscamingue". La Presse (Montréal), 1 septembre 1975, p. A-6.

LAROCHE, Victor. "La position de Québec serait très proche de celle de l'industrie". Les Affaires (Montréal), 8 septembre 1975.

"La spéculation foncière: Toupin frappera durement". Le Devoir (Montréal), 29 mars 1974.

"La spéculation immobilière coûtera cher aux étrangers". La Presse (Montréal), 12 mai 1976.

"La spéculation", dans Les feuillets du CERNOQ. Rouyn, vol. 3 et 4, 25 mai et 23 septembre 1971.

LAURENT, René. "New influx of migrant farmers 'colonizing' Quebec countryside". The Gazette (Montréal), 13 juillet 1974.

"La ville de Varennes court toujours après les spéculateurs étrangers pour se faire payer ses taxes". La Presse (Montréal), 5 mars 1974.

LEFEBVRE, France. "Assemblée de l'ACIAT à Malartic: les spéculateurs et nos terres". Le trotteur du maquignon (Rouyn), juin 1975.

"Le long des lacs. Invasion américaine au Témiscamingue". La Frontière (Rouyn), 3 janvier 1974, p. A-13.

LEMIEUX, Pierre. "La spéculation foncière". Le Soleil (Québec), 3 avril 1974.

"Les acheteurs de terres américains font face à un blocus systématique". Ici Amos, 18 avril 1974.

"Les Américains achètent des terrains dans les Laurentides". Le Soleil (Québec), 29 avril 1974.

"Les sols arables seront protégés", Le Soleil (Québec), 9 octobre 1974.

LESTAGE, Marc. "L'U.P.A. demande d'accélérer l'application du projet de zonage des terres agricoles". Le Soleil (Québec), 1 mars 1974.

LESTAGE, Marc. "Kevin Drummond a découvert un nouveau pays: le Québec". Le Soleil (Québec), 20 novembre 1976, p. B-3.

LESTAGE, Marc. "Voeu de l'U.P.A.: une législation sévère pour proscrire la propriété étrangère du secteur agricole". Le Soleil (Québec), 22 novembre 1973.

"Les terres passent aux mains des Américains". La Tribune (Sherbrooke), 24 mai 1974.

"Le zonage favorisera-t-il la spéculation foncière ?" - L'Echo d'Amos, 22 mai 1974.

MARIER, André. Mémoire à M. Jean Cournoyer, Ministre des Richesses Naturelles, re: Différences entre l'énoncé "Les investissements au Québec" et le rapport du Comité interministériel sur les investissements étrangers. Québec, Ministère des Richesses Naturelles [cabinet du ministre], 1 octobre 1975. 5 p.

MASSON, Claude. "Une loi régira les achats de terrains". La Presse (Montréal), 9 juin 1972.

"\$ 50 millions de plus pour les agriculteurs". La Presse (Montréal), 26 novembre 1976.

"Montréalais anglophones attirés par les fermes dans l'est ontarien". Le Soleil (Québec), 28 novembre 1973.

MORIN, Claude. Le combat québécois. Montréal, Boréal Express, 1973. 191 p., illus.

NADEAU, Michel. "Le nouveau conseiller de Saint-Pierre: aucune étude sérieuse n'a encore démontré que les multinationales nuisent au Québec". Le Devoir (Montréal), 24 septembre 1975.

NADEAU, Michel. "Les francophones perdent du terrain dans l'immobilier". Le Devoir (Montréal), 27 août 1975.

NADEAU, R. Le tourisme de villégiature dans l'Estrie. [Thèse de maîtrise, non publiée]. Université de Sherbrooke; Département de Géographie, 1971. 186 p., cartes, tabl.

"No land grab in Quebec". The Gazette (Montréal), 13 février 1974.

O'Neill, Pierre. "M. Toupin devant la Chambre de Commerce de Montréal: aux abords des centres urbains, Québec protégera les meilleurs sols". Le Devoir (Montréal), 6 février 1974.

O'NEILL, Pierre. "Toupin défend l'urgence d'une loi du gel des sols arables". Le Devoir (Montréal), 24 septembre 1974.

"Ontario land sales tax may push developers here". The Gazette (Montréal), 10 juin 1974.

PARTI QUEBECOIS. Le "Federal Park System". Québec, Service de recherche de l'aile parlementaire, janvier 1976. 94 p., illus., tabl., cartes.

"Pas de terres aux non-résidents". Le Soleil (Québec), 18 juin 1973.

PEPIN, Gilles. "Un Américain n'a pas encore payé son terrain acheté dans la Beauce en 1971". Le Soleil (Québec), 27 mars 1973, p. 25.

POUDRIER, Georges-André. "Les Ontariens se lancent à l'assaut de l'Outaouais". Le Droit (Ottawa), 2 mars 1974.

POULIOT, Paul. "La politique agricole fédérale serait une faillite". La Presse (Montréal), 17 janvier 1976.

POULIOT, Robert et Michel Roesler. "Québec risque de perdre jusqu'à \$ 300 millions par an d'investissements immobiliers étrangers". La Presse (Montréal), 8 juin 1976, p. E-3.

"15 % des fermes vendues: aux Américains". La Tribune (Sherbrooke), 7 janvier 1976.

PROVOST, Gilles. "Québec veut réserver à l'agriculture les meilleures terres de la région de Montréal". Le Devoir (Montréal), 16 novembre 1973.

PURDIE, James. "Foreign real estate investors thought switching to Montreal". The Globe and Mail (Toronto), 8 février 1974.

- QUEBEC. Assemblée Nationale. Commission permanente de l'Agriculture. Etude des crédits du ministère de l'Agriculture. Québec, Editeur officiel, 29 avril 1975. No 55, pages B-2267 et B-2275.
- QUEBEC. Assemblée Nationale. Commission permanente des finances, des comptes publics et du revenu. Etude du projet de loi no 46; loi des droits sur les transferts de terrains. Québec, Editeur officiel, 29 juin 1976. Pages B-3811 et B-3821.
- QUEBEC. Assemblée Nationale. Journal des Débats. 10 juillet 1974, p. 1580.
- QUEBEC. Assemblée Nationale. Journal des Débats. Quatrième session, 30e Législature. Vol. 17, no 56, pp. 1800 à 1829.
- QUEBEC. Assemblée Nationale. Journal des Débats. 10 décembre 1975, p. 2523.
- QUEBEC. Assemblée Nationale. Journal des Débats. Vol. 17, no 28, 11 mai 1976, pages 963 à 1028.  
discours sur le budget
- QUEBEC. Assemblée Nationale. Journal des Débats. Vol. 18, no 2, 15 décembre 1976.
- QUEBEC. Assemblée Nationale. Journal des Débats. Vol. 18, no 7, 22 décembre 1976. Pages 290, 291.
- QUEBEC. Assemblée Nationale. Loi des droits sur les transferts de terrains. Québec, Editeur officiel, 1976. 22 p.
- QUEBEC. Assemblée Nationale. Projet de loi no 46. Loi des droits sur les transferts de terrains. [Sanctionné le 30 juin 1976]. Québec, Editeur officiel, 1976. 22 p.

- QUEBEC. Le cadre et les moyens d'une politique québécoise concernant les investissements étrangers. Rapport du comité interministériel sur les investissements étrangers. Québec, septembre 1973. [Texte révisé de mars à mai 1974]. 485 p., tabl.
- QUEBEC. Ministère de l'Agriculture. Correspondance. [Lettre du ministre Kevin Drummond à Paul Couture, président de l'Union des producteurs agricoles]. Québec, 26 mars 1976. 3 p.
- QUEBEC. Ministère de l'Agriculture. La spéculation probable dans les basses terres du Saint-Laurent et de l'Outaouais et l'aliénation du territoire à des non-résidents du Québec dans l'ensemble de l'économie agricole. Québec, février 1976. 22 p.  
non publié
- QUEBEC. Ministère de l'Agriculture. Législation favorisant l'utilisation du territoire agricole du Québec. [Mémoire confidentiel destiné au Cabinet]. Québec, 1976, 6 p.  
non publié
- QUEBEC. Ministère de l'Industrie et du Commerce. Une politique d'investissement pour le Québec. Québec, 1975. 15 p.
- QUEBEC. Ministère de l'Industrie et du Commerce. Une politique économique québécoise (document de travail). Québec, 28 janvier 1974. 116 p., tabl.
- QUEBEC. Ministère des Finances. Direction des Communications. Renseignements supplémentaires; discours sur le budget 1976-77. Québec, 11 mai 1976. 31 p., tabl.
- QUEBEC. Ministère des Richesses Naturelles. Rapport de la Commission d'étude des problèmes juridiques de l'eau. Québec, Editeur officiel du Québec, 1975. 459 p., tabl.
- QUEBEC. Ministère des Richesses Naturelles. Rapport de la Commission d'étude sur les droits de surface dans le Nord-Ouest québécois. Québec, circa 1970. 139 p.

QUEBEC. Ministère des Richesses Naturelles et des Terres et Forêts. Moyens d'intégrer les sociétés exploitant les ressources aux circuits économiques nationaux dans les secteurs de juridiction du MTF et du MRN. [Rapport (non publié) soumis au Comité interministériel sur les investissements étrangers]. Québec, circa 1973. 35 p.

QUEBEC. Ministère du Revenu. Loi des droits sur les transferts de terrains: notes explicatives. Québec, mai 1976. 72 p.

QUEBEC. Ministère du Tourisme, de la Chasse et de la Pêche. Service de la Recherche. Les résidences secondaires sur les rives du lac Méqantic. Québec, 1972. 64 p., tabl., cartes.

QUEBEC. Office de planification et de développement du Québec. Mission de planification du Nord-Ouest québécois. Résumé de l'esquisse du plan. Québec, décembre 1971. 81 p.; tabl.

QUEBEC. Office de planification et de développement. Délégation générale et Equipe-Shéma (Nord-Ouest). Dossier de la région Abitibi-Témiscamingue. Rouyn, 1976. 50 p.

QUEBEC. Office de planification et de développement du Québec. L'aménagement intégré des ressources au Nord-Ouest québécois. Rouyn, 1972. 17 p., tabl.

QUEBEC. Secrétariat du Conseil exécutif. Mémoire pour Me Jean Richard, secrétaire général adjoint, concernant la propriété étrangère du sol, présenté par Pierre Angers. Québec, 9 novembre 1973. 18 p.

"Québec doit clarifier sans délai sa position sur le contrôle des investissements étrangers". Le Devoir (Montréal), 5 septembre 1975.

"Quebec land banks". The Montreal Star, 19 juin 1973.

"Quebec land-sale fears soothed". The Citizen (Ottawa), 13 mai 1971.

"Quebec to soften tax on real estate sales to aliens". The Gazette (Montréal), 9 juin 1976.

"Quebec veut protéger des millions d'acres arables". Le Soleil (Québec), 29 mars 1974.

ROESLER, Michel. "La terre québécoise doit rester aux Québécois". La Presse (Montréal), 23 novembre 1973:

ROESLER, Michel. "Les agriculteurs devraient demeurer propriétaires de leurs moyens de production". La Presse (Montréal), 27 novembre 1973.

ROESLER, Michel et Roger Worth. "Le marché immobilier canadien fut pendant trois ans un havre de paix pour les capitaux étrangers". La Presse (Montréal), 8 juin 1976.

ROSE, Curtice. "Non-Resident Land Ownership and Land Value in two Eastern Townships of Quebec: a preliminary investigation" dans les Cahiers de Géographie de Québec. Vol. 19, no 48, Québec, P.U.L., décembre 1975. Pages 537 à 552.

ROSE, Julia. "Foreign investment reaching new highs in local real estate". The Gazette (Montréal), 9 août 1974.

SAINT-AMOUR, Jean-Pierre. Pontiac: la demande récréative et touristique. Hull, 1973. 23 p.

SAINT-AMOUR, Jean-Pierre [et al]. Possibilités de développement des activités touristiques et récréatives dans le sud du Pontiac. Ottawa, 1972. 38 p.

SAINT-JEAN, Armande. "Abitibi, U.S.A." dans Le Maclean. Montréal, novembre 1971, pages 20 à 26. Illus.

SAINT-LAURENT, Claude. "Le Québec, un Pérou offert aux Belges". La Presse (Montréal), 15 mars 1973.

SAINT-PIERRE, Guy [ministre de l'Industrie et du Commerce].  
 "Le Québec face aux investissements étrangers".  
 [Discours devant le Canadian Club de New York].  
Le Soleil (Québec), 10 septembre 1975:

SAINT-PIERRE, Guy [ministre de l'Industrie et du Commerce].  
 "La nouvelle politique gouvernementale". Le Devoir  
 (Montréal), 18 décembre 1975.

SORMANY, Pierre. "Pourvu que M. Garneau ne cède pas !".  
Le Jour (Montréal), 10 juin 1976.

SOULIE, Jean-Paul. "Les Américains se ruent sur les terres  
 du Québec". La Presse (Montréal), 5 mars 1974.

"Taxe de 33 % sur la spéculation immobilière pour les  
 étrangers". Le Soleil (Québec), 12 mai 1976.

"Terres marginales: Québec réagira aux achats américains".  
Le Devoir (Montréal), 17 décembre 1972.

"Une révélation: les petits propriétaires forestiers n'ont  
 que 3.5 % de la superficie du Nord-Ouest québécois".  
La Frontière (Rouyn), 20 juin 1973.

WARDWELL, William. "Québec cottagers invade Vermont". The  
 Montreal Star, 18 septembre 1976, p. C-1.

WYL, Jean-Michel. "On vend l'Abitibi pour quelques pistoles  
 à des intérêts étrangers". Abitibi-Dimanche (Val-  
 d'Or), 20 août 1972.

PROVINCES DE L'ATLANTIQUE

"Assessment branch following new policies". The Chronicle-Herald (Halifax), 28 mars 1973.

ANTOFT, Kell et al . Matters Related To Non-Resident Land Ownership in Nova Scotia. Discussion Paper. Halifax, The Institute of Public Affairs (Université de Dalhousie), 1971. 32 p., tabl.

ANTOFT, Kell. Statement to the Select Committee of the Nova Scotia Legislature on Non-Resident Ownership of Land. Halifax, The Institute of Public Affairs (Université de Dalhousie), circa 1973 . 5 p.

ANTOFT, KELL. Taxation and the Non-Resident Landowner in Prince Edward Island. Report to the Royal Commission on Land Ownership and Land Use. Halifax, The Institute of Public Affairs (Université de Dalhousie), 30 mai 1973. 13 p., tabl.

BROWN, Farmer. "Does Anyone Have \$ 400,000 To Buy A Nova Scotia Island ?" . The 4th Estate (Halifax), 25 janvier 1973.

CALLBECK, Claudette. "Ownership, Disposal Problems Aired" in Royal Commission Hearings . The Guardian (Charlottetown), 25 octobre 1972.

"Campbell Fears Trend Pointing to Absentee Landlord Situation". The Guardian (Charlottetown), 3 juin 1972.

CANADA. Environnement Canada. Land Use Programs in Canada: Nova Scotia. Ottawa, janvier 1974. 40 p.  
auteur: V. Cramer

COADY, Vince. "Astounding decrease in P.E.I. farmland". The Chronicle Herald (Halifax), 26 janvier 1973.

COADY, Vince. "Greater Land Use Planning Seen". The Chronicle Herald (Halifax), 7 septembre 1972.

"Concerted Attack Brought Against Island's Real Property Act". The Guardian (Charlottetown), 26 juillet 1973.

COUNCIL OF MARITIME PREMIERS. Land Registration and Information Division. Caveat on Non-Resident Ownership - Prince Edward Island. Fredericton (New Brunswick), mars 1974. 17 p., tabl., cartes.  
auteurs: Warren C. Reed et David F Woolnough

"Court upholds P.E.I. law". The Chronicle Herald (Halifax), 10 décembre 1973.

"Des certificats de propriété pour étrangers ?". Le Devoir (Montréal), 2 octobre 1973.

"Des terrains canadiens sont vendus à Boston". La Presse (Montréal), 2 avril 1973.

GLYNN, Douglas. "Beaches of P.E.I. arouse the buyer in eager tourists". The Globe and Mail (Toronto), 19 août 1972.

GLYNN, Douglas. "Tight P.E.I. regulations on non-resident ownership of land draws wary eye from realtors". The Globe and Mail (Toronto), 18 août 1972.

"Government Blocks Sale Of Land To Non-Resident". The Guardian (Charlottetown), 10 juin 1972.

HANRATTY, John. "Non-resident ownership harmful". The Chronicle Herald (Halifax), [circa 1973].

HARRISSON, Neil. "High Assessments Driving Nova Scotians From the Land". The 4th Estate (Halifax), 10 février 1972.

ILE-DU-PRINCE-EDOUARD. Cour suprême. MORGAN and JACOBSON v. ATTORNEY GENERAL FOR PRINCE EDWARD ISLAND and BLACQUIERE. Charlottetown, 19 novembre 1973.

dans Newfoundland & Prince Edward Island Reports, vol. 5, cited (1974), pages 129 à 141. The Maritime Law Book Company, Box 302, Fredericton, N.B.

ILE-DU-PRINCE-EDOUARD. Report of the Royal Commission on Land Ownership and Land Use. Charlottetown, Imprimeur de la Reine, 1973. 97 p., tabl., cartes.

ILE-DU-PRINCE-EDOUARD. Report of the Prince Edward Island Royal Commission on Land Ownership and Land Use - Minimum Maintenance (vol. 2). 151 p., illus., tabl.

rapport effectué par Mary Rawson, du ministère fédéral de l'Expansion économique régionale, section de la planification de la région de l'Atlantique

ILE-DU-PRINCE-EDOUARD. The Acts of the General Assembly. An Act to Amend the Real Property Act (1972). Chap. 40, pages 183, 184. [Assented to April 14th].

ILE-DU-PRINCE-EDOUARD. Revised Statutes. The Real Property Act (1951). Vol. 2, chap. 138, pages 1131 à 1153.

"Land Is Offered to Americans First". Lettre à l'éditeur, anonyme. The Telegraph-Journal (St. John, N.B.), 30 janvier 1973.

"Land ownership limit urged in P.E.I.". The Montreal Star, 31 octobre 1973.

LEE, Marvin T. "Claims land law would violate citizens' rights [lettre]. The 4th Estate (Halifax), 25 janvier 1973.

LITTLE, Bruce. "Foreign land ownership new worry for Maritimes". The Gazette (Montréal), 6 février 1973.

MACINTYRE, Linden. "Land ownership controversy: yelp of consternation". The Halifax Mail Star, 2 décembre 1972.

- MACINTYRE, Linden. "Sight-Point - The centre of two disputes". The Chronicle Herald (Halifax), 1er mars 1973.
- MACINTYRE, Walter. "Government putting lid on non-resident buying". The Guardian (Charlottetown), 10 juin 1972.
- "185 Maritimes acres sold in Boston public auction". The Montreal Star, 2 avril 1973.
- MILLER, John. "Using our money". [Lettre]. The Chronicle Herald (Halifax), 29 janvier 1973.
- "Non-resident land tax recommended for P.E.I.". The Globe and Mail (Toronto), 23 février 1973.
- NOUVEAU-BRUNSWICK. Department of Agriculture and Rural Development. A Review of Land Use Legislations in Selected Canadian Provinces. Fredericton, septembre 1974. 8 p.
- NOUVEAU-BRUNSWICK. New Brunswick Agricultural Research Station. Summary of Proceedings, Land Use Seminar. Fredericton, 30 octobre 1974. 89 p., tabl.
- NOUVELLE-ECOSSE. An Act to Provide for the Disclosure of Land Holdings by Non-Residents and Certain Corporations. Statuts révisés. 1969, 18 Eliz. II, chap. 13, pages 86 à 89.
- NOUVELLE-ECOSSE. A Review of the Environmental Concerns and Recommendations of Participants in the Nova Scotia "Man and Resources" Hearings. Halifax et alii, 18 au 27 septembre 1972. 4 p.
- NOUVELLE-ECOSSE. Report to the House of Assembly of the Select Committee On Non-Resident Ownership of Land. Halifax, Imprimeur de la Reine, novembre 1974. 38 p., tabl.
- "Nova Scotia: Land remains unprotected from foreign ownership". The Montreal Star, 30 novembre 1973.

"Nova Scotia may restrict 'land grabs' by non-residents".  
The Financial Post (Toronto), 19 août 1972.

"Nova Scotians lose land". The Halifax Mail-Star, 24 septembre 1973.

"P.E.I. gets tough on land sales to outsiders". The Financial Post (Toronto), 19 août 1972.

"P.E.I. to probe land ownership". The Financial Post (Toronto), 29 avril 1972.

"PCs Say Government Is Passing The Buck". The Guardian (Charlottetown), 8 juin 1972, p. 5.

POLE, Ken. "Monitoring system urged for foreign land owners".  
The Guardian (Charlottetown), 8 juin 1972.

"Question raised of title to 250,000 acres of land". The Chronicle Herald (Halifax), 28 mars 1973.

REYNOLDS, David. "Islands to be Retreat for Wealthy Americans". The 4th Estate (Halifax), 30 novembre 1972.

SMITH, Bill. "Land sales to Americans could boost economy".  
The Chronicle Herald (Halifax), 30 janvier 1973.

"Spéculateurs étrangers dans les Maritimes". La Presse (Montréal), 15 juin 1974.

STARKS, Richard. "Court ponders land rights - and who sets the rules". The Financial Post (Toronto), 22 février 1975.

"Supreme Court upholds P.E.I. law on land ownership". The Gazette (Montréal), 27 juin 1975.

SURETTE, Ralph. "Tide of land speculation appears to be ebbing". The Montreal Star, 3 janvier 1976.

"The Maritimes: The Beckoning Land". Time Magazine (New York, N.Y.), 19 juin 1972.

THOMPSON, Ian. "Big demand for country land". The Halifax Mail-Star, 17 novembre 1972.

TULL, Eric. "Non-Resident Land Owners in Eastern Canada Are Increasing" dans Nature (Toronto). Vol. 2, no 2, avril-juin 1973, p. 40.

"Two U.S. citizens challenge P.E.I. laws". The Globe and Mail (Toronto), 12 décembre 1972.

"Un exemple de mainmise étrangère". La Presse (Montréal), 7 août 1974, p. 2.

WILMSHURST, Bruce. [Document sans titre]. Charlottetown, 1971. 4 p.

recueil de données provenant du Ministère des Terres et Forêts de l'Ile-du-Prince-Edouard

ONTARIO

CHEVELDAYOFF, Wayne. "Tax on land speculation profits ruled non-deductible in Ottawa". The Globe and Mail (Toronto), 18 juin 1974.

COHEN, Bob. "Ontario moves against land speculation". The Gazette (Montréal), 18 avril 1974.

CONRAD, Richard. "Report concludes foreign ownership of land is beneficial". The Globe and Mail (Toronto), 18 février 1977.

DALY, Margaret. "Davis to present land control law within a month". Toronto Star, 14 avril 1973, pages 1 et 17.

DAVIDSON, Jane. "New Ontario 20 % land tax frightens foreign investors". The Gazette (Montréal), 19 juillet 1974.

DAVIDSON, Jane. "Ontario changes its land taxes. Legislation 'a bit quick' ". The Financial Times (Toronto), 4 novembre 1974.

"Developers gobbling it up. The fast-vanishing Niagara fruit belt". The Montreal Star, 17 octobre 1972.

DEXTER, Alain. "Des abattements fiscaux destinés aux fermiers profitent à des spéculateurs". Le Droit (Ottawa), 23 mars 1973.

"First the farm; next ? ". The Globe and Mail (Toronto), 22 février 1973.

"Freeze on farm land sale to speculators sought". The Ottawa Journal, 8 juin 1973, p. 19.

JACKSON, John N. Recreational Development and the Lake Erie Shore. [Research commissioned by The Niagara Regional Development Council]. St. Catharines (Ontario), Brock University Press, 1967. 241 p., tabl., cartes.

"Land-use policy blamed for rise in food prices". The Globe and Mail (Toronto), 21 décembre 1974.

MARTIN, Lawrence. "End considered to land taxes for foreigners". The Globe and Mail (Toronto), 7 octobre 1976, p. 3.

"Message to non-residents: debt welcome, equity not". The Financial Post (Toronto), 20 avril 1974.

"Offers plan to curb land speculation". The Gazette (Université de Waterloo), 15 septembre 1971.

à propos d'un rapport du professeur L. O. Gertler

ONTARIO. An Act to amend The Land Speculation Tax Act, 1974.  
Statuts révisés. 1974, chap. 107, pages 767, 768.  
[Assented to December 10th, 1974].

ONTARIO. An Act to amend The Land Speculation Tax Act, 1974.  
Statuts révisés. 1974, chap. 121, pages 1153 à 1171.  
[Assented to February 6th, 1975].

ONTARIO. An Act to amend The Land Transfer Tax Act, 1974.  
Statuts révisés. 1974, chap. 16, p. 81.  
[Assented to May 9th, 1974].

ONTARIO. An Act to amend The Land Transfer Tax Act, 1974.  
Statuts révisés. 1974, chap. 93, pages 695 à 703.  
[Assented to December 10th, 1974].

ONTARIO. An Act to establish the Ontario Land Corporation.  
Statuts révisés. 1974, chap. 134, pages 1283 à 1295.  
[Assented to February 14th, 1975].

- ONTARIO. An Act to impose a Tax on Land in respect of certain speculative Transactions affecting the Control or Ownership of Land. Statuts révisés. 1974, chap. 17, pages 83 à 113.  
[Assented to June 3rd, 1974].
- ONTARIO. Department of Lands and Forests. A report on the disposition of public land for cottage purposes in Ontario, other Canadian provinces and neighbouring states. Toronto, 1971. 22 p., tabl., cartes.
- ONTARIO. Ministry of Treasury, Economics and Intergovernmental Affairs. Foreign control of Ontario industry. Toronto, octobre 1976. 26 p.
- ONTARIO. Select Committee on Economic and Cultural Nationalism. Foreign Ownership of Ontario real estate. Toronto, Imprimeur de la Reine, 1973. 60 p.
- ONTARIO. Select Committee on Economic and Cultural Nationalism. Interim Report: Natural Resources, Foreign Ownership and Economic Development. Toronto, Imprimeur de la Reine, 1974. 103 p.
- ONTARIO. The Land Transfer Tax Act, 1974. Statuts révisés. Chap. 8, pp. 41-60. [Assented to April 26th, 1974].
- ONTARIO. The Minister's Advisory Committee. Recommendations to the MINISTER OF REVENUE for the PROVINCE OF ONTARIO relating to The Land Transfer Tax Act, 1974, and The Land Speculation Tax Act, 1974. Toronto [c/o 51st Floor, Toronto-Dominion Centre], 26 juillet 1974. 117 p.
- "Ontario farmland being gobbled-up by Montrealers. Fear politics." The Gazette (Montréal), 1 novembre 1973.
- "L'Ontario interdirait la vente de terrains à des étrangers". Le Devoir (Montréal), 28 septembre 1973, p. 6.

"Ontario survey shows 12 % of lake cottages held by U.S. citizens". The Globe and Mail (Toronto), 1 octobre 1970.

"Ontario taxes land deals, foreign buyers". The Gazette (Montréal), 10 avril 1974.

"Ontario to defend tax on land profits if Ottawa objects". The Montreal Star, 19 juin 1974.

"50 % tax to curb speculators". The Citizen (Ottawa), 10 avril 1974.

"Policies of past 20 years criticized. 17 % of Ontario Crown land bought by foreigners: study". The Globe and Mail (Toronto), 30 avril 1971.

PURDIE, James. "Toronto-oriented rural property shows 15 % annual appreciation". The Globe and Mail (Toronto), 23 mai 1973.

"Queen's Park a porté un dur coup à la spéculation immobilière". Le Devoir (Montréal), 13 mai 1974.

"Recreational land ban is sought. No sales to U.S. citizens". The Globe and Mail (Toronto), 17 septembre 1970, p. 3.

"Report calls for Ontario limit on sale of land to foreigners". The Globe and Mail (Toronto), 28 septembre 1973.

RIDDELL, Beatrice. "Land speculation tax may swing a big clout". The Financial Post (Toronto), 20 avril 1974.

RIDDELL, Beatrice. "Ontario's new land tax laws still being tinkered with". The Financial Post (Toronto), 13 juillet 1974.

SHEPHERD, Harvey. "Transfer tax claimed virtually eliminating foreign investment in Ontario real estate". The Globe and Mail (Toronto), 15 mars 1975.

SLINGER, John et Michael Moore. "Swampy Ontario tax lands offered U.S. buyers at inflated prices". The Globe and Mail (Toronto), 1 février 1972.

"Speculative profit tax thought effective curb". The Globe and Mail (Toronto), 14 novembre 1974.

"Surely, the business of all". The Globe and Mail (Toronto), 27 juillet 1974.

WEISS, Gary. "Ontario land speculation tax a legal mess, lawyers claim". The Financial Post (Toronto), 8 juin 1974.

PROVINCES DE L'OUEST

- ALBERTA. Assemblée législative. Communiqué de presse émis par L'Hon. Jim Foster, Solliciteur général. Edmonton, circa septembre 1976. [Résultats d'un an de surveillance de la vente de terres à des non-résidents; du 1er juin 1975 au 31 mai, 1976].
- ALBERTA. Department of Agriculture. Resource Economics Branch. A Look at Rural Land Ownership in Alberta by C.C.M. Pei. Edmonton, Alberta Land Use Forum (Technical Report No. 6), 1974. 38 p., tabl.
- ALBERTA. Department of Agriculture. Resource Economics Branch. An Investigation Into Rural Property Ownership in Alberta. Edmonton, Alberta Land Use Forum (Technical Report No. 6A), 1974. 42 p., tabl., cartes.
- ALBERTA. Department of Agriculture. Resource Economics Branch. Rural Land Tenure by Diana M. Boylen. Edmonton, Alberta Land Use Forum (Technical Report No. 6B), 1975. 53 p., tabl., cartes.
- ALBERTA. Institute of Law Research and Reform. Land Ownership Rights, Law and Land: an overview by A. J. Esau. Edmonton, Alberta Land Use Forum (Technical Report No. 9), 1974. 195 p.
- ALBERTA. The Land Titles Amendment Act, 1974. Statuts révisés. 1974, chap. 72, pages 354 à 357. [Assented to November 6, 1974].
- ALBERTA. The Public Lands Amendment Act, 1973. Statuts révisés. 1973, chap. 49, pages 359, 360. [Assented to May 10, 1973].

ALBERTA LAND USE FORUM. Use of Our Lakes and Lake Shore Lands. Edmonton, Technical Committee on lakes and lake shorelands (Technical Report No, 12), 1974. 120 p., illus., tabl., cartes.

ALBERTA WHEAT POOL. Presentation to public land use hearings. Calgary, 4 et 5 mars 1975. 8 p.

"B.C. may ban land sales to foreigners". The Montreal Star, 20 mars 1973, p. B-17.

Brown, Jacob A. A study of purchases and ownership of Saskatchewan farm lands by citizens and companies of the United States of America to December 31, 1970. Saskatoon, University of Saskatchewan, Department of Agricultural Economics, 1972. 23 p. [Research Report R R: 72-11].

DALY, Margaret. "Land-use controls: B.C. is breaking new ground". The Toronto Star, 14 avril 1973, p. 17.

"Dans l'Ouest canadien: on revise la question des terrains possédés par des étrangers". Le Jour (Montréal), 3 mai 1974.

DOIG, John. "A land bank rents out its acreage: Saskatchewan keeps 'em down on the farm". The Star-Phoenix (Saskatoon), 15 janvier 1975.

"Farmers urge land study in Manitoba". The Globe and Mail (Toronto), 15 janvier 1976.

"Foreign ownership of land: Alberta to monitor all deals". The Ottawa Citizen, 1 novembre 1972, p. 54.

Gibson, Gordon F. Correspondance personnelle. Lettre en date du 29 septembre 1973.

de la Colombie-Britannique, M. Gibson fait maintenant partie du gouvernement Bennett

HAMDIN, Tom [conseiller]. The Saskatchewan Land Bank Commission, Régina. Correspondance. Lettre en date du 30 janvier 1975.

HILLS, Nick. "Firm measures taken to protect farmland". The Citizen (Ottawa), 11 mai 1972.

HILLS, Nick. "Trying to make agriculture attractive to youth: Saskatchewan buying out farmers". The Gazette (Montréal), 5 février 1973.

HOESCHEN, Susan. "Manitoba land prices rise as non-resident buys climb". The Financial Post (Toronto), 25 janvier 1975.

KRUEGER, Steve. "Les terres atteignent des prix exorbitants". Le Droit (Ottawa), 20 janvier 1975, p. 2.

"Land bank lease rule overturned: Saskatchewan land for residents only". The Montreal Star, 30 mai 1973.

"Les fermiers manitobains s'opposent au contrôle des terres par l'Etat". Le Soleil (Québec), 5 novembre 1975.

MANITOBA. The Manitoba Department of Agriculture. In Search of a Land Policy for Manitoba. A Working Paper. Winnipeg, Imprimeur de la Reine, décembre 1974. 120 p., tabl., cartes.

"Manitoba land plan urged". The Montreal Star, 17 juillet 1974.

"Manitoba to study land ownership". The Financial Post (Toronto), 8 juin 1974.

NEAVES, Jim. "Farmers fear land grab by foreigners". The Gazette (Montréal), 22 juillet 1976.

NEWMAN, Roger. "Manitoba may restrain absentee ownership of farmland". The Globe and Mail (Toronto), 9 janvier 1975.

SASKATCHEWAN. An Act to Regulate the Ownership and Control of Agricultural Land in Saskatchewan. Statuts révisés. 1973-74, chap. 98, pages 451 à 460.  
[Assented to May 10, 1974].

SASKATCHEWAN. Assemblée législative. Debates and Proceedings. Official Report, Session 1973-94, vol. XIV, pages 1235, 1236, 2129, 2130, 2131, 2295 à 2302, 2341 à 2343, 2579 à 2587, 2644 à 2655.

SASKATCHEWAN. Assemblée législative. Final Report of the Special Committee on the Ownership of Agricultural Lands. Régina, mars 1973. 48 p.

SASKATCHEWAN. The Saskatchewan Land Bank Commission. Annual Reports 1972-73, 1973-74. Régina. Illus., tabl.

"Saskatoon, un exemple dans la lutte aux spéculateurs".  
Le Soleil (Québec), 16 juillet 1974.

WILSON, Barry. "Parties to make land bank election campaign issue". The Star-Phoenix (Saskatoon), 15 janvier 1975.

WILSON, Barry et Lawrence Thoner. Dossier du Star-Phoenix (Saskatoon) sur la banque de terrains du gouvernement de Saskatchewan. 15 janvier 1975.

CANADA

"Acquisition de terrains par les étrangers". Le Devoir (Montréal), 28 mai 1973.

ALBERT, L.P. Land Use Legislations and Practices in Canada and the United States. Fredericton (N-B.), 1974. 14 p.

presented at the Land Use Seminar, October 30, 1974, by L.P. Albert, director, Planning and Development, Department of Agriculture and Rural Development

ARNETT, E. James. "Canadian Regulations of Foreign Investment: the Legal Parameters" dans La revue du barreau canadien. Vol. 50, no 2, mai 1972. Pages 213 à 247.

BASE, Ron. "Americans outbid all comers; Maritimes ponders". The Ottawa Citizen, 9 août 1972, p. 7.

BASE, Ron. "O Canada, we will sell bits of thee, glory be, if the price is right". The Ottawa Citizen, 8 août 1972, p. 7.

BASE, Ron. "U.S. may own Canadian West some day". The Ottawa Citizen, 10 août 1972, p. 7.

BURSA, Marjorie C. "Le fédéral s'intéresse à la conservation des terres agricoles". La Terre (Montréal), 10 décembre 1975, p. 28.

BURTON, Thomas L. Natural Resource Policy in Canada. Toronto, McLelland and Stewart, 1972. 174 p.

CANADA. Approvisionnement et Services Canada. Bulletin: Recherche et développement. Nos 40 et 44, juillet et novembre 1976.

- CANADA. Chambre des Communes: Bill C-429. Loi concernant l'acquisition de biens fonds par des non-Canadiens. Première lecture, le 30 mars 1976. [M. Stollery]:
- CANADA. Chambre des Communes. Comité permanent de la Radio-diffusion, des films et de l'assistance aux arts. Procès-verbaux et témoignages. 1ère session, 30e législature.
- Fasc. no 34, 24 février 1976, pages 34:25 à 34:37;
  - fasc. no 35, 26 février 1976, pages 35:4 à 35:6;
  - fasc. no 45, 25 mars 1976, pages 45:10 à 45:24.
- CANADA. Chambre des Communes. Débats. Compte rendu officiel. 1ère session, 29e législature.
- Vol. 1, 1973: 15 janvier, p. 284;
  - vol. 4, 1973: 7 mai, p. 3456;
  - vol. 7, 1973: 5 novembre, pages 7520 à 7522; 7 novembre, pages 7640 à 7642; 15 novembre, pages 7849, 7850; 20 novembre, pages 7973 à 7974.
- CANADA. Chambre des Communes. Débats. Compte rendu officiel. 1ère session, 30e législature.
- Vol. 119, no 9, 10 octobre 1974;
  - vol. 119, no 136, 21 mai 1975, pages 5989, 5990;
  - vol. 119, no 232, 27 janvier 1976, pages 10,367, 10,368;
  - vol. 119, no 286, 13 avril 1976, pages 12,791 à 12,801.
- CANADA. Environnement Canada. Direction générale des terres. Programmes de planification de l'utilisation des sols au Canada - Le Québec. Etude préparée par Odette Langlais. Ottawa, mars 1976. 75 p.
- CANADA. Investissements étrangers directs au Canada. Ottawa, Information Canada, 1972. 584 p., tabl.
- CANADA. Loi prévoyant l'examen et l'appréciation des prises de contrôle d'entreprises commerciales canadiennes par certaines personnes et ceux de la création, par certaines personnes, d'entreprises nouvelles au Canada (1973).

CANADA. RICHARD ALAN MORGAN and ALAN MAX JACOBSON

v.

THE ATTORNEY GENERAL FOR THE PROVINCE OF PRINCE  
EDWARD ISLAND and LEO BLACQUIERE ET AL

Coram:

The Chief Justice Bora Laskin ET AL.  
Cour Suprême du Canada, 26 juin 1975. 17 p.

CANADA. Sénat. Comité sénatorial permanent des Affaires  
étrangères. Délibérations. 1ère session, 30e  
législature.

- Fasc. no 34, 13 et 18 mai 1976, pages 34:54 à 34:66;
- fasc. no 37, 8 et 22 juin 1976, pages 37:7 à 37:39.

CANADA. Sénat. Débats. Compte rendu officiel. 1ère session,  
30e législature.

- Vol. 123, no 184, 29 avril 1976, p. 2074;
- vol. 123, no 186, 5 mai 1976, pages 2092 à 2096;
- vol. 123, no 204, 22 juin 1976;
- vol. 123, no 206, 28 juin 1976, pages 2264 à 2268;
- vol. 123, no 207, 29 juin 1976, pages 2279 à 2286;
- vol. 123, no 208, 30 juin 1976, pages 2309 à 2314;
- vol. 123, no 209, 6 juillet 1976, pages 2323, 2324;
- vol. 123, no 210, 7 juillet 1976, pages 2348 à 2350.

CANADA. Secrétariat des Conférences intergouvernementales  
canadiennes. Comité fédéral-provincial de la proprié-  
té étrangère du sol. Rapport aux premiers ministres.  
Ottawa, Information Canada, 1975. 72 p.

COMMITTEE FOR AN INDEPENDANT CANADA. Getting it back. Toronto,  
Clarke, Irwin, 1974. 324 p.

chapitre 9: "Non-Resident Ownership of Land", par D.  
Barrie Clarke

COMMITTEE FOR AN INDEPENDANT CANADA. Policy Paper on Non-  
Resident Ownership of Land in Canada. Toronto,  
1972. 16 p.

"Controls spreading: Foreign land buyers limited". The Ottawa  
Citizen, 28 novembre 1972.

CUTLER, Maurice. "Foreign demand for our land and resources"; "Are we alienating too much recreational land and too much of our best agricultural land?"; "How foreign owners shape our cities"; "The sale of Canada's resources"; "Shall Canada's land go to the richest bidders?". Série d'articles publiés dans le Canadian Geographical Magazine (Toronto), d'avril à septembre 1975. [75 p. au total]. Illus., tabl.

DICKIE, Allan. "Americans buying up prime recreation land". The Montreal-Star, 28 août 1971.

FEDERATION CANADIENNE DE L'AGRICULTURE. Politiques d'utilisation des terres, 1974. 90 p.  
recensement effectué par les dix fédérations agricoles provinciales

GIBSON, Gordon. "This Land is Their Land" dans The Week-End Magazine. Montréal, 10 mars 1973.

GREEN, Richard A. "The Residence of Trusts for Income Tax Purposes" dans le Canadian Tax Journal. Vol. 21, no 1. Toronto, Canadian Tax Foundation, janvier-février 1973. Pages 217 à 231.

GWIN, Richard. "La propriété du sol au Canada: situation de crise". Le Soleil (Québec), 25 mars 1974.

INNIS, Hugh. Americanization. Toronto, McGraw-Hill Ryerson, 1972. 96 p.

KIDD, Bruce. "Summertime and No Place to Play" dans Canadian Dimension. Vol. 7, no 3. Toronto, août-septembre 1970. Pages 7 à 9.

KUBOTA, Akira et Alex J. Murray. "What Canadians Think of U.S. Investment" dans The International Review, a World Perspective. Toronto, vol. 2, no 3, 12 février 1973. Pages 35 à 41.

"La mainmise des non-résidents sur les terres fait l'objet d'un débat". Le Soleil (Québec), 4 août 1972.

"Land ownership law may ban foreigners". The Gazette (Montréal), 25 février 1976.

La propriété étrangère et La propriété. Documents émanant de la conférence "L'Homme et ses ressources". Toronto, 1973, respectivement 9 et 10 pages.

"Les étrangers ne pourraient plus acheter des terres". Le Soleil (Québec), 8 novembre 1975.

"Les premiers ministres sont d'accord sur huit grands thèmes". Le Soleil (Québec), 23 août 1975.

"Les provinces n'ont pu faire l'unanimité". Le Devoir (Montréal), 21 août 1976, p. 3.

MAIR, Winston. Developments in multiple use of Canada's public lands. Ottawa, Ministère de l'Expansion économique régionale, 1973. 11 p.

MCFADYEN, Stuart. "The Control of Foreign Ownership of Canadian Real Estate" dans Analyses de politiques. Vol. 2, no 1. Toronto, University of Toronto Press, hiver 1976. Pages 65 à 77.

MURRAY, J. Alex et Lawrence LeDuc. A Cross-Sectional Analysis of Canadian Public Attitudes Toward U.S. Equity Investment in Canada. Toronto, Ontario Economic Council (Working Paper no 2/75), 1975. 83 p., tabl.

NATIONS-UNIES. Bureau des informations publiques. Charter of Economic Rights and Duties of States. New York, 1975. 12 p.

numéro de code: OPI/542 - 75 - 38308

NORTH, Lincoln W. Foreign Investment in Canadian Real Estate. [Published under the auspices of The Research and Development Fund, Appraisal Institute of Canada]. Montréal, février 1977. 24 p.

PERRY, Robert L. Galt, U.S.A. Toronto, Maclean-Hunter, 1971. 137 p., illus.

"Provinces move towards land use controls". The Chronicle-Herald (Halifax), 1 mars 1973, p. 12.

SAUVE, Jeanne [ministre fédéral de l'Environnement]. "Il faut utiliser rationnellement les terres". Le Soleil (Québec), 16 octobre 1975.

Shoreland: its Use, Ownership, Access and Management:  
[Proceedings of a two-day seminar - March 8-10, 1972 - Amherst, Nova Scotia, sponsored by Lands Directorate, Environment-Canada, in cooperation with the Institute of Public Affairs, Dalhousie University, Halifax, N.S.]. 82 p., illus., tabl., cartes.

SPENCER, John. "The Alien Landowner in Canada" dans La revue du Barreau Canadien. Vol. 51, no 3. Ottawa, Association du Barreau Canadien, septembre 1973. Pages 389 à 418.

"The Alienation of the Land", dans le Time Magazine. New York (E.U.), 17 août 1970.

TRUDEAU, Pierre-Elliott [premier ministre du Canada]. Correspondance. Lettre aux premiers ministres provinciaux, en date du 5 septembre 1975. Ottawa, 5 p.

TRUMBULL, Robert. "Beaucoup d'Américains achètent des maisons au Canada". Le Soleil (Québec), 8 mai 1975, p. E-3.

WALKER, Philip G. "Acquisitions from Non-Residents" dans le Canadian Tax Journal. Vol. 20, no 1. Toronto, Canadian Tax Foundation, janvier-février 1972. Pages 131 à 137.

ETATS-UNIS \*

- ALABAMA. Strickland, M.C. [analyste]. Correspondance.  
Montgomery, State Capitol, Legislative Reference  
Service, 8 août 1975.
- ALASKA. State Division of Lands. Information Unit. Corres-  
pondance. Fairbanks, août 1975.  
[Documentation jointe. 47 p.]
- ARIZONA. Bettwy, Andrew L. [State Land Commissioner].  
Correspondance. Phoenix, State Land Department,  
26 août 1975.
- ARIZONA. David, Victor M. [Deputy Commissioner, State Real  
Estate Department]. Correspondance. Phoenix, State  
Real Estate Department, 19 septembre 1975.  
[Documentation jointe. 135 p.]
- ARKANSAS. Adams, Windell R. [Director of Research and  
Community Services]. Correspondance. Little Rock,  
State Capitol, Arkansas Industrial Development  
Commission, 12 août 1975.
- CALIFORNIE. Thomas, W. Jerome [Chief Legal Officer]. Corres-  
pondance. Sacramento, State of California Department  
of Real Estate, 11 août 1975.
- COLORADO. Nussbaum, Tom [Assistant to the Governor]. Corres-  
pondance. Denver, State of Colorado Executive  
Chambers, 13 août 1975.  
[Documentation jointe. 2 p.]

---

\* La correspondance avec les Etats américains a été  
réalisée en collaboration avec le Service de recherche  
de la bibliothèque de la Législature du Québec.

CONNECTICUT. Grasso, Ella [Governor]. Correspondance.  
Hartford, State of Connecticut Executive Chambers,  
11 août 1975.

CONNECTICUT. Harrigan, David J. [General Counsel]. Correspon-  
dance. Hartford, State of Connecticut Department of  
Planning and Energy Policy, 15 août 1975.  
[Documentation jointe. 4 p.]

"Détaissant les banlieues, les Américains louchent vers  
les zones rurales". Le Dimanche (Montréal), 14  
novembre 1976, p. 18.

DELAWARE. Short, Sylvia I. [Librarian]. Correspondance.  
Dover, Legislative Council of Delaware, 4 août  
1975.  
[Documentation jointe. 12 p.]

ETATS-UNIS. Department of Agriculture. Economic Research  
Service. State and Federal Legal Regulation of  
Alien and Corporate Land Ownership and Farm Operation.  
By Fred L. Morrisson and Kenneth R. Krause.  
Agricultural Economic Report No. 284. Washington,  
D.C., décembre 1975. 105 p. Tabl., cartes.

ETATS-UNIS. Department of Commerce. Foreign Direct Investment  
in the United States. Report of the Secretary of  
Commerce to the Congress in Compliance With the  
Foreign Investment Study Act of 1974 (Public Law  
93-479). Washington, avril 1976. 9 vol. tabl., cartes.

Vol. 1: Report of the Secretary of Commerce to the  
Congress. 249 p. No d'inventaire, vol. 1 et  
2: 003-010-00044-9.

Vol. 2: Report of the Secretary of Commerce: Benchmark  
Survey, 1974. 229 p. No d'inventaire, vol.  
1 et 2: 003-010-00044-9.

Vol. 3: Appendix A - Industrial and Geographic  
Concentration. 287 p. No d'inventaire: 003-  
010-00045-7.

Vol. 4: Appendix B - Energy  
Appendix C - Selected Natural Resources  
Appendix D - Commercial Fisheries  
Appendix F - Banking  
71 p. No d'inventaire: 003-010-00046-5.

- Vol. 5: Appendix G - Investment Motivation  
Appendix H - Financing  
Appendix I - Management and Labor Practices  
 511 p. No d'inventaire: 003-010-00047-3.
- Vol. 6: Appendix J - Taxation  
 313 p. No d'inventaire: 003-010-00048-1.
- Vol. 7: Appendix K - Federal and State Law.  
 442 p. No d'inventaire: 003-010-00049-0.
- Vol. 8: Appendix L - Foreign Investment in Land  
Appendix M - Land Law  
 262 p. No d'inventaire: 003-010-00050-3.
- Vol. 9: Appendix N - Policies and Laws of Other  
Countries  
Appendix O - Transfer of Technology  
Appendix P - Accounting  
Appendix Q - Federal Agency Sources of Data  
Appendix R - Bibliography  
 317 p. No d'inventaire: 003-010-00051-1.

GEORGIA. Trippe, David R. [Assistant Executive Counsel].  
Correspondance. Atlanta, Office of the Governor,  
 4 août 1975.

GUAM. Pérez, Conchita C. [Deputy Civil Registrar]. Corres-  
pondance. Agana, Guam Department of Land Management,  
 29 août 1975.  
 [Documentation jointe. 17 p.]

"Flots d'investissements étrangers aux Etats-Unis". La  
Presse (Montréal), 11 février 1974.

"Has The Land Boom Crested?", dans Forbes, 15 juin 1974.  
 Pages 32 à 38.

HAWAII. Cobb, Christopher [Chairman of the Board].  
Correspondance. Honolulu, Hawaii Department of Land  
 and Natural Resources, 13 août 1975.  
 [Documentation jointe. 8 p.]

IDAHO. Wise Robert N. [Chief, Bureau of State Planning and  
 Community Affairs]. Correspondance. Boise, Statehouse,  
 Division of Budget, Policy Planning and Coordination,  
 15 août 1975.  
 [Documentation jointe. 43 p.]

ILLINOIS. Dineff, Beverly E. [Assistant Real Estate Commissioner]. Correspondance. Springfield, Illinois Department of Registration and Education, 8 août 1975.

IOWA. Vermeer, Elmer H. [Administrative Assistant]. Correspondance. Des Moines, State Capitol, Office of the Governor, 31 juillet 1975.  
[Documentation jointe. 11 p.]

"Japanese aren't coming, they are here", dans U.S. News and World Report. Vol. 73, no 25, Washington C.C., 18 décembre 1972.

KENTUCKY. Raines, William H. [Staff Attorney]. Correspondance. Frankfort, State of Kentucky Legislative Research Commission, 18 août 1975.  
[Documentation jointe. 5 p.]

LATES, Richard Van Ness. The Changing Functions of the Vermont-Quebec Segment of the U.S. - Canadian Boundary. [A thesis presented to the Faculty of the Graduate College of the University of Vermont]. Mai 1971, 135 p.

"Le Koweit vient d'agrandir son royaume d'une petite île de l'Atlantique", dans La lettre touristique. Vol. 3, no 21. [Ville de Laval, Ed. Sotar, 1 novembre 1974. Tél. 514-332-3730].

"Les Arabes dans l'immobilier: déjà un demi-milliard aux Etats-Unis". Le Jour (Montréal), 30 avril 1974.

LOUISIANE. Dunn, E. Anne [Director, Governmental Research Department]. Correspondance. Baton Rouge, Louisiana Executive Department, 1 août 1975.

LOUISIANE. Morgan, John. [Staff Attorney]. Correspondance. Baton Rouge, Louisiana Legislative Council, 26 août 1975.  
[Documentation jointe. 3 p.]

- MAINE. Roseman, David [Assistant Attorney General]. Correspondance. Augusta, Maine Department of the Attorney General, 26 août 1975.  
[Documentation jointe. 3 p.]
- MARYLAND. Peddicord, Thomas J. [Assistant Legislative Officer]. Correspondance. Annapolis, Maryland Executive Department, 30 juillet 1975.  
[Documentation jointe. 5 p.]
- MASSACHUSETTS. White, Catherine A. [Assistant Legal Counsel to the Governor]. Correspondance. Boston, The Commonwealth of Massachusetts Executive Department, 14 août 1975.
- MILLER, Judith. "The Buying of America", dans The Progressive. Vol. 38, no 5. Madison (Wisconsin), mai 1974. Pages 42,43,44.
- MINNESOTA. Anderson, Wendell R. [Governor]. Correspondance. St. Paul, State of Minnesota, Office of the Governor, 4 août 1975.
- MISSOURI. House, Robert H. [Assistant Attorney General]. Correspondance. Jefferson City, Offices of the Attorney General of Missouri, 13 août 1975.  
[Documentation jointe. 2 p.]
- MISSISSIPI. Williams, James E. [Administrative Assistant]. Correspondance. Jackson, The Capitol, 31 juillet 1975.
- NEBRASKA. Nelson, W. Don [Director, Office of Planning and Programming]. Correspondance. Lincoln, State Capitol, 29 juillet 1975.  
[Documentation jointe. 8 p.]
- NEVADA. Meder, John L. [Administrator, Division of State Lands]. Correspondance. Carson City, Nevada Department of Conservation and Natural Resources, 4 août 1975.  
[Documentation jointe. 1 p.]
- NEW HAMPSHIRE. Thomson, Meldrim [Governor]. Correspondance. Concord, State of New Hampshire, 14 août 1975.

- NEW JERSEY. McQuade, Joseph R. [Law Librarian]. Correspondance. Trenton, State Library of New Jersey, 5 août 1975.  
[Documentation jointe. 4 p.]
- NEW MEXICO. Mee, William Henry [Attorney]. Correspondance. Santa Fe, New Mexico Legislative Council, State Capitol, 1 août 1975.  
[Documentation jointe. 6 p.]
- NEW YORK. Cuomo, Mario M. [Secretary of State]. Correspondance. New York, Department of State, 18 août 1975.  
[Documentation jointe. 23 p.]
- NORTH CAROLINA. Stephenson, David E. [Director, Policy Council Staff]. Correspondance. Raleigh, North Carolina Department of Administration, 31 juillet 1975.  
[Documentation jointe. 53 p.]
- NORTH DAKOTA. Link, Arthur A. [Governor]. Correspondance. Bismarck, North Dakota Executive Office, 31 juillet 1975.
- NORTH DAKOTA. Dommen, R.E. [State Land Commissioner]. Correspondance. Bismarck, State Capitol, State Land Department, 5 août 1975.  
[Documentation jointe. 2 p.]
- OHIO. Ratchford, Robert L. [Deputy Assistant to Governor James A. Rhodes]. Correspondance. Columbus, State of Ohio, Office of the Governor, 18 août 1975.  
[Documentation jointe. 1 p.]
- OREGON. Kelsay, Dorothea B. [Governmental Research Librarian]. Correspondance. Salem, State Capitol, Governor Office, 23 juillet 1975.
- PENNSYLVANIE. McLaughlin, William B. [Legislative Secretary]. Correspondance. Harrisburg, Commonwealth of Pennsylvania, Office of the Governor, 6 août 1975.

PUERTO RICO. Rios, Carlos B. [Attorney General]. Correspondance. San Juan, Commonwealth of Puerto Rico, Office of the Attorney General, 15 août 1975.

RHODE ISLAND. Crouchley, Robert G. [Executive Counsel to the Governor]. Correspondance. Providence, State of Rhode Island Executive Chamber, 28 juillet 1975.

SOUTH DAKOTA. Kneip, Richard F. [Governor]. Correspondance. Pierre, South Dakota Executive Office, 11 août 1975.

TEXAS. White, H.E. [Manager, Land Resources]. Correspondance. Austin, State Capitol, General Land Office, 6 août 1975.

"The Japanese invade Hawaii", dans Time Magazine. New York, 2 juillet 1974. P. 37.

"The New American Land Rush", dans Time Magazine. New York, 1 octobre 1973. Pages 60 à 77.

VERMONT. Sease, Stephen B. [Administrator, Land Use & Development]. Correspondance. Montpelier, State of Vermont, Agency of Environmental Conservation, 4 août 1975.  
[Documentation jointe. 38 p.]

VIRGINIE. Ryland, Catharine [Legislative Research Associate]. Correspondance. Richmond, State Capitol, Division of Legislative Services, 12 août 1975.

VIRGIN ISLANDS. Benjamin, Leopold E. [Administrative Assistant to the Governor]. Correspondance. Charlotte Amalie, St. Thomas, Office of the Governor, 8 août 1975.

WASHINGTON. Evans, Daniel J. [Governor]. Correspondance. Olympia, State Capitol, Office of the Governor, 31 juillet 1975.

"Why the land boom in U.S. is picking up speed", dans le  
U.S. News and World Report. Vol. 73, no 18.  
Washington D.C., 30 octobre 1972.

WISCONSIN. Legislative Reference Bureau. Correspondance.  
Madison, State Capitol, août 1975.  
[Documentation jointe. 2 p.]

WYOMING. King, A.E. [Commissionner of Public Lands].  
Correspondance. Cheyenne, State Capitol, 7 août  
1975.  
[Documentation jointe. 135 p.]

LE PROBLEME DANS SON ENSEMBLE  
AINSI QU'AU NIVEAU INTERNATIONAL

ADLER-KARLSSON, Gunnar. Reclaiming the Canadian economy - A Swedish Approach through Functional Socialism. Toronto, Anansi, 1970. 98 p. Tabl.

AMMONS, David. "Canadians grab land on U.S. west coast". The Montreal Star, 27 novembre 1974.

ANSON-CARTWRIGHT, Ronald. "Investing in foreign real estate has its tax pitfalls". The Financial Post (Toronto), 1 décembre 1973.

BETTS, Peter V.V. "The cloud on the horizon of expropriation: land-use control". The Globe and Mail (Toronto), 13 octobre 1973.

BLANCHE, Ed. "Irritation croissante chez les Britanniques". La Presse (Montréal), 20 octobre 1976, p. G-22.

BRUN, André. "Droits de propriété et droits d'usage du sol agricole: un essai de description", dans Economie rurale. No 75. Paris, Société française d'Economie rurale, 1er trimestre 1968. Pages 97 à 107.

BRUN, André. "L'évolution du prix de la terre et de la répartition de la propriété foncière agricole", dans Economie rurale. No 95. Paris, Société française d'Economie rurale, 1er trimestre 1973. Pages 3 à 22.

BRYANT, R.W.G. Land: Private Property, Public Control. Montréal, Harvest House, 1972. 383 p.

"Canadian development firms enter U.S. market in force". The Gazette (Montréal), 28 décembre 1976, p. 17.

CANADIAN INSTITUTE OF PUBLIC REAL ESTATE COMPANIES' (CIPREC).  
President's Report (1973).  
 [Suite 1704, 390 Bay St., Toronto.. (863-0471)].

CHADWICK, John. "Jewish groups buying occupied Arab land".  
The Montreal Star, 22 mai 1976, p. G-12.

CHALLAYE, Félicien. Histoire de la propriété. Coll. "Que  
 sais-je?" no 36. Paris, P.U.F., 1958. 128 p.

CHARRIER, Jean-Bernard. Citadins et ruraux. Coll. "Que sais-  
 je?" no 1107. Paris, P.U.F., 1964. 128 p.

"Chateau wine dispute uncorks in France". The Citizen  
 (Ottawa), 10 novembre 1976, p. 11.

CONRAD, Richard. "Way proposed to free realty sector from  
 politics". The Globe and Mail (Toronto), 22 octobre  
 1976, p. B-3.

DAVID, E.J.L. "The Exploding Demand for Recreational  
 Property", dans Land Economics. Vol. 45, no 2.  
 Madison, University of Wisconsin Press, mai 1969.  
 Pages 206 à 217.

DESROCHERS, Jeanne. "Les commerçants de l'immeuble sont  
 très sceptiques devant l'intervention de l'Etat".  
La Presse (Montréal), 23 octobre 1976, p. D-5.

DOWNIE, Leonard. "The Recreation Land Racket", dans The  
 Progressive. Vol. 38, no 5. Madison (Wisconsin),  
 mai 1974. Pages 19 à 24.

ELY, Richard T. et George S. Wehrein. Land as Space. Madison,  
 The University of Wisconsin Press, 1964. 481 p.

ETATS-UNIS. Department of the Interior. Bureau of Outdoor  
 Recreation. A Report on Recreational Land Price  
 Escalation. Washington D.C., 1967. 33 p.

FARRELL, Paul B. Jr. "Strategies for Foreign Corporations in the U.S. Realty Market", dans Real Estate Review. Vol. 3, no 4. Boston (Mass.), Warren, Gorham & Lamont Inc, automne 1974. Pages 28 à 37.

FAUCHER, S. [et al]. "Notre Haiti", dans Missions étrangères. Vol. 17, no 4. Montréal, juillet-août 1975. Pages 12, 13, 14.

FEYST, John van der. "Exodus ! The flight of Canadian capital", dans Canadian Business. Montréal, décembre 1976. Pages 13 à 26.

GERECKE, Kent [et al]. "Influence on Land Policy Development in the Prairie Provinces: State of the Art", dans Colloque urbain. Vol. 2, no 2. Ottawa, Conseil canadien de recherches urbaines et régionales, été 1976. Pages 16-18.

GROSS, Paul. "Changing the Ground Rules in the Raw Land Game", dans Real Estate Review. Vol. 2, no 4. Boston (Mass.), Warren, Gorham & Lamont Inc, hiver 1973. Pages 36 à 40.

"Land control - not war". The Globe and Mail (Toronto), 3 mai 1973.

"Le gouvernement israélien renonce à autoriser l'achat de terres arabes dans les territoires occupés". Le Soleil (Québec), 9 avril 1974, p. 46.

"Les millionnaires du pétrole achètent tout à Londres". La Presse (Montréal), 4 décembre 1976.

LEVY, Jean-Philippe. Histoire de la propriété. Coll. "Que sais-je ?", no 36. Paris, P.U.F. 1972. 128 p.

LEWINGTON, Jennifer. "Little oil money flowing into North American real estate". The Gazette (Montréal), 15 mars 1975.

LILLEY, Wayne. "Real estate giant A.E. Lepage Ltd ventures into the rich U.S. market". The Citizen (Ottawa), 6 décembre 1976, p. 8.

MAC ANDREWS, Colin. "Southeast Asia tightens foreign investment rules - Foreign land holding rules". The Financial Post (Toronto), 1 février 1975.

MC CARTHY, James E. "U.K., Canada leading investors in U.S. firms". The Gazette (Montréal), 13 décembre 1976, p. 29.

MADEC, Jean. "La lutte pour la possession de la terre en vue de ses usages agricoles et non agricoles", dans Economie rurale. No 70. Paris, Société française d'Economie rurale, 4e trimestre 1966. Pages 55 à 62.

MILNE, Margaret. "Look for profit potential in foreign property", dans Canadian Business Magazine. Vol. 45, no 8. Montréal, août 1972. Pages 36 à 39.

PEARSON, Norman. Land Banking: Principles and Practice. [Published under the Auspices of the Research and Development Fund, Appraisal Institute of Canada]. Winnipeg, Appraisal Institute of Canada, 1975. 59 p. [Suite 502, 177 Lombard Avenue, Winnipeg, Manitoba R3B 0W5. Tél: (204) 942-0751]

PRINN, Brian T. "Financing Foreign Real Estate Investment", dans Real Estate Review. Vol. 4, no 1. Boston (Mass.), Warren, Gorham & Lamont Inc, printemps 1974. Pages 51 à 56.

PROULX, Jean-Pierre. "L'Eglise de France souhaite une maîtrise accrue des sols par les collectivités locales". Le Devoir (Montréal), 5 février 1974.

REDPATH, D. Kenneth. Ownership of and access to coastal lands: some practical implications. Ottawa, Environnement-Canada, Direction des terres, 1973. 14 p.

RICHARDSON, Boyce. "Land, and Who Should Own it", dans Nature Canada. Vol. 2, no 3. Ottawa, Canadian Nature Federation, juillet-septembre 1973. Pages 17 à 24.

RICKETTS, Mark. "Habitat thumbs down on enterprise". The Financial Post (Toronto), 19 juin 1976, p. 3.

SCHREINER, John. "Whitlam plans tough policy on foreign investment in Australia". The Financial Post (Toronto), 9 juin 1973, p. 18.

SCOTT, Richard. "Sour grapes in the vineyard". Manchester Guardian (Londres), 18 novembre 1972.

SERY, Patrick. "Ces étrangers qui aiment la France", dans Le Nouvel Observateur. Paris, 12 août 1974. Pages 38 à 41.

"Stately English homes now owned by Arabs". The Globe and Mail (Toronto), 30 septembre 1976, p. F-11.

"The land is scarce". The Gazette (Montréal), 19 mars 1973.

"U.S. bid for vineyard blocked". The Globe and Mail (Toronto), 24 août 1976.

WARDWELL, William. "Firm's sales outlets span the Atlantic". The Montreal Star, 6 novembre 1976, p. E-1.

WARDWELL, William. "Those castles in Spain no longer a daydream". The Montreal Star, 3 novembre 1973.

ADDENDA

BRUN, Henri. "Le Québec peut empêcher la vente du sol québécois à des non-Québécois", dans Cahiers de Droit, T-16, no 4, 1975, pp. 973-983.

CHARLES, Réjane. Le zonage au Québec, un mort en sursis. Montréal, P.U.M., 1974. 171 p.

TROTTIER, Louis. "Tableau de la géographie québécoise", dans le Géographe Canadien, XX, 4, 1976, pp. 353-366.

CARTES

CANADA. Ministère des Mines et des Relevés techniques.  
 Direction des levés et de la cartographie.

- Englehart, Ontario-Québec, 31 M/ 13 E, 1960;
- Lac Barrière, Québec, 31 M/ 14 W, 1962;
- Lac Barrière, Québec, 31 M/ 14 E, 1962;
- Lac Roger, Québec, 31 M/ 15 W, 1962;
- Lac Roger, Québec, 31 M/ 15 E, 1962;
- Lac Mourier, Québec, 31 M/16, 1973;
- New Liskeard, Ontario-Québec, 31 M/ 12 E, 1960;
- Anliers, Québec, 31 M/ 11 W, 1961;
- Anliers, Québec, 31 M/ 11 E, 1961;
- Lac Simard, Québec, 31 M/ 10 W, 1961;
- Lac Simard, Québec, 31 M/ 10 E, 1961;
- Lac Nodier, Québec, 31 M/ 9 W, 1960;
- Lac Nodier, Québec, 31 M/ 9 E, 1960;
- Otanabi Lake, Québec, 31 N/ 12 W, 1961;
- Otanabi Lake, Québec, 31 N/ 12 E, 1961;
- Lac Bouchette, Québec, 31 N/ 10 W, 1963;
- Cobalt, Ontario-Québec, 31 M/ 5 E, 1962;
- Ville-Marie, Québec, 31 M/ 6 W, 1964;
- Ville-Marie, Québec-Ontario, 31 M/ 6 E, 1964;
- Belleterre, Québec, 31 M/ 7 W, 1961;
- Belleterre, Québec, 31 M/ 7 E, 1961;
- Winawiash Lake, Québec, 31 M/ 8 W, 1961;
- Winawiash Lake, Québec, 31 M/ 8 E, 1961;
- Cawasachouane Lakes, Québec, 31 N/ 5 W, 1960;
- Cawasachouane Lakes, Québec, 31 N/ 5 E, 1960;
- Réservoir Dozois, Québec, 31 N/ 6 W, 1960;
- Fabre, Québec, 31 M/ 3 W, 1960;
- Fabre, Québec, 31 M/ 3 E, 1960;
- Ostaboningué Lake, Québec, 31 M/ 2 W, 1961;
- Ostaboningué Lake, Québec, 31 M/ 2 E, 1961;
- Lac Ogascanane, Québec, 31 M/1, 1961;
- Lac Antiquois, Québec, 31 N/ 4 W, 1960;
- Ottetail Creek, Ontario-Québec, 31 L/ 14 W, 1958;
- Ottetail Creek, Ontario-Québec, 31 L/ 14 E, 1958;
- Grindstone Lake, Québec, 31 L/ 15, 1972;
- Lac Sairs, Québec, 31 L/ 16, 1973;
- Lac Dumoine, Québec, 31 K/ 13 W, 1962;
- Temiscaming, Ontario-Québec, 31 L/ 11 E, 1957;
- Lac Beauchêne, Québec-Ontario, 31 L/ 10 W, 1961;
- Lac Beauchêne, Québec, 31 L/ 10 E, 1961;

- Lac Bleu, Québec, 31 L/ 9, 1973;
- Russell Lake, Québec, 31 K/ 12 W, 1962;
- Russell Lake, Québec, 31 K / 12 E, 1962;
- Mattawa, Ontario-Québec, 31 L/ 7 W, 1962;
- Mattawa, Ontario-Québec, 31 L/ 7 E, 1962;
- Maganasipi River, Québec-Ontario, 31 L/ 8 W, 1962;
- Maganasipi River, Québec-Ontario, 31 L/ 8 E, 1962;
- Rowanton, Québec, 31 K/ 5 W, 1962;
- Rowanton, Québec, 31 K/ 5 E, 1962;
- Des Joachims, Ontario-Québec, 31 K/ 4 West Half, 1962.

1 : 50,000. Ottawa, Energie, Mines et Ressources Canada.

QUEBEC. Ministère des Terres et Forêts. Direction générale du Domaine territorial. Direction des relevés techniques. Carte du Québec. Québec, 1975.  
1 : 1,250,000.

QUEBEC. Ministère des Terres et Forêts. Direction générale du domaine territorial. Direction des relevés techniques. Tenure des terres forestières du Québec. Québec, 1974. 1: 1,250,000.

QUEBEC. Ministère du Tourisme, de la Chasse et de la Pêche. Direction des locations. Carte régionale de l'Abitibi. Québec, 1974. 1: 3 milles. [No 8, ouest].

QUEBEC. Ministère du Tourisme, de la Chasse et de la Pêche. Direction des locations. Partie sud de Témiscamingue et Pontiac. Québec, 1974. 1: 3 milles. [No 10].

#### Cartes cadastrales

QUEBEC. Ministère de la Colonisation. Comté de Témiscamingue. Québec, 1956. 1: 2 milles. [Québec], Ministère des Terres et Forêts, Direction générale du Domaine territorial, Service du cadastre.

QUEBEC. Ministère de la Colonisation. Comté de Témiscamingue. Québec, 1956. 1: 1 mille. [Québec], Ministère des Terres et Forêts, Direction générale du Domaine territorial, Service du cadastre.

QUEBEC. Département des Terres et Forêts. Abitibi-Témiscamingue. Québec, 1958. 1: 3 milles. [Québec], Ministère des Terres et Forêts, Direction générale du Domaine territorial, Service du cadastre.

QUEBEC. Ministère de la Voirie. Réseau routier, comté Témiscamingue. Québec, 1970. 1: 2 milles. [Québec], Ministère des transports, Direction des politiques et développement des transports, Cartographie et études socio-économiques.

#### Cartes cantonales

QUEBEC. Département de la Colonisation, des Mines et des Pêcheries. Plan officiel d'une partie du village d'Angliers situé dans le cadastre du canton de Baby, comté de Témiscamingue. Ville-Marie, 1927. 1: 200 pieds. [Québec], Ministère des Terres et Forêts, Direction générale du Domaine territorial, Service du cadastre.

QUEBEC. Département de la Colonisation, des Mines et des Pêcheries. Plan officiel d'une partie du village d'Angliers située dans le canton de Guérin, comté de Témiscamingue. Ville-Marie, 1927. 1: 200 pieds. [Québec], Ministère des Terres et Forêts, Direction générale du Domaine territorial, Service du cadastre.

QUEBEC. Département de la Colonisation, des Mines et des Pêcheries. Plan officiel du canton de Baby, comté de Témiscamingue. Ville-Marie, 1928. 1: 200 pieds. [Québec], Ministère des Terres et Forêts, Direction générale du Domaine territorial, Service du cadastre.

QUEBEC. Département de la Colonisation, des Mines et des Pêcheries. Plan officiel du canton Duhamel, comté de Pontiac, Seconde division d'enregistrement. Québec, 1911. 1: 200 pieds. [Québec], Ministère des Terres et Forêts, Direction générale du Domaine territorial, Service du cadastre.

QUEBEC. Département de la Colonisation, des Mines et des Pêcheries. Plan officiel du canton Fabre, seconde division d'enregistrement, maintenant comté de Témiscamingue. Québec, 1910. 1: 200 pieds. [Québec], Ministère des Terres et Forêts, Direction générale du domaine territorial, Service du cadastre.

QUEBEC. Département de la Colonisation, des Mines et des Pêcheries. Plan officiel du canton de Guérin, comté de Témiscamingue. Ville-Marie, 1927. 1: 200 pieds. [Québec], Ministère des Terres et Forêts, Direction générale du domaine territorial, Service du cadastre.

QUEBEC. Département de la Colonisation, des Mines et des Pêcheries. Plan officiel du canton de Guigues, 2e division d'enregistrement, comté de Pontiac. Ville-Marie, 1911. 1: 200 pieds. [Québec], Ministère des Terres et Forêts, Direction générale du Domaine territorial, Service du cadastre.

QUEBEC. Département de la Colonisation, des Mines et des Pêcheries. Plan officiel du canton de Latulipe, comté Témiscamingue. Ville-Marie, 1925. 1: 200 pieds. [Québec], Ministère des Terres et Forêts, Direction générale du Domaine territorial, Service du cadastre.

QUEBEC. Département de la Colonisation, des Mines et des Pêcheries. Plan officiel du canton de Laverlochère, comté de Témiscamingue. Ville-Marie, 1916. 1: 200 pieds. [Québec], Ministère des Terres et Forêts, Direction générale du Domaine territorial, Service du cadastre.

- QUEBEC. Département de la Colonisation, des Mines et des Pêcheries. Plan officiel du canton Nédelec, comté de Témiscamingue. Ville-Marie, 1917. 1: 200 pieds. [Québec], Ministère des Terres et Forêts, Direction générale du Domaine territorial, Service du cadastre.
- QUEBEC. Ministère des Terres et Forêts, de la Chasse et de la Pêche. Plan officiel du canton de Brodeur, comté de Témiscamingue. Québec, 1940. 1: 200 pieds. [Québec], Ministère des Terres et Forêts, Direction générale du Domaine territorial, Service du cadastre.
- QUEBEC. Ministère des Terres et Forêts, de la Chasse et de la Pêche. Plan officiel d'une partie du canton de Mazonod, comté de Témiscamingue. Ville-Marie, 1940. 1: 200 pieds. [Québec], Ministère des Terres et Forêts, Direction générale du Domaine territorial, Service du cadastre.
- QUEBEC. Ministère des Terres et Forêts, de la Chasse et de la Pêche. Plan officiel du canton de Villars, comté de Témiscamingue. Ville-Marie, 1939. 1: 200 pieds. [Québec], Ministère des Terres et Forêts, Direction générale du Domaine territorial, Service du cadastre.
- QUEBEC. Ministère des Terres et Forêts. Plan officiel du canton de Bauneville, division d'enregistrement de Témiscamingue. Ville-Marie, 1944. 1: 200 pieds. [Québec], Ministère des Terres et Forêts, Direction générale du domaine territorial, Service du cadastre.
- QUEBEC. Ministère des Terres et Forêts. Plan du cadastre officiel du canton de Devlin, division d'enregistrement du Témiscamingue. Ville-Marie, 1954. 1: 200 pieds. [Québec], Ministère des Terres et Forêts, Direction générale du Domaine territorial, Service du cadastre.

QUEBEC. Ministère des Terres et Forêts. Plan officiel du canton de Gaboury, comté de Témiscamingue. Québec, 1942. 1: 200 pieds. [Québec], Ministère des Terres et Forêts, Direction générale du Domaine territorial, Service du cadastre.

QUEBEC. Ministère des Terres et Forêts. Plan officiel d'une partie du canton de Laperrière, comté de Témiscamingue. Québec, 1942. 1: 200 pieds. [Québec], Ministère des Terres et Forêts, Direction générale du Domaine territorial, Service du cadastre.

ANNEXE I

Ottawa K1A 0A2  
le 5 septembre 1975

Monsieur le Premier ministre,

Dans ma lettre de février dernier, je vous entretenais du rapport final du Comité fédéral-provincial de la propriété étrangère du sol, lequel soulignait une fois de plus la volonté du gouvernement fédéral de collaborer avec les provinces à la mise en place des mécanismes nécessaires à la résolution de ce problème. Vous vous souvenez qu'à l'époque, la compétence législative fédérale touchant les ressortissants étrangers et les dispositions de l'article 24 de la Loi sur la citoyenneté canadienne avaient suscité des doutes quant à la capacité constitutionnelle des provinces de prendre, relativement à la propriété étrangère du sol, les mesures qu'elles jugent nécessaires. Certaines ont d'ores et déjà demandé que soient apportées à la Loi sur la citoyenneté canadienne des modifications accroissant leurs pouvoirs à cet égard.

On a poursuivi l'étude de cette question bien qu'il fut évident que l'affaire Morgan-Jacobson, alors en instance devant la Cour suprême, clarifierait en partie l'aspect constitutionnel du problème. La Cour n'est prononcée, mais des doutes semblent encore subsister au sujet des incidences de son arrêt sur d'éventuelles lois provinciales visant exclusivement la propriété étrangère du sol. En effet, dans l'affaire Morgan-Jacobson, on le sait, la Cour suprême a tranché

... 2

L'honorable Robert Bourassa  
Le Premier ministre du Québec  
Hôtel du Gouvernement  
Québec (Québec)

- 2 -

au sujet d'une loi touchant la totalité des non-résidents d'une province, les citoyens canadiens au même titre que les ressortissants étrangers, et elle a délimité le champ de la compétence provinciale dans ce contexte. Le gouvernement fédéral espère, pour sa part, que les provinces n'estimeront pas nécessaire de limiter le droit des Canadiens d'acheter des terres où bon leur semble. C'est du reste la position qu'ont officiellement adoptée plusieurs provinces. La question demeure cependant de savoir dans quelle mesure les autorités provinciales peuvent légalement établir une distinction entre étrangers et nationaux et restreindre uniquement les droits des premiers.

Afin de dissiper ces incertitudes constitutionnelles, le gouvernement fédéral ont disposé à modifier l'article 24 de la Loi sur la citoyenneté canadienne de telle sorte que le droit de propriété des étrangers, en ce qui concerne les sols, puisse être limité, voire aboli, dans les conditions et selon les modalités prescrites par le lieutenant-gouverneur de la province concernée. Cette modification ne permettrait toutefois pas, selon nous, de stipuler des conditions et modalités

- (1) limitant, en fonction de la citoyenneté, le droit d'acquisition des immigrants reçus résidant ordinairement au Canada;
- (2) allant à l'encontre des obligations juridiques du Canada au plan international;
- (3) établissant une distinction entre étrangers de nationalités différentes (à moins que le Canada n'y soit tenu en droit international);

... 3

- 3 -

- (4) faisant obstacle à l'acquisition de terrains réservés à des usages diplomatiques ou consulaires par les pays étrangers;
- (5) portant sur des terrains acquis aux termes d'une transaction examinée et approuvée par le gouverneur ou conseil conformément aux dispositions de la Loi sur l'examen de l'investissement étranger.

Il est entendu que la possibilité pour le Parlement de prendre ultérieurement toutes mesures complémentaires jugées utiles en vue de réglementer la propriété étrangère en vertu de la Loi sur l'examen de l'investissement étranger, ou de toute autre loi, ne serait nullement exclue, mais il en résulterait une clarification du pouvoir des provinces de régir la possession du sol par des étrangers.

En ce qui concerne la cinquième restriction définie ci-dessus, vous vous souviendrez peut-être qu'au moment des réunions du Comité de fonctionnaires fédéraux et provinciaux chargé de la propriété étrangère du sol, l'Agence d'examen de l'investissement étranger (AEIE) était en voie de création et que l'on n'avait pas envisagé tous les rapprochements possibles entre la Loi sur l'examen de l'investissement étranger et la question de la propriété étrangère du sol. Comme pratiquement toutes les entreprises sont propriétaires de terrains, il semble impérieux d'écarter à l'avance toute possibilité de conflit entre l'AEIE et les provinces exerçant le pouvoir qui leur serait délégué en vertu de la modification proposée de la Loi sur la citoyenneté canadienne. C'est pourquoi nous proposons que ce pouvoir ne permette pas aux provinces d'invalider les décisions de l'AEIE lorsque les terrains en question sont essentiels à la vie d'une entreprise. De toute évidence, l'AEIE continuera de consulter les provinces au sujet des transactions les concernant.

... 4

- 4 -

Le Premier ministre Campbell propose que la question de la propriété du sol soit inscrite à l'ordre du jour d'une prochaine réunion des chefs de gouvernement. Etant donné que la possibilité de quelque réglementation déniait à des citoyens canadiens et à des immigrants reçus le droit d'acquérir des terrains dans une province pour la seule raison qu'ils n'y résident pas continue, je le répète, de préoccuper le gouvernement fédéral et, il semble bien, certaines provinces, je ne puis qu'approuver cette proposition. Quoi qu'il en soit, je vous aurais gré de me faire savoir d'ici la si vous êtes ou non favorable à la modification de la Loi sur la citoyenneté canadienne que j'ai exposée.

Dans ma lettre de février dernier, je proposais que le Secrétariat des conférences intergouvernementales publie le rapport du Comité fédéral-provincial de la propriété étrangère du sol. Il s'agit d'une véritable mine de données sur un domaine relativement mal connu et il y est traité d'un sujet qui suscite un vif intérêt dans la public. Tous les Premiers ministres s'étaient déclarés favorables au principe de la publication, mais certains auraient préféré attendre que la Cour suprême se soit prononcée sur l'affaire Morgan-Jacobson. Etant donné qu'à la conférence des Premiers ministres provinciaux, tenue dernièrement à Saint-Jean, il a été convenu à l'unanimité que le président de l'assemblée demanderait au gouvernement fédéral de rendre le rapport public, nous ferons le nécessaire pour qu'il paraisse le plus tôt possible. Conformément au désir que vous m'avez exprimé à ce sujet dans votre lettre du 17 avril 1975, la diffusion de ce rapport au Québec sera assumée conjointement par Information Canada et l'Editeur officiel du Québec.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Premier ministre, l'assurance de ma haute considération.

Original signé par le Premier ministre  
Original signed by the Prime Minister

MF/dmb

SEP 12 1975

ANNEXE IISUJET: Législation favorisant l'utilisation  
du territoire agricole du Québec

L'agriculture du Québec est aux prises avec des nombreux problèmes aigus reliés à l'utilisation du territoire. Après avoir fait état de cette problématique, nous serons alors en mesure de justifier une intervention gouvernementale et d'en préciser la nature.

1 - PROBLÉMATIQUE

- L'agriculture joue un rôle important dans l'économie du Québec.
- Cette agriculture se fait sur un territoire excessivement restreint.
- De plus, ce territoire est aux prises avec:
  - 1) un phénomène de destructuration (sous utilisation, mauvaise utilisation, stagnation ou abandon);
  - 2) un phénomène de spéculation qui rend presque irrévér-  
siblement inaccessible pour l'agriculture une imposante  
partie des sols à bon potentiel agricole;
  - 3) un mouvement croissant d'aliénation de fermes à des non-  
résidents;
- Ce même territoire est aussi soumis à de fortes pressions engen-  
drées par le développement urbain, industriel et les réseaux éner-  
gétique et routier.

### 1.1 - Impacts de l'agriculture dans l'économie du Québec

- Au Québec, l'agriculture est l'industrie primaire la plus importante. Elle représentait en 1974, 48.5 % de la production brute du secteur primaire.
- En termes de dollars, cette valeur brute de la production, pour l'année 1975, fut de 1.4 milliards.
- En termes de main-d'oeuvre, en 1975, 86,000 personnes.
- L'importance que revêt l'agriculture au Québec devrait nous convaincre de la nécessité d'intensifier nos efforts dans ce secteur, surtout lorsque nous considérons les besoins considérables à combler. L'agriculture québécoise assurait en effet, en 1972 au Québec, un degré global d'auto-provisionnement en denrées alimentaires de l'ordre de quelque 60 %.
- Par ses secteurs majeurs de produits laitiers et de viandes, cette industrie est au second rang de nos 74 secteurs économiques comme agent multiplicateur d'emplois et au troisième rang comme agent multiplicateur de revenus au Québec.
- La valeur d'expédition annuelle de ses produits finis atteignaient, en 1974, plus de \$ 4.0 milliards, soit 18.6 % de la valeur totale des expéditions manufacturières du Québec et elle assure, à elle seule, plus de 15 % du produit intérieur brut du Québec. Sa valeur d'expédition a plus que doublé en 10 ans.
- Les investissements dans cette industrie agro-alimentaire accusent un taux de croissance de 19 % depuis 6 ans. Le total de ces investissements, pour cette même période, est de quelque \$ 780 millions. Pour l'année 1975, ces investissements représentaient 20.6 % des investissements canadiens en industrie alimentaire.

- Nous n'osons croire un seul instant qu'on doive laisser un secteur aussi vital stagner, voire même périlcliter. C'est pourtant le sort qui l'attend, si nous laissons amputer inconsiderément les terres à bon potentiel agricole.

## 1.2 - Exiguïté du territoire agricole

- Les sols défrichés en 1971 représentaient une superficie de 6.5 millions d'acres soit 1.92 % de la superficie de l'ensemble du territoire québécois.
- Ceci représente environ 1.1 acre par habitant, plaçant ainsi le Québec au 8e rang des provinces canadiennes. La FAO considère que les besoins per capita sont de 2 acres.
- La tendance, au niveau des superficies défrichées, montre de plus des diminutions alarmantes. En 1951, il y avait 8.8 millions d'acres de sol défriché. Donc, il y a eu réduction de 27 % en 20 ans. En Ontario, la baisse fut de 14.4 %.
- La réduction de 27 % se décompose comme suit:
 

De 1951 à 1966 (15 ans) réduction:	13.7 %
De 1966 à 1971 ( 5 ans) réduction:	13.3 %
De 1971 à 1976 ( 5 ans) :	? ? ? ?
- Enfin, il faut noter que cette superficie de 6.5 millions d'acres ne comporte pas nécessairement de bons potentiels agricoles. En effet, si nous superposons les trois facteurs, sol, climat et topographie, nous disposons d'une superficie d'à peine 1.5 million d'acres de sol à très bon potentiel agricole, soit 0.44 % de l'ensemble du territoire québécois.
- Ce qui est dramatique, c'est que la spéculation et la destruction se retrouvent surtout localisées sur ces sols (1.5 million d'acres) à très bon potentiel agricole.

### 1.3 - Phénomène de destructuration

361

- Selon une étude commanditée par l'O.P.D.Q., en 1966 dans la région Sud de Montréal, 366,354 acres de terres agricoles avaient connu une destructuration alors que le besoin réel pour l'urbanisation n'était que 33,808 acres.
- Une extrapolation pour l'an 1986 démontre que, pour la même région, les superficies destructurées atteindront 675,000 acres alors que les besoins réels seraient de 93,345 acres.
- Selon les calculs de l'O.P.D.Q., l'agglomération de Montréal avait, en 1971, une superficie disponible, c'est-à-dire inutilisée pour l'urbanisation presque aussi grande que la superficie déjà urbanisée.

### 1.4 - Phénomène de spéculation

- Dans la seule région des basses terres du Saint-Laurent et de l'Outaouais, un minimum de 839,105 acres de terres agricoles sont sous spéculation probable et sont la propriété de 27,687 non-producteurs agricoles. Cette superficie représente 17.5 % de l'ensemble des basses terres.
- De 1966 à 1970, la moyenne annuelle des superficies achetées par des spéculateurs fut de 27,078 acres.
- De 1970 à 1975, cette même moyenne annuelle fut de 52,353 acres.
- C'est donc un phénomène en croissance rapide.

- Pour l'ensemble de la province (fin 1975) 9,273 non-résidents possédaient et sous-utilisaient une superficie totale de 501,216 acres de terres agricoles.
- Au niveau de la province, de 1966 à 1970, les superficies moyennes annuelles achetées par des non-résidents furent de 16,092 acres.
- De 1970 à 1975, cette même moyenne annuelle fut de 44,005 acres. Les acquisitions des cinq dernières années représentent 43.8 % du total possédé par des non-résidents en 1975.
- Ce phénomène est donc des plus alarmants.

1.6 - Les utilisations conflictuelles

- La concentration (80 %) de la population québécoise dans les basses terres du Saint-Laurent commande des réseaux routiers, des développements résidentiels, industriels et commerciaux, des espaces verts, des lignes de transmission électriques, des aéroports, etc.
- Signalons, par exemple, les 18,000 acres du site opérationnel de l'aéroport de Mirabel, les 25,000 acres utilisées par l'autoroute de Montréal à Rivière du Loup, les 7,440 acres du parc de Bécancour, les 1,000 acres du parc industriel de Saint-Augustin, etc.
- A noter que la protection des sols agricoles n'empêche pas le progrès mais va permettre de minimiser les pertes pour le secteur agricole.

### Conclusion

Les effets cumulatifs de ces divers phénomènes conduisent tous à l'érosion, sous une forme ou sous une autre, de nos meilleurs sols agricoles. La situation devient de plus en plus critique chaque jour et appelle une intervention immédiate et efficace de la part du gouvernement du Québec.

## 2 - JUSTIFICATION D'UNE INTERVENTION GOUVERNEMENTALE

- Le gouvernement investit annuellement, aux frais de la collectivité tout entière, des dizaines de millions de dollars à l'amélioration des sols agricoles (cours d'eau, drainage, amendements, fertilisation, etc.). Il est invraisemblable que ces sols deviennent en friches vingt ans avant leur utilisation par l'urbanisation ou l'industrialisation.
- L'expérience, tant chez nous qu'à l'étranger, a démontré que les gouvernements locaux ne sont ni intéressés à protéger les sols agricoles et ni pourvus d'effectuer des budgets et des techniques nécessaires pour procéder à une intervention immédiate durable et cohérente en matière de zonage agricole. Or, c'est surtout et avant tout dans le secteur de l'agriculture qu'une action rapide et énergique s'impose.
- De plus, il est bien connu que les municipalités sont en conflits d'intérêts. Elles cherchent à accroître leurs revenus au moyen des taxes. Or, on sait qu'un secteur résidentiel, industriel ou commercial rapporte plus de taxes qu'un secteur agricole.
- Le fait que les municipalités soient dotées d'un pouvoir discrétionnaire d'adoption et d'application d'un règlement en matière de zonage rendrait difficile une intervention synchronisée et uniforme.

- Un changement d'administration municipale risque souvent de modifier l'orientation en matière de zonage agricole; risque qui serait sûrement amenuisé par l'intervention d'un organisme gouvernemental.
- Les problèmes tels que l'implantation, en milieu agricole, d'une ligne de transport d'énergie, d'une autoroute, d'un aéroport, etc., ne peuvent être laissés régler par le seul niveau local.
- L'intervention gouvernementale préconisée tient, toutefois, largement compte de la présence des gouvernements locaux et s'assure une étroite participation de ces derniers.
- Cette intervention ne doit pas être perçue non plus comme visant à enrayer le progrès ou le développement des municipalités mais bien comme moyen d'éviter que ce dernier ne s'accomplisse au détriment du secteur agricole; elle tend, en somme, à harmoniser le développement global au profit de la collectivité tout entière.

### 3 - NATURE DE L'INTERVENTION GOUVERNEMENTALE

#### Essentiellement:

- Contrôle de l'utilisation des sols agricoles par leur affectation exclusive à des fins d'agriculture au moyen de l'imposition d'un zonage agricole sur décret du lieutenant-gouverneur en conseil.

#### Accessoirement:

- Contrôle de l'aliénation de ferme à des non-résidents
- Exercice du droit de préemption
- Protection de la couche arable