

Normand SÉGUIN, *Le coût du sol au Québec. Deux études de géographie historique* (Sainte-Foy, Les Presses de l'Université Laval, 1996), ix-184 p.

Sylvie Dépatie

Volume 51, Number 3, Winter 1998

URI: <https://id.erudit.org/iderudit/005385ar>

DOI: <https://doi.org/10.7202/005385ar>

[See table of contents](#)

Publisher(s)

Institut d'histoire de l'Amérique française

ISSN

0035-2357 (print)

1492-1383 (digital)

[Explore this journal](#)

Cite this review

Dépatie, S. (1998). Review of [Normand SÉGUIN, *Le coût du sol au Québec. Deux études de géographie historique* (Sainte-Foy, Les Presses de l'Université Laval, 1996), ix-184 p.] *Revue d'histoire de l'Amérique française*, 51(3), 433–436. <https://doi.org/10.7202/005385ar>

COMPTE RENDU

Normand SÉGUIN, *Le coût du sol au Québec. Deux études de géographie historique* (Sainte-Foy, Les Presses de l'Université Laval, 1996), ix-184 p.

Cet ouvrage réunit deux études distinctes. La première, réalisée par Serge Courville, présente un bilan du taux des cens et rentes pour l'ensemble de terres détenues en censives, à partir des mentions nominatives du recensement de 1831. Le corpus comprend 26 170 déclarations provenant de 207 localités du territoire seigneurial.

Le montant moyen des cens et rentes et les taux de redevance à l'arpent occupé et à l'arpent cultivé sont étudiés en fonction des caractéristiques des déclarants: sexe, ethnie, métier, lieu de résidence et en fonction des régions géographiques. Il est impossible, faute d'espace, de présenter ici chacune des observations dégagées de ces analyses. Contentons-nous de souligner l'existence d'écart importants dans le poids des redevances entre les groupes d'individus, entre les côtes à l'intérieur d'une même seigneurie et entre les trois grandes régions du Bas-Canada: Montréal, Trois-Rivières et Québec.

Finalement, l'auteur expose les facteurs pouvant expliquer ces écarts. Le premier est la poussée démographique. Le second est l'ensemble des transformations économiques et sociales qui favorisent une monétarisation accrue des rapports sociaux en ce début du XIX^e siècle. De l'avis de l'auteur, ces deux phénomènes permettent aux propriétaires de fiefs de hausser le taux des redevances. À ces faits, s'ajoute l'arrivée tardive dans la localité de certains censitaires qui doivent alors faire face à la poussée inflationniste touchant les redevances au XIX^e siècle. Cela expliquerait pourquoi les femmes et les anglophones paient généralement des redevances plus élevées. Mais les facteurs le plus importants, pour Courville, restent la situation géographique et la modernisation de l'économie bas-canadienne qui se manifeste davantage dans certaines régions comme le long du fleuve et aux abords des villes. Là, la proximité du marché, la montée de l'agriculture commerciale, la multiplication des activités industrielles créent un «effet de contexte» qui favorise la hausse des exigences seigneuriales. Ainsi, dans les localités riveraines et, particulièrement dans la région de Montréal, on retrouve souvent des taux élevés même si les terres de ces régions ont été concédées depuis longtemps. Ce propos appelle deux remarques. Premièrement, on peut souligner que le phénomène s'explique en partie par le fait que les lots de village - dont les taux de redevance sont toujours plus élevés - et qui sont souvent situés au bord des cours d'eau, sont ici comptabilisés avec les terres agricoles. Deuxièmement, on peut se demander ce qu'est cet «effet de contexte», sinon l'addition des facteurs déjà énumérés.

[1]

Il n'était certes pas inutile de revenir sur cette question de la hausse des redevances seigneuriales au XIX^e siècle mais force est de constater que l'étude de Courville n'apporte que peu d'éléments neufs au dossier. Cela tient d'abord à l'absence de catégories d'analyse pertinentes pour mesurer l'effet des facteurs que l'auteur estime être ici en action. Tous ces facteurs renvoient à la date de la concession et à l'état de l'économie nationale et locale à ce moment. Or, prisonnière d'une source unique d'où ces renseignements sont absents, l'étude ne les prend pas en compte. À part la localisation des terres, les variables analysées ne peuvent clarifier les mécanismes en jeu dans l'augmentation des redevances. Comment, en effet, le sexe ou l'ethnie des déclarants de 1831 peuvent-ils expliquer des taux de redevances fixés par un seigneur, dix, trente, voire cent ans auparavant?

À cette lacune fondamentale s'ajoutent des problèmes méthodologiques. L'auteur reconnaît ne pas avoir poussé la critique de sa source au-delà de certains contrôles internes. Il n'a pas cherché à vérifier, par le recours à d'autres documents, ce que valent les mentions relatives aux redevances seigneuriales dans le recensement. Or, le fait que, dans certaines seigneuries, il n'y ait qu'une mention générale pour toutes les terres tandis que, ailleurs, le relevé est plus détaillé laisse à penser que la façon de recueillir l'information n'a pas été la même partout. Certains résultats font aussi douter de la fiabilité de certaines données. Ainsi, la plus forte redevance retrouvée serait de 1 824 livres françaises (ou tournois) (p. 27), ce qui est tout simplement aberrant. Ce non-sens résulte peut-être de la source mais elle peut aussi venir de la façon dont les unités monétaires ont été uniformisées. L'auteur prétend à tort qu'il existe une différence entre la livre courante et la livre anglaise et il fixe la valeur de cette dernière à «1 livre et 4 sols» (24 sols) (p. 13, note 3), alors qu'elle vaut plutôt 24 livres françaises soit 480 sols. De plus, pour exprimer le montant des redevances, il a bizarrement créé une unité monétaire dont la valeur n'est pas précisée: le «denier courant». Enfin, Courville ne fait pas la distinction essentielle entre la façon dont les redevances peuvent être stipulées et la façon dont elles ont pu être payées. En témoigne la planche 1 intitulée «Le mode de paiement des rentes» où trois des quatre figures font état de la façon dont les redevances sont stipulées dans le recensement (en argent courant, tournois, en blé, en chapons) et la quatrième qui réfère plutôt à une modalité de paiement, soit des jours de travail. Encore ici, on peut soupçonner que les données du recensement ne reflètent pas toujours ce que l'étude cherche à cerner, soit le montant annuel des redevances dû par chaque déclarant. Bref, Serge Courville nous a habitués à des travaux de meilleure qualité.

La seconde étude du livre, proposée par Normand Séguin, cerne l'évolution du marché foncier du canton de Laterrière, au Saguenay, entre 1847 et 1960. À partir des archives du ministère de la Colonisation et de celles des bureaux de la publicité des droits, communément appelés bureaux d'enregistrement, l'auteur a reconstitué la chaîne des titres de chaque unité cadastrale depuis la date du billet de concession jusqu'à 1960. On suit donc les caracté-

ristiques du marché foncier de ce canton voisin de la ville de Chicoutimi, depuis la période de sa colonisation jusqu'à sa transformation en zone péri-urbaine dans les années cinquante.

L'étude est composée de deux parties. La première retrace l'évolution démographique et économique de Laterrière et présente la méthodologie utilisée. S'y ajoutent une analyse du cycle de la concession des terres par l'État et une description du corpus des 3 038 actes notariés retracés dans les bureaux d'enregistrement. La seconde partie de l'étude porte sur les ventes par lesquelles se font les trois quarts des mutations de propriétés.

L'analyse de l'évolution du volume monétaire des ventes (en dollars constants) permet de dégager cinq périodes. Après une amorce plutôt lente, la valeur des ventes s'élève à partir de 1870, soit au moment où l'écoumène est dorénavant saturé. Celle-ci se maintient jusqu'au début du siècle puis s'élève jusqu'en 1930. La crise des années 1930 provoque presque l'effondrement du marché de la terre avant que ne s'amorce un mouvement haussier au moment de la Seconde Guerre, mouvement encore plus vigoureux dans les années 1950. La conclusion de Séguin intéressera tous les chercheurs qui réfléchissent au rapport entre la population et la terre: dans la mesure où le marché foncier résiste à la forte baisse démographique des deux dernières décennies du XIX^e siècle, «il n'y a pas de concordance parfaite entre les ajustements de population et les variations du volume monétaire des ventes de bien-fonds» (p. 131). C'est seulement au XX^e siècle que la croissance démographique semble «tirer à la hausse» le marché foncier.

L'étude de la superficie des biens-fonds échangés confirme la périodicité suggérée par l'analyse précédente, sauf pour les trente dernières années où la superficie totale vendue chute de façon décisive. Cela reflète la diminution, tout au long du XX^e siècle, de la superficie moyenne vendue. Dans les années 1950, elle n'est plus que de 13,8 acres. Par ailleurs, si au XIX^e siècle, l'activité foncière est dispersée sur tout le territoire, elle tend à se concentrer au XX^e siècle: d'abord autour du village, puis, plus à l'est, vers les rives de la rivière Chicoutimi dès 1940. Ces deux phénomènes traduisent le lotissement de certaines terres agricoles pour des fins d'habitation.

L'analyse de l'évolution du prix de la terre (en dollars constants) tient compte de ce dernier fait en distinguant les terres destinées à l'agriculture, bâties et non bâties (plus de 10 acres) des petits terrains bâtis et non bâtis voués à d'autres activités (moins de 1 acre). Comme on pouvait s'y attendre, le prix à l'acre des petits terrains dépasse très largement celui des grandes terres. Mais le plus intéressant c'est la façon dont Séguin montre la logique des fluctuations de prix de chaque type de terrain en fonction de l'évolution démographique du canton et de l'évolution économique générale. Ainsi, la rationalisation de l'occupation du sol après 1870 amène les prix à leur maximum au tournant du siècle. Ce sont surtout les terres agricoles aménagées qui s'apprécient, tandis que le prix des terres non bâties va diminuer à compter de 1911. La crise des

années 1930 va renverser le mouvement: seul le prix des terres non bâties est à la hausse parce que Laterrière devient un refuge pour des citadins en difficulté. Après la guerre, le prix de ces terres moins prometteuses rechute, alors que celui des terres bâties se relève à la faveur du mouvement de modernisation agricole. Quant aux prix des petits terrains, il ne fléchira qu'au moment de la crise lorsque la population non agricole sera touchée par le recul du travail salarié.

Les changements du marché foncier se lisent aussi dans l'étude des modalités financières entourant la vente. Premier constat: les ventes réglées au comptant passent de 20 à 30% lors de la période 1850-1940 pour devenir ensuite majoritaires, en raison de l'augmentation des ventes de petits terrains à prix modéré. Cela dit, sur l'ensemble de la période 1847-1960, la moitié des ventes sont conclues sur la base d'un paiement incomplet. C'est donc dire que les vendeurs, dans la majorité des cas, sont les créanciers hypothécaires de leurs acheteurs. Les conditions faites à ceux-ci vont aussi évoluer. La durée du règlement va s'allonger au début du XX^e siècle pour s'écourter après 1930. Par ailleurs, jusqu'en 1945, près des trois quarts des remboursements sont, nous dit Séguin, exempts d'intérêt ou ne portent qu'un intérêt après échéance. Mais, après cette date, le recours à l'intérêt sur l'impayé devient plus fréquent. Quant aux taux d'intérêt, ils ont tendance à diminuer avec le temps. Voilà «autant de manifestations du passage à une économie plus fluide et plus étroitement régulée qu'autrefois et d'une intégration plus poussée à l'environnement urbain» (p. 147). Ma seule réserve concerne cette partie de l'analyse. On peut reprocher à Séguin de ne pas avoir considéré l'hypothèse que les ventes où le paiement est étalé mais exempt d'intérêt ne le sont qu'en apparence. La pratique d'inclure l'intérêt dans le prix de vente est pourtant assez courante dans le Québec ancien pour que cette possibilité soit explorée.

Une dernière section est consacrée à la place des agriculteurs dans ce marché foncier. Acteurs majoritaires, ils ont concilié deux stratégies apparemment contradictoires, soit la consolidation des patrimoines agricoles et la vente de petits terrains pour arrondir leurs revenus, stratégies permises par le déclin du nombre d'exploitants agricoles dès la seconde décennie du siècle. À la veille des années 1960, les agriculteurs de Laterrière semblent avoir réussi un exploit: préserver les meilleures terres pour l'agriculture et financer celle-ci par le lotissement des terres moins productives.

Minutieuse et attentive, exposant clairement les lacunes des sources et les choix méthodologiques qu'elles imposent, mettant en rapport l'ensemble des facteurs influençant l'évolution du marché foncier, l'étude de Normand Séguin est un modèle pour les historiens en cette ère de stakhanovisme débridé, imposé par l'incessante quête de subventions.