

UNIVERSITÉ DU QUÉBEC À MONTRÉAL

L'APPROPRIATION DE TERRES AGRICOLES À DES FINS DE
VILLÉGIATURE : LE CAS DE LA MUNICIPALITÉ RÉGIONALE DE
COMTÉ DE MEMPHRÉMAGOG

MÉMOIRE
PRÉSENTÉ
COMME EXIGENCE PARTIELLE
DE LA MAÎTRISE EN GÉOGRAPHIE

PAR
FABIEN LAURENT LOYER

JUILLET 2017

UNIVERSITÉ DU QUÉBEC À MONTRÉAL
Service des bibliothèques

Avertissement

La diffusion de ce mémoire se fait dans le respect des droits de son auteur, qui a signé le formulaire *Autorisation de reproduire et de diffuser un travail de recherche de cycles supérieurs* (SDU-522 – Rév.07-2011). Cette autorisation stipule que «conformément à l'article 11 du Règlement no 8 des études de cycles supérieurs, [l'auteur] concède à l'Université du Québec à Montréal une licence non exclusive d'utilisation et de publication de la totalité ou d'une partie importante de [son] travail de recherche pour des fins pédagogiques et non commerciales. Plus précisément, [l'auteur] autorise l'Université du Québec à Montréal à reproduire, diffuser, prêter, distribuer ou vendre des copies de [son] travail de recherche à des fins non commerciales sur quelque support que ce soit, y compris l'Internet. Cette licence et cette autorisation n'entraînent pas une renonciation de [la] part [de l'auteur] à [ses] droits moraux ni à [ses] droits de propriété intellectuelle. Sauf entente contraire, [l'auteur] conserve la liberté de diffuser et de commercialiser ou non ce travail dont [il] possède un exemplaire.»

REMERCIEMENTS

Mes remerciements vont à Mélanie Doyon, ma directrice de recherche et professeure au département de géographie de l'Université du Québec à Montréal, pour son enseignement, ses nombreux conseils, sa gentillesse ainsi que son support logistique et financier. Ces appuis ont été déterminants dans la réalisation de ce mémoire. Son encadrement et ses précieuses recommandations m'ont aussi amené à participer à diverses rencontres scientifiques, mais également à prendre part à la publication d'articles scientifiques, tout cela m'ayant permis de développer une expérience enrichissante en matière de recherche. Mes remerciements vont aussi aux agriculteurs, aux villégiateurs et aux personnes travaillant pour la MRC de Memphrémagog qui ont accepté de m'accorder de leur temps pour une entrevue et, par le fait même, ont été d'un apport évident dans ma compréhension du phénomène étudié. Finalement, ma gratitude va également à ma famille : mes parents, mes frères, ma grand-mère et notamment ma conjointe, Elena, qui m'a toujours soutenu tout au long de mon cursus universitaire et sans qui, tout cela n'aurait pas été possible. Encore une fois, merci à tous !

TABLE DES MATIÈRES

LISTE DES FIGURES	vii
LISTE DES TABLEAUX.....	ix
LISTE DES ABRÉVIATIONS, SIGLES, ACRONYMES	xi
RÉSUMÉ	xiii
ABSTRACT.....	xv
INTRODUCTION	1
CHAPITRE 1	
MISE EN CONTEXTE DE L'ÉVOLUTION DES MILIEUX RURAUX ET DES PROBLÉMATIQUES AGRICOLES ASSOCIÉES	5
1.1 Perspective géohistorique de l'agriculture dans les territoires ruraux québécois.....	5
1.2 Exurbanisation et nouvelles fonctionnalités des territoires ruraux.....	9
1.2.1 La recomposition sociodémographique des milieux ruraux	9
1.2.3 Les impacts des nouvelles populations sur les territoires ruraux et leurs fonctionnalités	15
1.3 Une agriculture en déprise et des problèmes de relève agricole.....	17
1.4 La Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles	21
1.5 L'importance et le rôle de l'agriculture dans les territoires ruraux	24
CHAPITRE 2	
PROBLÉMATISATION ET PRÉSENTATION DU PROJET DE RECHERCHE.....	27
2.1 Questions et hypothèses de recherches.....	27
2.2 Pertinence du projet de recherche.....	30
2.2.1 Les liaisons agriculture-villégiature : un phénomène peu étudié.....	30
2.3 Pertinence géographique du projet de recherche.....	32
2.4 Cadre conceptuel	35
2.4.1 L'agriculture durable comme objet central de notre recherche	35
2.4.2 La pérennité : un concept-clé central	38
2.4.3 La villégiature	39
2.4.4 L'appropriation	39
2.4.5 L'embourgeoisement rural.....	41
2.4.6 La dynamique agricole.....	42
2.4.7 La requalification	44

2.4.8 La cohabitation	46
2.4.9 Le conflit	48
CHAPITRE 3	
MÉTHODOLOGIE, TERRITOIRE À L'ÉTUDE ET CADRE DE RECHERCHE	51
3.1 Types de recherche et d'approche préconisés	51
3.2 Présentation du territoire d'étude : la MRC de Memphrémagog	52
3.2.1 Justification du choix du terrain d'étude : des terres agricoles convoitées.....	56
3.3 La période d'étude.....	57
3.4 Mode d'échantillonnage des répondants	57
3.5 Population à l'étude.....	58
3.6 Cueillette de données.....	59
3.6.1 La recension documentaire	59
3.6.2 Entretien semi-dirigé et mode de traitement des données.....	60
3.7 Mode d'analyse des données	61
3.7.1 Villégiature.....	62
3.7.2 Appropriation matérielle	62
3.7.3 Embourgeoisement rural	63
3.7.4 Dynamique agricole	64
3.7.5 Requalification	64
3.7.6 Cohabitation	65
3.7.7 Conflit	65
3.7.8 Opinion.....	66
CHAPITRE 4	
PRÉSENTATION DES RÉSULTATS DE L'ÉTUDE	67
4.1 La villégiature.....	67
4.1.1 Profil sociodémographique de l'échantillon des villégiateurs	67
4.1.2 Les caractéristiques comportementales et les perceptions du villégiateur	68
4.1.3 Portrait de la propriété des villégiateurs.....	69
4.1.4 Liens et opinions concernant l'agriculture	70
4.1.5 Raisons de la convoitise des terres agricoles	71
4.2 L'appropriation matérielle.....	71
4.2.1 Terres utilisées à des fins agricoles	71

4.2.2 Terres utilisées à des fins non agricoles	73
4.2.3 Utilisation des bâtiments	74
4.3 Embourgeoisement rural	74
4.3.1 Embourgeoisement au niveau économique.....	74
4.3.2 Embourgeoisement au niveau du cadre bâti.....	76
4.3.3 Embourgeoisement au niveau social et culturel.....	78
4.3.4 Perception de l'embourgeoisement rural dans la MRC	80
4.3.5 Responsable de l'embourgeoisement rural et impacts sur la région	81
4.4 Dynamique agricole.....	82
4.4.1 Profil socioprofessionnel de l'échantillon des agriculteurs	82
4.4.2 Perception de la zone agricole.....	83
4.5 La requalification.....	87
4.5.1 La revalorisation.....	88
4.5.2 La réhabilitation	89
4.5.3 La réaffectation	92
4.6 La cohabitation	93
4.6.1 État de la situation et difficultés de cohabitation	93
4.7 Conflits liés aux activités agricoles	96
4.8 Opinion	97
4.8.1 Phénomène d'achat de terres par des villégiateurs : côtés positifs et négatifs	98
4.8.2 Façons d'encourager l'exploitation des terres agricoles	99
4.8.3 Maintien de la vocation agricole	101
CHAPITRE 5	
ANALYSE ET INTERPRÉTATION DES RÉSULTATS.....	103
5.1 Portrait du villégiateur en milieu rural agricole dans la MRC de Memphrémagog.....	103
5.2 Les liens entre l'appropriation de terres agricoles par des villégiateurs et l'embourgeoisement rural de la MRC	106
5.3 Les impacts de la villégiature sur le dynamisme agricole	111
5.4 La cohabitation entre agriculteurs et villégiateurs en milieu rural agricole	118
CONCLUSION.....	123
ANNEXES.....	xvii
BIBLIOGRAPHIE.....	129

LISTE DES FIGURES

Figure		Page
1.1	Évolution de l'indice du prix à l'hectare des terrains et bâtiments agricoles de 1971 à 2011 pour les principales provinces canadiennes (base 100 en 1971)	19
1.2	Taux d'endettement des exploitations agricoles (ratio dette agricole/capital agricole) 1981-2010.....	19
2.1	Schématisation de l'agriculture durable	37
3.1	La MRC de Memphrémagog (Estrie).....	52
3.2	La zone agricole permanente de la MRC de Memphrémagog.....	53
3.3	Les grandes affectations du sol de la MRC de Memphrémagog.....	54
4.1	Évolution des unités d'évaluation foncière agricole versus les revenus agricoles entre 2004 et 2010	88
5.1	Évolution de la superficie totale des fermes au Québec, en Estrie et dans la MRC de Memphrémagog entre 2001 et 2011.....	109
5.2	Recul de la superficie agricole et du nombre de fermes dans la MRC de Memphrémagog	112

LISTE DES TABLEAUX

Tableau		Page
1.1	Les fonctions marchandes et non marchandes de l'agriculture.....	26
2.1	Éléments des scénarios d'intervention	45
3.1	Structure générale des entrevues	61
4.1	Lieu de résidence secondaire des villégiateurs.....	67
4.2	Activités pratiquées lors du séjour des villégiateurs dans la MRC	69
4.3	Entente avec agriculteurs : type de production	72
4.4	Motivations derrière l'entente avec des agriculteurs.....	73
4.5	Lieu de résidence des agriculteurs.....	83
4.6	Les types d'activités agricoles des agriculteurs	83
4.7	Demandes à la CPTAQ et décisions pour le MRC de Memphrémagog.....	92

LISTE DES ABRÉVIATIONS, SIGLES, ACRONYMES

Agri + n°	Répondant agriculteur
CAAAQ	Commission sur l'avenir de l'agriculture et de l'agroalimentaire québécois
CPTAQ	Commission de protection du territoire agricole du Québec
INSEE	Institut national de la statistique et des études économiques
INSPQ	Institut national de santé publique du Québec
LPTA	Loi sur la protection du territoire agricole
LPTAA	Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles
MAPAQ	Ministère de l'Agriculture, des Pêcheries et de l'Alimentation du Québec
MRC	Municipalité régionale de comté
OGM	Organisme génétiquement modifié
PDZA	Plan de développement de la zone agricole
PFNL	Produits forestiers non ligneux
R.MRC + n°	Répondant faisant partie de la catégorie des personnes travaillant pour la MRC de Memphrémagog
SRQ	Solidarité rurale du Québec
UCC	Union des cultivateurs catholiques
UPA	Union des producteurs agricoles
Vil + n°	Répondant villégiateur

RÉSUMÉ

Bien que les Trente Glorieuses marquent le début d'une importante diminution de la population rurale et en particulier du nombre d'agriculteurs au Québec, cette période est également le témoin d'un phénomène d'exode urbain. Lassée de la pollution, du bruit, de l'urbanisation massive, une population citadine à la recherche d'air pur et de silence va progressivement se diriger vers les milieux ruraux. En repeuplant les campagnes, ces nouveaux habitants, que l'on nomme aussi néoruraux, vont favoriser leur revitalisation tout en y induisant des nouvelles fonctions notamment résidentielle, récréative et écologique. De même, la villégiature, qui, au Québec, était depuis le XIX^e siècle réservée à une élite, va se populariser et participer à ce renouveau. Plus exactement, cette attractivité des campagnes va favoriser l'apparition d'une nouvelle catégorie de villégiateurs qui acquiert de plus en plus des terres agricoles à des fins non agricoles. Cependant, bien que l'agriculture ait connu jusqu'ici plusieurs crises, elle n'en demeure pas moins une activité présente et utilisatrice de l'espace rural dont les fonctions marchandes et non marchandes tendent à être de plus en plus reconnues. En conséquence, les milieux ruraux sont aujourd'hui composés de différentes populations qui ne consomment et n'habitent pas les lieux de la même façon et qui n'ont pas toujours une vision partagée du devenir de ces territoires.

Ce mémoire vise à mettre en lumière les conséquences que pareille appropriation de terres agricoles peut avoir sur la pérennité et la viabilité de l'agriculture de la Municipalité régionale de comté (MRC) de Memphrémagog, un territoire qui connaît depuis les dernières années une diminution de son dynamisme agricole et une présence grandissante de villégiateurs. Après avoir introduit et problématisé notre projet de recherche nous présentons et analysons les résultats. Les données que nous avons recueillies montrent que l'impact de la venue de villégiateurs gagne à être nuancé. Si globalement on note qu'il existe bel et bien une tendance pour l'achat de terres agricoles par des villégiateurs dans la MRC, ces derniers souhaitent généralement entretenir leurs terres par le biais d'une entente (prêt ou location) avec des agriculteurs, et non les laisser en friche. Cependant, l'arrivée de villégiateurs a pour conséquence d'augmenter le prix des terres agricoles, ce qui participe à l'embourgeoisement du milieu et rend difficile l'accès au foncier pour la relève et pour toutes autres activités agricoles. Mis en place par la MRC en mai 2015, l'outil « banque de terres » semble être un moyen d'atténuer ces difficultés en promouvant des ententes de location entre agriculteurs, ou futurs agriculteurs, et propriétaires fonciers. Finalement, les résultats révèlent qu'en dépit de l'existence de difficultés de cohabitation découlant de la vision différenciée qu'ont les acteurs à l'égard du territoire et des activités agricoles, la présence des villégiateurs dans la MRC représente une source de revenu supplémentaire pour les agriculteurs en plus d'influer sur une diversification agricole.

Mots-clés : villégiature, appropriation, embourgeoisement rural, dynamique agricole, requalification, cohabitation, conflit.

ABSTRACT

Despite the 'glorious thirty' post-war boom years that marked the beginning of a significant decrease in the rural population and number of farmers in Quebec, this period also witnessed a "return to the countryside" (or urban exodus) of a city population in search of a better quality of life. Known as neo-rurals, these new residents participate in the revitalization of the countryside by investing and acquiring land giving it new functions such as non-agricultural purposes. Granting the original and main functions of rural areas tend to be typically agricultural this trend, combined with different visions and uses, generates a new dynamic between recent residents and old residents within these territories.

This thesis aims to highlight the various consequences that the appropriation of agricultural lands for non-agricultural purposes by vacationers can have on the sustainability and viability of the agricultural Regional County Municipality (RCM) of Memphrémagog (in the Eastern Townships of Quebec). This municipality has experienced a significant decrease in terms of its agricultural dynamics and has seen a growing presence of vacationers. If, on one hand, vacationers can sometimes show awareness regarding the original agricultural vocation of the land by, for example, setting up land maintenance agreements with farmers. However, on the other hand, their settling in rural areas increase to value of these lands, which contributes to the gentrification of the countryside and creates issues for succession. Implemented by the RCM in May 2015, the « banque de terres » tool (literally « Bank of lands ») seems to be able to alleviate such difficulties by promoting rental agreements between farmers, future farmers and new landowners. Overall, the results of this thesis reveal that despite the presence of certain issues of cohabitation and various concerns arising between the actors' different visions for the use of agricultural lands and activities, the newcoming of vacationers in the RCM represents a source of income for local farmers, in addition to contributing to agricultural diversification.

Keywords: second home owner, appropriation, rural gentrification, agricultural dynamics, requalification, cohabitation, conflict.

INTRODUCTION

Alors qu'au cours des années 1970 la thèse émise par le sociologue et chercheur Gérald Fortin annonçait la fin du rural au Québec (Fortin, 1971), une nouvelle thèse qui prône le renouveau de la ruralité vient aujourd'hui rejeter le modèle dualiste et évolutionniste de celle qui fut préconisée durant la deuxième moitié du XX^e siècle. Celle-ci s'appuie sur « la restructuration de l'espace rural, la complexification de ses résidants et une interdépendance et redéfinition des rapports ville-campagne » (Simard, 2011 : 105). Aujourd'hui, les territoires ruraux ne sont plus systématiquement dominés par l'activité agricole, mais possèdent de multiples fonctions : activités touristiques, espaces résidentiels, de services, de culture, etc., viennent s'ajouter, dans bon nombre de cas, à des activités agricoles et/ou de foresteries (Bélangier, 1991; Doyon *et al.*, 2013; Jean et Lafontaine, 2005). Bossuet avance qu'il en est ainsi parce que « les migrations résidentielles et saisonnières sont au cœur des dynamiques rurales contemporaines » (2013 : 47). Pour Doyon *et al.* (2013), elles sont plus globalement le résultat d'une attractivité renouvelée des territoires ruraux.

En somme, les nouvelles dynamiques économiques, sociales, culturelles et environnementales des milieux ruraux sont le résultat de la restructuration de ces derniers (Bossuet et Simard, 2013; Simard, 2007). Dans ces dynamiques, agriculteurs et nouveaux venus se rencontrent et se découvrent dans un milieu où des nouvelles fonctions viennent côtoyer voire, dans certains cas, remplacer les plus traditionnelles (Jean et Lafontaine, 2010). En redéfinissant les rapports entre les habitants des territoires ruraux et les pratiques qui s'y déroulent (Simard, 2011), la restructuration du monde rural (Guimond et Simard, 2011) pose la question de la durabilité du rural sur laquelle Mathieu s'interroge :

Comment agriculteurs et habitants résidents peuvent-ils retrouver le sens du « commun » : partager les ressources naturelles, surmonter les divergences culturelles et d'intérêt entre les nouveaux ruraux non originaires et sans liens familiaux et les locaux « légitimes », lutter

ensemble contre la montée de la pauvreté et de l'exclusion en milieu rural? (Mathieu, 2007 : 133).

Elle conclut que la définition d'un nouvel usage social des lieux reste difficile à mettre en place. Cette difficulté peut être imputée à l'évolution des *modes d'habiter les territoires ruraux* (Mathieu, 2007) qui résulterait de la recomposition sociodémographique des milieux ruraux (Jean et Lafontaine, 2010; Roy *et al.*, 2003) où les agriculteurs sont de plus en plus minoritaires et où l'agriculture est en déprise (Le Cacheux, 2012; Mora, 2008; Ruiz et Domon, 2013). Pourtant, l'agriculture est une activité humaine essentielle pour le devenir des collectivités (Jean et Lafontaine, 2010 ; Le Caro *et al.*, 2007; SRQ, 2007). En plus d'une fonction économique, elle a (i) une fonction productive, car elle fournit aux consommateurs des produits dont l'origine et les conditions de production sont connues; (ii) un rôle social, car elle offre des emplois, anime le territoire et produit des services collectifs; (iii) un rôle territorial, en raison de son occupation du territoire et de sa gestion de l'espace; (iv) un rôle environnemental dû à son implication dans la préservation des paysages et des ressources naturelles, mais également dans l'aménagement de ces dernières (Jean et Lafontaine, 2010).

Dans ce contexte, ce mémoire a pour objectif d'étudier un des phénomènes résultant de la recomposition sociodémographique des milieux ruraux qui est celui de l'achat de terres agricoles par des villégiateurs dans la MRC de Memphrémagog. Basée sur une recension documentaire ainsi que sur des entrevues semi-dirigées, cette recherche est ancrée dans une approche de type fondamental. De manière plus spécifique, nous cherchons à vérifier si l'appropriation de terres agricoles à des fins non agricoles par des villégiateurs affecte la pérennité de l'agriculture du territoire. Pour ce faire, nous avons demandé aux personnes rencontrées si elles considéraient qu'il y avait une augmentation de ce phénomène et si, selon elles, celle-ci participait à l'embourgeoisement socioéconomique du milieu. Nous avons également tenté de comprendre grâce aux données recueillies si cette forme d'appropriation de terres limitait l'accès au foncier pour la relève agricole, ou pour tout autre type

d'activités agricoles, mais également s'il existait derrière ce phénomène des ententes entre les villégiateurs et les producteurs agricoles. Finalement nous avons cherché à mieux saisir comment ces deux types d'acteurs cohabitent dans un milieu en pleine transformation, cela dans le but de déceler des tensions ou, au contraire, une acceptabilité sociale entre les deux types d'usages : des facteurs déterminants pour le développement durable de la MRC de Memphrémagog, mais aussi pour d'autres territoires ruraux du Québec et d'ailleurs marqués par des dynamiques de recomposition sociodémographique.

Ce mémoire est divisé en cinq chapitres. Le premier sert de mise en contexte et pose les bases de la problématique de notre recherche. De manière plus spécifique, il fait un bref survol sur l'évolution de la population en milieu rural depuis les 150 dernières années au Québec et met de l'avant les impacts de la recomposition sociodémographique sur les territoires ruraux dans laquelle les villégiateurs sont impliqués. Il aborde subséquemment les difficultés d'aujourd'hui et de demain pour le monde agricole face à ces changements, mais plus particulièrement, au regard de l'augmentation du prix du foncier et de la diffusion d'usages non agricoles en zone agricole. Malgré un bilan plutôt mitigé quant à l'avenir de l'agriculture au Québec, la dernière section de ce chapitre témoigne de l'importance et du rôle de l'agriculture dans les territoires ruraux.

Le deuxième chapitre expose notre problématique de recherche. Plus exactement, il présente de manière structurée les questions et hypothèses qui ont guidé notre démarche, et met en lumière la pertinence scientifique de notre recherche en la situant par rapport au savoir collectif. Il est aussi question ici de montrer en quoi notre projet se rattache aux ambitions de la géographie. Une présentation du cadre conceptuel de notre recherche vient conclure ce chapitre.

Le troisième chapitre présente la méthodologie utilisée dans le cadre de cette étude. Nous y décrivons le type de recherche et d'approche préconisés pour notre projet avant de présenter, et de justifier, le cadre spatio-temporel de l'étude. Nous

y présentons également le mode d'échantillonnage, la population de l'étude ainsi que les instruments sur lesquels nous nous sommes appuyés pour collecter et traiter nos données. Enfin, les variables et indicateurs qui nous ont permis d'élaborer notre questionnaire et de préciser notre stratégie d'analyse des données sont exposés à la fin de cette section.

Le quatrième chapitre du mémoire synthétise les résultats des 25 entrevues semi-dirigées effectuées auprès des agriculteurs, des villégiateurs et des personnes travaillant pour la MRC de Memphrémagog. Plus précisément, nous dégageons des constats en fonction des grandes thématiques abordées soit la villégiature, l'appropriation matérielle, l'embourgeoisement rural, la dynamique agricole, la requalification, la cohabitation et enfin le conflit. Nous terminons ce chapitre par une partie « opinion » dans laquelle nous brossons un portrait de l'avis des répondants concernant le phénomène traité dans notre étude.

Le cinquième et dernier chapitre de notre mémoire est dédié à l'analyse et à l'interprétation des données. Pour ce faire, nous croisons les constats présentés dans le chapitre IV avec la littérature sur le sujet. Plus exactement, nous dégageons ici un portrait du villégiateur en milieu rural agricole dans la MRC de Memphrémagog, les liens entre l'appropriation de terres agricoles par des villégiateurs et l'embourgeoisement rural de la MRC, les impacts de la villégiature sur le dynamisme agricole et, enfin, l'état de la cohabitation entre agriculteurs et villégiateurs en milieu rural agricole.

La conclusion générale revient entre autres sur l'ensemble de notre démarche, mais sert également à confirmer ou à infirmer nos hypothèses. Aussi, nous y présentons les limites de notre travail de recherche ainsi que les questionnements sur les aspects qui nous paraissent pertinents à développer afin d'enrichir les connaissances du phénomène étudié. Finalement, nous soulignons la contribution scientifique de notre mémoire à la compréhension des retombées de la recomposition sociodémographique des milieux ruraux sur l'agriculture.

CHAPITRE I

MISE EN CONTEXTE DE L'ÉVOLUTION DES MILIEUX RURAUX ET DES PROBLÉMATIQUES AGRICOLES ASSOCIÉES

Ce chapitre a pour objectif d'exposer la problématique de notre recherche. Nous faisons tout d'abord un retour sur l'évolution de l'agriculture au Québec, et, plus précisément, sur la diminution de la population agricole ainsi que sur les recompositions sociodémographiques des milieux ruraux. Cela permet de mieux comprendre les impacts que ces changements ont sur les territoires agricoles et, de manière générale, les principales difficultés auxquelles font face les agriculteurs québécois d'aujourd'hui. En définitive, et avant d'entamer la problématisation de notre étude, nous mettons en perspective qu'en dépit de ces difficultés, l'agriculture reste une activité importante dont les différentes fonctions jouent un rôle déterminant dans le devenir des territoires ruraux et pour la société.

1.1 Perspective géohistorique de l'agriculture dans les territoires ruraux québécois

Bien que la traite de la fourrure (1650-1850) et l'exploitation forestière (1850-1950) étaient plus lucratives que la pratique de l'agriculture, la vie rurale agricole fut présentée comme le meilleur moyen pour les Canadiens français de « survivre » et, en même temps, d'affirmer (par la colonisation) la présence catholique française en Amérique du Nord (Beauchamp, 1982 ; Courville, 1991). En plus de prôner la pratique de l'agriculture comme mission « religieuse et civilisatrice », l'Église justifiait la vocation agricole québécoise à travers quatre principes : *économique*, car « l'agriculture est à la base de toute activité économique » (Beauchamp, 182 : 218) ; *historique*, puisque l'histoire ne retient que les peuples à vocation agricole ; *morale*, du fait que l'agriculture est un gage de stabilité pour la société ; *théologique*, étant donné que l'agriculture est la volonté de Dieu (Beauchamp, 1982). Somme toute, en plus de servir comme fondement pour le projet politique de colonisation des espaces vierges québécois, ces valeurs axées sur une société agricole et religieuse étaient avant tout un moyen

pour l'élite ecclésiastique de conserver le pouvoir religieux intellectuel et politique (Beauchamp, 1982; Courville, 1991). Effectivement, il s'agissait pour les familles d'agriculteurs de coloniser et d'occuper le territoire afin de contribuer à l'expansion de l'Église, et de pratiquer une agriculture de subsistance dans le but d'assurer la pérennité de la paroisse (Courville, 1991; Poirier, 2010). C'est ainsi que des terres ont été défrichées etensemencées un peu partout dans la province (Bas-Canada), même là où le sol était le moins propice à l'agriculture comme sur le Bouclier canadien, mais aussi dans des régions plus éloignées comme les hauteurs du Saguenay, du Témiscouata, de la Gaspésie ou encore dans les pays sablonneux du comté de Lotbinière (Courville, 1991). Comme l'explique Poirier :

Le Québec s'est développé, construit et érigé par l'agriculture : « le paysage rural québécois nous rappelle à quel point celui-ci a été façonné par les générations qui s'y sont succédé et dont l'activité principale était le travail de la terre. [...] [L]a pratique agraire [...] a façonné l'histoire du Québec (Dupont, 2009). » Bref, le Québec s'est occupé et habité par l'agriculture avec l'aide de l'Église catholique qui s'appuyait sur l'agriculturisme, idéologie dominante de la société traditionnelle du Bas-Canada (2010 : 8).

Cette société rurale traditionnelle combinant les valeurs de la religion catholique et l'agriculture se maintiendra jusqu'au début du XX^e siècle (Ibid.). Bien que l'Église insistait sur la vocation agricole du Québec en ce début de siècle, l'industrialisation de la province était vue par les Libéraux, au pouvoir à l'époque¹, comme la meilleure façon d'enrayer l'émigration vers les États-Unis : « [I]ls sollicitaient la venue de capitaux étrangers pour développer l'industrie et à ceux qui le lui reprochaient, le Premier ministre Taschereau répliquait qu'il préférerait importer des capitaux qu'exporter des Canadiens français » (Beauchamp, 1982 : 221). En effet, la pression démographique, le manque de terres et d'emplois, la faible rentabilité de l'agriculture et notamment l'envie d'échapper à l'influence et au contrôle du clergé (l'élite traditionnelle) dans les campagnes poussaient de plus en plus les ruraux à l'exode. Finalement, « [l]'exode était une contestation en soi et de plus permettait de trouver un lieu où continuer

¹ Les Libéraux été au pouvoir à Québec de 1897 à 1936 (Beauchamp, 1982).

d'exprimer sa différence » (Ibid., 223). Ainsi, dans ce début de XX^e siècle marqué par un boom industriel, le Québec va connaître une augmentation de sa population urbaine sans précédent : « suite à un recensement en 1921, on constate que la population rurale est inférieure à la population urbaine, une première qui signe la fin quasi définitive de l'agriculturisme soutenu par le clergé » (Poirier, 2010 : 12-13). Toutefois, d'autres facteurs peuvent expliquer ce bouleversement démographique.

L'accroissement de la demande sur le marché du travail urbain et l'économie de guerre vont avoir comme conséquence de pousser les agriculteurs, restés à la campagne, à se spécialiser et à se mécaniser (par exemple, par l'utilisation d'instruments aratoires) afin d'augmenter leur productivité (Poirier, 2010). On va donc progressivement passer d'une agriculture de subsistance, caractérisée par un système de polyculture-élevage, à une agriculture soumise à la logique marchande pour alimenter les villes, mais aussi des pays étrangers (Ibid.). Les investissements réalisés par les agriculteurs en vue d'accroître le volume de production (élargissement de la ferme, nouvel outillage) sont conséquents, ce qui entraîne l'endettement des fermes (Courville, 1991). De plus, bien que l'économie de guerre fut lucrative pour les agriculteurs, la reprise agricole de l'Europe à la fin de la Première Guerre mondiale aura pour effet de dévaluer les denrées québécoises (contexte de surproduction), entraînant ainsi l'abandon de la campagne pour certains au profit de l'industrie des villes (Poirier, 2010). C'est à partir de ce constat et de ces difficultés que des fermiers vont commencer à mettre sur pieds des organisations pour défendre leurs intérêts (Dupont, 2009). Plus exactement c'est en 1924, suite à la crise agricole de 1921-1922 (forte baisse de la valeur des produits agricoles, départ de nombreux agriculteurs vers les villes) que l'Union des cultivateurs catholiques (UCC), qui deviendra dans les années 70 l'Union des producteurs agricoles (UPA), va être créée (Poirier, 2010). Au cours de la décennie, le jeune syndicat va critiquer fortement les politiques agricoles du gouvernement Taschereau, les jugeant insuffisantes, et revendiquer un « programme de modernisation » de l'agriculture au Québec afin que celle-ci soit

rentable pour les fermiers et, en même temps, concurrentielle sur tous les marchés² (Dupont, 2009; Poirier, 2010) : « il faut augmenter la "productivité" par des "méthodes de production et de gestion modernes" en fonction de la capacité réelle de chaque région climatique et pédologique » (Poirier, 2010 : 19). Bien que pour des raisons politiques et économiques cette modernisation fut épineuse (notamment à cause de difficulté de communication entre le syndicat et le gouvernement ainsi que le contexte entourant la Grande dépression), l'industrialisation de l'agriculture québécoise va finalement prendre son essor à la fin de la Deuxième Guerre mondiale. Malgré certaines améliorations notamment en terme de productivité, elle va avoir pour conséquence d'augmenter de façon significative l'endettement et la pauvreté chez les agriculteurs, les contraignant de nouveau à l'exode rural. En effet, dans un contexte d'inflation qui n'influence pas le revenu des fermes, les agriculteurs investissent pour produire et gagner plus, mais le coût de production est plus élevé que le coût d'achat :

Les denrées valent moins que ce qu'elles coûtent réellement à produire. Par conséquent, bon nombre d'agriculteurs quittent encore une fois le métier d'agriculteur : « [e]ntre 1939 et 1961, 620 000 emplois agricoles disparaissent au Canada pour se fondre dans le secteur industriel » (Châtillon, 1976). De fait, une bonne partie de la population rurale quittera pour la ville (Poirier, 2010 : 20).

Cette période d'après-guerre marque la fin de l'occupation du territoire par les agriculteurs, datant de la colonisation (Jean, 1991; Poirier, 2010) : « en ce qui concerne "l'occupation du territoire", tout le processus d'industrialisation de l'agriculture a réduit considérablement la population rurale et particulièrement le nombre d'agriculteurs » (Poirier, 2010 : 6).

Dans les décennies suivantes, l'agriculture quitte les plateaux pour se reconcentrer dans la vallée du Saint-Laurent et ses principaux affluents. Le modèle productiviste s'impose et la spécialisation des fermes s'accroît (Courville, 1991 : Poirier, 2010). Seuls les gros producteurs qui ont réussi à suivre la vague

² Il s'agit plus précisément de combler la demande urbaine en produits agroalimentaires et d'être compétitif dans le porc et la production laitière (Dupont, 2009; Poirier, 2010).

d'industrialisation sont soutenus par l'État. Au fil des années, les filières agroalimentaires imposent leurs standards quantitatifs et qualitatifs de production (Poirier, 2010). De la sorte, les pratiques agricoles en « monoculture » intégrée verticalement deviennent le modèle dominant au Québec. Ces pratiques nécessitant à nouveau des investissements technologiques de pointe augmentent considérablement les dépenses des fermes ce qui, par conséquent, mène encore une fois à la disparition d'un bon nombre de fermes du paysage agricole des campagnes québécoises : de 155 000 fermes en 1941 (Ibid.), elles ne sont plus que 31 000 en 2006 (Statistique Canada, 2014a).

Alors que pendant longtemps la population rurale a été une population majoritairement agricole, la fin de la Deuxième Guerre mondiale marque le début d'importants changements démographiques dans les campagnes (Jean, 1991). Du dépeuplement des régions à l'émergence du récréotourisme (Bélanger, 1991), la deuxième partie du XX^e siècle est marquée par l'arrivée de nouvelles populations dans les milieux ruraux et, dès lors, par l'implantation de nouvelles fonctions.

1.2 Exurbanisation et nouvelles fonctionnalités des territoires ruraux

1.2.1 La recomposition sociodémographique des milieux ruraux

Comme nous avons pu le voir, la modernisation et la spécialisation de l'agriculture après la Seconde Guerre mondiale sont en grande partie responsables de la diminution de la population agricole et de la migration de la population rurale vers la métropole montréalaise, les villes moyennes ou encore les États-Unis (Guimond et Simard, 2010; Simard, 2011). De plus, l'après-guerre a eu pour conséquence de conduire à un certain rejet de la vocation agricole du Québec, et plus généralement, à un désintéressement pour les problèmes ruraux et agricoles (Beauchamp, 1982). Comme l'explique Beauchamp : « [i]l fallait désormais penser l'avenir du Québec dans une perspective urbaine et industrielle, car là était le moderne, là était le progrès » (Ibid., 225). Ainsi, les années 1940, 1950 et 1960 furent caractérisées par une importante décroissance démographique dans les

zones rurales (Vachon, 1991) et, en même temps, par la crise, le déclin et la désertification des campagnes (Royer et Gouin, 2010; Simard, 2011). Toutefois, le début des années 1970 marque la fin de l'exode rural et la naissance d'un mouvement inverse, l'exode urbain (Brunet, 1980; Bryant, 2013). En effet, pour la première fois depuis des décennies, on note une légère croissance de la population rurale qui représente aux alentours de 20 % de la population québécoise (Domon et Ruiz, 2010; Guimond, 2012).

Si ce chiffre masque une grande diversité de situations entre les municipalités, deux tendances les traversent toutes : la diminution constante des populations agricoles et la recomposition sociodémographique des communautés rurales. Ainsi, même là où l'agriculture est en déprise, plusieurs communautés rurales sont en forte croissance démographique, notamment grâce à des migrations urbaines (Ruiz et Domon, 2013 : 140).

À partir de là, plusieurs chercheurs vont se pencher sur le phénomène. Le sociologue et géographe français Bernard Kayser (1990) parle de renaissance rurale alors que le géographe anglo-américain Brian Berry nomme ce phénomène « *counterurbanization* », ou contre-urbanisation qu'il définit comme « a process of population deconcentration ; it implies a movement from a state of more concentration to a state of less concentration » (Berry, 1976 : 17). Au Québec, Yves Brunet préfère l'utilisation du concept « d'ex-urbanisation » ou « d'exode urbain » pour décrire les migrations des citoyens urbains vers la campagne :

Contrairement à un usage trop répandu, le concept d'exode urbain [...] ne réfère aucunement au mouvement de population de la ville centrale vers ses banlieues, et bien qu'il soit difficile de tracer la limite entre la banlieue et le territoire rural, il est préférable de réserver l'expression exode urbain à l'établissement d'ex-citadins en milieu proprement rural (Brunet, 1980 : 385).

D'une manière générale, ces mouvements de population vers les milieux ruraux sont le résultat d'un changement de valeurs sociétales liées au phénomène culturel « anti-urbanisation » (Brunet, 1980; Simard, 2007), celui-ci étant sensiblement associé au courant écologique qui traverse l'époque (Beauchamp, 1982). Les

citoyens ne perçoivent plus l'agglomération urbaine comme « rose » et cherchent, en quelque sorte, à échapper à ses maux (lieu d'oppression, de saturation, de pollution, ville bruyante et congestionnée, etc.) (Brunet, 1980; Bryant, 2013; Jean et Lafontaine, 2010; Simard, 2007). Une étude menée par Brunet (1980) en 1977 dans les Cantons de l'Est cherche à mieux comprendre les motivations sous-jacentes aux migrations. Elle conclut que la motivation principale est écologique : recherche d'air pur et de silence, désir d'élever des animaux, avoir un contact plus étroit avec la nature, pratique d'exercices physiques, etc. (Brunet, 1980). La deuxième raison est quant à elle économique. Dans ce sens, les répondants expliquent que le coût des taxes, le prix des terrains et des loyers sont moins élevés en campagne qu'en ville avant d'ajouter que c'est aussi un moyen d'améliorer ses revenus et d'investir (Ibid.). Bien que l'étude relève une complexité des dynamiques de recomposition démographique rurale, elle dégage deux profils de migrants urbains : ceux qui sont à la recherche d'un cadre idyllique et ceux qui, moins fortunés, cherchent une vie moins dispendieuse que celle de la ville (Brunet, 1980; Simard, 2007). Dans une étude plus récente, Bryant (2013) élabore un portrait des ex-urbains qui se rapproche de celle de Brunet (1980) :

- a. De jeunes familles à la recherche de milieux plus « sains » pour élever leurs familles [...]. Certains travaillent dans l'agglomération proche et donc participent à la migration pendulaire quotidienne entre lieu de résidence et la grande ville ; d'autres, certes une minorité au départ, décident de rompre avec la grande ville et trouvent un emploi à la campagne et dans les petites villes périphériques de la métropole régionale comme l'illustre l'environnement de Montréal.
- b. Des retraités qui s'installent à la campagne, dont certains sont à la recherche de logement pas trop chers, tandis que d'autres sont plus attirés par des paysages et environnements naturel[s]. C'est le cas par exemple de Val David dans les Laurentides (Bryant, 2013 : 16).

Les travaux de Bossuet et Simard (2013), de Ruiz et Domon (2013) et de Simard (2007) viennent confirmer que le « retour à la campagne » émane principalement de la recherche d'une meilleure qualité de vie, de nouvelles modalités de réalisations professionnelles et personnelles, mais aussi de la recherche d'un cadre

de vie plus proche de la nature, d'un désir d'espace et d'évasion, etc. Il est toutefois important de mentionner que ce phénomène s'inscrit également dans un contexte de décentralisation des emplois, de croissance du travail à distance où la mobilité est plus facile (Guimond et Simard, 2010), mais aussi de progrès technologique (Doyon *et al.*, 2013) et où l'appréhension des distances, à la fois spatiales, psychologiques ou encore techniques entre ville et campagne, s'estompe (Bossuet et Simard, 2013). Le renouveau démographique des campagnes vient ainsi modifier « l'économie, l'environnement, les paysages, l'habitat, les rythmes et les modes de vie » (Roy *et al.*, 2005 : 37). Toutefois, les ex-urbains qui ont choisi de s'installer définitivement à la campagne ne sont pas les seuls à participer à ce renouveau. En effet, les villégiateurs, que l'on qualifie le plus souvent de « saisonniers », prennent également part à la restructuration des milieux ruraux.

1.2.2.1 Les villégiateurs : anciens et nouveaux utilisateurs de l'espace rural agricole

Le phénomène de villégiature ne date pas d'hier. Toutefois, son utilisation et son occupation du territoire rural ont beaucoup évolué depuis la deuxième moitié du XX^e siècle (Québec, 2007). Avant d'aborder son évolution au Québec, il semble nécessaire de définir tout d'abord le concept de « villégiature ».

La villégiature

Le mot « villa » qui désigne en latin « maison de plaisance à la campagne » (Lavallée, 1998 : 24) est à l'origine du mot italien « villeggiare » qui se traduit littéralement par « aller à la campagne » (Hervier, 2014). C'est en 1775 que ce terme aurait été introduit dans la langue française sous la forme du mot villégiature qui désigne alors « séjour à la campagne » (Ibid.). Selon Le Petit Robert, la villégiature est un « séjour de repos, à la campagne ou dans un lieu de plaisance (ville d'eaux, plage...) » (2011 : 2715). Brière, un des pionniers dans la recherche sur le développement touristique au Québec (Gagnon, 2003), précise lui que la villégiature se caractérise par :

[D]e longs séjours en un même lieu qu'on affectionne pour ses qualités physiques ou pour la société qu'on y rejoint. Si on peut comparer le tourisme itinérant au nomadisme, c'est de la transhumance qu'il faudra rapprocher la villégiature. Il s'agit bien, en effet, d'une alternance annuelle de quelques semaines à la campagne et de plusieurs mois à la ville. Le villégiateur occupe une villa ou un chalet dont il est le propriétaire ou qu'il a pris en location pour une saison [...] Tourisme itinérant et villégiature se pratiquent presque exclusivement pendant l'été, saison au cours de laquelle ont lieu les vacances annuelles pour la plupart des entreprises (Brière, 1961 : 40).

Tout d'abord cet auteur mentionne que le villégiateur occupe une propriété, autrement dit, qu'il y a occupation du sol à des fins d'habitation. La villégiature suppose donc la présence d'une résidence secondaire. En effet, selon la Direction régionale de la gestion du territoire public de la Capitale-Nationale (2005), la villégiature se manifeste à travers l'utilisation de « résidences secondaires communément appelées chalets »³ (2005 : 28). Ce type de villégiature dit « privé » désigne « tout séjour effectué à des fins de récréation ou de plaisance hors du lieu de résidence habituel et, le plus souvent, en milieu rural ou forestier » (Ibid.). Cette définition semble être le prolongement de celle de Barbier qui définissait la villégiature comme « la propriété personnelle d'une personne n'habitant pas la commune et d'origine généralement citadine, qui l'utilise habituellement pour ses fins de semaine ou ses vacances, tout en pouvant la louer pour une certaine période » (Barbier, 1966 : 2). Malgré que cette définition ait été proposée il y a plus de 50 ans, la notion de séjour lors de fins de semaine reste ici pertinente. En effet, dans un contexte où la mobilité est aujourd'hui facilitée (Doyon *et al.*, 2013), il est possible de présumer que la pratique de villégiature ne suppose plus forcément des vacances d'été préorganisées, à l'inverse de ce que Brière (1961) propose dans sa définition.

Évolution de la villégiature en milieu rural

Au Québec, l'idée d'un séjour de repos à la campagne ou dans un lieu de plaisance apparaît au XIX^e siècle (Cadrin et Lessard, 1993). Les inconvénients de

³ Le chalet signifie au Québec « maison de campagne » (Le Petit Robert, 2011; Québec, 2007)

la révolution industrielle (pollution, bruit, problèmes d'hygiène, etc.) ainsi que la littérature romantique de l'époque poussent la bourgeoisie, en grande partie anglophone, à s'évader à la campagne, à la mer ou dans la forêt afin de décompresser (Aubin-Des Roches, 2006; Cadrin et Lessard, 1993). « La villégiature, affirme en 1906 le quotidien *La Patrie*, c'est " une libération momentanée de toutes les chaînes, de toutes les gênes auxquelles nous attachent ou nous enferment la civilisation et l'activité moderne " » (Aubin-Des Roches, 2006 : 17). C'est ainsi que des auberges, des hôtels, ou des villas pour les plus fortunés, vont être construits dans la région de Montréal, les Cantons de l'Est, les Laurentides, le Bas-Saint-Laurent et Charlevoix (Aubin-Des Roches, 2006; Cadrin et Lessard, 1993). Plus tard, les innovations technologiques, le développement des transports et les nouvelles législations dans le monde du travail vont permettre à la classe « plus populaire » de s'offrir des vacances (Aubin-Des Roches, 2006; Cadrin et Lessard 1993; Perrot et La Soudière, 1998). Plus précisément, le développement du parc automobile et l'augmentation des salaires vont permettre à plusieurs ménages de classe moyenne « d'acquérir de petits lopins de terre en bordure des lacs et des cours d'eau ou à proximité de sites récréotouristiques » (Québec, 2007 : 3) en milieu rural. La villégiature ne sera donc plus réservée à l'élite et ira, de surcroît, se répandre un peu partout au Québec dans la deuxième moitié du XX^e siècle (Québec, 2007). Progressivement la villa bourgeoise va laisser place au chalet d'été autour des lacs, des rivières ou des fleuves (Cadrin et Lessard, 1993; Roy *et al.*, 2005).

Depuis le milieu du XIX^e siècle, différents facteurs ont favorisé l'émergence de lieux et de mouvements de villégiature. Le désir de l'eau, de la mer, d'air pur et de silence a été déterminant dans ce processus. La villégiature maritime, la villégiature rurale ou cette autre, forestière, nourrie aux paradis de chasse et de pêche, s'inscrivent dans une quête de nouvelles valeurs "curatives" qui inclut le paysage et la quiétude (Cadrin et Lessard, 1993 : 14).

En effet, les motivations pour justifier un séjour de repos en dehors de la ville sont généralement les mêmes que celles que nous avons pu voir précédemment pour les « ex-urbains » soit « [d]ifférence, éloignement, dépaysement, évasion, détente,

confort, farniente, aventure, etc. » (Aubin-Des Roches, 2006 : 19), le site naturel étant le critère le plus important (Cadrin et Lessard, 1993). Alors qu'il existe un vif intérêt pour les espaces de villégiature en bordure des lacs et des cours d'eau, il semblerait que le phénomène de villégiature tende aujourd'hui à se déployer au sein même du territoire agricole⁴ (Québec, 2007 ; Roy *et al.*, 2005), ce qui interpelle notre recherche.

1.2.3 Les impacts des nouvelles populations sur les territoires ruraux et leurs fonctionnalités

Avec le déficit démographique de la population agricole (Statistique Canada, s.d.) l'arrivée de nouveaux résidents permanents et/ou saisonniers peut représenter un facteur de repeuplement et de revitalisation des campagnes (Brunet, 1980; Perrot et La Soudière, 1998; Roy *et al.*, 2005; Simard, 2007). Les retombées positives concernent à la fois l'économie et la démographie avec par exemple la création d'entreprises, l'augmentation de la population, le maintien des commerces et services ou encore, de manière plus globale, le développement de l'économie présenteielle⁵ (Bryant, 2009, 2013; Simard, 2011). Dans certains cas, les conséquences qu'ont ces migrations sont aussi :

[S]ociales (implications dans les associations locales, mise en place d'activités variées, nouveaux modes d'habiter), politiques (mesures et politiques inédites, démocratie participative), culturelles (bénévolat, valorisation des manifestations artistiques et des savoir-faire locaux, expansion de la programmation culturelle), paysagères et environnementales (préservation et restauration) (Simard, 2011 : 107).

De la sorte, les nouvelles populations d'origine urbaine, qui apportent avec elles « des regards nouveaux fortement teintés par les dimensions esthétiques, patrimoniales et environnementales » (Ruiz et Domon, 2013 : 140), sont directement ou indirectement responsables de la mise en place de nouveaux

⁴ ...bien que le phénomène de villégiature varie d'une région à une autre.

⁵ « [L]'économie présenteielle regroupe les activités mises en œuvre localement pour la production de biens et de services visant la satisfaction des besoins de personnes présentes dans la zone, qu'elles soient résidentes ou touristes » (INSEE, 2010 : 4).

usages, souvent alternatifs, ainsi que de différentes formes de mise en valeur de l'espace rural (Roy *et al.*, 2013). Autrement dit, elles sont en quelque sorte à l'origine de la mise en place de nouvelles fonctionnalités dans les territoires ruraux (Domon et Ruiz, 2010). Ainsi, venant s'ajouter à la fonction productive (économique), trois autres grandes fonctions de l'espace rural en lien avec les nouveaux arrivants sont identifiées aujourd'hui : résidentielle, récréative et environnementale. Les territoires ruraux sont en effet, en premier lieu, des espaces de production agricole, forestière, halieutique (ressources stratégiques concernant la sécurité alimentaire et l'accès à l'eau potable), minière, énergétique et/ou touristique (ils servent aussi de lieux pour l'implantation d'industries, d'entrepôts et de commerces). De plus, un plus faible coût du foncier, une plus grande facilité de déplacement ainsi que l'oppression de la ville ont permis aux milieux ruraux de devenir des nouveaux lieux de résidence dans lesquels s'organisent des fonctions sociales autour de la culture, de l'habitat, de la vie communautaire, de l'éducation, etc. Parallèlement, avec une clientèle urbaine importante, les campagnes deviennent aussi des lieux dédiés aux vacances (villégiature, récréotourisme, etc.), aux loisirs et à la pratique d'activités ludiques. Enfin, du fait que les nouvelles populations se soucient davantage des ressources rurales et de la préservation de l'environnement (Ibid.), les milieux ruraux remplissent désormais une fonction écologique et/ou de préservation (conservation de la biodiversité, écosystèmes, patrimoine naturel et culturel, etc.) (Côté *et al.*, 2016; Roy *et al.*, 2005; Simard, 2007).

Toutefois, ces nouvelles fonctions de la campagne s'accompagnent aussi de tensions et de conflits, notamment là où existent des activités agricoles (Bossuet, 2013; Bryant, 2009; Ruiz et Domon, 2013). Effectivement, les nouveaux usagers des espaces ruraux ont parfois des intérêts, des priorités et des visions à l'égard des fonctions et du devenir du territoire qui peuvent différer de ceux des agriculteurs (Bryant, 2009; Lemay *et al.*, 2012). Un des phénomènes particuliers qui nous intéresse est celui de la villégiature et de ses impacts sur les usages et les réalités agricoles. En 1996, Dugas (1996) constatait que cette forme de tourisme avait peu d'incidences sur l'utilisation des sols agricoles au Canada. Or,

l'attractivité renouvelée des territoires ruraux est depuis venue modifier la situation. En effet, parmi les conséquences de ce renouveau, on note l'augmentation de l'appropriation de terres agricoles à des fins non agricoles par des villégiateurs (Doyon *et al.*, 2013; Meloche et Debailleul, 2013; MRC de Memphrémagog, 2014; Québec, 2007; Roy *et al.*, 2005; Simard, 2007). Un phénomène qui peut avoir des impacts significatifs sur la cohabitation des usages, sur la valeur foncière, sur la qualification des usages agricoles ou encore sur la fonction productive de l'agriculture (Bossuet et Simard, 2013; Doyon *et al.*, 2011; Doyon *et al.*, 2013). En effet, une des difficultés concernerait les pratiques agricoles qui, pour les villégiateurs, polluent et dégagent des odeurs désagréables (Simard *et al.*, 2003). De plus, l'arrivée des villégiateurs pourrait participer à l'embourgeoisement du milieu d'accueil qui se traduirait, d'une part, par l'exclusion des ruraux les moins favorisés économiquement et, d'autre part, par l'augmentation du prix des terres et, *de facto*, par des difficultés d'accès au foncier pour la relève agricole, mais aussi par l'inutilisation de ces dernières, par le recul de la fonction productive, etc. (Guimond et Simard, 2010; Simard, 2011; Solidarité rurale du Québec (SRQ), 2007a). Ainsi, dans un contexte où l'agriculture d'aujourd'hui est en déprise, l'arrivée de nouvelles populations tels que les villégiateurs sur des terres zonées agricoles peut constituer un facteur de renforcement des difficultés agricoles. Pourtant, bien que la classe agricole ne soit plus représentative des milieux ruraux, l'agriculture reste une activité humaine essentielle pour le devenir des collectivités (Jean et Lafontaine, 2010; Le Caro, 2007; UPA, 2013).

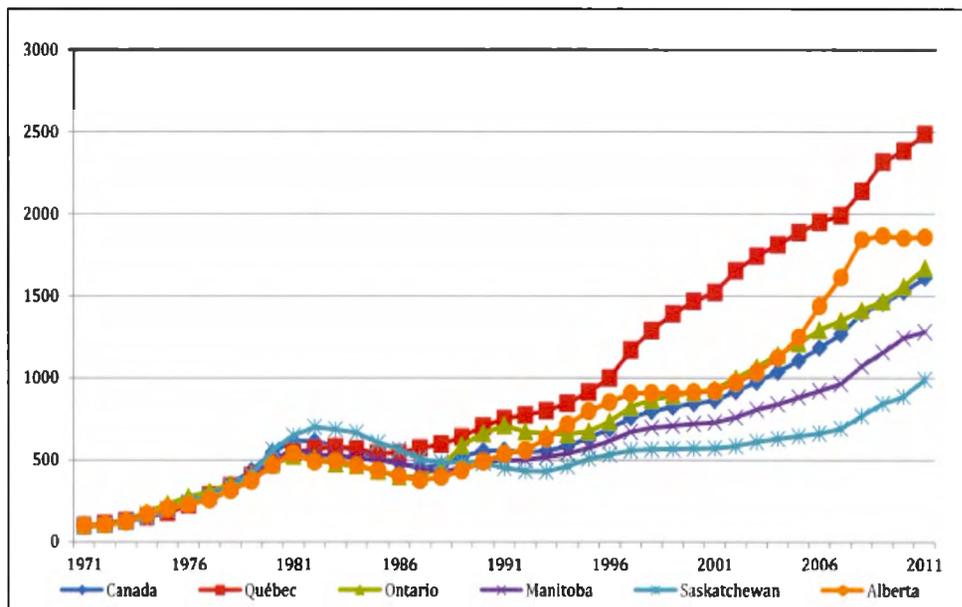
1.3 Une agriculture en déprise et des problèmes de relève agricole

Comme nous avons pu le voir, la population agricole et le nombre de fermes n'ont cessé de diminuer depuis la fin de la Seconde Guerre mondiale. La tendance continue en ce XXI^e siècle. En 2001, il existait 32 139 exploitations agricoles au Québec, alors qu'on en dénombre 29 437 en 2011, soit une diminution de 8,4 % (Statistique Canada, 2014b, 2016a). Il en va de même avec la population agricole qui est passée de 47 334 en 2001 à 43 920 en 2011, soit un recul de 7,2 %

(Statistique Canada, 2014b, 2016a). Quant à la superficie agricole, elle est passée de 8,4 à 8,3 millions d'acres (3,4 à 3,3 millions d'hectares) entre 2001 et 2011 (Statistique Canada, 2008, 2016a). L'augmentation du prix du foncier agricole ainsi que le taux d'endettement des exploitations viennent alourdir le fardeau financier des agriculteurs (Meloche et Debailleul, 2013). Au Québec, entre 1971 et 2011, l'indice du prix du foncier agricole est passé de 100 à 2485 (cf. figure 1.1). Il en va de même avec le taux d'endettement qui n'a cessé d'augmenter depuis 1981 (cf. figure 1.2) (Ibid.). Selon le mémoire déposé par Solidarité rurale du Québec (SRQ) dans le cadre de la Commission sur l'avenir de l'agriculture et de l'agroalimentaire québécois (CAAAQ) (2007a), il disparaît près de six fermes chaque semaine. Dans un tel contexte, seuls les « gros » agriculteurs ont la possibilité de se maintenir, voire de s'agrandir (Meloche et Debailleul, 2013; SRQ, 2007a, 2007b). En effet, ce sont ces derniers et, plus exactement, les producteurs de lait et de volaille qui sont prêts et qui ont la possibilité de déboursier des sommes élevées pour acquérir des nouvelles terres dans le but d'amortir leurs investissements (Meloche et Debailleul, 2013).

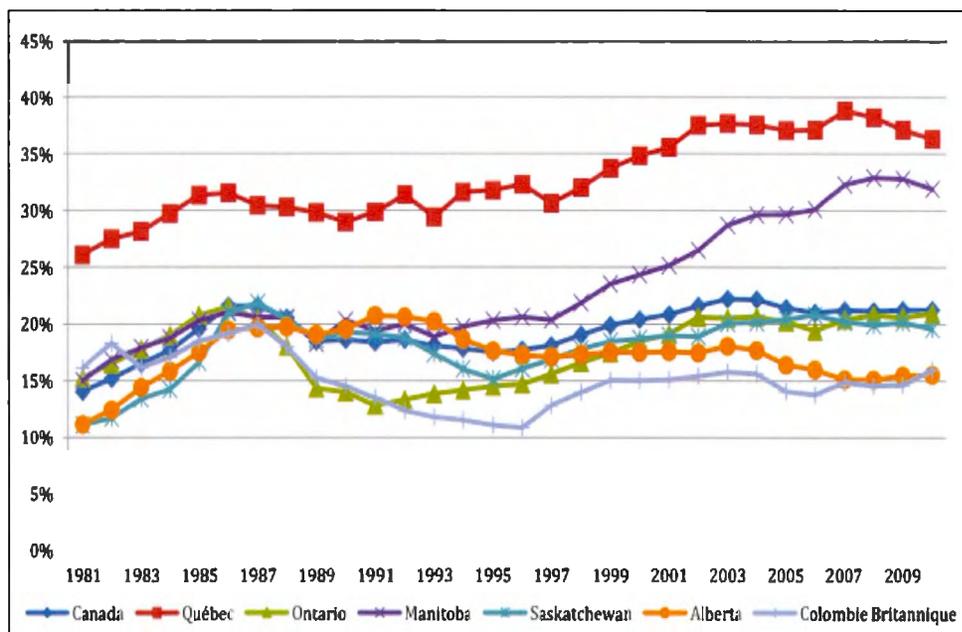
Ainsi, le nombre de fermes diminue, mais leur taille augmente : entre 1986 et 2011, la superficie moyenne en hectares par ferme déclarante a augmenté de 28 %, passant de 88 à 113 hectares (Statistique Canada, 2008, 2016a). Toutefois, les agriculteurs ne sont pas les seuls à investir dans le foncier agricole. Si 84 % des terres agricoles du Québec appartiennent à des propriétaires exploitants, 14,2 % est la propriété de non-agriculteurs autres que le gouvernement (Meloche et Debailleul, 2013). Cette partie correspond à des fonds d'investissement spécialisés dans l'acquisition de terres agricoles et dans la création d'entreprises agricoles comme Gestion AgriTerra inc. ou Partenaires agricoles S.E.C, mais aussi à des personnes qui auraient cessé leurs activités agricoles (retraite) et à des non agriculteurs ayant hérité de terres agricoles (Groupe AGEKO, 2012; Meloche et Debailleul, 2013).

Figure 1.1 Évolution de l'indice du prix à l'hectare des terrains et bâtiments agricoles de 1971 à 2011 pour les principales provinces canadiennes (base 100 en 1971)



Source : Recensement de l'agriculture, Statistique Canada in Meloche et Debailleul, 2013 : 9.

Figure 1.2 Taux d'endettement des exploitations agricoles (ratio dette agricole/capital agricole) 1981-2010



Source : Recensement de l'agriculture, Statistique Canada in Meloche et Debailleul, 2013 : 9.

Il peut également s'agir de villégiateurs dont le but premier est non pas de produire des denrées agricoles, mais seulement d'habiter les lieux⁶ comme l'explique Meloche et Debailleul (2013) :

L'arrivée de nouveaux joueurs sur le marché des terres agricoles crée inévitablement une pression à la hausse sur les prix. Même s'il est admis que ce sont surtout les agriculteurs qui exercent cette pression, l'ajout d'investisseurs, bien que marginal, peut aussi avoir un impact. Au final, il s'agit d'une barrière de plus à franchir pour la relève qui souhaite accéder à la propriété (Ibid., 32).

En effet, en additionnant la hausse des prix, les quotas de production et les coûts de démarrage conséquents à l'arrivée de nouveaux investisseurs « non agricoles » sur le marché, les nouveaux agriculteurs qui cherchent à s'établir font face à d'importantes difficultés/contraintes (Groupe AGECO, 2012; Poirier, 2010). Ainsi le nombre de jeunes opérant en agriculture est en baisse : entre 2006 et 2011 le nombre d'exploitants agricoles de moins de 35 ans a diminué de 7,6 % passant de 5160 à 4775 (Meloche et Debailleul, 2013). À l'inverse le groupe d'exploitants agricoles de 55 ans et plus s'accroît passant de 14 685 en 2006 à 17 450 en 2011, soit une augmentation de près de 19 % (Ibid.). Ce constat inquiète puisque le vieillissement de la population agricole couplé à un manque de relève mène l'agriculture vers une impasse démographique (Poirier, 2010; SRQ, 2007a). En effet, le taux de remplacement étant faible, des exploitants agricoles peuvent se retrouver sans repreneurs (L'Italien, 2007; SRQ, 2007b). Cette situation pourrait avoir comme conséquence la mise en vente 115 000 hectares de terres agricoles au Québec au cours des prochaines années (Meloche et Debailleul, 2013). Ainsi, le territoire agricole est susceptible de tomber davantage entre les mains d'investisseurs (ou de non-agriculteurs) qui n'ont pas forcément l'ambition d'utiliser les terres à des fins agricoles (L'Italien, 2007; Meloche et Debailleul, 2013; Roy *et al.*, 2013; SRQ, 2007b). Par ailleurs, il n'est pas rare de voir dans certaines régions du Québec l'agriculture reculer et devenir marginale en raison d'une demande accrue de biens fonciers qui deviennent seulement accessibles « à

⁶ Pour le Groupe AGECO « dès lors qu'ils ne cultivent pas eux-mêmes la terre, les propriétaires de terres agricoles sont *de facto* des investisseurs » (Groupe AGECO, 2012 : 24).

une tranche de population disposant d'actifs suffisants (généralement des personnes en fin de carrière professionnelle ou à la retraite) » (SRQ, 2007b : 28). Dans ce contexte, force est de constater que la Loi sur la protection du territoire agricole n'a pas été en mesure de garantir un usage exclusivement agricole de la zone verte (Côté *et al.*, 2014). Il convient maintenant d'approfondir ce point.

1.4 La Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles

Le 21 décembre 1978, la Loi sur la protection du territoire agricole (LPTA) est adoptée dans le but de freiner l'étalement urbain et la spéculation foncière ayant lieu en grande partie dans la vallée du Saint-Laurent, mais également afin de favoriser l'autosuffisance alimentaire du Québec (Côté *et al.*, 2014; Poirier, 2010). Ainsi, la campagne doit être aménagée à la fois pour protéger le territoire agricole, mais aussi pour prioriser les activités agricoles sur toute autre utilisation du sol, ce qui permet en même temps de favoriser l'essor économique de l'agriculture québécoise (Côté *et al.*, 2014). Pour ce faire, le projet politique crée le zonage agricole et met en place le contrôle et la limitation du morcellement des terres (Côté *et al.*, 2014; Poirier, 2010). Dès lors, les demandes de permis de construire et d'exclusion ou d'inclusion « d'une portion de territoire de la zone agricole doivent être approuvées par la Commission de protection du territoire agricole du Québec (CPTAQ) qui est chargé[e] d'appliquer la LPTA » (Poirier, 2010 : 30). En 1996, la réforme de la LPTA donne lieu à la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles (LPTAA) (Poirier, 2010). Une des principales différences avec celle qui la précède réside dans le fait que la nouvelle Loi prévoit des dispositions pour protéger les activités agricoles (Ibid.). De plus, l'aménagement du territoire, qui était jusque là régit par les municipalités, se voit soumis aux orientations gouvernementales qui remettent « la directive des enjeux de développement du territoire aux Municipalités régionales de comtés » (Ibid., 30-31). Ces orientations viennent réaffirmer l'intention de donner priorité aux activités et aux exploitations agricoles en zone agricole (Côté *et al.*, 2014).

[L]e gouvernement demande à la MRC d'affirmer clairement dans son schéma d'aménagement révisé son intention d'assurer la pérennité du territoire agricole et d'y garantir la priorité aux activités agricoles. Pour ce faire, elle devra inclure des orientations d'aménagement et des affectations du sol appropriées de manière à éviter que le territoire agricole ou des parties de celui-ci soient perçues comme des zones d'aménagement différé pour l'implantation d'usages non agricoles provoquant ainsi, entre autres, une pression pour l'urbanisation ou pour certaines activités de type urbain sur la zone agricole. Elle devra contribuer à protéger les possibilités d'utilisation agricole des sols et favoriser le maintien, l'adaptation, le développement et la conversion des activités et des exploitations agricoles. De plus, à la lumière d'une démarche globale de planification, elle devra privilégier la réalisation des projets non agricoles à l'extérieur de la zone agricole et, le cas échéant, lorsque leur implantation en zone agricole sera justifiée par l'absence d'espace approprié ou des particularités du milieu, elle devra, d'une part, s'assurer que la réalisation du projet ne se fait pas au détriment du développement de l'agriculture et, d'autre part, veiller à l'application de mesures d'encadrement (Québec, 2001a : 13)

Toutefois, bien que les différentes normes adoptées depuis la fin des années 1970 aient été mises en place pour donner aux activités agricoles la préséance sur l'utilisation du sol, certains évoquent, dès 1978, une finalité bucolique de la campagne comme en témoigne le discours du député libéral Julien Giasson :

En 1978 encore, nous avons des centaines et des centaines de Québécois, pour ne pas dire des milliers, qui auraient voulu en toute connaissance de cause, dans une décision fort bien réfléchie, s'installer sur un coin de la terre paternelle. [...] Il y en a [...] des gens qui préfèrent, au lieu d'aller vers le village, au lieu même d'aller s'implanter dans la ville où ils travaillent, s'installer en plein milieu agricole. Et pourquoi les ruraux n'accepteraient-ils pas cela, lorsqu'on a vu des milliers d'urbains ou de citadins venir s'installer dans ce milieu et payer le gros prix pour s'acheter une ferme? Des citadins ont payé \$25 000, \$30 000, \$40 000, \$50 000 pour être en plein milieu agricole et ils ne sont pas intéressés à se départir de ce bien. Cela s'est fait et cela va continuer à se faire. La loi n'empêche aucunement un citadin de continuer d'acheter des fermes en pleine zone agricole établie de façon permanente (Giasson, 1978 : 3787).

De la sorte, la Loi ne semble pas en complète opposition avec l'implantation résidentielle à des fins non agricoles en zone agricole (Côté *et al.*, 2014). Par

ailleurs, deux éléments des orientations gouvernementales viennent appuyer ce constat : l'établissement des distances séparatrices (ou la cohabitation harmonieuse) et l'occupation des îlots déstructurés (Côté *et al.*, 2014; Poirier, 2010). Dans un premier temps, la mise à distance entre les usages agricoles et non agricoles a pour but de réduire « les inconvénients de voisinage, notamment le bruit, les odeurs et les poussières » (Côté *et al.*, 2014 : 401) émanant des activités agricoles, et ainsi assurer une cohabitation harmonieuse. De ce fait, et comme l'explique Côté *et al.* : « l'agriculture reste la priorité, mais on n'envisage pas moins, lorsque l'on considère la campagne dans toute sa complexité, qu'elle doive coexister avec d'autres usages et d'autres usagers, dont on veut préserver le cadre de vie » (2014 : 401). Deuxièmement, suite à la révision de la LPTA de 1997, il est prévu d'autoriser l'implantation résidentielle dans des périmètres agricoles qui ont été déclarés comme déstructurés ou n'ayant pas de potentiel agricole⁷ (Côté *et al.*, 2014).

Ce type de demande constitue une occasion privilégiée de prendre en compte les particularités régionales et de permettre une certaine forme de dynamisation de la zone agricole en autorisant la construction de résidences dans certaines portions de celle-ci, après que les représentants du monde agricole et du milieu municipal et la Commission aient convenu d'une vue d'ensemble qui assure que cette forme d'occupation du territoire se fait sans remettre en cause l'utilisation prioritaire du sol à des fins agricoles (Québec, 2014 : 32).

Depuis la réforme de 1996, la CPTAQ a autorisé la construction de 32 300 résidences en zone agricole (Québec, 2014). Ces nouvelles dispositions sont bien évidemment pertinentes dans un contexte où, comme nous l'avons vu, les milieux ruraux changent, et où la mise en valeur d'espaces agricoles constitue un réel défi pour certains territoires au Québec (Doyon *et al.*, 2017). L'arrivée de nouveaux résidents n'est pas nécessairement synonyme de mauvaise cohabitation

⁷ « Les dispositions de l'article 59 ont été introduites dans la LPTAA en 1997 et modifiées en 2001. Elles permettent à une MRC de présenter une demande à portée collective pour circonscrire, à l'intérieur de sa zone agricole, des secteurs pouvant accueillir de nouvelles résidences sur des surfaces ne déstructurant par le milieu agricole » (Québec, 2014 : 32). Toutefois, ce type de demande a été suspendu en novembre 2016 (CPTAQ, 2016).

comme on tend parfois à le considérer (Roy *et al.*, 2013) et peut, au contraire, laisser place à une dynamique constructive (Mathieu, 2007; Bryant 2013; Guimond et Simard, 2011). En effet, ces nouveaux habitants peuvent devenir des acteurs dans le développement de leur communauté d'accueil en s'impliquant dans divers secteurs qui s'intéressent aux enjeux locaux et à la dynamisation du territoire (Guimond et Simard, 2011). En revanche, la pression exercée par le développement d'activités non agricoles dans certains territoires ruraux du Québec peut favoriser la dévitalisation du monde agricole (Québec, 2001b; Parent, 2010). Plus spécifiquement, c'est « la diffusion inconsidérée d'usages non agricoles en zone agricole » (Québec, 2001b : 8) qui concourait à la déstructuration de celle-ci (Québec, 2001b). Or, l'agriculture est une activité humaine essentielle qui joue et qui est appelée à jouer un rôle fondamental au sein des collectivités, notamment en termes d'occupation du territoire et dans de développement des territoires ruraux (Institut national de santé publique du Québec (INSPQ), 2010; Le Caro *et al.*, 2007; Parent, 2010; SRQ, 2007a).

1.5 L'importance et le rôle de l'agriculture dans les territoires ruraux

Au cours de ces dernières décennies, les milieux ruraux québécois ont connu d'importantes mutations associées, entre autres à plusieurs crises qui ont touché les secteurs d'activités traditionnels (Doyon *et al.*, 2017). La chute des stocks de poissons, le moratoire sur la pêche, le recul de l'industrie forestière ont par exemple fragilisé plusieurs milieux ruraux. Plus précisément, en perdant quelques milliers d'emplois, certains villages dont l'économie reposaient sur le secteur primaire connaissent aujourd'hui une dévitalisation de leur territoire et, par le fait même, un exode de population (Ibid.). Comme nous avons pu le voir, le secteur agricole n'est pas épargné par les crises. Selon la Commission sur l'avenir de l'agriculture et de l'agroalimentaire québécois (CAAAQ), « l'agriculture [québécoise] est rentrée dans une phase de doute, de remise en question et même de crise » (CAAAQ, 2008 : 13). La diminution du nombre de fermes, les

problèmes de relèbe et l'accentuation des disparités entre les régions⁸ interpellent de plus en plus la fonction de l'agriculture qui est celle d'occuper le territoire (Royer et Gouin, 2010; SRQ, 2007a). En effet, la déprise de l'agriculture dans certains territoires ruraux a pour conséquences d'augmenter le nombre de terres en friche, d'accentuer les problèmes d'exode rural, mais aussi la disparition de services de proximité ou encore du patrimoine bâti (Poirier, 2010; SRQ, 2007a). Pourtant l'activité agricole peut constituer un vecteur important de la vitalité des milieux ruraux et de leur revitalisation (INSPQ, 2010; Jean, 2010). Par ailleurs, de par le renouvellement de l'importance qu'accorde la société occidentale à la provenance et la qualité de leur alimentation, l'agriculture est amenée à devoir assurer de plus en plus la sécurité et la souveraineté alimentaire de son territoire (Landais, 1998). Selon Parent :

[I]l ne peut pas y avoir de ruralité sans agriculture [...] la construction d'un nouveau contrat social entre l'agriculture et son territoire ne peut se faire sans une reconnaissance des multiples fonctions de l'agriculture, qui vont de la production de denrées au maintien et à la création d'emplois en passant par la protection et le renouvellement des paysages et des ressources (2010 : 129).

En effet, plusieurs voient dans la reconnaissance de la multifonctionnalité de l'agriculture un moyen d'atténuer la crise qui touche le milieu agricole d'aujourd'hui (Jean, 2010; Parent, 2010; Poirier, 2010; Royer et Gouin, 2010). Hervieu (*in* Royer et Gouin, 2010) définit la multifonctionnalité de l'agriculture comme étant « la multiplicité des fonctions remplies par l'agriculture à côté de sa fonction de production de matière première » (2010 : 111). Ainsi, l'agriculture est une activité ayant des fonctions de productions certes, mais aussi économique, environnementale, sociale et culturelle (Parent, 2010). Royer et Gouin (2010) ont élaboré une liste non exhaustive de la multifonctionnalité agricole, mais qui, selon nous, synthétise fort bien l'importance et le rôle de l'agriculture dans les territoires ruraux. Nous avons résumé celle-ci dans le tableau 1.1 En reconnaissant

⁸ Alors qu'on observe une concentration des exploitations et une intensification agricole dans les régions de la Montérégie, du Centre-du-Québec et de Chaudière-Appalaches, d'autres portions du territoire font face à des problèmes de déstructuration (SRQ, 2007a).

le rôle socioéconomique de l'agriculture ainsi que sa contribution à la dynamique de l'occupation des territoires, la société peut permettre aux milieux ruraux d'obtenir des externalités positives (tourisme, emploi, économie locale, cohésion communautaire, empowerment, etc.) et, plus largement, une revitalisation pour ceux étant en restructuration (CAAAQ, 2008; INSPQ, 2010; Poirier, 2010).

Tableau 1.1 Les fonctions marchandes et non marchandes de l'agriculture

Économique	Produire des biens de première nécessité (aliments et des fibres) et ainsi assurer une sécurité alimentaire de nature quantitative Fournir des matières premières aux industries textiles et agroalimentaires Générer de l'emploi rural Participer au développement du tourisme vert Créer de la valeur ajoutée grâce à des marchés de niche
Environnementale	Protéger la biodiversité, entretenir le territoire et aménager le paysage Lutter contre l'érosion, assurer le maintien de la qualité des sols et protéger l'environnement en maîtrisant les pollutions d'origine agricole ce qui pour d'autres correspond à gérer durablement les ressources naturelles renouvelables Réduire les émissions de gaz à effet de serre
Sociale et culturelle	Assurer la sécurité alimentaire tant quantitative que qualitative Contribuer au maintien de la viabilité et au dynamisme du tissu social en zone rurale Développer ou créer des terroirs agricoles Préserver et transmettre l'héritage culturel Améliorer le bien-être des animaux

Source : données provenant de Royer et Gouin, 2010 : 113-114.

Conclusion du chapitre

Ce chapitre avait pour objectif de mettre en avant les impacts des recompositions sociodémographiques sur l'agriculture et les milieux ruraux. Plus précisément, il s'agissait d'éclaircir les problèmes auxquels est confronté le monde agricole québécois face à l'achat de terres agricoles à des fins non agricoles par des non-agriculteurs. Nous avons pu voir qu'en dépit d'une diminution de son occupation dans l'espace depuis ces dernières décennies, l'agriculture québécoise reste une activité importante pour le devenir des collectivités. C'est pourquoi, dans un contexte de transformation des territoires ruraux, il nous semble important de nous interroger sur la pérennité de l'agriculture dans la mesure où la multifonctionnalité de l'activité peut être un gage de durabilité rurale. Il convient maintenant de présenter plus en détail les questionnements de notre recherche.

CHAPITRE II

PROBLÉMATISATION ET PRÉSENTATION DU PROJET DE RECHERCHE

Au regard de ce que nous avons vu jusqu'à maintenant, nous sommes désormais en mesure de présenter, développer et justifier notre problématique de recherche. Pour ce faire nous présentons dans un premier temps l'idée directrice de notre travail ou, autrement dit, notre question et hypothèse principale, qui sont suivies de nos questions et hypothèses secondaires, nécessaires à l'opérationnalisation de notre recherche. Dans un deuxième temps, nous tentons de justifier pourquoi notre projet de recherche est pertinent du point de vue scientifique et comment il peut enrichir la compréhension du problème étudié. De plus, il est aussi nécessaire de montrer que notre étude a une problématique résolument géographique. Dans un dernier temps, les concepts qui nous ont permis de nourrir et de structurer notre réflexion sont définis en fonction des besoins de la recherche.

2.1 Questions et hypothèses de recherches

Avec ce mémoire de recherche, nous cherchons à mieux comprendre quels sont les enjeux et les défis liés à la recomposition et à la diversification sociodémographiques des milieux ruraux, mais, plus spécifiquement, à mieux saisir les enjeux et les défis auxquels fait face l'agriculture avec l'arrivée de villégiateurs en nombre conséquent dans un territoire agricole. Autrement dit, nous cherchons à déterminer comment le phénomène de villégiature se répercute sur l'agriculture. Comme nous avons pu le voir dans le chapitre précédent, les nouveaux usages de la campagne peuvent entraîner la déstructuration du monde agricole, ou à tout le moins y participer. C'est pourquoi, de manière globale, nous nous cherchons à mieux comprendre en quoi l'appropriation de terres agricoles par des villégiateurs influence-t-elle l'agriculture de la municipalité régionale de comté (MRC) de Memphrémagog. Notre recherche pose comme hypothèse que cette forme d'appropriation à des fins non agricoles affecte la pérennité de l'agriculture dans la MRC.

De manière à éprouver l'hypothèse principale, nous explorons trois objectifs secondaires. Le premier est de mieux comprendre comment le phénomène de villégiature se manifeste-t-il au sein de la MRC de Memphrémagog. Nous postulons qu'en raison du caractère attractif de la MRC, certaines de ses terres agricoles sont appropriées à des fins autres qu'agricoles par des villégiateurs, ce qui participe à l'embourgeoisement du milieu. Dans l'imaginaire urbain, la campagne est perçue comme un espace de vie bucolique et idyllique (Mathieu, 1998). C'est l'une des raisons pour lesquelles cet espace est de nos jours marchandisé et médiatisé auprès des populations urbaines qui sont, d'une certaine manière, à la recherche d'exotisme (Simard et Guimond, 2012). Ces nouvelles attentes vis-à-vis du monde rural débouchent sur l'embourgeoisement des campagnes (Ibid.) dans lesquelles on note une augmentation de l'achat de terres agricoles à des fins non agricoles par des villégiateurs ou des nouveaux résidents permanents, comme c'est le cas dans la MRC de Brome-Missisquoi (Doyon *et al.*, 2013; Simard et Guimond, 2012).

C'est pourquoi, à titre de deuxième objectif secondaire nous cherchons à déterminer plus précisément comment l'embourgeoisement rural, associé ici au phénomène de la villégiature, influence-t-il les dynamiques agricoles de la MRC de Memphrémagog. Nous posons l'hypothèse que cette forme d'embourgeoisement rural suscite notamment une augmentation de la valeur foncière et une requalification des usages des terres zonées agricoles, restreignant ainsi leur disponibilité pour l'acquisition et, *de facto*, l'accès au foncier pour la relève agricole. Si la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles (LPTAA) a pour objet « d'assurer la pérennité d'une base territoriale pour la pratique de l'agriculture et de favoriser la protection et le développement des activités et des entreprises agricoles en zone agricole dans une perspective à long terme » (Commission de protection du territoire agricole du Québec (CPTAQ), 1999 : 2), il semblerait qu'elle ne permette pas d'endiguer la spéculation foncière, l'inexploitation des terres agricoles (friches) ainsi que la disparition de celles-ci au profit du tissu urbanisé dans le sud du Québec (Québec, 2001b; SRQ, 2007).

Le développement des activités et des exploitations agricoles en zone agricole est notamment déterminé par l'existence de conditions spatiales particulières, à savoir la présence d'un territoire sur lequel la pression résultant du développement des activités non agricoles est réduite (Québec, 2001b : 8).

En s'appropriant des terres agricoles à des fins de spéculation ou sans réelle ambition de les exploiter, des villégiateurs se confronteraient d'une certaine manière aux mesures prises à l'égard de la protection du territoire agricole. Plus spécifiquement, ces « formes » de requalification des terres zonées agricoles peuvent réduire l'accès à la propriété pour la relève ce qui, parallèlement, peut affecter le devenir de l'agriculture dans cette région (MRC de Memphrémagog, 2014).

Finalement, nous cherchons à comprendre comment la requalification des terres agricoles se traduit-elle sur la cohabitation des usages. Nous posons l'hypothèse que cette requalification engendre des tensions entre agriculteurs et villégiateurs qui augmentent les risques de conflits d'usages et d'exclusions. Un phénomène qui, à plus long terme, peut affecter le développement durable de la MRC. Il semblerait en effet que la diffusion d'usages non agricoles en zone agricole soit à l'origine de plusieurs problèmes de cohabitation (Québec, 2001b). En venant s'installer en zone agricole, certains nouveaux venus, tels les villégiateurs, ne seraient pas toujours sensibilisés à l'agriculture et à ses obligations et/ou ne reconnaîtraient pas les retombées sociales, économiques, culturelles et environnementales que l'activité agricole a, ou peut avoir, sur leur milieu de vie et sur la communauté (Lemay *et al.*, 2012; Simard *et al.*, 2003). La rencontre des anciens et des nouveaux usages peut alors être synonyme de tensions et même de conflits entre agriculteurs et villégiateurs (Jean et Lafontaine, 2010). Finalement, outre les problèmes de cohabitation qui en découlent, la requalification des usages des terres agricoles peut aboutir à la déstructuration de la zone agricole « qui est de nature à accélérer la dévitalisation du milieu rural et à avoir, à long terme, un effet négatif sur la viabilité des noyaux villageois ainsi que sur les possibilités de développement et d'adaptation des exploitations agricoles » (Québec, 2001b : 8).

Suite à la présentation de nos questions et hypothèses, il nous semble important de mentionner que les éventuels impacts positifs de l'arrivée de villégiateurs dans les milieux ruraux ne sont pas écartés de cette recherche. En effet, nous savons qu'une bonne cohabitation entre ceux-ci et les agriculteurs peut constituer une condition favorisant la complémentarité, voire la mise en place de synergies entre les différents usages (Mathieu, 2007). Cette rencontre peut également déboucher sur de nouvelles relations qui s'expriment à travers des alliances, des ententes et des coopérations en vue de la pérennisation du développement du territoire (Mathieu, 2007; Roy *et al.*, 2013).

2.2 Pertinence du projet de recherche

Notre projet de recherche tourne autour de trois thèmes principaux que sont l'agriculture et ses difficultés (foncières et relève agricole, entre autres), les recompositions sociodémographiques des milieux ruraux et la villégiature. Comme nous avons déjà pu le voir dans le chapitre I, plusieurs études telles que celles de Meloche et Debailleul (2013), de L'Italien (2007), du Groupe AGEKO (2014), ou encore de SRQ (2007) s'intéressent aux difficultés de l'agriculture de la province, plus particulièrement celles ayant trait au foncier et à la relève agricole. C'est pourquoi nous ne reviendrons pas là-dessus dans notre revue de littérature. Cependant, il convient d'éclaircir les recherches qui ont été faites sur le lien entre l'agriculture, les changements démographiques des milieux ruraux et la villégiature.

2.2.1 Les liaisons agriculture-villégiature : un phénomène peu étudié

Afin de mieux comprendre l'état d'avancement des études sur les types de liens possibles entre agriculture et villégiature, il apparaît nécessaire d'entamer cette partie par une revue des recherches réalisées sur les impacts de la recomposition et de la diversification sociodémographiques des milieux ruraux. Ces dernières

sont nombreuses⁹ comme en témoignent celles réalisées par les chercheurs québécois Doyon (2011, 2013), Guimond (2013), Guimond et Simard (2010, 2011), Simard (2012, 2013), Simard et Guimond (2003, 2007, 2005, 2011), ou encore le chercheur français Bossuet (2011, 2012, 2013). Toutefois, Roy *et al.* (2013) ainsi que Larsen *et al.* (2007) expliquent que si aujourd'hui la différenciation entre anciens et nouveaux habitants est bien connue, il existe peu de travaux sur leur interaction quotidienne. Bossuet et Simard (2013) soulignent ainsi que les conflits et les nouvelles alliances qui se mettent en place restent inconnus, de même que la complexité des formes d'organisation sociale résultant des flux et la façon dont les nouvelles dynamiques structurent le territoire rural au quotidien. Simard (2007, 2011) mentionne qu'il existe encore beaucoup de questionnements à l'égard de la diversification des populations et des usages en milieu rural, ainsi que sur les réactions qui en découlent. De plus, elle explique que les études québécoises n'en sont qu'à leur début sur ce sujet. Enfin, Doyon *et al.* (2011) ajoutent que les travaux québécois sur les nouvelles dynamiques démographiques des milieux ruraux sont principalement abordés sous l'angle des nouveaux arrivants et non pas selon la perspective des territoires et des communautés d'accueil. Au regard de ces différents constats, il est plus évident de comprendre que les recherches sur les interactions agriculture-villégiature sont très peu nombreuses.

La villégiature fait déjà l'objet de quelques recherches qui abordent globalement le phénomène sous un angle historique, touristique ou encore conceptuel comme le montrent les publications de l'historien Hervier (2014), de l'urbaniste Samson (1988), des géographes Brière (1961), Barbier (1966) et Gagnon (2003) ou encore des publications gouvernementales comme la Direction régionale de la gestion du territoire public de la Capitale-Nationale (2005) (cf. 1.2.2.1). Gagnon (2003) et Hervier (2014) soulignent que peu d'études sur le thème de la villégiature ont été faites au Québec ou affirment que les connaissances acquises sur le phénomène

⁹ Il semble important de mentionner que dépendamment des recherches abordées dans la suite de ce paragraphe, certaines traitent davantage de la néoruralité et d'autres abordent le phénomène de villégiature. Bien qu'il s'agisse de deux phénomènes différents, ils se ressemblent dans le fait qu'ils participent à la recomposition sociodémographique des milieux ruraux, l'une étant permanente, l'autre sporadique.

sont encore insuffisantes pour mieux le comprendre (Gagnon, 2001). Ce projet cherche donc, d'une manière générale, à contribuer aux connaissances sur la villégiature. Plus spécifiquement, les différents travaux consultés révèlent que le phénomène de villégiature et l'agriculture sont rarement mis en relation. En d'autres termes, c'est l'association entre l'arrivée de villégiateurs en milieu rural et ses impacts sur l'agriculture et le foncier agricole qui est très peu traitée si ce n'est de façon très sommaire par quelques chercheurs tels que Rialland (1994) qui note des liens entre les espaces de villégiature et les espaces à faible relègue agricole ou encore L'Italien (2007) qui évoque que l'utilisation optimale du territoire agricole peut être contrariée par des villégiateurs qui n'utilisent pas leurs terres à des fins agricoles dans certaines régions du Québec. Le ministère des Affaires municipales et des Régions (MAMR) (Québec, 2007) souligne quant à lui l'existence de difficultés de cohabitation des usages dans des espaces où l'agriculture et la villégiature se mêlent. Finalement, dans une étude comparative entre l'Outaouais et la Bretagne, Beauparlant *et al.* (2006) évoquent la présence de problèmes fonciers liés à la villégiature et l'existence de difficultés de cohabitation entre agriculteurs et villégiateurs compte tenu de la vision différenciée que ces derniers ont de l'espace rural. Étant donné que cette association est au cœur de notre réflexion, notre projet de recherche tentera donc de renforcer les connaissances quant aux liaisons possibles entre l'agriculture et la villégiature.

2.3 Pertinence géographique du projet de recherche

La géographie n'est pas une science « dure », mais peut être qualifiée de science au sens large, car elle est « une quête systématique et organisée qui prétend à une connaissance exacte, à tout le moins approfondie d'un objet déterminé et reconnu au moyen d'un discours spécialisé qui lui est propre » (Bédard, 2015 : 1), un discours largement dominé par l'intérêt que la discipline porte à l'espace et/ou au territoire (Bédard, 2015; Gumuchian et Marois, 2000). En effet, comme l'expliquent Brunet et Dollfus (1990), la géographie est « la science des territoires, ou plus largement de l'organisation et de la différenciation de

l'espace » (cité dans Gumuchian et Marois, 2000 : 15). À cet égard, Bédard (2015) ajoute que le rôle de la discipline est aussi de remettre en cause ou de redistribuer les équilibres entre l'organisation spatiale et l'organisation sociale.

La discipline géographique se distingue par son raisonnement inter et multiscalaire holistique qui lui permet d'appréhender, d'identifier, de comprendre, de signifier et de communiquer « la complexité et la variabilité de toutes les relations qui [...] lient les êtres humains et la Nature comme l'espace et la société ou le territoire et les cultures » (Bédard, 2015 : 2). En raison de la diversité d'acteurs, de relations et d'échelles qu'il s'agira d'interconnecter, notre recherche interpelle directement la Pensée géographique ainsi que l'Objet de la géographie. En s'intéressant d'une manière générale à la recomposition et à la diversification sociodémographiques des milieux ruraux, notre projet traite de plusieurs sujets géographiques et, plus particulièrement, de ceux provenant du champ de l'aménagement du territoire : le zonage agricole, les flux de personnes, les flux de biens et services, la mise en valeur des ressources naturelles dans les régions, la planification et développement régional, les inégalités intrarégionales de revenus et d'accès aux services, l'embourgeoisement, etc. (Klein, 2010). Qui plus est, notre projet de recherche fera siens certains grands postulats explicatifs de la géographie.

Dans un premier temps, en soutenant qu'il existe un « effet de lieu », la géographie cherche à mieux comprendre comment le territoire « conditionne et module le devenir comme l'identité du *trptyque habitat-habiter-habitant* » (Bédard, 2015 : 46). Autrement dit, il s'agit pour le géographe de mieux appréhender ainsi les rapports Humanité/Nature s'inscrivant dans le territoire ou dans l'aménagement de celui-ci (Bédard, 2015). Ces rapports peuvent être analysés à travers les cinq types de lieux que la géographie propose dans ce postulat et qui font partie intégrante de notre projet de recherche : 1) *les lieux de production* qui se caractérisent par le secteur primaire, plus spécifiquement de l'activité agricole dans notre cas, ainsi que par le secteur tertiaire en raison de la

mise en place de commerces et services résultant possiblement de l'arrivée de nouvelles populations en milieu rural; 2) *les lieux d'habitat* dans la mesure où cette recherche s'intéresse aux rapports qu'ont les acteurs avec le territoire qu'ils habitent; 3) *les lieux d'échange*, car nous traitons de l'individu vivant en société et de la diversification sociodémographique, qui implique d'une certaine manière des besoins d'échanges et de sociabilité; 4) *les lieux de jeux* puisque, pour les villégiateurs, le territoire rural peut être un lieu touristique et/ou de divertissement; 5) *les lieux de pouvoir*, car l'arrivée de nouveaux habitants tels que les villégiateurs peut créer de nouveaux rapports de force avec les populations dites « endogènes » (Ibid.). De par leur association, nous postulons que ces différents *lieux* constituent l'espace de vie, l'espace vécu et l'espace social des agriculteurs et des villégiateurs.

Deuxièmement, les nouvelles dynamiques des milieux ruraux résultent de l'essor de la capacité de déplacement des individus (Ibid.). La géographie s'intéresse de plus en plus à cet « effet de mobilité » qui « tend à s'accélérer et à prendre des formes plus variées, depuis les migrations de travail en passant par les migrations saisonnières de loisir ou les migrations résidentielles » (Ibid., 49). En plus de cela, la discipline souhaite saisir et analyser comment « l'effet de mobilité », par ses formes et son intensité, se répercute sur l'organisation sociale (Bédard, 2015). La géographie s'interroge davantage sur les *causes* et les changements de lieux des individus et sur les raisons de ces déplacements (Ibid.). En nous intéressant à l'arrivée de villégiateurs et de ses impacts sur les milieux ruraux, l'étude de l'effet de mobilité sera tout à fait de mise dans notre recherche.

Enfin, en s'attachant aux pratiques territoriales des agriculteurs et des villégiateurs, aux liens que ces derniers ont avec l'espace et à l'aménagement symbolique qu'ils en font, notre projet de recherche rejoint l'objet de la géographie et, plus spécifiquement, « l'effet de culture ». La discipline cherche en effet à expliquer que « l'organisation sociale de l'espace, les pratiques et les œuvres qui lui sont liées font partie de la culture » (Ibid., 48), en plus de soutenir

que cet « effet de culture » peut expliquer l'organisation spatiale des sociétés (Bédard, 2015).

Finalement, en vertu de la perspective territoriale et scalaire holistique que fera sienne cette réflexion, ce mémoire pourrait aider à comprendre la façon dont les nouvelles dynamiques restructurent le territoire agricole et les nouvelles formes d'organisation sociale qui sont à se dessiner en milieu rural. D'une manière plus générale, ce projet tentera de consolider la connaissance des enjeux locaux liés à l'agriculture et à la nouvelle multifonctionnalité des territoires ruraux dans la région administrative de l'Estrie.

2.4 Cadre conceptuel

Ce mémoire de recherche s'appuie sur divers concepts qui, une fois définis, permettent d'articuler notre réflexion. À cet effet, l'agriculture durable est notre concept-central. Le concept de « pérennité », relié à notre hypothèse principale, est également retenu à titre de concept-clé, de même que ceux de villégiature, appropriation, embourgeoisement rural, dynamique agricole, requalification, cohabitation et conflit pour nos objectifs et hypothèses secondaires.

2.4.1 L'agriculture durable comme objet central de notre recherche

L'agriculture durable est un concept qui chapeaute l'entièreté de notre analyse et que nous retrouvons, de façon directe ou indirecte, dans l'ensemble de notre questionnement. Cette notion dérive d'un concept d'origine politique, celui du développement durable (Landais, 1998), mais appliqué à l'agriculture (Dugas, 2013). En 1987, le rapport de Brundtland définissait le développement durable comme « un développement qui répond aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures de répondre aux leurs » (Commission mondiale sur l'environnement et le développement de l'Organisation des Nations unies, 1987 : s.p.). Un peu plus tard, en 1992, le Sommet de la Terre à Rio permettait de poser les trois piliers du développement durable : un développement

économiquement efficace, socialement équitable et écologiquement soutenable (Conférence des Nations Unies sur l'environnement et le développement, 1992). Pour la présente recherche et le concept d'agriculture durable, nous nous référons à Terry Gips qui, déjà en 1986, expliquait que l'agriculture est durable si elle est écologiquement saine, économiquement viable, mais aussi socialement équitable, humaine et adaptable :

[É]cologiquement saine, c'est-à-dire qu'elle préserve la qualité des ressources naturelles et qu'elle améliore la dynamique de l'ensemble de l'agrosystème, de l'homme aux micro-organismes du sol, en passant par les cultures et les animaux [...] Quant aux ressources locales, elles sont utilisées de manière à minimiser les pertes d'éléments minéraux, de biomasse et d'énergie et à éviter toute pollution, l'accent étant placé sur l'utilisation de ressources renouvelables ;

[É]conomiquement viable, c'est-à-dire qu'elle permet aux agriculteurs de produire suffisamment pour assurer leur autonomie et/ou un revenu, et de fournir un profit suffisant pour garantir le travail et les frais engagés. La viabilité économique se mesure non seulement en termes de production agricole directe (rendement), mais également en fonction de critères tels que la préservation des ressources et la minimisation des risques;

[S]ocialement équitable, c'est-à-dire que la répartition des ressources et du pouvoir est telle que les besoins essentiels de chaque membre de la société sont satisfaits, et que leurs droits concernant l'usage des terres, l'accès à un capital approprié [foncier], l'assistance technique, et les possibilités de marché, sont assurés. Chacun doit avoir la chance de participer aux prises de décision, tant dans le cadre de l'exploitation que dans la société. Les troubles sociaux peuvent en effet nuire à l'ensemble du système social, y compris à l'agriculture;

[H]umaine, c'est-à-dire que toute forme de vie (végétale, animale et humaine) est respectée, que la dignité fondamentale de tout homme est reconnue, que les différents rapports humains et institutionnels utilisent des valeurs essentielles telles que la confiance, l'honnêteté, l'amour-propre, la coopération et la compassion, et que l'intégrité culturelle et spirituelle de la société est préservée et entretenue ;

[A]daptable, c'est-à-dire que les communautés rurales sont capables de s'adapter aux changements incessants des conditions dans lesquelles évolue l'agriculture (croissance démographique, politiques,

demande du marché, etc.). Cela n'implique pas seulement le développement de nouvelles techniques mieux appropriées, mais aussi des innovations sur le plan social et culturel (traduction en français de Reijntjes, 1995 : 22).

Toutefois, il est à noter que, dans sa conception de l'agriculture durable, Gips (1986) semble omettre la dimension de la relève agricole, point important dans notre recherche. C'est pourquoi nous référons également à Couailler (2003) qui propose une schématisation de l'agriculture durable incluant ce volet de transmissibilité (cf. figure 2.1). Les différentes conceptions de l'agriculture durable ici proposées sont nécessaires et importantes selon nous afin de mieux comprendre les liaisons entre ce concept et l'ensemble de nos concepts clés. En effet, dans le cadre de ce mémoire, l'agriculture durable sera explorée puisque c'est d'elle que dépendrait la société de demain (Landais, 1998). D'une part, elle a un rôle nourricier sans lequel la vie ne serait pas possible et, d'autre part, nous pensons que, sans elle, la ruralité peut être en difficulté (Parent, 2010), d'où l'importance de protéger l'agriculture et ses multiples fonctions (productive, économique, sociale, territoriale, environnementale, etc.) (Ibid.).

Figure 2.1 Schématisation de l'agriculture durable

Agriculture durable, une vision collective	
L'agriculture durable répond aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures à satisfaire les leurs. Elle prend tout son sens dès lors qu'elle correspond à une démarche concrète sur les exploitations.	
Viable, volet économique - Autonomie financière, diminution des aides dans le revenu - Raisonnement des investissements - Valorisation des productions	Vivable, volet social - Qualité de vie, charge de travail, entraide - Création d'emploi - Participation à la vie rurale
Reproductible, volet environnement - Pratiques culturales préservant le sol, l'eau, la biodiversité et gestion de l'assolement - Gestion du territoire - Réduction de la consommation d'énergie fossile	Transmissible, lien entre générations - Garantir la succession de l'exploitation - Transmission d'un patrimoine, d'un savoir-faire - Gestion de l'installation

Source : Couailler, 2003 : 144.

Les définitions que nous avons présentées ci-dessus induisent une approche socioéconomique de l'agriculture qui, dans notre cas, est pertinente puisqu'elle nous révèle quels peuvent être les facteurs limitatifs à la pérennité de l'agriculture. Un concept-clé qu'il convient maintenant de définir.

2.4.2 La pérennité : un concept-clé central

La pérennité est le concept central de notre hypothèse principale qui, rappelons-le, suppose que l'appropriation de terres agricoles à des fins non agricoles par des villégiateurs affecte la pérennité de l'agriculture dans la MRC de Memphrémagog.

Le Petit Robert définit la pérennité comme : « caractère de ce qui dure toujours » (2011 : 1859). La notion de pérennité découle de l'adjectif pérenne qui a progressivement pris un nouveau sens, celui de durable et perpétuel (Québec en Forme, 2013). Pour la plupart des acteurs du développement, le mot pérennité sonne comme une évidence (Blanchet et Boggs, 2012). Et pourtant, avec l'existence de différents systèmes de croyances dans les sociétés, la notion de pérennité peut être perçue selon plusieurs points de vue. De plus, « parler de pérennité n'a de sens que si l'on précise " la pérennité de quoi? " » (Québec en Forme, 2013 : 7). Dans le cadre de la présente recherche, nous parlerons de pérennité de l'agriculture, conditionnelle à plusieurs facteurs. En effet, l'agriculture ne peut être pérenne que si ses facteurs de productions sont protégés. Plus précisément, il s'agit de maintenir la valeur économique des exploitations agricoles par l'ouverture à de nouvelles activités favorisant leur développement (Faurie *et al.*, 2012), ainsi que de faciliter leur transmission à la relève. Enfin, la pérennité de l'agriculture passe également par une bonne cohabitation entre de nouveaux habitants dans les milieux ruraux et les agriculteurs. Par exemple, en mettant en place des outils de sensibilisation concernant la présence d'activités agricoles, leurs caractéristiques et des informations relatives à leur pérennité, cela peut permettre de « maintenir le cadre de vie recherché par ces nouveaux citoyens » (Ibid., 439). À tout cela il convient d'ajouter que la pérennité de

l'agriculture n'est possible que si elle s'inscrit dans le temps, c'est-à-dire à long terme. Finalement, une agriculture est durable et pérenne si l'on trouve un équilibre entre « l'économie, le territoire et les hommes et les femmes qui y vivent » (Ibid.).

2.4.3 La villégiature

Le concept de villégiature a déjà été défini au chapitre I (cf. 1.2.2.1). À la lumière des divers arguments que nous avons mis de l'avant dans cette partie du mémoire, et en nous inspirant de la définition des différents auteurs, nous proposons une définition adaptée à la présente recherche : la villégiature est un phénomène qui se caractérise par les déplacements sporadiques ou périodiques d'une personne vers sa résidence secondaire (chalet) située en milieu rural pour des séjours temporaires ou saisonniers à des fins de récréation¹⁰. Néanmoins, une précision est à apporter, car selon le ministère des Affaires municipales et des Régions du Québec (Québec, 2007), il existe plusieurs types et milieux de villégiature¹¹. Cette recherche ne s'intéressant qu'à la villégiature présente sur des terres agricoles, nous retenons seulement *les espaces de villégiature en milieu agricole* (Ibid.). De plus, dans le cadre de cette étude, nous retenons uniquement les villégiateurs propriétaires puisque ce sont ces derniers qui décident si, oui ou non, il peut y avoir utilisation à des fins agricoles sur leur terrain.

2.4.4 L'appropriation

Le terme appropriation provient du latin « appropriare » qui veut dire « rendre propre à une destination, adapter, conformer » (Chaney, 2007 : 5). Le Petit Robert définit l'appropriation comme suit une « [A]ction de s'approprier une chose, d'en faire sa propriété » (2011 : 124). Comme l'explique Ripoll et Veschambre (2005), l'utilisation de ce terme dans diverses disciplines des sciences humaines et

¹⁰ Récréation doit être compris ici comme : « la détente, divertissement après une occupation plus sérieuse » (Le Petit Robert, 2011 : 2148).

¹¹ Les différents types sont : 1) les espaces de villégiature et de récréotourisme structurés; 2) les espaces de villégiature en banlieue des centres urbains; 3) les espaces de villégiature en milieu agricole ou rural; 4) la villégiature en milieu forestier (Québec, 2007)

sociales tels que l'anthropologie, la psychologie, la sociologie, l'urbanisme ou encore la géographie lui donne un caractère polysémique, ce qui rend difficile sa conceptualisation. Toutefois, afin de mieux le comprendre, et surtout l'utiliser adéquatement, il semble souhaitable de rappeler quelques définitions. La première provient des travaux en psychologie environnementale de Fischer :

Un processus psychologique fondamental d'action et d'intervention sur un espace pour le transformer et le personnaliser; ce système d'emprise sur les lieux englobe les formes et les types d'intervention sur l'espace qui se traduisent en relations de possession et d'attachement (1983 : 91).

La définition que proposent les études en marketing de Carù et Cova (2003) vient préciser celle de Fischer :

L'appropriation, individuelle ou collective, se manifeste comme l'exercice d'une autorité, d'un contrôle, d'un pouvoir (physique et/ou psychologique) sur un lieu. Au niveau individuel, l'appropriation est ainsi considérée, comme le fait de faire sien quelque chose, et plus particulièrement l'appropriation de l'espace apparaît comme la construction et la délimitation d'un chez-soi (2003 : 49).

Plusieurs éléments de ces deux premières définitions nous apparaissent tout particulièrement pertinents soit l'espace, la possession, l'intervention, la transformation, la personnalisation, la délimitation, la construction et l'attachement. Toutefois, dans le cadre de notre recherche, nous retenons la définition que proposent les géographes Ripoll et Veschambre : « penser en terme[s] d'appropriation de l'espace conduit [...] à envisager l'occupation ou l'usage de l'espace, mais aussi sa production et son détournement, son marquage, sa valorisation ou inversement sa stigmatisation » (2005 : 6). De plus, ce choix se justifie par le fait que ces géographes associent à leur définition les dimensions matérielle, idéale et institutionnelle de l'appropriation de l'espace. Trois dimensions qui ont mené à celle de Fortin (2005) (*in* Tremblay, 2011) qui décompose l'appropriation en dimensions matérielle, culturelle et sociopolitique. Nous insisterons davantage sur la dimension matérielle puisqu'elle nous permettra

de mieux circonscrire le phénomène et de mieux comprendre quelle est la finalité des usages des terres agricoles sur lesquelles se trouvent les villégiateurs. Plus tard, cela nous aidera à mieux comprendre si l'appropriation de l'espace par les villégiateurs se répercute sur l'embourgeoisement rural, la cohabitation et, éventuellement, les conflits d'usage.

2.4.5 L'embourgeoisement rural

Afin de mieux comprendre l'origine du concept d'embourgeoisement rural, il semble nécessaire de remonter aux origines du concept de *gentrification*, un néologisme anglais développé par le sociologue Glass en 1964 (Guimond et Simard, 2010). Comme l'expliquent Guimond et Simard, ce concept fait référence à « la transformation d'un quartier urbain par l'arrivée progressive de résidents de classes moyenne ou aisée qui remplaceront éventuellement les résidents de classes plus modestes, c'est-à-dire de classes ouvrières » (2005 : 3). Les études sur la *gentrification* inspireront deux écoles de pensée, l'une mettant l'accent sur la production et les structures de l'organisation économique du phénomène, l'autre sur la consommation, la culture et le goût (*lifestyle*) des « gentrificateurs » (Guimond et Simard, 2010; Perrenoud, 2007).

Dans les *rural studies*, des chercheurs britanniques, notamment Philips (1993), sont les premiers à s'apercevoir que certaines manifestations de la *gentrification* peuvent aussi avoir lieu en milieu rural donnant naissance au concept *rural gentrification* (Simard, 2007). Selon Guimond et Simard, ce phénomène, aussi appelé embourgeoisement rural, « est généralement associé à la venue croissante de migrants urbains ou ex-urbains qui font le choix de vivre à la campagne, soit à titre de villégiateur, soit comme résident permanent » (2010 : 4). Dans le cas des études sur l'embourgeoisement rural, il semblerait que l'approche liée à la consommation (*lifestyle*) soit privilégiée pour expliquer le phénomène, portant certains chercheurs à parler de *greentrification* pour illustrer « à quel point les urbains sont consommateurs d'espaces verts, renvoyant ainsi à une théorie plus culturelle de l'embourgeoisement, axée sur la demande des urbains désireux de

consommer l'espace rural » (Guimond et Simard, 2010 : 5). Pourtant, la complémentarité des deux approches est aujourd'hui reconnue (Perrenoud, 2007), comme nous le montre la proposition de définition d'embourgeoisement rural de Simard, que nous retenons pour notre recherche :

[U]n phénomène à la fois physique, économique, social et culturel, ce concept évoque une transformation des statuts d'occupation et une recomposition des propriétaires fonciers dans l'espace rural. Il implique le double processus de migration et de colonisation des classes moyenne et supérieure dans cet espace et le déplacement des classes plus modestes vers des lieux plus accessibles à l'extérieur (2007 : 201).

Cette définition rejoint fort bien notre projet de recherche, car elle traite de la transformation des statuts d'occupation et la recomposition des propriétaires fonciers dans l'espace rural qui, dans notre cas, seront analysées à travers le phénomène de villégiature. De plus, elle livre des variables de l'embourgeoisement rural (physique, économique, social et culturel) qui nous permettront de mesurer l'intensité du phénomène sur le territoire de la MRC de Memphrémagog.

2.4.6 La dynamique agricole

Ce concept se rattache à notre deuxième question secondaire qui, nous le rappelons, est de déterminer comment l'embourgeoisement rural, associé au phénomène de la villégiature, influence les dynamiques agricoles de la MRC de Memphrémagog. Afin de mieux comprendre les possibles répercussions que l'arrivée de villégiateurs a sur l'agriculture, il nous sera nécessaire d'effectuer un portrait des dynamiques agricoles de la MRC.

Selon le Petit Robert, la dynamique est quelque chose de « relatif aux forces, à la notion de force [...] qui manifeste une grande vitalité, de la décision et de l'entrain » (2011 : 796). À la lumière des lectures effectuées, aucune définition satisfaisante de « dynamique agricole » n'a été trouvée. Afin d'en proposer une

adaptée à la présente recherche, nous nous sommes appuyés sur le schéma de Bryant (2005) qui identifie les différentes trajectoires agricoles des milieux ruraux périurbains. Plus spécifiquement, Bryant (2005) propose une typologie des territoires agricoles en fonction de la dynamique qui la caractérise le mieux: i) le territoire agricole en dégénérescence, ii) le territoire agricole en adaptation et iii) le territoire agricole en développement « normal ». Il ajoute que l'agriculture d'aujourd'hui est sous l'influence de processus à la fois urbains (spéculation foncière, conversion des terres agricoles, migration professionnelle des jeunes vers les emplois urbains, etc.) et non urbains (concurrences interrégionale et internationale, évolution des politiques agricoles, etc.) qui vont créer soit des stress négatifs, soit des occasions pour le développement de l'activité agricole. Et c'est la combinaison des forces et des faiblesses de ces processus qui donne lieu à différentes dynamiques agricoles.

La première, dite du *territoire agricole en dégénérescence*, se caractérise par une pression urbaine pour le développement où les forces dominantes sont un frein pour l'agriculture (Bryant, 2005). On y retrouve une spéculation foncière forte, une faible relève agricole et une structure parcellaire des terres agricoles qui n'est pas faite pour une agriculture dite « moderne » (Bryant, 2005; Québec, 2011). Le *territoire agricole en adaptation* voit la présence de plusieurs forces négatives, qui font barrière à l'agriculture, comme vue ci-dessus. Toutefois, ce qui différencie ce type de territoire est le fait que les agriculteurs savent ici s'adapter aux stress négatifs et réussissent à saisir les occasions pour aborder les marchés (Bryant, 2005; Québec, 2011). Enfin, le *territoire agricole en développement « normal »* ne connaît aucun stress allant à l'encontre de l'agriculture. D'ailleurs, dans ce dernier, les exploitations s'agrandissent et se spécialisent et il existe une substitution de la main-d'œuvre par la machinerie (Québec, 2011).

Le schéma conceptuel de Bryant (2005) est pertinent pour notre recherche dans la mesure où il nous aidera, dans un premier temps, à mieux délimiter les dynamiques agricoles de la MRC de Memphrémagog, tâche qui semble, de prime

abord, laborieuse. Toutefois, le Plan de Développement de la Zone Agricole (PDZA) de Memphrémagog (2014) nous fournit déjà beaucoup d'informations à propos de l'état de l'agriculture dans la MRC. Aucune des notions du schéma conceptuel ne sera évacuée d'entrée de jeu puisque, dans un territoire, toutes les dynamiques peuvent coexister (Bryant, 2005). Néanmoins, nous verrons dans l'interprétation de nos résultats quel type dynamique agricole semble prédominer le territoire de notre recherche. Finalement, en effectuant le portrait des dynamiques agricoles de la MRC, il nous sera ainsi plus aisé de mesurer le degré de répercussion que des villégiateurs ont sur le territoire agricole.

2.4.7 La requalification

Selon Mormont (2006), la « rurbanisation » se traduit par la fréquentation des espaces ruraux par des populations urbaines pour qui la campagne n'a pas un statut de ressource productive (agricole), mais une fonction de cadre de vie (repos, récréatif, etc.). Un phénomène qui, selon Prost (1991), entraîne une mutation territoriale ayant pour conséquence de changer le caractère agricole de milieux ruraux au profit d'un caractère plus urbain. Il ajoute à cet effet que « l'espace est re-qualifié au sens où il y a eu changement de qualification » (Ibid., 102). Dans le cadre de notre projet de recherche, nous adopterons la définition de Bissuel-Roy pour qui la requalification n'est pas une action, mais un processus qui implique la transformation « d'un lieu déjà construit inséré dans un milieu de vie » (2010 : 21). Il est possible d'en déduire que la transformation ici mentionnée s'applique à la fois au milieu humain (économique, social et culturel) et au milieu physique (aménagement, zonage agricole, etc.) du territoire. Toutefois, il existe plusieurs processus qui impliquent une transformation et qui ne se rattachent pas au concept de requalification (Bissuel-Roy, 2010). À cet effet, Giasson et Provost (2000) proposent la grille suivante :

Tableau 2.1 Éléments des scénarios d'intervention

Options	Visées
Réaménagement	changer l'orientation
Réhabilitation	rendre utilisable
Réaffectation	changer la vocation
Revalorisation	augmenter la valeur
Requalification	augmenter la qualité
Restauration	rénover selon le caractère original

Source : Giasson et Provost, 2000 : 189.

Comme l'explique Bissuel-Roy (2010), la visée associée à la requalification, c'est-à-dire « augmenter la qualité », est ici trop réductrice avant d'ajouter que ce terme est en réalité un amalgame de toutes les options mentionnées dans le tableau. Des constats auxquels notre recherche pourrait se rapprocher. Il importe d'expliquer pourquoi.

La requalification territoriale rurale résulte en grande partie du phénomène de « rurbanisation » et des transformations résidentielles, de l'implantation d'équipements et d'activités provenant du système urbain qui lui sont associés. Pour Prost, « [l]e passage d'un territoire à un (ou des) autre s'accompagne d'un changement de qualification, car son usage comme son contenu sont modifiés » (1991 : 101-102). Dans le cas de la présente recherche, nous pouvons penser au passage d'un territoire à dominance agricole à un territoire à dominance de villégiature (nouvelle vocation principale), et à tout ce que ce processus implique en termes de changement au niveau des milieux humain et physique du territoire agricole. Nous avons donc opté pour l'approche englobante que Bissuel-Roy (2010) a du concept de requalification puisque nous mesurerons la requalification des usages des terres zonées agricoles à travers plusieurs options vues dans le précédent tableau. En effet, en achetant une terre agricole, le villégiateur participe à l'augmentation de sa valeur, donc à sa *revalorisation*. Le villégiateur peut également acheter une terre agricole laissée en friche et choisir de la rendre à nouveau utilisable : il s'agit alors d'une *réhabilitation*. De même, il peut choisir de rénover la ou les fermettes (ou les bâtiments) se trouvant sur un terrain agricole dans le but par exemple de « conserver le caractère originel de l'espace afin de

marquer un moment précis de l'Histoire» (Bissuel-Roy, 2010 : 23), ou simplement pour des fins personnelles. On parle alors de *restauration*. Les demandes d'exclusions de la zone agricole, ou même encore d'utilisation à des fins autres qu'agricoles doivent faire l'objet d'une autorisation de la CPTAQ (CPTAQ, 2005). Dans le cas où cette autorisation est accordée, cela donne lieu à une *réaffectation* de la terre agricole. Finalement, le territoire agricole peut être contraint de s'adapter aux nouvelles réalités rurales, ou même agricoles : on parlera alors de réorganisation physique de l'espace et plus spécifiquement de *réaménagement* (Bissuel-Roy, 2010). Ainsi, l'approche de Bissuel-Roy (2010) apparaît pertinente pour comprendre les requalifications à la fois physiques et organisationnelles des terres agricoles suite à l'arrivée de villégiateurs et, *de facto*, les conséquences que cela peut avoir sur les milieux ruraux.

2.4.8 La cohabitation

Alors qu'initialement les migrations vers les milieux ruraux étaient surtout l'apanage de ménages avec enfants, ces territoires connaissent aujourd'hui l'installation temporaire ou permanente de personnes aux profils variés (Bonnin-Oliveira, 2008). Ce phénomène impose une reconfiguration des territoires ruraux et donc, plusieurs nouveaux enjeux et défis (Ibid.). Plus précisément, les différents profils doivent dorénavant apprendre à cohabiter en conciliant des représentations différentes, voire opposées (Ibid.). La cohabitation, qui est le fait de vivre ensemble (le Petit Robert, 2011), est un concept pouvant être décliné sous plusieurs formes telles que la cohabitation intergénérationnelle, la cohabitation entre les êtres humains entre eux, la cohabitation entre les êtres humains et les animaux, la cohabitation entre différentes langues et cultures, etc. (Lemay *et al.*, 2012). Malgré tout, nous avons pu constater qu'il n'existe pas vraiment de définition arrêtée de la cohabitation. Plusieurs études mobilisent le concept (Aubin et Forget, 2001; Bonnin-Oliveira, 2008; Déléage et Sabin, 2012; Québec, 2001b), mais ne le définissent pas concrètement. Dans le cadre de notre recherche nous avons opté dans un premier temps pour la vision globale de Lemay *et al.* pour qui « la cohabitation réfère [...] au "vivre ensemble", c'est-à-dire, au fait de

partager un territoire vécu avec d'autres acteurs » (2012 : 9), par exemple, le partage d'un territoire entre agriculteurs et villégiateurs. Toutefois, il est nécessaire de garder à l'esprit ce que Guimond précise.

Cohabiter au quotidien dans un même milieu n'implique pas nécessairement un métissage immédiat, même à la campagne. Dans un milieu encore aujourd'hui souvent caractérisé par l'interconnaissance, la solidarité, la tradition d'accueil, d'entraide et d'esprit communautaire, l'autre semble demeurer un mystère et parfois une menace à la vision portée jusqu'à ce jour de la campagne (2012 : 109).

Cette précision est intéressante dans la mesure où, bien qu'il puisse exister un « vivre ensemble » dans la dimension de cohabitation qu'avancent Lemay *et al.* (2012), la rencontre peut donner lieu à différentes problématiques de cohabitation en raison des visions hétérogènes des différents acteurs du milieu. Par exemple, Bonnin-Oliveira (2008) explique que, d'un côté, l'agriculteur peut voir le villégiateur, accompagné de son « caprice de citadin », comme une réelle menace pour son activité productive. De l'autre, le villégiateur à la recherche d'un cadre de vie bucolique et idyllique, mais en même temps « d'une campagne bien équipée et desservie » (Ibid., 102), se confronte à l'agriculteur et à sa vision de la ruralité plus traditionnelle (Bossuet, 2013). L'approche de la cohabitation à travers les difficultés du « vivre ensemble » est donc plus pertinente pour nous dans la mesure où la vision différenciée qu'ont les acteurs (agriculteurs et villégiateurs) du territoire peut mener à des frictions et des tensions entre ces derniers qui, à leur tour, peuvent aboutir à des conflits d'usages¹².

Afin de répondre à notre troisième question secondaire (« comment la requalification des terres agricoles se traduit-elle sur la cohabitation des usages? »), nous devons avant tout illustrer les difficultés de cohabitation entre les individus ou groupes sociaux soit, dans notre cas, entre les agriculteurs et les villégiateurs. Il s'agira de dresser un portrait de la cohabitation entre les usages

¹² Encore une fois, la cohabitation harmonieuse qui peut s'installer entre les différents acteurs des milieux ruraux n'est pas écartée de ce projet de recherche.

agricoles et non agricoles (villégiature) de la MRC. Par difficultés de cohabitation entre les individus, nous chercherons à savoir s'il existe des tensions liées aux odeurs résultant de l'épandage de lisier ou de fumier, aux traitements phytosanitaires, à la machinerie agricole sur les routes, au bruit, à la poussière, etc. On parlera alors de difficultés de cohabitation qui sont liées à l'agriculture et à ses contraintes/obligations quotidiennes. Quant à la cohabitation des usages agricoles et non agricoles, nous ferons davantage référence aux difficultés qui peuvent découler du processus de requalification des terres agricoles induit par les villégiateurs. Ainsi, en liant le portrait réalisé sur la cohabitation avec le processus de requalification, cela nous permettra de mieux déterminer s'il existe une relation de causalité expliquant la présence de tensions entre les différents acteurs du milieu, mais plus spécifiquement, si ces dernières peuvent aboutir à de réels conflits d'usages.

2.4.9 Le conflit

Avec les mutations économiques et sociales que notre société connaît, l'espace rural change, disions-nous, et ses usages s'élargissent à de nouvelles fonctions qui viennent se juxtaposer aux anciennes (Darly et Torre, 2008). Comme l'expliquent Caron et Torre (2006), la proximité géographique peut, dans certains cas, favoriser l'apparition de tensions qui, à leur tour, peuvent donner naissance à des situations conflictuelles. Ainsi, la nouvelle utilisation de l'espace rural peut engendrer des conflits entre différentes activités telles que celles agricole, résidentielle et industrielle et entre différents groupes économiques et sociaux (Darly et Torre, 2008). Selon le Petit Robert, le conflit est la « rencontre d'éléments, de sentiments contraires, qui s'opposent » (2011 : 506). Le conflit peut prendre différentes formes allant de la lutte entre deux personnes, aux conflits d'intérêts et même aux affrontements violents entre des armées (Caron et Torre, 2008). Toutefois, il « implique toujours, quels que soient ses origines, ses objectifs et son déroulement, une opposition ou un antagonisme entre des catégories d'acteurs aux intérêts momentanément ou fondamentalement divergents » (Ibid., 1).

Dziedzicki (2003) propose deux niveaux de lecture du conflit. Bien que sa recherche concerne des projets d'aménagement, il semble possible de l'appliquer à la cohabitation que nous explorerons en milieu rural. Le premier est celui du *conflit fondé sur les incertitudes*, qui cherche à mieux comprendre les arguments des opposants concernant l'aménagement d'un projet. Il se traduit par la crainte de la population à l'égard des impacts potentiels de l'aménagement sur son cadre de vie, sur sa santé, mais également sur l'image de sa région et la valeur de son patrimoine immobilier. Par exemple, il est possible ici de penser aux craintes des agriculteurs envers la disponibilité et l'accessibilité des terres agricoles de la MRC suite à l'appropriation de ces dernières par des villégiateurs à des fins autres qu'agricoles. Quant au deuxième niveau de sa grille de lecture qui cherche à explorer la nature comme telle du conflit, Dziedzicki suggère deux sous-niveaux qui nous intéressent : le *conflit interpersonnel* et le *conflit de territoire*. Le premier se caractérise par l'évolution des relations interpersonnelles, où la relation antagoniste se traduit par l'existence d'intérêts divergents ainsi que par la confrontation de représentations que des individus ont envers une situation. Le deuxième conflit, dit de territoire, s'attarde sur les antagonismes « des représentations que les opposants et les partisans d'une opération d'aménagement ont de l'espace sur lequel celle-ci doit être implantée » (Ibid., 639). Dans le cas de la présente recherche, nous pouvons relier les propositions de Dziedzicki avec la confrontation de la vision qu'ont les villégiateurs d'une campagne comme cadre de vie proche de la nature, espace de repos, de ressourcement, de création, etc., avec la vision d'une campagne qui, pour les agriculteurs, est synonyme d'espace d'extraction des ressources naturelles et de production (Jean et Lafontaine, 2010). D'ailleurs, Guérin précise que

Les conflits d'usages mettent aux prises des individus entre eux ou des individus et un groupe plus large. Ils peuvent être provoqués par la coexistence dans un même lieu d'activités identiques ou différentes ou par des projets d'implantation de ces activités. Ils ont souvent pour cause immédiate la concurrence pour l'utilisation d'une ressource, l'accès à cette ressource [...] et enfin à l'altération de la qualité de la ressource (2005 : 16).

Cette définition se rattache à notre recherche puisque nous retrouvons ici la possible confrontation (le conflit) d'individus qui résulte de la cohabitation d'usages différents (agricultures et villégiatures) dans un même lieu. De plus, Guérin (2005) analyse différents types de conflits selon différentes catégories d'usages. Nous en avons retenu deux : les conflits liés aux activités agricoles et les conflits liés au tourisme. Pour les besoins de la présente recherche, le sens du propos des conflits liés au tourisme a été retenu, mais la dénomination a été adaptée. Ainsi, nous l'avons nommé « conflit lié au processus de requalification des terres agricoles » qui se rattache finalement au phénomène touristique de villégiature.

On constate l'existence d'un conflit à partir du moment où l'opposition entre les parties se manifeste sous une forme quelconque telle que des plaintes orales, plaintes écrites, altercations physiques, pétitions, campagne de presse et publications diverses, la constitution ou le rattachement à un groupe de pression, des actes de malveillance, les manifestations ou encore l'assignation en justice (Ibid., 16).

Conclusion du chapitre

Ce chapitre avait pour objectif de présenter la structuration de notre réflexion autour de notre problématique ainsi que l'architecture conceptuelle qui nous servira à vérifier les propos avancés. Nous avons mis en évidence la pertinence scientifique de notre recherche en démontrant qu'elle peut apporter une meilleure compréhension des impacts de la recomposition et de la diversification sociodémographiques des milieux ruraux, mais plus spécifiquement puisqu'il s'agit d'un champ d'étude peu exploré au Québec. Nous avons également montré comment notre recherche est résolument géographique en présentant, entre autres, son rattachement à certains des grands postulats explicatifs de la discipline. Il convient maintenant de présenter notre cadre d'analyse ainsi que notre démarche méthodologique.

CHAPITRE III

MÉTHODOLOGIE, TERRITOIRE À L'ÉTUDE ET CADRE DE RECHERCHE

Ce chapitre a pour principal objectif d'expliquer l'ensemble de notre démarche méthodologique ainsi que d'exposer le cadre spatio-temporel de notre étude. De ce fait, nous indiquons dans un premier temps le type de recherche et l'approche que nous avons utilisé pour notre réflexion. Avant d'aborder le cadre temporel de l'étude, nous présentons le territoire de la recherche ainsi que les raisons qui nous ont amenés à choisir la MRC de Memphrémagog. Le mode d'échantillonnage des répondants, la population à l'étude et les instruments de recherche (collecte et traitement des données) mobilisés sont précisés par la suite. Enfin, après avoir réintroduit nos questions et hypothèses sous forme d'objectifs, nous présentons notre cadre opératoire (d'analyse).

3.1 Types de recherche et d'approche préconisés

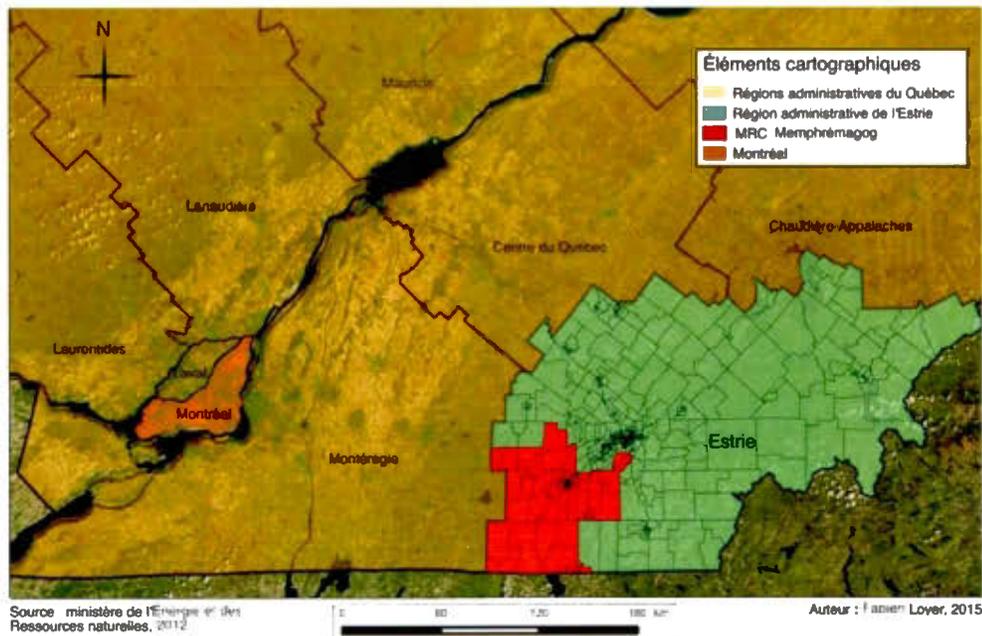
Notre recherche est de type fondamental dans la mesure où elle a pour objectif d'offrir une meilleure compréhension des changements sociodémographiques des milieux ruraux et, plus exactement, du phénomène de la villégiature et de ses impacts sur l'agriculture, sans que cela ait d'applications immédiates (Bédard, 2015). En partant d'une hypothèse qui émane de la littérature existante sur les changements actuels des milieux ruraux, notre démarche est résolument déductive. Cette hypothèse « a posterioriste » devra être testée et confrontée avec l'observation de la réalité afin de vérifier sa validité (Ibid.), ce qui justifie également le caractère empirique et de vérification de notre recherche. Finalement, notre recherche se base sur un modèle hypothético-déductif puisque, comme Bailly (1998) le souligne, c'est un modèle qui cherche à dégager une « déduction qui part de propositions initiales, provisoires et modifiables après vérification » (Bailly, 1998 cité dans Mayrand, 2008 : 45). Associée à une démarche déductive, notre approche est quantitative puisque la présente recherche se fonde sur « l'observation, la description et l'explication objectives des

phénomènes à l'étude » (Bédard, 2015 : 67). En choisissant l'approche quantitative, cela implique d'établir des faits, d'explorer et de vérifier s'il existe des relations entre nos concepts et variables et, enfin, de prévoir des relations de cause à effet liant ces dernières. C'est pourquoi la présente recherche est également corrélationnelle de type « descriptif », car nous chercherons à expliquer les relations réciproques entre nos variables. Par exemple, comme il est possible de le voir dans notre problématisation, nous supposons de manière générale que l'appropriation de terres agricoles par des villégiateurs peut potentiellement mener à l'embourgeoisement rural, qui lui engendrait une requalification de terres zonées agricoles. Tout cela peut finalement aboutir sur des difficultés de cohabitation qui se transforment en conflits d'usages.

3.2 Présentation du territoire d'étude : la MRC de Memphrémagog

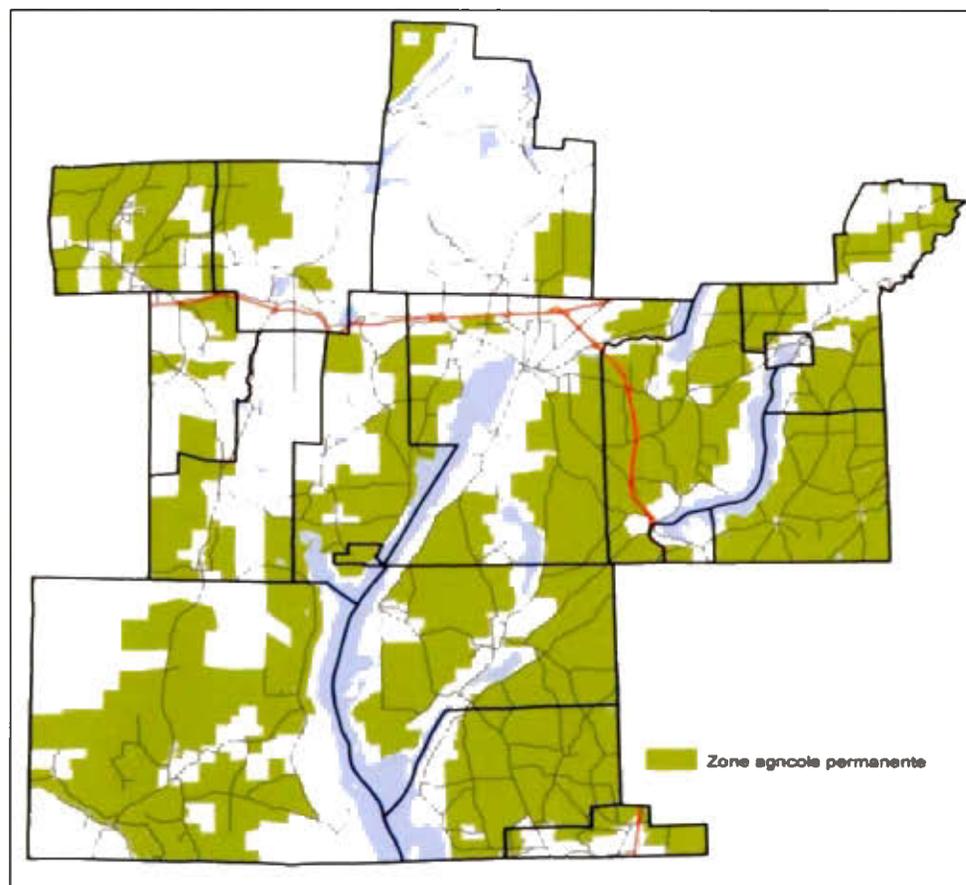
Située dans les Cantons de l'Est, la MRC de Memphrémagog fait partie de la région administrative de l'Estrie (cf. figure 3.1) localisée sur la rive sud du fleuve Saint-Laurent, une région connue pour son paysage champêtre et la villégiature.

Figure 3.1 La MRC de Memphrémagog (Estrie)



La MRC compte 17 municipalités réparties sur une superficie de 144 900 hectares, dont 70 235 sont situés dans la zone agricole permanente (cf. figure 3.2), ce qui représente environ 49 % de la superficie totale du territoire (MRC de Memphrémagog, 2014; Québec, 2010). Les usages de la zone agricole permanente sont en majorité agricoles¹³ et résidentiels (Ibid.). En y ajoutant les usages saisonniers, l'ensemble regroupe 71 % de la totalité de la zone agricole permanente (MRC de Memphrémagog, 2014) (cf. figure 3.3).

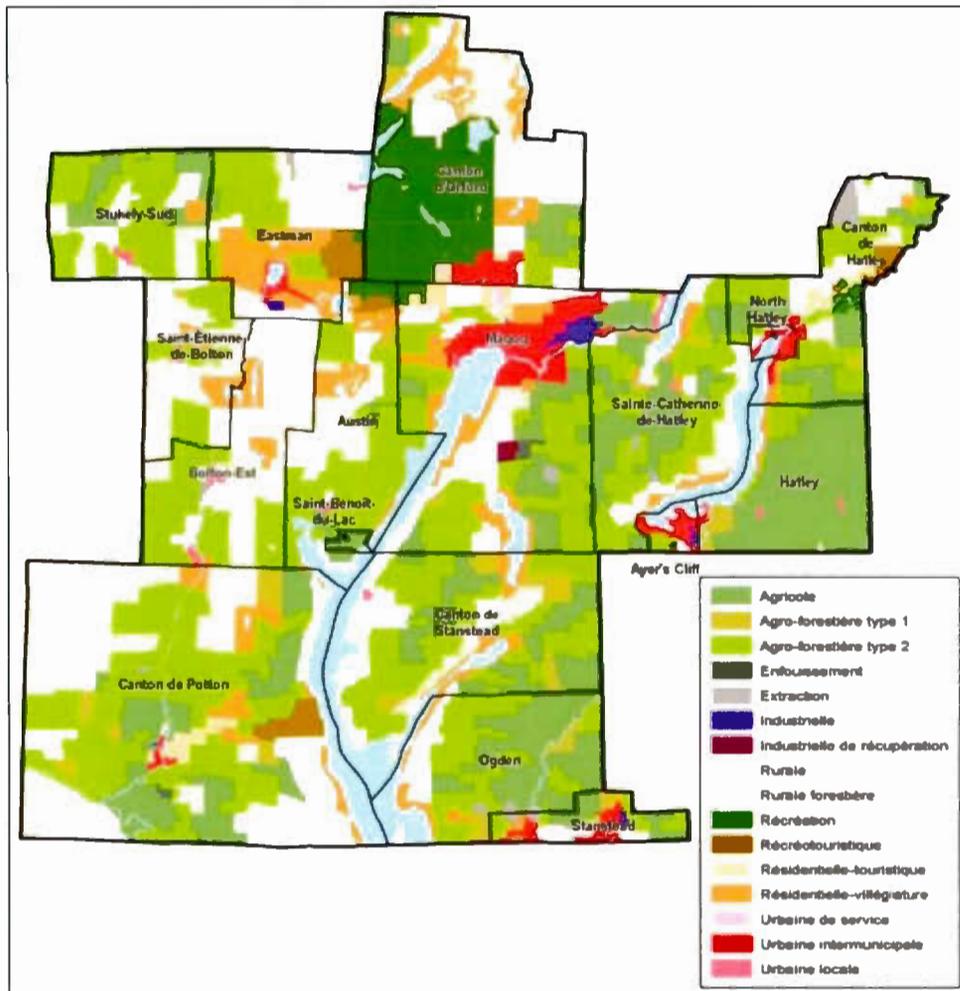
Figure 3.2 La zone agricole permanente de la MRC de Memphrémagog



Source : MRC de Memphrémagog, 2014 : 60.

¹³ Les municipalités de Hatley, Saint-Benoît-du-Lac, Ogden, Sainte-Catherine-de-Hatley et Stanstead sont celles qui possèdent les plus importantes superficies occupées par l'activité agricole par rapport à la superficie totale de la municipalité (MRC de Memphrémagog, 2014).

Figure 3.3 Les grandes affectations du sol de la MRC de Memphrémagog



Source : MRC de Memphrémagog, 2014 : 45.

La population active travaillant dans le secteur primaire (agricole) est peu nombreuse à l'échelle de la MRC qui est essentiellement axée sur le secteur tertiaire (Statistique Canada, 2013a). En effet, seul 11,5 % de la superficie de la zone agricole permanente est occupée par des exploitations agricoles^{14 15} (MRC

¹⁴ À titre comparatif, la moitié de la zone agricole permanente du Québec est utilisée à des fins agricoles (Lefèvre *et al.*, 2011 ; SRQ, 2007a).

¹⁵ La forêt occupe 33,5 % de la zone agricole permanente, les friches 1,4 %, l'usage anthropique 1,2 % et les étendues d'eau 1 % (MRC de Memphrémagog, 2014). Ne pas confondre avec le pourcentage de la zone agricole occupé par les exploitations agricoles qui lui atteint 31 % (CPTAQ, 2012).

de Memphrémagog, 2014). Plus précisément, cela se traduit par la présence de 435 agriculteurs répartis sur les 296 fermes à l'intérieur du territoire¹⁶ (Ibid.).

Depuis les cinquante dernières années, la MRC connaît un accroissement démographique (7,2 % entre 2006 et 2011) qui est supérieur à celui de l'Estrie et du Québec (Statistique Canada, 2012). Avec une densité de 36,8 habitants au kilomètre carré, c'est au total 48 551 habitants (2011) dont l'âge médian est 48,8 ans qui se répartissent sur l'ensemble du territoire (Ibid.). La municipalité de Magog est celle qui regroupe plus de la moitié de la population avec 25 358 habitants (MRC de Memphrémagog, 2014). Malgré le vieillissement de la population de la MRC, l'Institut de la Statistique du Québec (2009) y prévoit une augmentation démographique de l'ordre de 23,8 % d'ici 2031, la plus importante de la région administrative). En revanche, le palier municipal prévoit une baisse de la population dans sept municipalités d'ici 2024 (MRC de Memphrémagog, 2014). Nous savons qu'en raison de ses attraits naturels tels que les lacs et les montagnes, la MRC connaît un flux touristique et, de surcroît, l'implantation de résidences saisonnières ou secondaires (Duval, 2006; MRC de Memphrémagog, 2014). En effet, la population saisonnière s'élevait, en 2013, à 17 739 habitants, soit 25 % de la population totale (MRC de Memphrémagog, 2014)¹⁷. Ainsi, « une personne sur quatre vivant sur le territoire de la MRC n'y habite pas de façon permanente » (Ibid., 47). La MRC ne propose toutefois pas de pronostic concernant le flux saisonnier.

Dans son PDZA, la MRC de Memphrémagog (2014) prévoit notamment faciliter la coexistence entre les utilisations agricoles et non agricoles de son territoire (Ibid.). Effectivement, la MRC indique la présence de difficultés de cohabitation entre ces différents usages, des difficultés qui prennent racine dans des clivages culturels et socioéconomiques entre les anciens résidents (y compris les agriculteurs), les villégiateurs et les nouveaux résidents (MRC de Memphrémagog, 2005). La MRC note également à plusieurs reprises que

¹⁶ Il semble aussi important de mentionner qu'un tiers du territoire de la MRC de Memphrémagog est caractérisé par un sol de classe 7 (aucune possibilité pour la culture ou le pâturage), et un autre tiers par un sol de classe 5 (limitation très sérieuse). Seulement 0,2 % du territoire possède un sol de type 2, c'est-à-dire avec une limitation modérée qui restreint la diversité des cultures (MRC de Memphrémagog, 2014).

¹⁷ La population totale est calculée en additionnant la population permanente et la population saisonnière.

l'appropriation de terres agricoles à des fins non agricoles par des nouveaux habitants, et plus particulièrement par des villégiateurs, est fréquente sur le territoire (MRC de Memphrémagog, 2014).

3.2.1 Justification du choix du terrain d'étude : des terres agricoles convoitées

Le PDZA réalisé par la MRC de Memphrémagog en 2014 apporte des informations pertinentes pour les recherches préliminaires du présent projet de recherche. La MRC connaît, depuis ces dernières années, une diminution de son dynamisme agricole, notamment en raison de l'augmentation du nombre de terres en friche (MRC de Memphrémagog, 2014). On remarque également une forte pression foncière sur les terres agricoles de la région entraînée par le développement du marché immobilier. Ces phénomènes pourraient être liés au caractère attractif qu'exerce la MRC sur les villégiateurs et les néoruraux (Ibid.). En effet, il semblerait que les propriétés agricoles soient de plus en plus convoitées à des fins résidentielles par des villégiateurs qui recherchent « des propriétés de grandes superficies, dans un environnement champêtre » (Ibid., 57). Selon la MRC, ce phénomène d'appropriation de terres agricoles par des non-agriculteurs peut avoir plusieurs conséquences : il peut diminuer les possibilités de relève agricole ou même d'entrepreneuriat et favoriser la disparition progressive du paysage champêtre (Ibid.).

Aussi, nous supposons que l'utilisation des terres agricoles à des fins non agricoles mène à des situations conflictuelles de cohabitation entre agriculteurs et acheteurs non agriculteurs. C'est pourquoi la modification de LPTAA établie en 2001 formule les attentes du gouvernement quant à l'harmonisation entre les usages et usagers agricoles et non agricoles, notamment grâce à une approche éducative et normative (gestion des usages) (UPA, 2013). À ce propos, le PDZA de la MRC de Memphrémagog relève qu'il existe bien des divergences entre producteurs agricoles et nouveaux venus. Pour cette raison, la MRC met en avant son désir d'apporter des outils pour faciliter le dialogue et continuer à développer sa zone agricole en harmonie avec la volonté et les modifications du milieu (MRC

de Memphrémagog, 2014). Dans une région où la villégiature, le développement résidentiel et l'agriculture se côtoient, la démarche du présent projet de recherche prend tout son sens.

3.3 La période d'étude

Notre recherche ne remonte pas à une date précise puisque les personnes interviewées résident dans la MRC depuis un nombre d'années différent. Ainsi, nous n'avons pas été en mesure de fixer une année de départ pour mesurer précisément le phénomène d'appropriation de terres agricoles par des villégiateurs et ses conséquences sur le territoire. De ce fait, nos questions portant une dimension temporelle commencent généralement par « depuis votre arrivée dans la MRC, avez-vous... ». Toutefois, le PDZA nous fournit des données quantitatives concrètes à l'égard de la revalorisation des terres agricoles entre 2004 et 2010 et de la réaffectation de ces dernières entre 2004 et 2012. Ainsi, seul notre concept de requalification (variable revalorisation et réaffectation) fait référence à un cadre temporel.

3.4 Mode d'échantillonnage des répondants

Le choix du type d'échantillonnage découle directement des objectifs et des moyens de notre recherche. Dans notre cas, nous avons choisi de ne pas nous en remettre « au hasard pour fixer le choix des individus qui feront partie de l'échantillon » (Bédard, 2015 : 96). C'est pourquoi notre mode d'échantillonnage est de type non probabiliste. Bien que cette méthode conduise à des généralisations purement hypothétiques (Ibid.), nous pensons qu'elle est la plus appropriée à notre démarche. En effet, elle a pour principal avantage de permettre la prise en compte « des caractéristiques connues d'une population de référence dans la sélection de l'échantillon » (Mayrand, 2008 : 53). De plus, c'est une méthode qui relève des tendances plutôt qu'une mesure exacte. Plus précisément, nous avons opté pour l'*échantillonnage en boule de neige* (entretiens), car il nous a permis de dégager un système de relations existant dans un groupe, qu'il

s'agisse des agriculteurs et/ou des villégiateurs. Tout d'abord, les municipalités ont fourni les coordonnées de villégiateurs, tandis que le site internet de la MRC nous a permis de prendre contact avec certains producteurs agricoles de la MRC. Enfin, certains des interviewés nous ont suggéré des personnes à rencontrer.

3.5 Population à l'étude

Notre échantillon est composé de trois groupes d'individus : des agriculteurs, des villégiateurs, et des professionnels et élus de la MRC. Dans le premier groupe, nous avons cherché à interviewer des agriculteurs provenant de divers secteurs d'activités ou de spécialisation, possédant des entreprises de grande ou de petite taille, qui vivaient à proximité de villégiateurs et qui se sentaient interpellés par le phénomène de villégiature. Ce choix se justifie par le fait que cela nous permettrait de voir si les impacts de la villégiature se répercutent de la même façon sur tous les types de production confondue et non pas sur un en particulier. De plus, il nous semblait aussi important d'avoir dans ce groupe-ci le représentant de l'Union des producteurs agricoles (UPA) de la MRC qui pourrait éventuellement nous donner une vision plus globale de l'état de l'agriculture du territoire et des enjeux qui y sont associés.

En ce qui concerne le deuxième groupe, celui des villégiateurs, nous avons souhaité rentrer en contact avec des personnes ayant acheté un terrain agricole sur lequel se trouve leur résidence secondaire (fermettes, chalets, etc.), une tâche qui n'a pas été facile puisque les municipalités ne possèdent pas toutes les coordonnées de villégiateurs. De même que pour les agriculteurs, nous avons utilisé le critère de proximité pour sélectionner des villégiateurs résidant à proximité d'activités agricoles. La proximité est importante ne serait-ce que pour pouvoir répondre à notre troisième question secondaire qui s'intéresse aux difficultés de cohabitation et conflits d'usages.

Enfin, les personnes du troisième groupe ont été choisies en fonction de leur rôle au sein de la MRC, qui les amène à travailler sur l'agriculture et la villégiature.

De ce fait, nous envisageons qu'ils puissent nous fournir des informations différentes, nuancées, voire plus neutres, que les deux premiers groupes. À l'intérieur du premier et deuxième groupe, les populations sont relativement homogènes¹⁸, ce qui permet une meilleure représentativité de l'échantillon. Dans de telles circonstances, il n'est nul besoin d'un échantillon de taille importante. À cet effet, nous avons retenu 10 agriculteurs, 10 villégiateurs et 5 personnes travaillant pour la MRC¹⁹.

3.6 Cueillette de données

Afin de mener à bien notre étude, nous avons opté pour une combinaison de deux instruments de collecte d'informations soit...

3.6.1 La recension documentaire

Tout d'abord, nous avons effectué une recension documentaire. Plusieurs sources documentaires de type « non écrit » et de type « écrit » ont été utilisées dans cette recherche. Parmi les sources non écrites, nommons les documents cartographiques qui nous semble être un outil indispensable au géographe, ne serait-ce parce que les documents cartographiques nous fournissent des informations pertinentes à l'égard de l'occupation du sol et ses différents usages.

Dans les sources écrites, les documents officiels tels que le PDZA de la MRC de Memphrémagog, ou encore des documents de la CPTAQ ont été pertinents pour notre collecte de données puisqu'ils nous fournissent des données quantitatives sur les activités agricoles, sur la valeur foncière des terres agricoles de la MRC, sur les demandes déposées auprès de la CPTAQ pour modifier les limites de la zone agricole, mais aussi des informations sur les règlements en matière

¹⁸ L'homogénéité fait ici référence à l'utilisation de l'espace. D'un côté, nous avons les agriculteurs qui, résidents permanents, sont utilisateurs de l'espace pour des fins de productions, et de l'autre, nous avons les villégiateurs qui eux, résidents secondaires et saisonniers, utilisent l'espace à des fins de récréation et/ou de repos.

¹⁹ Dans les cinq personnes travaillant pour la MRC, nous avons un élu, une personne travaillant pour l'aménagement du territoire, une pour le développement durable, une autre pour l'évaluation foncière et enfin une pour le projet Banque de terres.

d'aménagement du territoire agricole, etc. À cela s'ajoutent les sources écrites non officielles. Enfin, nous avons également utilisé des sources statistiques telles que celles fournies par le ministère de l'Agriculture, de Pêcheries et de l'Alimentation du Québec (MAPAQ), Statistique Canada et celles du PDZA de la MRC de Memphrémagog. En effet, ces statistiques nous ont fourni des données nécessaires pour établir un portrait général des activités reliées à la population agricole, à la villégiature, informations relatives à la superficie et la valeur des terrains, etc.

3.6.2 Entretien semi-dirigé et mode de traitement des données

Nous avons privilégié une cueillette de données via des entretiens, car ils sont indispensables si l'on souhaite comparer la littérature avec des données empiriques. Les entretiens nous aident également à confirmer, voire à nuancer, les bases de notre réflexion ainsi que certains jugements portés sur celle-ci, mais ils nous mènent aussi à des pistes de recherches insoupçonnées (Bédard, 2015). Par exemple, les entretiens peuvent à la fois confirmer qu'il existe bel et bien des impacts *négatifs* suite à l'arrivée de villégiateurs sur des terres agricoles, ou encore qu'il peut exister des impacts positifs, ce qui peut venir nuancer notre réflexion. Plus précisément, nous avons opté pour *l'entretien semi-directif*, car nous souhaitons que l'interviewé structure sa pensée autour des concepts de la recherche, à l'inverse de *l'entretien directif*, qui ne permet pas le développement d'un argumentaire (Ibid.). Nous avons donc cherché l'explication par l'expérimentation, ce qui implique la réalisation d'un questionnaire. Étant donné que nous avons trois groupes de répondants, nous avons réalisé trois grilles d'entrevues différentes (cf. Annexes C, D et E), mais qui abordent, de manière générale, les mêmes thèmes (cf. tableau 3.1).

Les entrevues réalisées ont duré en moyenne 58 minutes, la plus longue étant de 130 minutes et la plus courte de 25 minutes. La plupart ont été réalisées sur le territoire d'étude, soit chez l'agriculteur, le villégiateur ou dans les locaux de la MRC à Magog. Seulement cinq entrevues avec des villégiateurs ont été effectuées

à Montréal, car ces derniers ne se trouvaient pas dans leur résidence secondaire pendant la période de collecte de données.

Tableau 3.1 Structure générale des entrevues

Thèmes abordés par catégorie de répondant		
Agriculteur	Villégiateur	MRC
Profil du répondant	Profil du répondant	Pression foncière et territoire agricole
Dynamique agricole	Caractéristique comportementale	Embourgeoisement rural
Embourgeoisement rural	Portrait de la propriété	Villégiature et agriculture
Villégiature et agriculture	Liens et opinions envers l'agriculture	Cohabitation
Cohabitation	Utilisation des terres agricoles ou non	Opinion
Opinion	Cohabitation	
	Opinion	

Par la suite, les entrevues ont été retranscrites et transférées dans le logiciel NVivo afin de pouvoir établir une codification (ou des thèmes) et de faciliter l'analyse. À ce propos l'analyse suit résolument la schématisation de notre problématique présentée dans l'Annexe A. Finalement, les deux modes de collecte d'informations choisis nous ont permis un croisement des données recueillies et la validation des résultats obtenus et cela, par souci de représentativité (Ibid.).

3.7 Mode d'analyse des données

Afin d'opérationnaliser notre démonstration et d'y rattacher un développement logique, il importe maintenant de présenter de manière globale nos variables et indicateurs (pour plus de détails, voir Annexe A). Ces derniers, sur lesquels se basent nos grilles d'entrevues, nous permettent de vérifier les postulats réalisés dans cette recherche. Il semble nécessaire de rappeler que notre objectif est d'établir si le phénomène de villégiature exerce quelque influence sur l'agriculture de la MRC de Memphrémagog. À cet effet, nous avons ici réintroduit nos objectifs et hypothèses secondaires à titre d'objectifs spécifiques :

- 1- Réaliser un portrait du phénomène d'appropriation de terres agricoles par les villégiateurs dans la MRC de Memphrémagog et déterminer s'il participe à l'embourgeoisement du milieu.
- 2- Établir un portrait des dynamiques agricoles de la MRC et vérifier si l'embourgeoisement rural, relié à l'arrivée de villégiateurs, affecte l'agriculture notamment à travers l'augmentation de la valeur foncière des terres agricoles, la requalification de ces dernières et l'accès au foncier agricole pour la relève.
- 3- Déterminer si la requalification des usages agricoles, découlant de l'arrivée de villégiateurs sur le territoire, a pour conséquence de créer des difficultés de cohabitation et des conflits d'usages.

3.7.1 Villégiature

Afin de mieux comprendre le phénomène d'achat de terres agricoles par des villégiateurs dans la MRC, il est nécessaire d'établir le profil socio-économique du villégiateur (lieu de résidence, âge, genre, occupation), mais aussi de mieux comprendre son comportement (fréquentation, durée du séjour, foyer), ses activités, ses motivations ainsi que son point de vue quant à l'emplacement de sa résidence en zone agricole. Nous cherchons aussi à établir le portrait de sa propriété (date et mode d'acquisition, superficie, état, infrastructures), sa connaissance et son avis sur le monde agricole. Enfin, nous demandons l'avis général des agriculteurs et des personnes travaillant pour la MRC concernant les raisons derrière l'acquisition de terres agricoles par des villégiateurs.

3.7.2 Appropriation matérielle

Nous pensons qu'avec une meilleure connaissance du profil du villégiateur, de son comportement et de sa propriété, il sera plus aisé de comprendre ce que le territoire représente pour lui, et ce, à la fois en termes d'espace vécu et perçu et, par conséquent, d'arriver à saisir comment le villégiateur pratique, aménage et consomme les lieux. Plus précisément, nous cherchons à déterminer si le villégiateur utilise (à des fins personnelles ou à travers une entente avec un

agriculteur) ou non sa terre agricole et les motivations derrière ce choix. Il est aussi question de savoir s'il a rénové ou construit sa maison et/ou ses bâtiments agricoles et s'il a effectué des demandes d'utilisation à des fins autres qu'agricoles. Enfin, nous tentons de savoir si le villégiateur balise son terrain.

3.7.3 Embourgeoisement rural

Une fois le portrait du phénomène de la villégiature effectué, ainsi que celui de l'appropriation des lieux, nous cherchons à déterminer si l'arrivée de villégiateurs sur des terres agricoles entraîne l'embourgeoisement du milieu. À ce propos, rappelons que les répondants fournissent ici des informations en fonction de leur ancienneté dans la MRC.

Dans un premier temps, nous tentons de mesurer s'il existe un embourgeoisement « économique ». Il s'agit de savoir s'il y a eu, selon les répondants, augmentation ou diminution du prix des propriétés, des taxes foncières et municipales, mais également de déterminer s'il existe une augmentation en matière d'investissements privés et de création d'emplois (par exemple, saisonnier et/ou périodique). Deuxièmement, il est question de déterminer s'il y a embourgeoisement à travers l'évolution du « cadre bâti ». Pour ce faire, nous nous penchons sur l'ouverture et/ou la fermeture d'établissements de biens et services, sur la rénovation des maisons de campagne et sur une éventuelle esthétisation de l'environnement bâti et naturel. En dernier lieu, nous cherchons à savoir si un embourgeoisement « social et culturel » est présent. Plus précisément, il s'agit de vérifier s'il existe un phénomène d'exode rural chez les jeunes adultes qui, par exemple, n'auraient pas les moyens d'acheter un bien immobilier en raison de l'augmentation du prix du foncier. Nous nous penchons également sur la mise en place de « nouvelles activités » telles que des galeries d'art ou encore la création de festivals. Enfin, nous nous renseignons à savoir s'il y a eu l'apparition de produits et/ou de fermes biologiques et s'il y a la mise en place de circuits courts (par exemple la création de marchés locaux, achat chez le producteur, etc.), des manifestations qui sont propres à l'embourgeoisement d'un milieu.

3.7.4 Dynamique agricole

Nous souhaitons vérifier dans notre deuxième hypothèse secondaire s'il existe un lien entre l'embourgeoisement rural de la MRC et l'évolution de son dynamisme agricole. À cet égard, il nous est tout d'abord nécessaire de brosser un portrait du profil socioprofessionnel de notre échantillon d'agriculteurs (âge, foyer, type de production, ancienneté, temps de travail, etc.) et de réaliser un portrait global des dynamiques agricoles du territoire. Par ailleurs, nous demandons aux agriculteurs et aux personnes travaillant pour la MRC de nous donner leur opinion sur l'état de l'agriculture (dynamisme, dynamique, menaces/enjeux). Nous leur demandons aussi leur opinion sur la pression foncière (phénomène présent dans la MRC) et questionnons les agriculteurs à savoir s'ils sont personnellement touchés par celle-ci. Ce portrait nous permet de déterminer l'intensité des impacts de l'appropriation de terres agricoles par des villégiateurs sur le dynamisme agricole et de faire éventuellement des liens avec l'embourgeoisement rural.

3.7.5 Requalification

Pour déterminer si l'arrivée de villégiateurs et le phénomène d'embourgeoisement rural participent à la requalification des terres agricoles, nous avons opté pour trois mesures. Premièrement, en cherchant à déceler s'il existe une variation du prix des terres agricoles (augmentation ou diminution) nous sommes en mesure de dire s'il existe ou non une « revalorisation » de ces dernières. Dans le cas d'une augmentation, une corrélation pourra être faite avec les difficultés d'accès au foncier agricole pour la relève. Deuxièmement, nous cherchons à savoir s'il existe une « réhabilitation » des terres agricoles. Pour ce faire, il est question de mieux comprendre quelle proportion prend le phénomène d'appropriation de terres agricoles par des villégiateurs à l'échelle de la MRC, de déterminer à quelles fins ces derniers utilisent leur terrain, mais aussi de savoir s'il existe des ententes personnelles pour l'utilisation de terres agricoles à des fins agricoles entre les deux catégories d'acteurs et d'en établir un portrait (type de production, conditions, motivations, avantages, inconvénients, etc.). En dernier lieu, nous

cherchons à comprendre si les terres agricoles sont sujettes à une « réaffectation ». Il s'agit ici de savoir si la MRC réalise ou a réalisé des demandes d'exclusion de sa zone agricole et si les villégiateurs ont émis des demandes afin d'utiliser leur terrain agricole à des fins autres qu'agricoles.

3.7.6 Cohabitation

Pour notre dernière hypothèse secondaire, nous cherchons à vérifier s'il existe des difficultés de cohabitation et des conflits d'usages découlant de l'arrivée de villégiateurs. Dans un premier temps, nous faisons un état de la situation pour déterminer comment nos répondants (agriculteurs et villégiateurs) perçoivent leur cohabitation avec leurs voisins respectifs. Ensuite, nous cherchons à prendre connaissance des tensions « quotidiennes » qui peuvent exister entre l'usage de l'espace à des fins d'extraction des ressources naturelles (par les agriculteurs) et l'usage de l'espace à des fins récréatives et de repos (par les villégiateurs). Plus précisément, il s'agit par exemple de déterminer si l'épandage de fumier et/ou de lisier, les traitements phytosanitaires, la machinerie sur les routes peuvent être à l'origine de frictions. Par la suite, nous cherchons à comprendre si la revalorisation, la réhabilitation ou la réaffectation de terres agricoles aboutit sur des difficultés de cohabitation entre les deux usages. Finalement, il est question de déceler s'il existe des moyens permettant d'atténuer les difficultés de cohabitation notamment grâce à la sensibilisation de la population à l'agriculture.

3.7.7 Conflit

Comme nous l'avons vu dans notre cadre conceptuel, les tensions peuvent donner naissance à des situations conflictuelles (Caron et Torre, 2006). Afin de déterminer si les difficultés de cohabitation se transforment en conflits d'usages, nous avons eu recours à deux dynamiques : le conflit lié aux activités agricoles et le conflit lié au processus de requalification des terres agricoles. Pour le premier type de conflit, il s'agit de déterminer si, par exemple, la machinerie agricole sur les routes ou l'épandage de fumier engendre des plaintes orales, des plaintes

écrites, des assignations en justice, des altercations physiques ou encore des actes de malveillance. En effet, comme l'a expliqué Guérin (2006), ce genre de manifestation est révélateur de l'existence de conflits. Pour le deuxième type de conflit, nous cherchons à déterminer si la revalorisation, la réhabilitation ou la réaffectation de terres agricoles engendrent des plaintes ou si, par exemple, des agriculteurs constituent un groupe de pression afin de dénoncer l'augmentation du prix du foncier agricole suite à l'appropriation de terres par des villégiateurs.

3.7.8 Opinion

Pour conclure notre entretien nous avons souhaité connaître l'opinion des répondants concernant les côtés positifs et négatifs du phénomène d'appropriation de terres agricoles par des villégiateurs. Aussi, nous leur demandons quel est selon eux le meilleur moyen d'encourager l'utilisation des terres agricoles à des fins agricoles. Enfin, nous cherchons à savoir si pour maintenir la vocation de leur terre agricole, les producteurs agricoles étaient prêts à vendre en dessous de la valeur marchande à un agriculteur ou, à l'inverse, vendre plus cher à un villégiateur et ne pas maintenir cette vocation. Ces différentes questions nous permettent d'obtenir des informations sur d'éventuelles solutions en matière d'occupation dynamique du territoire agricole, en plus de nous mener sur de nouvelles pistes de réflexion.

Conclusion du chapitre

Dans ce chapitre, nous avons présenté et justifié le choix de notre territoire d'étude. L'objectif était également d'exposer notre démarche méthodologique qui nous a permis, entre autres, de détailler et justifier les choix de cette recherche, mais aussi d'élaborer un cadre opératoire pour l'analyse. Grâce à ce dernier, nous sommes maintenant en mesure de présenter les résultats de notre étude.

CHAPITRE IV

PRÉSENTATION DES RÉSULTATS DE L'ÉTUDE

Ce chapitre présente une synthèse des résultats émanant des entretiens menés auprès des villégiateurs, des producteurs agricoles et des personnes travaillant pour la MRC de Memphrémagog. La présentation suit l'ordre de la schématisation de notre problématique et de notre cadre opératoire que nous venons de présenter. Ainsi sont abordées les principales thématiques de notre recherche : la villégiature, l'appropriation matérielle, l'embourgeoisement rural, la dynamique agricole, la requalification, la cohabitation et enfin le conflit. Il est important de souligner que ce chapitre fait un *état des lieux* de notre collecte de données, il s'agit donc, avant tout, d'une description des résultats, le chapitre suivant étant destiné à l'interprétation de ces derniers.

4.1 La villégiature

4.1.1 Profil sociodémographique de l'échantillon des villégiateurs

Notre échantillon de villégiateurs est composé de cinq hommes et cinq femmes. La moyenne d'âge des répondants est de 61,5 ans, le plus jeune ayant 44 ans et le plus âgé 74 ans. La moitié d'entre eux sont retraités, l'autre moitié étant soit travailleurs autonomes, pré-retraités ou salariés. Huit villégiateurs ont leur résidence principale à Montréal, un à Saint-Hubert et un à Toronto. Quant à la localisation de la résidence secondaire, le tableau suivant en fait le résumé :

Tableau 4.1 Lieu de résidence secondaire des villégiateurs

Municipalité	Nombre de villégiateurs (n= 10)
Canton de Pottton	5
Stukely-Sud	2
Canton de Standstead	1
Sainte-Catherine-de-Hatley	1
Austin	1

4.1.2 Les caractéristiques comportementales et les perceptions du villégiateur

4.1.2.1 Principales motivations à posséder une résidence secondaire

Sur les 10 villégiateurs rencontrés, tous mentionnent que le paysage, la vue ou encore l'environnement ont été des facteurs qui les ont poussés à acheter une résidence secondaire sur le territoire de la MRC de Memphrémagog. La moitié d'entre eux indiquent que la tranquillité et le calme ont également été déterminants dans ce choix. Quatre villégiateurs ont aussi mis de l'avant que l'activité agricole faisait partie des raisons qui les ont incités à acquérir un chalet. Plus précisément, ces derniers expliquent que le fait de voir des activités agricoles et/ou de pouvoir posséder un potager ou un jardin fait partie de leurs critères concernant le choix d'une résidence secondaire. Finalement, deux des interviewés ont également mis de l'avant la possibilité de pratiquer des activités sportives comme motivation à posséder une maison à la campagne.

4.1.2.2 Les côtés positifs et négatifs d'avoir acheté en zone agricole

Les résultats de notre recherche montrent que 9 villégiateurs sur 10 voient des côtés positifs d'avoir acheté en zone agricole. Ils soulignent en effet que cela leur permet de se retrouver dans l'ambiance d'une « campagne animée » par les agriculteurs, dans un endroit où ils ont de l'espace et de la tranquillité, ou encore parce qu'ils peuvent voir des animaux. Trois villégiateurs trouvent cependant que s'établir en zone agricole comporte aussi des côtés négatifs notamment parce qu'il est légalement impossible d'effectuer un morcellement des terres pour vendre un bout de terrain qui ne leur sert pas ou, par exemple, pour construire une autre maison, mais aussi parce que le bruit et les odeurs provenant de l'activité agricole peuvent être dérangeants. Toutefois, 8 villégiateurs sur 10 ne trouvent pas que les externalités liées à l'agriculture, telles que précédemment énoncées, sont contraignantes.

4.1.2.3 Type de fréquentation et activités pratiquées

La plupart des villégiateurs, 70 % pour être plus précis, occupent leur résidence secondaire à la fois de façon temporaire (fait référence à des fins de semaine) et saisonnière (fait référence à des vacances). Par ailleurs, la majorité des répondants, étant retraités ou pré-retraités, passe parfois plus de temps dans sa résidence secondaire que dans sa résidence principale. En ce qui concerne les activités pratiquées, elles se répartissent de la façon suivante :

Tableau 4.2 Activités pratiquées lors du séjour des villégiateurs dans la MRC

Activités pratiquées	Nombre de villégiateurs (n=10)
Activités sportives (sports d'hiver et d'été)	9
Entretien du terrain (jardinage, débroussaillage, etc.)	6
Implication sociale municipalité (coopératives, communautaires, etc.)	4

4.1.3 Portrait de la propriété des villégiateurs

Les villégiateurs sont propriétaires de leur chalet en moyenne depuis 13,8 années, le plus ancien ayant acheté il y a 34 ans et le plus récent il y a un an. Pour l'acquisition, la moitié d'entre eux ont fait affaires directement avec l'ancien propriétaire qui, dans la majorité des cas, n'était ni agriculteur ni villégiateur, l'autre moitié étant passé par un agent d'immeuble. Sept des villégiateurs expliquent que lors de l'achat, leur terrain était utilisé à des fins agricoles par un agriculteur de leur municipalité. Les trois autres ont quant à eux acheté un terrain qui était en friche ou boisé. Sur les 10 personnes interrogées, 7 ont acheté le terrain avec une maison déjà présente et ont fait des rénovations sur celle-ci, 2 ont fait construire leur résidence tandis que 1 a hérité de son chalet. Cinq villégiateurs ont des bâtiments agricoles toujours présents sur leur terrain, deux étant en ruine. Enfin, en moyenne, la superficie du terrain des villégiateurs est de 19,8 hectares, le plus petit étant de 8 hectares et le plus grand de 61 hectares.

4.1.4 Liens et opinions concernant l'agriculture

L'ensemble des villégiateurs interrogés se disent familiers avec l'agriculture, dans la mesure où ils savent globalement comment fonctionne l'activité, ils ont eu une expérience avec le milieu agricole ou ils s'y intéressent de près ou de loin (documentaires télé, livres, etc.). Cinq d'entre eux affirment bien connaître les productions agricoles de la MRC ou de leur municipalité, les autres expliquant qu'ils savent plus ou moins ce qui se fait. Quoi qu'il en soit, l'ensemble des villégiateurs interrogés affirme acheter des produits agricoles locaux dans les marchés ou directement chez le producteur²⁰. En définitive, cinq villégiateurs nous ont donné une opinion plus détaillée sur l'agriculture locale en soulignant notamment l'importance qu'elle joue dans la provenance et la qualité des aliments comme en témoignent ces répondants :

Je sais qu'il y a une certaine forme d'agriculture, j'espère qu'elle va rester dynamique. Je trouve ça important que ça continue. Ce que je ne veux pas c'est juste vivre chez les villégiateurs. Et dans une société ça prend de l'agriculture. Je serais contente de savoir que je peux acheter encore une viande [d'un animal] qui a pâture à côté de chez moi et pas au Mexique ou en Arizona, ça m'effraierait. Donc non je trouve ça super important d'avoir de l'agriculture (Vil 1²¹).

Puis bien manger c'est important. Puis savoir d'où viennent les choses. [...] il y a une jeune dame, elle est à Glen Sutton, mais c'est plus proche de notre municipalité que de Sutton à cause des vallées. Elle, elle fait ce qu'elle appelle la « ferme », elle produit maraîcher et les fleurs au printemps, mais c'est tout bio. Elle a des poulets, elle a des dindes, elle a du porc. C'est sûr que nous, on ne regarde pas au prix, on va là direct parce que pour nous c'est rendu important. Et de l'aider à pouvoir rester là parce que c'est une nouvelle qui s'implante et puis on [se] dit elle fait l'effort d'essayer de remettre de l'agriculture dans notre coin, il faut l'encourager au maximum (Vil 2).

Importance de la villégiature

Lors de notre collecte de données, l'importance de la villégiature ne faisait pas partie de notre grille d'entrevue. Toutefois, cet élément est ressorti dans plusieurs

²⁰ Trois villégiateurs achètent aussi des produits locaux dans les MRC voisines soit celles de Coaticook et Brome-Missisquoi.

²¹ Concernant le codage des entrevues « Vil » signifie un des villégiateurs de notre échantillon.

entrevues. Sur l'ensemble des 25 personnes interrogées, 11, soit 44 %, ont mentionné que la villégiature était aussi importante pour la MRC. Parmi ces répondants, on trouve cinq agriculteurs, quatre villégiateurs et deux professionnels de la MRC. Plus précisément, 64 % de ces répondants indiquent que la villégiature permet aux agriculteurs d'avoir une clientèle supplémentaire²². À un degré moindre, 27 % expliquent que cela amène parallèlement des commerces et des services, alors que 8 % soulignent aussi le fait que les villégiateurs sont à la fois des contribuables et des créateurs d'emplois puisqu'ils ont besoin de main-d'œuvre pour rénover leur maison ou pour déneiger leur terrain.

4.1.5 Raisons de la convoitise des terres agricoles

Connaissant déjà les motifs qui ont poussé les villégiateurs de notre échantillon à acquérir une résidence secondaire en milieu agricole, nous avons voulu connaître le point de vue des agriculteurs et des professionnels et élus de la MRC à cet égard. Ainsi sur 15 personnes interrogées, 7 agriculteurs et 5 personnes travaillant pour la MRC ont pu répondre. Comme pour les villégiateurs, le paysage, l'environnement champêtre, la vue, la tranquillité et le calme sont, selon 75 % d'entre eux, les principaux éléments qui poussent à l'achat d'une terre agricole par les villégiateurs. Dans un autre ordre d'idée, 25 % des 12 répondants (qui sont en majorité des agriculteurs) insistent aussi sur le fait que le prix attractif des terres agricoles dans la région est un élément qui explique l'achat par des villégiateurs, et que derrière l'acquisition de terres se trouvent bien souvent des ambitions spéculatives.

4.2 L'appropriation matérielle

4.2.1 Terres utilisées à des fins agricoles

Au total, 8 villégiateurs sur 10 utilisent et/ou font utiliser leur terrain à des fins agricoles. Plus exactement, quatre utilisent leurs terres à leurs propres fins (trois

²² Par ailleurs, ce sont en majorité des agriculteurs qui ont amené ce point.

ont un potager et un a une production d'ail destinée à la vente) et sept ont une entente avec un agriculteur pour les productions suivantes :

Tableau 4.3 Entente avec agriculteurs : type de production

Terres utilisées par agriculteurs : Type de production actuel ²³	Nombre de villégiateurs (n= 10)
Coupe de foin	6
Pâturage	2
Légumes biologiques	1
Acériculture	1

Seulement un villégiateur n'a pas d'accord avec un producteur, mais se dit toutefois ouvert à la possibilité de mettre à disposition sa terre à des fins agricoles. Pour le moment, la superficie de terrain fournie par les villégiateurs est en moyenne de 7,34 hectares, la plus petite surface étant de 0,4 hectare et la plus grande de 27,50 hectares. Néanmoins, cette moyenne peut être amenée à varier puisque trois villégiateurs sur sept se disent ouverts à d'autres types de production que le foin qui, comme vu ci-dessus, domine largement. Ils parlent plus précisément d'agriculture biologique et de pâturage pour des chevaux. Ainsi, la superficie moyenne peut varier selon le type de production. Six des sept villégiateurs nous ont confié que l'entente est informelle et, dans la majorité des cas, gratuite pour l'agriculteur ou alors se fait sous forme d'échange ou de « troc » comme l'explique ce répondant :

Dans notre parcelle de 17 acres [6,9 hectares], il y a du bois, mais il y a deux champs, qui sont une extension déjà des terrains de Monsieur [*nom de l'agriculteur*], donc là on a une entente à l'amiable [...] nous on accepte qu'ils cultivent ces terres-là et aussi, il fait des produits de l'érablière, et ça aussi on a accepté qu'ils fassent passer ces fils sur le terrain. Et puis lui il nous donne des petits produits-là une fois par année, et tu sais nous ça nous convient, il n'y a pas de problème avec ça (Vil 3).

²³ Un villégiateur peut avoir une entente avec un producteur agricole à la fois pour couper le foin, mais aussi pour faire pâturer les animaux par exemple. Le villégiateur peut avoir plusieurs parcelles de terrains qui ont chacune une fonction différente. Finalement, il se peut qu'en plus d'avoir son propre potager, le villégiateur ait un accord avec un producteur agricole.

Somme toute, seulement un villégiateur a une entente formelle et sous forme de location avec un agriculteur : « on aime bien le fait que la terre qui nous appartient soit louée [...] c'est des montants minimes, 200\$ par année. C'est juste pour dire qu'il paye un droit, ça ne paye même pas les taxes » (Vil 4). D'autre part, six des sept villégiateurs ayant une entente avec un producteur agricole ont des conditions spécifiques concernant l'utilisation de leurs terres agricoles : quatre d'entre eux ne veulent pas que l'agriculteur se serve de produits chimiques tels que les pesticides, herbicides ou d'organismes génétiquement modifiés (OGM), un n'accepte que de l'agriculture biologique sur son terrain et un autre ne souhaite pas avoir d'animaux trop proches de son chalet. Le tableau 4.4 résume les motivations des villégiateurs quant au fait d'avoir établi une entente avec un agriculteur.

Tableau 4.4 Motivations derrière l'entente avec des agriculteurs

Terres utilisées par agriculteur : Motivations de l'entente	Nombre de villégiateurs (n= 10)
Entretien - paysage	6
Garder les lieux vivants	4
Car terrain déjà utilisé à l'achat du chalet (continuer l'entente de l'ancien propriétaire)	2
Bonification des terres (au niveau pédologique)	1
Obtenir revenu annexe	1

4.2.2 Terres utilisées à des fins non agricoles

Sur l'ensemble des villégiateurs, deux n'utilisent pas leurs terres à des fins agricoles ou n'ont pas d'entente avec un agriculteur. Ceci vient expliquer en partie que leurs terrains sont actuellement en friche ou boisés. En revanche, un des villégiateurs précise qu'il n'utilise pas son terrain ou ne le fait pas utiliser à des fins agricoles en raison de conditions biophysiques peu propices à l'agriculture. Malgré cela, il reste ouvert à l'idée d'avoir une entente avec un agriculteur. L'autre répondant explique quant à lui que l'achat de son chalet est trop récent pour avoir été contacté par un agriculteur. En effet, s'il manifeste un intérêt à faire utiliser son terrain à des fins agricoles, il souligne qu'il faudrait que ce soit l'agriculteur qui le contacte pour obtenir une entente, et non l'inverse.

4.2.3 Utilisation des bâtiments

Comme nous avons pu le voir précédemment, 5 villégiateurs sur 10 disposent de bâtiments agricoles (granges en grande majorité). Sur ces cinq personnes, deux ont une grange en ruine et trois ont effectué des réparations de leurs bâtiments agricoles afin d'éviter qu'ils tombent, la conservation du patrimoine bâti étant parfois évoquée comme l'explique ce répondant :

Il restait une vieille grange, de petite dimension que j'entretiens religieusement. Parce que notre patrimoine bâti au niveau des bâtiments agricoles, tout est en train de s'effondrer, il ne reste presque rien à Potton. D'année en année, il y en a une nouvelle qui s'écrase (Vil 2).

Sur les trois personnes ayant fait des réparations, deux utilisent la grange comme dépôt ou stockage, l'autre ne s'en servant pas vraiment. Finalement, aucun villégiateur n'a effectué des demandes d'autorisation pour utiliser leur terrain et/ou leurs bâtiments agricoles à des fins autres qu'agricoles.

4.3 Embourgeoisement rural

Nous avons voulu connaître le point de vue de l'ensemble des personnes rencontrées à l'égard de l'embourgeoisement rural. Bien que nos hypothèses de recherche supposent que les villégiateurs contribuent à l'embourgeoisement rural, nous leur avons aussi posé les différentes questions concernant ce thème, afin de pouvoir éventuellement nuancer notre propos. À cet égard, agriculteurs et villégiateurs ont, dans la plupart des cas, des réponses qui concordent.

4.3.1 Embourgeoisement au niveau économique

En ce qui concerne la variable « économique » de l'embourgeoisement, 9 villégiateurs (sur 10), 10 agriculteurs (sur 10) et 4 professionnels de la MRC (sur 5) ont pu répondre à au moins un des indicateurs. Plus spécifiquement, 91 % des répondants s'accordent pour dire que le prix des propriétés et la valeur des

propriétés ont augmenté depuis leur arrivée dans la MRC²⁴. Par ailleurs, la totalité des agriculteurs et la majorité des villégiateurs partagent cette opinion. Dans un même ordre d'idées, 87 % déclarent aussi que les taxes municipales n'ont cessé de croître :

Ça a augmenté énormément. [...] La Presse, il y a quelques années, ou un an ou deux, avait fait une comparaison. On a les valeurs [foncières] les plus élevées en Estrie en moyenne ; les lacs font augmenter parce qu'on a des valeurs un peu épouvantables si je peux dire. Mais effectivement, oui on a remarqué une augmentation des prix des propriétés là (R. MRC 1²⁵).

Oui, oui c'est ça le prix des propriétés a beaucoup augmenté. Les taxes également, c'est rendu là... [...] parce qu'un des problèmes c'est qu'on ne peut plus agrandir nos fermes nous. On ne peut plus déboiser pour s'agrandir, [ça] fait que la personne qui a de la relève qui veut prendre de l'expansion ça lui prend des surfaces, comme j'ai fait avec la terre de mon père. Je l'ai payée un peu trop cher, mais on voulait établir un des jeunes puis là il faut vivre avec, il faut essayer de la rentabiliser. En tout cas, on est en compétition avec les investisseurs puis les gens d'Outremont. On pense tous à [nom d'un investisseur] qui a acheté toutes les propriétés entre Georgeville et Fitchbay... on mettrait n'importe quel prix, on ne serait pas en compétition, il passerait par-dessus nous autres et puis il mettrait 100 000 de plus. On parle de [nom d'un investisseur], mais il y a tous ces gens riches là. [...] il y a plein de gens d'affaires très riches qui ont toutes des propriétés dans ce coin-là (Agri 1²⁶).

Depuis qu'on est là on a eu une augmentation des taxes municipales de façon importante. Bon, on a rénové la maison principale, mais je pense qu'au-delà de ça, ils ont rajouté des critères, dont une taxe sur la vue. Oui parce qu'ils se sont rendu compte que ce qui attirait les gens à acheter dans la région c'était d'avoir une vue ou d'être près du lac Memphrémagog. Fait que ceux qui sont près du lac Memphrémagog et ceux qui ont des vues, [...] il y a une augmentation de la valeur la propriété là-dessus (Vil 5).

²⁴ Le nombre d'années de résidence dans la MRC dépend des catégories de répondants. Comme nous avons pu le voir avec les villégiateurs, certains sont de nouveaux propriétaires (un an ou deux) alors que d'autres le sont depuis bien plus longtemps (34 ans). En ce qui concerne les agriculteurs, notre échantillon réside dans la MRC depuis 22,5 ans en moyenne (10 ans étant le minimum), tandis que certains sont nés et ont toujours vécu sur le territoire.

²⁵ Concernant le codage des entrevues « MRC + le numéro » signifie un des professionnels de la MRC de notre échantillon.

²⁶ Concernant le codage des entrevues « AGRI + le numéro » signifie un des agriculteurs de notre échantillon.

À l'égard des changements dans le type d'emploi, les avis sont mitigés puisque 39 % des 23 répondants notent l'apparition de nouveaux types d'emploi alors que 30 % répondent l'inverse. De manière générale, les répondants expliquent que le territoire n'est pas très dynamique en ce qui concerne la création d'emplois, excepté la municipalité de Magog et les municipalités à sa proximité. C'est d'ailleurs dans cette portion du territoire que se développent et se diversifient davantage les activités tertiaires. Toutefois, certaines personnes vivant dans des portions plus excentrées de la MRC expliquent que parallèlement à une diminution des emplois agricoles dans leur secteur, des emplois « ouvriers » (construction, rénovation, maintenance, etc.) et/ou de type tertiaire sont apparus ou apparaissent progressivement. Finalement, ceux n'ayant pas noté des changements indiquent que les emplois restent de type primaire (agricole, minier, etc.) ou de type « ouvrier ». Ensuite, 35 % des répondants disent ne pas avoir remarqué d'investissements privés (immobilier, valeurs mobilières, usines, bureaux, etc.) dans la région, tandis que 26 % affirment le contraire. Ce dernier pourcentage reflète en grande partie des agriculteurs qui constatent l'achat de terres agricoles à des fins de spéculation par des investisseurs ou entreprises privés.

4.3.2 Embourgeoisement au niveau du cadre bâti

Dans un deuxième temps, 10 villégiateurs, 10 agriculteurs et 4 professionnels de la MRC (24/25) ont pu donner des éléments de réponses pour nous aider à déterminer s'il y a un embourgeoisement au niveau du cadre bâti. En premier lieu, 96 % des 24 répondants notent la rénovation ou la construction de maisons de campagne. Plus spécifiquement, ils affirment qu'ils voient et/ou qu'ils ont connaissance de ce phénomène. Par exemple, à la question s'ils remarquaient la rénovation ou la construction de chalets, certaines personnes ont répondu de la façon suivante :

C'est sûr qu'on en voit des maisons de ferme qui sont bien rénovées puis bien retapées, puis ils gardent le cachet, ça, c'est vraiment plaisant. Puis dans d'autres endroits, on voit toutes les bâtisses qui

sont jetées à terre puis ils mettent une grosse maison. Ça dépend qui est propriétaire. Quand c'est les gens d'Outremont qui veulent avoir une belle grosse propriété [...] on voit le gros château monter. Ça, c'est un peu plus malheureux, mais c'est un choix (Agri 1).

Partout, c'est partout, partout, partout. Puis ils se construisent tous sur le bord des champs ou s'il y a une vue sur le lac, la montagne ou une vue de champs, sinon ils ne se bâtissent pas. Ils n'en veulent pas de bois. [...] ce sont des maisons à coup de millions, 300 000, 400 000, 500 000, 1 million, 2 millions, c'est incroyable ! (Agri 2).

Nous quand on a acheté, sur le rang c'était beaucoup de maisons qui étaient délaissées et vraiment on voit l'augmentation de qualité des maisons, ils les remanient complètement (Vil 3).

En ce qui concerne l'arrivée de nouvelles entreprises, 46 % des répondants disent avoir constaté l'ouverture de commerces et/ou services. Comme nous l'avons vu précédemment, le secteur tertiaire se développe davantage à proximité de la ville de Magog. Plus spécifiquement, on parle ici d'un nouveau centre commercial, d'un centre de santé (médecins, chiropractie, ostéopathie, etc.), d'un centre sportif, d'épiceries biologiques, de restaurants haut de gamme, de magasins de savons (Savons des Cantons) ou même encore de salons funéraires (2 en l'espace de 12 mois). Dans certaines municipalités plus excentrées, on assiste aussi, selon divers répondants, à l'ouverture de gîtes, d'auberges, de pâtisseries-boulangeries ou encore de magasins d'alimentation. Cependant, pour 59 % des personnes interrogées, les milieux éloignés du centre névralgique de la MRC connaissent la fermeture d'entreprises²⁷. Plus de la majorité des personnes ayant pu répondre à cette question, soit sept agriculteurs et six villégiateurs, s'entendent sur le fait que des services de restauration et d'hébergement y ferment. Toutefois, les agriculteurs mettent davantage l'accent sur la disparition d'entreprises agricoles, notamment des fermes laitières. D'autre part, 29 % des répondants disent qu'il existe des demandes de services et d'infrastructures²⁸ de la part des villégiateurs ou néoruraux²⁹. Finalement, en demandant à nos répondants si des mots tels que

²⁷ Un même répondant a pu nous faire à la fois part de la fermeture et l'ouverture d'entreprises.

²⁸ Par exemple, des services de construction, de rénovation et/ou d'entretien pour les maisons, de ramassage des poubelles, de récupération, mais aussi des routes asphaltés et éclairés, des épiceries, des restaurants.

²⁹ Cet aspect ne faisait pas partie de notre grille d'entrevue, mais est ressorti dans certains entretiens.

luxe, richesse, nouveauté, esthétisme, qualité, demeure, château, golf ou encore piscine étaient pour eux représentatifs de ce qu'ils voyaient sur leur territoire, nous avons voulu évaluer si une esthétisation de l'environnement bâti était présente. De cette manière, il est possible de dire que 71 % des 24 répondants constatent que leur territoire ou leur environnement s'embellit.

4.3.3 Embourgeoisement au niveau social et culturel

En dernier lieu, 10 villégiateurs, 10 agriculteurs et 4 professionnels de la MRC ont donné des réponses aux différentes questions posées à l'égard d'un embourgeoisement socioculturel. Tout d'abord, 79 % de ces 24 personnes affirment qu'il existe la création de marchés alimentaires locaux, malgré que certains des répondants (notamment des agriculteurs) expliquent que quelques-uns des marchés ne fonctionnent pas toujours par manque d'adhérents et finissent par fermer. Aussi, 50 % notent la mise en place de ventes à la ferme et/ou de paniers de produits locaux (circuits-courts). De plus, 75 % affirment que des fermes biologiques/alternatives (miel, vin, citrouilles, ail, bleuets, herbes médicinales, etc.) et/ou des produits biologiques/alternatifs (dans les épiceries par exemple) sont apparus au cours des dernières années. Les extraits d'entrevues ci-dessous viennent illustrer ces statistiques :

Il y a aussi un monsieur [*nom d'un agriculteur*] à Georgeville qui a une ferme organique, biologique et je ne sais pas où il vend, mais ils ont toujours une table au marché fermier de Georgeville. Ce que je trouve dans toute la région c'est que les fermiers ils deviennent de plus en plus spécialisés. Le samedi, il y a un marché, les gens sont prêts à payer un petit peu plus pour des choses bios... [...] ce n'est pas au niveau industriel, c'est très petit. Mais ça existe. Et ils ont trouvé qu'il y a une clientèle pour les choses comme ça [...] il y a du fromage d'un peu partout. On a un grand marché de fermiers à Ayer's Cliff puis il y a du pain à North Hatley aussi, un autre marché. Alors il y a des gens qui font une agriculture de niche un petit peu (Vil 6).

Il y a beaucoup de touristes. [...] ils viennent acheter, c'est majoritairement ici, je ne vends pas sur Montréal. Au début on vendait dans des restaurants, on préparait des commandes et on les amenait à Montréal. Maintenant ce n'est plus nécessaire, les gens achètent ici

[...] Nous on est chanceux, tu sais on n'est pas plus intelligent que les autres, sauf qu'on fait une viande particulière. Juste le fait de ne pas nourrir aux grains nos bœufs et nos veaux, [...] tu vas te chercher une clientèle pour ça. Le fait de choisir le poulet, [...] on a délibérément décidé de ne pas prendre le petit poulet blanc, d'aller faire une race rustique qui prend 12 semaines à élever, mais t'as pas de perte, il est bien meilleur et bien plus beau (Agri 3).

En fait [au niveau de l'offre alimentaire ici à Magog], [...] t'as un Métro ici, t'as un végétarien au coin là, t'as un gros, gros, gros IGA qui a été reconstruit au complet une bâtisse pour qu'il fasse son IGA et c'est rendu un Provigo, c'est quatre grosses bannières et les superficies sont immenses et chacun de ces endroits-là a une section de produits bio, puis met en valeur beaucoup les produits locaux aussi. Si tu vas au Métro ici, t'as une grande section de produits locaux ou de la région là. Fait que je pense que ça c'est particulier parce qu'il n'y a pas d'épicerie, t'as pas de Super C, t'as pas de Maxi et pourtant il y a vraiment un bassin de la population qui a un très, très faible revenu. Fait que l'accès à la nourriture à Magog, c'est assez bourgeois. Parce que toutes les fois qu'il y en a un qui ouvre, on dit « ben voyons donc, pas un autre, ça ne se peut pas ». Les petites épiceries bios, il y en a une à Orford qui s'est construite, puis un gros Avril qui vient d'ouvrir. Fait qu'on a quatre bannières, plus un Avril, une épicerie bio, c'est quelque chose là ! (R. MRC 2).

Dans un autre ordre d'idées, 58 % des répondants notent l'émergence de nouvelles activités. Il s'agit la plupart du temps d'expositions d'arts, des circuits patrimoniaux et culturels, des festivals de musique, une fête des vendanges ou encore de projets de circuits agroalimentaires. Ce répondant de la MRC résume de manière globale ce qui se fait ou ce qui va se faire sur le territoire :

[L]e niveau culturel, puis je pense que le patrimonial et les arts sont quand même assez importants [...] ici à la MRC on avait fait un concours photos et on a créé une [exposition] itinérante, qui se promène d'une municipalité à l'autre [...] Ça s'appelle « Typiquement Memphrémagog ». [...] Il y a eu des sculpteurs sur sable qui avaient créé des œuvres dans différentes municipalités [...] ça a amené un réseau ou un circuit pour aller visiter les sculptures, puis en même temps, ça faisait visiter les municipalités. [...] pour l'instant il n'y a pas de circuit, mais il y a quand même des cartes sur ce qui est le volet agroalimentaire, pour essayer d'envoyer des touristes faire des achats locaux ici. [Interviewer : ce sont ces pamphlets-là ?] Oui c'est ça, qu'on a distribué à la fête des vendanges aussi pour essayer d'inciter

les gens. Puis c'est sûr que là, je pense que l'important, ce sont les villégiateurs [...] qui sont là peut-être juste la fin de semaine, quand vous arrivez le vendredi, vous vous arrêtez faire vos achats chez les producteurs du coin (R. MRC 3).

Dans un dernier temps, nous avons voulu savoir si nos répondants remarquaient ou avaient remarqué un phénomène d'exode rural. Ainsi, 63 % des 24 répondants affirment avoir constaté que des personnes quittaient en effet le territoire. La totalité de ces répondants s'accorde pour dire que ce sont d'abord les jeunes qui partent. Les causes sont principalement le manque d'emplois ou alors que le travail est souvent saisonnier. Certains des jeunes partent aussi pour les études et ne reviennent que rarement de façon définitive dans la MRC. Pour certains agriculteurs, le prix des terres est aussi responsable d'un exode rural d'une partie de la population plus âgée du territoire comme l'explique ce producteur agricole :

Ce qu'on a remarqué c'est que tous les gens de souche, ils sont presque tous partis à cause [de la hausse des prix du foncier], ils ont vendu et ils sont partis [...] Parce que la valeur a monté beaucoup et ils n'ont plus les moyens de payer. Il y en avait des gens qui étaient installés proche du lac et là, les valeurs ont tellement augmenté qu'ils sont plus capables de payer, ils sont rendus retraités, fait que là ils vendent (Agri 4).

4.3.4 Perception de l'embourgeoisement rural dans la MRC

Au final, 24 des 25 personnes de notre échantillon ont pu répondre à une ou plusieurs questions concernant l'embourgeoisement rural³⁰. Dans la majorité des cas, elles ont insisté sur une des variables (économique, cadre bâti ou socioculturelle)³¹. Ainsi, d'après leur propos, nous pouvons en déduire que 48 % d'entre eux mettent en évidence que l'embourgeoisement est davantage perceptible au niveau économique, 38 % au niveau socioculturel et 22 % au niveau du cadre bâti. Pour conclure, 91 % des 24 interviewés déclarent que le phénomène d'embourgeoisement s'amplifie d'une manière ou d'une autre.

³⁰ Une personne travaillant pour la MRC n'a pas pu répondre car elle venait d'entrer en fonction et n'était pas originaire de la région.

³¹ Bien que quelques-uns aient mis l'accent sur plusieurs variables.

4.3.5 Responsable de l'embourgeoisement rural et impacts sur la région

Sur notre échantillon de 25 personnes, 7 villégiateurs, 10 agriculteurs et 4 professionnels de la MRC ont pu répondre à la question à savoir qui était responsable de l'embourgeoisement rural, ou à tout le moins, lié à celui-ci. Ainsi, 86 % des 21 personnes mettent de l'avant que la villégiature a un rôle à jouer dans ce phénomène :

[S]'il y a des expositions, des choses qui se développent au niveau culturel ou patrimonial, ce n'est pas tant les gens de la place qui vont les demander, que les nouveaux arrivants villégiateurs. Oui, avoir le développement de l'agroalimentaire, puis la transformation à la ferme, c'est par ces gens-là aussi que ça vient. Donc oui ça amène de l'activité économique, mais c'est ça... le côté négatif c'est le fait que ça a un impact sur les valeurs parce qu'il y a une spéculation à cause de ça, par contre ça amène une richesse aussi (R. MRC 3).

À ce propos, nous avons demandé aux personnes rencontrées de nous donner leur avis sur les impacts qu'a l'embourgeoisement sur le territoire. Ainsi, 10 agriculteurs, 10 villégiateurs et 3 professionnels de la MRC ont répondu à cette question. Plus précisément, 70 % des 23 répondants expliquent y voir des côtés négatifs. La majorité explique que cela affecte le dynamisme agricole (agriculteurs en particulier), notamment en raison de l'augmentation de la valeur foncière et des taxes municipales. D'autres expliquent que l'embourgeoisement rural, conséquence de l'arrivée d'une population dite plus urbaine, crée des problèmes de cohabitation entre « anciens » et « nouveaux » résidents ayant une conception différente de la ruralité. Enfin, quelques-uns des répondants expliquent que le phénomène entraîne trop de constructions, ce qui affecte d'une certaine manière le paysage champêtre de certaines portions du territoire. Malgré tout, 57 % des répondants ayant donné leur avis sur les impacts de l'embourgeoisement affirment que le phénomène a des côtés positifs. La majorité d'entre eux note que cela peut amener des opportunités pour l'économie locale comme en témoignent ce villégiateur et cet agriculteur :

Je vous dirais que c'est positif pour nous parce que ça augmente la valeur de toute la rue, donc pour nous ça a de la valeur. Puis souvent il y a des services qui viennent avec aussi, mais bon il y a les taxes qui viennent aussi avec. Alors c'est toujours délicat tout ça (Vil 3).

C'est positif parce que ça ramène du tourisme [...] je suis super content. Nous on a un magnifique domaine, à deux, trois kilomètres d'ici, plus belle vue sur la région [...]. Nous on a dit si on veut, le potentiel agronomique est trop faible, si on veut rendre ça viable, il faut miser sur le tourisme, la villégiature, fait qu'on a développé un modèle d'affaires qui répond aux besoins de la villégiature et du tourisme. Pour nous c'est absolument fantastique (Agri 5).

Dans une proportion moindre, certaines personnes attestent que cela permet la création d'activités culturelles et patrimoniales ou alors, que les nouvelles populations « urbaines » amènent des nouvelles idées en matière de développement local.

4.4 Dynamique agricole

4.4.1 Profil socioprofessionnel de l'échantillon des agriculteurs

Notre échantillon de producteurs agricoles est composé de 9 agriculteurs et 1 agricultrice. Le tableau 4.5 résume leur lieu de résidence, la distribution étant également répartie sur l'ensemble du territoire de la MRC. L'âge moyen de l'échantillon est de 48,4 ans, le plus jeune producteur ayant 30 ans et le plus âgé 72 ans. Quant à l'ancienneté dans le métier d'agriculteur, la moyenne est de 22,5 ans, 10 ans étant l'expérience la plus courte et 51 ans la plus élevée. Trois agriculteurs disent avoir identifié leur relève tandis que quatre affirment qu'ils n'en auront pas. Trois autres producteurs expliquent qu'ils ne savent pas encore, leurs enfants étant trop jeunes. Le tableau 4.6 montre la distribution des secteurs d'activités de notre échantillon de producteurs agricoles qui sont par ailleurs tous enregistrés au MAPAQ. Les productions dominantes sont la production animale/végétale ainsi que la production animale. La plupart d'entre elles sont des fermes conventionnelles, les autres types de productions étant surtout des petites fermes adoptant des pratiques d'agriculture alternatives. Huit agriculteurs

expliquent que l'activité agricole est pour eux un travail à temps plein tandis que les deux autres ont un autre emploi à côté de celui d'agriculteur.

Tableau 4.5 Lieu de résidence des agriculteurs

Municipalité	Nombre d'agriculteurs (n= 10)
Magog	3
Canton de Potton	2
Hatley	1
Canton de Hatley	1
Ogden	1
Canton de Orford	1
Stukely Sud	1

Tableau 4.6 Les types d'activités agricoles des agriculteurs

Type de production	Nombre d'agriculteurs (n= 10)
Animale-Végétale (en majorité fermes conventionnelles)	4
Animale (en majorité fermes conventionnelles)	3
Végétale (en majorité fermes de petite taille avec productions alternatives)	2
Apiculture (ferme de petite taille avec production alternative)	1

Finalement, la superficie des terrains des producteurs agricoles varie énormément dans la mesure où 2,8 hectares représentent la plus petite surface cultivée et 259 hectares la plus grande, la moyenne pour l'ensemble de l'échantillon étant de 121,8 hectares.

4.4.2 Perception de la zone agricole

4.4.2.1 Dynamisme (actuel) et dynamique (temporelle) agricole

Sur l'ensemble des agriculteurs interrogés, trois sont d'avis que le dynamisme agricole de leur territoire est en déclin tandis qu'un le considère en croissance. Selon la majorité, soit six personnes, cela varie selon la portion du territoire. En effet, elle explique que la partie à l'Est de la MRC, soit celle contiguë à Coaticook, est plus dynamique que la partie à l'Ouest :

La MRC elle est séparée en deux parties. La partie Ouest est un peu plus déstructurée, l'agriculture a fait un bon recul, puis la partie Est c'est encore plus dynamique... sauf qu'on voit des petites entreprises qui repartent dans la partie Ouest. Ça se développe depuis quelques années, mais ce ne sont pas des grosses entreprises, mais je dirais que c'est plus des entreprises qui font de la transformation, qui font de l'agrotourisme, de la vente à la ferme (Agri 1).

Bien qu'il existe l'établissement de petites entreprises agricoles, six agriculteurs sont d'avis que de manière générale, la dynamique agricole du territoire se dégrade alors que quatre mentionnent qu'elle se maintient. La dégradation à laquelle font référence la plupart des interrogés se traduit plus spécifiquement par une baisse du nombre d'agriculteurs comme l'indique ce producteur : « moi je dirais qu'elle va plus en se dégradant, pour le point de vue agricole. Avant, on était quoi, 25-30 agriculteurs, là on est rendu 3, 4, 5 peut être. Ça diminue tout le temps ! Des collègues, je n'en ai plus » (Agri 2). Mais aussi par l'augmentation de terres agricoles non utilisées comme l'indique ce répondant qui explique que ce phénomène découle surtout du rachat de terres agricoles par des non-agriculteurs :

Je dirais qu'elle [*la zone agricole*] est plus dégradée effectivement. Parce qu'il y a des fermes qui sont abandonnées et qui ont été rachetées par des gens de l'extérieur qui eux ce qu'ils veulent avoir c'est un bel espace pour avoir la paix, la tranquillité. Il y en a même qui refusent de la louer pour la faire cultiver. Ils laissent pousser ça en branche. Ça, c'est super malheureux (Agri 1).

À partir de ces constats, il semblait pertinent d'avoir l'opinion de notre échantillon d'agriculteurs quant aux principales menaces planant sur leur zone agricole.

4.4.2.2 Principales menaces

L'ensemble des producteurs agricoles ont pu répondre à notre question qui portait sur la ou les principales menaces pour l'agriculture de leur territoire. Bien que plusieurs éléments de réponse aient été donnés, deux sont revenus de façon récurrente. En effet, plus de la moitié des agriculteurs ont mis de l'avant que le prix des terres agricoles est trop élevé et, *de facto*, que les chances d'accessibilité

à une terre pour la relève sont moindres. Par ailleurs, ils considèrent le villégiateur comme une menace puisqu'ils l'associent généralement à l'augmentation du prix des terres agricoles³² et, par le fait même, l'accusent d'être en partie responsable des difficultés d'accès au foncier agricole :

Ce qui me vient, c'est l'accessibilité aux terres. Au niveau du prix... parce que j'ai des stagiaires qui viennent une fois ou deux par année et qui sont intéressés par le type d'agriculture qu'on fait parce que c'est diversifié, parce que c'est à l'extérieur, ce sont des petits troupeaux et tout ça. Tu sais, tu ne te lances pas si tu n'as pas un parent qui a une porcherie ou une ferme laitière. Alors ça les intéresse et là ils viennent et je leur demande, mais est-ce que vous avez une terre ? Non, mais ils veulent rester dans la région, mais ce n'est pas accessible parce que les terres qui sont accessibles sont achetées entre autres par deux types de clientèle : soit le villégiateur qui veut avoir une belle terre et qui ne fait pas d'agriculture dessus [...] soit l'agriculteur qui a de l'argent qui veut agrandir (Agri 3).

C'est difficile d'avoir des terrains, le prix des terrains... Puis il y a souvent des gens de l'extérieur qui viennent acheter... mettons que ce sont de petites terres [...] ce sont des gens de l'extérieur qui vont mettre la main dessus. [*Fabien : des villégiateurs ?*] Oui, des gens de Montréal. Ils ont leur résidence secondaire ici (Agri 4).

À un degré moindre, certains producteurs ont mis de l'avant que les éléments biophysiques, l'étalement urbain ou encore la non-reconnaissance des apports du secteur agricole par les municipalités représentaient aussi une menace pour l'agriculture de la MRC.

4.2.2.3 Conséquence de la pression foncière sur l'agriculture

Dans le cadre du Plan de développement de la zone agricole (PDZA), la MRC de Memphrémagog a aussi identifié la pression foncière, influencée par le marché immobilier, comme une des principales menaces pour son territoire agricole. Pour mieux comprendre ce phénomène, nous avons demandé aux personnes travaillant pour la MRC et aux agriculteurs « qui étai(en)t selon eux responsable(s) de cette

³² Dans une proportion moindre, certains répondants agriculteurs identifient aussi les producteurs agricoles qui veulent s'agrandir comme source d'augmentation du prix des terres.

pression foncière et quelles étaient les conséquences sur l'agriculture ». Les 15 personnes interrogées ont pu répondre à nos questions. Une partie infime des répondants expliquent que, de par une capacité d'achat plus conséquente, de « gros » agriculteurs et des entreprises privées opérant dans le secteur agricole sont responsables de l'augmentation du prix des terres agricoles. Toutefois, ce phénomène semble, selon eux, être marginal. En revanche, et comme vu précédemment, 87 % d'entre eux rapportent que la villégiature est de près ou de loin responsable de la pression foncière. La majorité mentionne que les aménités du territoire (lacs, montagnes, etc.) et la proximité de la région de Montréal incitent des personnes économiquement aisées à acquérir une résidence secondaire dans la MRC. Selon eux, le pouvoir d'achat de ces personnes est, la plupart du temps, supérieur celui de la population locale permanente ce qui crée une concurrence disproportionnée pour l'accès aux terres agricoles. De plus, les villégiateurs construisent ou rénovent, voire embellissent leur maison augmentant par le fait même la valeur foncière :

C'est à cause de l'augmentation des valeurs et la spéculation qui se fait. Donc c'est l'achat de terres par des non-agriculteurs, de terres qui ont soit un potentiel, ou qui sont déjà cultivées, et que ces gens sont prêts à payer des fois, 15, 20, peut être 30 % au-dessus de [...] la valeur marchande. Donc ça a un effet à la hausse de la valeur des terres, ce qui fait que les agriculteurs qui ont besoin d'acquérir ces terres-là, ils n'ont plus les moyens (R. MRC 3).

Dans un même ordre d'idée, les répondants ont mis l'accent sur les problèmes que ce phénomène cause à la relève, les réponses étant similaires à celles concernant les principales menaces pour l'agriculture vues précédemment. De cette manière, 73 % exposent que la pression foncière est un frein considérable pour l'accessibilité aux terres et/ou à la propriété pour la relève agricole comme le résumant ces répondants :

[Ç]a fait en sorte que ceux qui voudraient se lancer en agriculture, mais qui n'ont pas de liens familiaux, qui n'ont personne pour avoir accès aux terres, ils sont limités par leur pouvoir d'achat. Puis, ça fait en sorte aussi que ce sont des très grandes terres souvent. Ceux qui

veulent avoir un grand domaine, qui ont beaucoup d'argent vont pouvoir s'acheter ça, puis ce n'est pas pour la fonction première d'agriculture. Donc ça fait en sorte que les gens ils vont avoir des terres agricoles, mais qu'ils ne vont pas les utiliser à des fins agricoles (R. MRC 2).

Ça, c'est un gros problème. Puis ça enlève des terres de disponibles pour la relève agricole. Bien entendu que si des gens de l'extérieur qui viennent acheter à plus gros prix des propriétés parce qu'ils veulent être sûrs d'avoir la paix. Des fois ils achètent le voisin également pour être sûrs de ne pas avoir de personnes trop proches, ça enlève des terres de disponibles pour la relève. Puis ça fait monter le prix, fait que ça les rend moins disponibles dans deux sens. Elles ne sont pas disponibles physiquement et elles ne sont plus accessibles au niveau du prix. Donc c'est un gros problème (Agri 1).

Dans une moindre mesure, 33 % des 15 personnes interrogées affirment que la pression foncière empêche aussi les agriculteurs de s'agrandir. Somme toute, sur l'ensemble des 10 agriculteurs rencontrés, sept disent être personnellement touchés d'une manière ou d'une autre par la pression foncière : agrandissement difficile, augmentation des taxes, doutes concernant le fardeau financier pour sa propre relève, difficultés d'atteindre le revenu minimal pour avoir accès aux crédits fiscaux, etc.

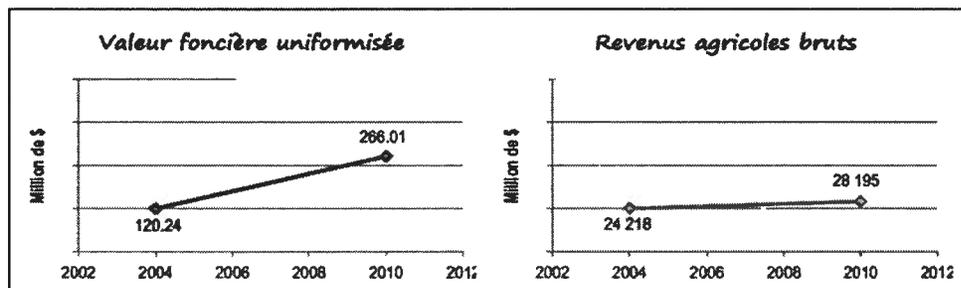
4.5 La requalification

Il semble important de rappeler que pour déterminer si l'arrivée de villégiateurs et l'embourgeoisement rural participent à la requalification des terres agricoles, nous avons opté pour trois mesures qui ont été expliquées dans le mode d'analyse des données (cf. section 3.7.5) : la revalorisation, la réhabilitation et la réaffectation. Les données obtenues pour la réhabilitation ont été recueillies lors de notre collecte d'informations sur le terrain tandis que celles concernant la revalorisation et la réaffectation ont été recueillies essentiellement dans la littérature.

4.5.1 La revalorisation

Comme nous avons pu le voir jusqu'ici, la majorité de nos répondants ont noté depuis leur arrivée dans la MRC une augmentation de la valeur foncière. Toutefois nous avons souhaité illustrer cette tendance à l'aide de données statistiques plus « officielles ». Pour ce faire nous avons consulté le PDZA de Memphrémagog qui fournit quelques informations pertinentes à ce sujet. Ce dernier nous apprend que 79 % de la valeur foncière de la MRC est attribuable au secteur résidentiel, le nombre élevé de résidences de villégiature contribuant à la valeur immobilière des logements dans plusieurs des municipalités (MRC de Memphrémagog, 2014). Cette proportion est par ailleurs la plus élevée de la région administrative de l'Estrie. Le secteur de la production (dont un des sous-secteurs est agricole) représente quant à lui 3,4 % de la valeur foncière de la MRC, ce qui est minime comparée par exemple à la MRC de Coaticook où le même secteur représente plus de 30 % de la valeur foncière. Toutefois, entre 2004 et 2010, la valeur foncière agricole a augmenté de 121 % comparativement aux revenus agricoles qui n'ont augmenté que de 16 % (cf. figure 4.1) (Ibid.).

Figure 4.1 Évolution des unités d'évaluation foncière agricole versus les revenus agricoles entre 2004 et 2010



Source : MRC de Memphrémagog, 2014 : 95.

Par ailleurs, bien que le prix moyen des terres agricoles à l'hectare soit de 5665\$ dans la MRC, il peut dépasser les 42 000\$ dans certaines portions du territoire³³ (MRC de Memphrémagog, 2014). Le document mentionne à quelques reprises

³³ À titre comparatif, le prix des terres à l'hectare des régions de l'Estrie, de la Beauce ou encore le Bas-du-Fleuve se rapproche des 3400\$ (Laliberté, 2015).

que l'augmentation de la valeur foncière agricole est en partie due au fait que les propriétés agricoles sont achetées à des fins résidentielles, sans toutefois faire un lien évident avec la villégiature. Néanmoins, avec les données récoltées jusqu'à présent, il est possible de dire qu'il existe des relations de cause à effet entre l'achat de terres agricoles par des villégiateurs (avec construction ou rénovation de maison), la valeur foncière agricole et la dynamique agricole. Ce propos sera davantage développé dans le chapitre suivant.

4.5.2 La réhabilitation

Après avoir obtenu des données sur l'utilisation des terres à des fins agricoles ou non agricoles par notre échantillon de villégiateurs, nous avons souhaité obtenir le point de vue des agriculteurs et des professionnels et élus de la MRC à ce sujet. Les 15 personnes interviewées expliquent que l'appropriation de terres agricoles par des villégiateurs est courante dans la MRC : 93 % d'entre eux estiment que ce phénomène est en augmentation depuis ces dernières années, tandis que 7 % rapportent qu'il se stabilise. La plupart déclare que l'utilisation des terres à des fins agricoles ou non varie en fonction du territoire, des conditions biophysiques ou même du villégiateur, de sa sensibilisation à l'agriculture ou encore de son intérêt pour le paysage champêtre. Certains acquièrent une terre et la laissent en friche, d'autres souhaitent qu'elle soit entretenue. À cet égard, 85 % des 13 répondants³⁴ expliquent qu'il existe des ententes informelles (verbales) pour l'utilisation des terres entre villégiateurs et producteurs, 30 % faisant remarquer qu'elles peuvent être aussi formelles (contrats écrits). Ces ententes sont dans la plupart des cas établies pour récolter les foins et entretenir le terrain. Un nombre plus restreint de répondants mentionne aussi qu'il s'agit parfois d'ententes qui permettent aux agriculteurs de faire pâturer leurs animaux dans les champs appartenant aux villégiateurs. De plus, la moitié des personnes interrogées évoque que des conditions spécifiques sont souvent associées à ces ententes, notamment la non-utilisation de produits chimiques et/ou de fumier.

³⁴ Un agriculteur et une personne de la MRC n'ont pas pu répondre.

4.5.2.1 Entente personnelle de notre échantillon d'agriculteurs

Sur les 10 agriculteurs rencontrés, 4 ont une entente avec un ou plusieurs villégiateurs. Pour trois d'entre eux, celle-ci est formelle et de type locatif, l'agriculteur restant ayant une entente informelle et gratuite, pratiquant aussi des échanges (du troc) à certaines périodes de l'année avec le villégiateur³⁵. Pour 75 % des agriculteurs ayant une entente, celle-ci a été réalisée pour récolter le foin et entretenir le terrain comme nous avons pu le voir précédemment. Toutefois, deux des quatre producteurs expliquent qu'ils utilisent également le terrain pour leur activité principale³⁶. Trois des quatre agriculteurs sont attachés à respecter des conditions spécifiques. Plus précisément, ils ne peuvent pas utiliser d'OGM et de produits chimiques (pesticides, herbicides, etc.) et leurs activités agricoles ne doivent pas avoir lieu lors d'événements ou de festivités chez le villégiateur. Cependant, l'ensemble des quatre agriculteurs reconnaît des avantages quant au fait d'avoir une entente avec un villégiateur. Deux expliquent entre autres que cela leur revient moins cher : « Le seul avantage c'est que tu n'as pas besoin de sortir des millions pour avoir droit aux champs » (Agri 2); « Oui, c'est avantageux pour moi. C'est encore moins cher qu'acheter du terrain. Parce que du terrain normalement il n'y en a plus de disponible [...] il faudrait aller loin pour trouver des surfaces agricoles pour mes besoins » (Agri 1). Quant aux deux autres agriculteurs, un note que cela lui permet de prendre de l'expansion alors que l'autre explique que dans son cas, le villégiateur lui donne accès à une plage privée pour se baigner. Malgré tout, deux agriculteurs sur quatre mentionnent que ce genre d'entente comporte aussi des inconvénients³⁷ : le bail ou l'entente est fragile de manière générale. Plus spécifiquement, ils expliquent que les contrats à court terme ne leur sont pas profitables en termes de sécurité et de rentabilité :

[O]n a beaucoup de terres en location où est-ce qu'on fait notre foin pour nos vaches. D'une année à l'autre, on ne sait jamais si on va les

³⁵ Par exemple, l'agriculteur va donner des produits aux villégiateurs (œufs, sirop d'érable, etc.) afin de remercier de lui prêter son terrain.

³⁶ Par exemple, l'entretien du terrain pour faire pâturer les animaux ou l'autorisation pour mettre des ruches.

³⁷ Ces deux agriculteurs ont plus de 10 ententes avec des villégiateurs différents. Leurs ententes sont souvent formelles et de type locatif.

avoir ces terres-là. Fait qu'à un moment donné si on a moins de foin, ça veut dire qu'on a moins de foin pour nourrir nos animaux, puis tout ça. Si toutes les terres qu'on fait en ce moment qui sont louées, on les perd du jour au lendemain, ça change l'entreprise beaucoup. On va changer d'orientation, on ne fera plus de foin, on va changer, au lieu d'investir dans l'équipement, on va investir ailleurs (Agri 7).

[C]'est toujours un problème parce qu'ils ne veulent pas louer à long terme. Fait que là si tu dépenses dans leur terrain et l'année d'après tu ne l'as pas, qu'est-ce que tu fais là ? Fait que t'es toujours sur la corde raide là [...] Tu mets de la chaux, du drainage, ça prend un an, deux ans, trois ans avant de se rentabiliser. Tu mets ça et puis dehors! T'as tout perdu (Agri 2).

Ils ajoutent aussi que les villégiateurs ne participent que rarement aux dépenses pour l'entretien et la fertilité de leur terrain (par exemple clôtures, temps d'ouvrages, chaux, engrais) :

[S]ouvent ils arrivent ici et ils me disent : « je veux que tu viennes cultiver chez nous, je veux que mes champs soient verts comme les tiens ». Oui, mais attends un peu là. Ça va te rester à toi, fait qu'il faut en mettre une partie, je vais mettre mon temps, je vais mettre de l'ouvrage, oui je vais avoir un revenu, mais il faut que ça se paye... les affaires, ça se paye, le tracteur il n'est pas gratuit, le fuel que je mets dedans, il faut qu'il m'en reste aussi (Agri 7).

À la question posée à savoir si les ententes devraient être mieux encadrées par l'État, les quatre agriculteurs répondent qu'en effet, cela pourrait être utile. Ils soulignent en outre qu'il faudrait un minimum de cinq ans d'entente ou de location pour avoir un retour sur investissement. Néanmoins, ils expliquent également que si l'État intervient pour ce genre de situation, cela pourrait effrayer le villégiateur qui souhaite avant tout avoir de la latitude quant à l'utilisation ou non de sa terre agricole. D'autre part, la majorité d'entre eux mettent de l'avant qu'un retour de taxes sur la superficie cultivée pourrait régler le problème de location à court terme avec les villégiateurs :

Si le gars il avait droit à un crédit de taxes sur la superficie cultivée, il forcerait pour nous faire cultiver. Ils seraient tous après nous autres, tu comprends. Lui il aurait un bénéfice à faire. [...] Il est remboursé

comme un producteur, si ses champs sont cultivés et puis il a 70 % de ses taxes qui lui sont remboursés comme un producteur... il va en chercher un producteur ! (Agri 2).

4.5.3 La réaffectation

Depuis une trentaine d'années environ, plusieurs demandes ont été faites auprès de la CPTAQ pour modifier les limites de la zone agricole de la MRC de Memphrémagog, mais aussi pour autoriser des usages non agricoles en zone agricole. Plus précisément, 320 hectares ont été intégrés à la zone agricole depuis 1987 alors que 477 ont été exclus (MRC de Memphrémagog, 2014). Le tableau 4.7 récapitule les décisions qui ont été rendues par la CPTAQ sur le territoire de la MRC entre 2004 et 2012. Comme il est possible de voir dans ce tableau, les demandes d'implantation d'un nouvel usage sont nombreuses. Plus précisément, environ 110 hectares zonés agricoles ont été convertis pour un usage non agricole depuis 2004.

Tableau 4.7 Demandes à la CPTAQ et décisions pour le MRC de Memphrémagog

Nature de la demande	Rapport annuel							
	2004 2005	2005 2006	2006 2007	2007 2008	2008 2009	2009 2010	2010 2011	2011 2012
Modification des limites de la zone agricole								
Exclusion								
Nombre de décisions rendues	1	3	2	1	2	1	0	3
Nombre d'autorisations	0	3	1	1	2	1	0	0
Superficie autorisée (ha)	0	13,1	13,1	9,1	47,8	6,1	0	0
Inclusion								
Nombre de décisions rendues	0	1	0	1	0	1	1	0
Nombre d'autorisations	0	1	0	1	0	1	1	0
Superficie autorisée (ha)	0	0,2	0	13,7	0	60	3,1	0
Implantation d'un nouvel usage								
Nombre de décisions rendues	28	24	29	15	15	15	22	17
Nombre d'autorisations	22	14	16	12	10	6	12	12
Superficie autorisée (ha)	18,2	7,9	14,8	8,7	4,1	4,6	27,5	25
Usage accessoire ou agrandissement d'un usage existant								
Nombre de décisions rendues	12	11	8	10	12	6	8	5
Nombre d'autorisations	11	10	5	9	12	6	8	5
Superficie autorisée (ha)	9,0	3,3	0,9	3,1	21,4	1,7	1,8	4
Morcellement de ferme								
Nombre de décisions rendues	4	6	9	4	7	3	9	5
Nombre d'autorisations	3	4	3	4	5	0	7	3
Autre¹⁹								
Nombre de décisions rendues	14	13	11	13	23	12	4	10
Nombre d'autorisations	13	9	11	11	14	9	3	10

Source : MRC de Memphrémagog, 2014 : 61

Afin d'obtenir plus d'informations à ce sujet, nous avons demandé à une personne de la MRC, dont le rôle touche à l'aménagement du territoire, si elle savait de

manière générale quelles étaient les nouvelles fonctions attribuées aux territoires concernés. Le répondant nous explique tout d'abord que les demandes d'exclusion de la zone agricole ont été principalement faites par la municipalité de Magog afin de pouvoir agrandir son périmètre urbain. Il ajoute que dans la plupart des cas, le zonage est passé de vert (agricole et non constructible) à blanc (constructible) dans le but d'avoir des terrains disponibles pour le développement résidentiel et, dans une moindre mesure, pour pouvoir agrandir le parc industriel et construire un camping. Il n'écarte pas le fait que d'autres municipalités de la MRC effectuent aussi chaque année des demandes d'exclusion de la zone agricole et d'implantation de nouveaux usages. Toutefois, selon lui ce phénomène reste minime en ce qui a trait au nombre de demandes et aux superficies impliquées. Par ailleurs, le tableau 4.7 montre que le nombre de demandes diminue globalement depuis 2004. Nous n'avons pas pu obtenir des données statistiques officielles concernant les demandes d'utilisation à des fins non agricoles par des villégiateurs dans l'ensemble de la MRC puisque le traitement de la demande aurait été trop imposant en termes de temps. Cependant, nous pouvons dire que les villégiateurs interviewés affirment ne pas avoir fait de demandes.

4.6 La cohabitation

Bien que les agriculteurs sont ceux qui connaissent le mieux les types de difficultés de cohabitation reliés aux activités agricoles de leur territoire, ainsi que la façon dont elles se manifestent, nous avons également voulu connaître l'opinion des villégiateurs et des professionnels et élus de la MRC concernant ce sujet. Cela nous a permis de faire des recoupements entre les propos des différents groupes interrogés.

4.6.1 État de la situation et difficultés de cohabitation

Sur l'ensemble des agriculteurs et villégiateurs interrogés, 85 % (7 agriculteurs et 10 villégiateurs) estiment avoir une cohabitation globalement positive. De plus, quatre personnes travaillant pour la MRC indiquent que selon leurs connaissances,

la cohabitation se passe bien sur le territoire. Cependant, malgré un bilan positif concernant la relation entretenue avec les villégiateurs, 90 % des agriculteurs reconnaissent aussi vivre des difficultés individuelles de cohabitation liées à leur activité agricole. Il s'agit notamment de problèmes associés aux odeurs émanant de l'épandage de lisier ou de fumier, aux animaux, mais aussi à leur machinerie sur la route qui occasionne des blocages, du bruit et de la poussière. De plus, certains producteurs notent que les produits chimiques peuvent être responsables de tensions :

[C]'est comme le fumier, quand ils [*les villégiateurs*] parlent de ça : « ah ils nous empestent, c'est un poison, ça ne doit pas être bon pour la santé », je dis c'est bio ça ! [...] il y en a d'autres qui voient ça comme un poison incroyable. J'ai dit : « ne pensez pas que les agriculteurs ils brassent ça juste pour le fun, ils font ça à peu près deux fois par année et puis ils ont hâte que ça soit fini » (Agri 8).

Le problème qui s'en vient, parce qu'ils [*les villégiateurs*] sont là la fin de semaine, fait qu'ils ne veulent pas que tu fasses des travaux la fin de semaine. Ils ne veulent pas de bruit, ils ne veulent pas de senteur... mais ils veulent le champ vert qui pousse long de même trois fois par année, pas d'engrais chimique, pas de fumier, pas d'herbicide, pas de bruit... bah là, tu comprends-tu ? T'es comme pogné un peu avec ça. Tu sais nous autres on travaille avec la température, on voudrait bien ne faire rien du vendredi au lundi nous autres aussi, mais c'est lui [*en pointant du doigt le ciel*] qui décide, ce n'est pas nous (Agri 2).

Par ailleurs, la moitié de notre échantillon de villégiateurs affirment avoir connaissance de ce type de problème. Toutefois, certains d'entre eux mentionnent que cela ne les affecte pas comme l'indique ce dernier :

[I] y a des villégiateurs qui vont s'installer à côté. On en voit des fois, ils s'installent à côté d'un producteur agricole et à un moment donné, t'épands du fumier, je ne parle même pas de purin, ils vont se plaindre « bah là il fait du bruit, il vient faire ses foins à sept heure le matin, je suis couché moi », bon il y a des imbéciles partout. Fait que là oui ça peut être négatif quand... des fois il y a des tensions comme ça entre agriculteurs et villégiateurs. [...] la machinerie agricole qui réveille le matin... Écoute quand ils font sécher le foin ou le maïs dans les silos, c'est pas très agréable ça, c'est un bruit constant, ils font sécher ça,

c'est sa récolte qui est là, ça fait du bruit ça là. Il faut considérer la zone agricole comme une zone industrielle ! (Vil 4).

Malgré que l'ensemble de notre échantillon de villégiateurs manifeste des connaissances globales à l'égard de l'activité agricole, cinq des agriculteurs ainsi que deux professionnels de la MRC expliquent que le manque de sensibilisation à l'agriculture des résidents secondaires ainsi que leur vision « urbaine » de la campagne ont un rôle prépondérant à jouer dans les difficultés de cohabitation :

Avant tu sais chaque famille, tout le monde allait travailler chez le grand-père l'été ou chez l'oncle, allait donner un coup de main [...], mais aujourd'hui il n'y a plus personne qui fait ça et ils n'ont plus conscience de rien. [...] tu sais c'est ça ils veulent sortir de leur ville, ils s'en viennent en campagne et il faudrait qu'ils soient en ville, ça ne marche pas ! [...] oui il faut que ça soit beau, clean. Il faut pas que les vaches ça pue, il faut pas que ça sente la merde, il faut pas que ça meugle trop, il faut pas qu'il y ait des mouches, tu sais (Agri 7).

Pour les gens qui viennent juste les fins de semaine, eux ils voient le territoire comme un camp de vacances, et tout le monde est là parce qu'ils sont là en vacances, et tout le monde veut s'assurer qu'on reste tranquille, puis on se promène tranquillement... alors quand il y a les bruits comme ça, qui sont des activités quotidiennes pour des gens qui vivent là de façon permanente, c'est là qu'ils se plaignent... mais c'est un peu parce qu'ils ont une vision un peu différente. Et des fois les gens ne le font pas exprès, tu sais... ils ne le font pas pour énerver leur voisin (R. MRC 4).

Outils de sensibilisation

Nous avons posé la question aux agriculteurs et aux professionnels et élus de la MRC s'il existait des outils pour sensibiliser les villégiateurs, ou la population permanente en général, à l'égard de l'agriculture. Sur 15 personnes, seuls 3 agriculteurs et 3 professionnels de la MRC ont pu répondre. La majorité d'entre eux expliquent que les « Portes ouvertes sur les fermes du Québec » de l'UPA est, entre autres, un bon moyen pour mieux faire connaître le monde agricole aux citoyens et, par le fait même, les sensibiliser comme l'explique cette personne de la MRC :

[D]e plus en plus, je te dirais que l'UPA, ils ont vraiment changé aussi leur image, notamment avec les activités de portes ouvertes sur les fermes, aussi leur image sociale qu'ils projettent. À l'interne, ils se sont restructurés. Je pense qu'il y a de plus en plus de sensibilisation qui se fait, les gens aussi se côtoient peut-être plus en ayant accès aux produits. Tu sais quand tu vois directement c'est quoi le produit qui est disponible à l'épicerie, que tu fais un lien avec ce producteur-là, l'acceptabilité sociale, les conséquences de l'agriculture peuvent être meilleures, versus si je ne sais pas, si t'as juste des porcheries et puis que personne ne se parle et il y a juste des irritants, tu ne vois pas concrètement c'est quoi le résultat de l'agriculture (R. MRC 2).

Dans les faits, suite au PDZA, la MRC a réalisé des pamphlets qui ont pour but à la fois de sensibiliser les résidents permanents, secondaires et touristes aux activités agricoles présentes sur le territoire, mais aussi de les inciter à se déplacer pour acheter des produits locaux. Toutefois, ces pamphlets ont été réalisés quelques mois avant notre collecte de données ce qui explique que nos répondants n'en avaient pas forcément connaissance. Par conséquent, nous n'avons pas pu savoir quelle était leur répercussion sur la sensibilisation à l'agriculture du territoire et sur l'achat de produits locaux.

4.7 Conflits liés aux activités agricoles

Comme nous avons pu le voir dans notre cadre conceptuel détaillé au chapitre II, la tension se caractérise la plupart du temps par une opposition sans réel engagement des protagonistes (Lemay *et al.*, 2012). Cette tension évolue vers le conflit (ou confrontation) lorsqu'il y a un engagement explicite des acteurs. En partant de ces constats, nous pouvons dire que neuf des agriculteurs de notre recherche font face à des conflits. Ils expliquent que les difficultés de cohabitation liées aux activités agricoles se manifestent la plupart du temps par des plaintes orales des villégiateurs. Les producteurs expliquent en effet que les résidents secondaires viennent fréquemment se plaindre verbalement de l'épandage de fumier et des odeurs. D'autre part, cinq producteurs interviewés ont déjà été interpellés par la police pour avoir laissé tomber du fumier sur la route, mais aussi pour tapage nocturne, le bruit de leurs machineries étant invoqué dans ce cas-ci. À

un degré moindre, certains ont déjà eu des plaintes écrites avec assignation en justice ou ont été victimes d'actes de malveillance. Les extraits d'entrevues ci-dessous sont quelques exemples des formes de conflit qui existent :

Souvent, c'est la police qui vient ici [...] Le cochon tu sais sur le bord du chemin, la ville est venue voir parce qu'il y avait des plaintes, c'était correct. Il y en a qui n'ont rien à faire, ils se tourment les pouces dans la maison « ah on va écoeurer lui, l'autre ». [...] La police, les inspecteurs... au kiosque c'est oral. On a déjà eu des lettres enregistrées (Agri 7).

Mon voisin m'a déjà envoyé une poursuite parce qu'à cause de mes abeilles, il pouvait plus profiter de la vie, sa femme pouvait plus désherber ses fleurs [...]. C'était une plainte écrite, enregistrée, toute la patente. Puis on en a une autre cette année, voyons donc. Je me suis fait poursuivre par une madame parce qu'elle s'est fait piquer par une abeille et elle est tombée en bicycle... Là, ça, ça va nous nuire, ça va faire que mes assurances vont monter même s'ils ne payent pas... parce que le monde de la ville ils viennent ici, comme la madame là qui s'est fait piquer et est tombée en bicycle. Là ça n'avait pas d'allure qu'elle passe un matin pendant les vacances de la construction puis que là je travaillais dans mes ruches et puis que... c'est beau la nature, mais juste les avantages (Agri 9).

Toutefois, nous avons pu remarquer qu'il n'existe pas de difficultés de cohabitation ni de conflits liés au processus de requalification des terres agricoles. Autrement dit, aucun des répondants n'a exprimé le fait que la revalorisation, la réhabilitation ou la réaffectation est en soi une cause des difficultés de cohabitation. Celles-ci émergent de l'existence d'une vision différente du territoire agricole entre les deux types d'utilisateurs. Ce propos sera davantage développé dans le chapitre V portant sur l'interprétation des résultats.

4.8 Opinion

La partie opinion représente d'une certaine façon la « conclusion » de notre grille d'entrevue. Rappelons que cette partie a pour but de broser un portrait de l'avis des répondant concernant le phénomène d'achat de terres agricoles et la façon

d'encourager l'utilisation de celles-ci, mais aussi d'obtenir des informations quant à la vocation de l'exploitation agricole de notre échantillon d'agriculteur.

4.8.1 Phénomène d'achat de terres par des villégiateurs : côtés positifs et négatifs

Finalement, nous avons demandé aux agriculteurs et aux professionnels et élus de la MRC si, selon eux, le phénomène d'achat de terres agricoles par des villégiateurs était une bonne ou une mauvaise chose pour leur territoire. Les 15 personnes ont pu répondre. Ce que l'on peut dire c'est que les répondants voient dans ce phénomène des côtés négatifs, mais aussi positifs. Plus précisément, 73 % disent que ce phénomène est négatif, car, comme vu précédemment, il a pour conséquence d'augmenter la valeur foncière rendant difficile l'achat de terres agricoles. De plus, environ 60 % expliquent aussi que dans le cas d'une location de terres à un agriculteur, la fin du bail prématuré ou une entente à court terme est problématique dans la mesure où il lui est impossible de se projeter ou d'avoir un retour sur investissement. Par contre, 80 % des 15 répondants notent que le phénomène est positif dans la région pour plusieurs raisons. Premièrement, sept personnes expliquent que cela permet aux agriculteurs d'avoir une clientèle supplémentaire comme en témoignent les extraits d'entrevues suivants : « je te dirais que ma clientèle c'est beaucoup des gens de chalets. Ça nous encourage, ils viennent chercher nos produits, malgré que quand on sort en tracteur, c'est le bordel là » (Agri 7).

[B]ah nous autres ça nous avantage. [...] oui puis non c'est un couteau à double tranchants. D'un côté l'agriculture disparaît et d'un autre c'est ma clientèle. Ce n'est pas le monde d'ici qui viennent m'acheter du miel à la porte, c'est du monde qui ont des chalets, qui ont payé cher pour leur place puis qui restent en ville. [...] le côté mise en marché, on est quand même chanceux, tu sais comme toute Magog, puis ça, c'est une clientèle qui a de l'argent, c'est bon pour nous autres (Agri 9).

La villégiature ce n'est pas une menace, si on pense entrepreneur, ça amène une quantité d'opportunités de développer des modèles d'affaires agricoles [...], mais un marché, ça amène un marché, il faut que ça soit niché, il faut que ça soit compatible (Agri 5).

Plusieurs des répondants expriment aussi que l'achat de terres agricoles par des villégiateurs est positif si le terrain est utilisé à des fins agricoles (si les conditions biophysiques le permettent) et si le villégiateur est ouvert à une entente à long terme, payante ou gratuite.

4.8.2 Façons d'encourager l'exploitation des terres agricoles

Nous avons demandé aux agriculteurs et aux professionnels et élus de la MRC quels seraient selon eux les moyens qui pourraient être mis en place, ou qui existent déjà, afin d'encourager les propriétaires non exploitants/non agriculteurs à faire utiliser leurs terres agricoles. 53 % expriment que la récente mise en place par la MRC d'un service Banque de terres³⁸ pourrait être une façon de sensibiliser la population à la dynamisation du territoire agricole et d'encourager des villégiateurs à faire utiliser leur terre : « je trouve que le moyen qu'on a présentement dans la MRC qui est la Banque de terres, je trouve que c'est moyen super intéressant. [...] ça permet de mettre deux catégories de personnes en relation » (Agri 3).

Il faut trouver un moyen à la MRC de toute rejoindre ces propriétaires-là [*parle des villégiateurs*] et de leur parler de Banque de terres, de ce beau projet-là pour pouvoir donner la chance à des jeunes de partir en agriculture (Agri 1).

[J]uste le maillage, le réseautage, d'avoir quelqu'un comme [*nom de la personne qui travaille à la Banque de terres*] qui fait le lien entre les gens, qui permet de leur montrer que ce n'est pas compliqué, que personne ne va perdre aux échanges, au contraire que toutes les retombées positives d'avoir des liens entre ces gens-là, je pense que c'est la bonne voie, c'est une partie de la solution en tout cas. Je pense que ça peut être juste positif (R. MRC 2).

La quasi-totalité des villégiateurs (neuf sur dix) que nous avons rencontrés n'avaient pas connaissance de cet outil ou alors en avaient entendu très peu parler.

³⁸ Le 19 mai 2015, la MRC de Memphrémagog a annoncé la mise en place d'un service de Banque de terres (MRC de Memphrémagog, 2015a). L'outil est donc très récent.

Après leur avoir expliqué le concept³⁹, ils ont mentionné qu'en effet, cela pouvait être un bon moyen de diminuer le nombre de friches ou même encore être un bon début pour des personnes souhaitant se partir en agriculture. Par ailleurs, quatre d'entre eux nous ont demandé les coordonnées de ce service et se sont dits prêts à y adhérer. Malgré tout, certains ont exprimé que le côté bureaucratique (formalité et paperasse) derrière l'adhésion pouvait être repoussant à la fois pour l'agriculteur et le villégiateur. Toutefois, il est encore trop tôt pour évaluer l'efficacité de l'outil.

Dans un autre ordre d'idées, 33 % des 15 personnes interrogées (agriculteurs et répondants de la MRC) ont mis de l'avant qu'une meilleure sensibilisation des villégiateurs à l'égard de l'agriculture permettrait une plus grande exploitation des terres agricoles en plus de diminuer les problèmes de cohabitation, alors que 40 % ont rapporté que la mise en place de nouvelles procédures de taxation qui pénaliseraient la « non-utilisation des terres agricoles » ou avantageraient ceux qui décident de garder une vocation agricole serait appropriée :

[S]'il [*le villégiateur*] veut m'empêcher l'année suivante, il peut m'empêcher [*mettre fin à l'entente de location de terre*]. Ça a été parlé à la MRC qu'ils voulaient peut-être obliger les propriétaires fonciers de ce genre-là, s'ils ne font pas entretenir leur terre par des producteurs, ils payent une surtaxe (Agri 10).

On ne peut pas aller avec le fouet, mais l'incitatif c'est au niveau de la taxation. On met la pression avec l'UPA au niveau provincial [...] parce que les municipalités peuvent appliquer un taux distinct pour l'agriculture au niveau de la taxation. Il y a juste quatre ou cinq municipalités dans tout le Québec qui le font là. [...] ça serait logique de penser que quand il cultive son terrain ou du moins qu'il le loue il y aurait une taxation avec un taux distinct pour l'agriculteur [...] ça serait bon à inciter les villégiateurs à louer leur terrain, ils paieraient moins cher de taxes. C'est la façon la plus réalisable, je pense. D'augmenter les taxes de ceux qui ne s'en occupent pas : je ne sais pas si on aurait le droit, je ne sais pas si ça serait légalement faisable, ça pourrait être

³⁹ Cela se résume au jumelage d'agriculteurs et/ou d'aspirants-agriculteurs à la recherche d'une terre avec des propriétaires fonciers (MRC de Memphrémagog, 2015a).

contesté, ça prendrait de quoi de gouvernemental, que ça serait un règlement au niveau de la province (Agri 1).

4.8.3 Maintien de la vocation agricole

Enfin, nous avons voulu savoir si, dans le cas d'une vente de leur ferme, nos répondants agriculteurs préféreraient vendre à un producteur agricole en dessous du prix du marché afin de maintenir la vocation agricole de leur terrain ou à un villégiateur au-dessus du prix du marché avec, dans ce cas, une vocation différente. Huit ont affirmé qu'ils préféreraient vendre à un agriculteur, même si certains ont hésité et affirmé qu'ils iraient chercher un montant maximum ou à tout le moins qu'ils ne vendraient pas à moitié prix. Les raisons du souhait de vocation agricole sont souvent les mêmes : l'attachement à la terre, le labeur du travail pour rendre la terre meilleure, le travail de toute une vie, l'histoire familiale de la ferme, etc. : « Moi personnellement j'aimerais mieux vendre à un jeune agriculteur puis avoir de la relève [...] puis je marquerais qu'il faut qu'il protège le site, qu'il n'a pas le droit de démanteler » (Agri 4) ; « La vocation agricole oui, vendre en dessous du prix du marché [...] tout dépendant de la personne qui achète, de c'est quoi son projet, moi je dirais oui » (Agri 6).

[B]ah je parle pour moi parce que la décision on la prendrait à deux avec [*prénom de sa femme*]. Mais moi j'aimerais mieux que mon entreprise reste à vocation agricole. Mais je la vendrais pas la moitié du prix là, mais j'accepterais un peu moins le prix pour que ça continue (Agri 1).

Quant aux deux autres agriculteurs, ils expliquent notamment que la terre qu'ils possèdent est leur fonds de pension et que c'est notamment pour cette raison qu'ils ne souhaiteraient pas vendre en dessous du prix du marché. Ils ajoutent que leur exploitation agricole a nécessité plusieurs investissements qui seront difficilement amortis s'ils décidaient de vendre à un prix moindre :

J'ai payé toute ma vie, pourquoi je te vendrais ça moins cher ? C'est mon fonds de pension, je vais faire quoi moi en attendant ? Tu ne peux pas juger un agriculteur qui décide de vendre plutôt à une autre

personne qu'à un agriculteur, c'est de l'argent, pourquoi je te ferais un cadeau ? (Agri 3).

[D]es fois, on se remet en question. Tu sais, ce n'est pas les vrais chiffres, mais on vend-tu ça un million et demi ? Ou tu me le vends à 500 000 [...] tu vas avoir de la misère à prendre ta retraite confortable. [...] si t'as le choix de le vendre à un producteur qui t'en donne 40 % de moins, puis le villégiateur qui est prêt à t'en donner 40 % de plus. Quand t'as toujours compté tes cents toute ta vie... (Agri 10).

Conclusion du chapitre

L'objectif de ce chapitre était de présenter un état des lieux des données qualitatives récoltées au cours de notre terrain d'étude, et d'en faciliter la compréhension en incorporant des extraits provenant de nos entretiens. Les constats dégagés pour chacune des sections abordées, soit la villégiature, l'appropriation matérielle, l'embourgeoisement rural, le dynamisme et la dynamique agricole, la requalification, la cohabitation et le conflit ont été nécessaires afin de réaliser une analyse plus approfondie des données qu'il convient maintenant de présenter. Plus exactement, l'objectif du prochain chapitre est de faire ressortir, grâce à une interprétation, les grandes tendances des résultats présentés jusqu'ici.

CHAPITRE V

ANALYSE ET INTERPRÉTATION DES RÉSULTATS

Ce chapitre a pour but de dégager une compréhension plus approfondie du phénomène d'appropriation de terres agricoles par des villégiateurs dans la MRC de Memphrémagog et de ses impacts sur l'agriculture. Pour ce faire, nous avons structuré cette partie en fonction de nos objectifs. De cette manière, et compte tenu des constats dégagés pour chacune des sections du chapitre IV, nous présentons dans un premier temps un portrait type du villégiateur venant acquérir des terres agricoles, ainsi que les motivations derrière cet achat. Par la suite, nous cherchons à expliquer les liens entre l'arrivée de villégiateurs dans la MRC et l'embourgeoisement rural du territoire. Dans un deuxième temps, il est question d'établir s'il y a une corrélation ou non entre l'appropriation de terres agricoles par des villégiateurs, les valeurs foncières, la requalification des usages et les dynamiques agricoles de la MRC. Aussi, nous cherchons à expliquer en quoi la présence de villégiateurs sur des terres agricoles peut-elle être ou non un facteur engendrant des difficultés de cohabitation et des conflits d'usages. Enfin, nous tenons à rappeler que l'interprétation des résultats de ce chapitre représente des tendances plutôt qu'une mesure exacte. Plus précisément, notre recherche se fonde sur les perceptions des acteurs et non pas sur des corrélations absolues.

5.1 Portrait du villégiateur en milieu rural agricole dans la MRC de Memphrémagog

Comme nous avons pu le voir dans notre cadre conceptuel présenté dans le chapitre II, il existe plusieurs types de villégiature. Au travers de notre recherche, nous nous sommes uniquement penchés sur celle étant située en milieu rural agricole. Ainsi, dans la plupart des cas, le villégiateur de notre étude est un retraité (la tranche d'âge moyenne de notre échantillon se situe entre 56 et 75 ans) venant de Montréal qui, avec son conjoint ou sa conjointe, a décidé d'acheter une terre agricole sur laquelle se trouve un « chalet ». Il s'y rend pour y passer du temps

pendant certaines périodes de l'année (Noël, été, etc.), mais aussi, et souvent les fins de semaine comme l'expliquait déjà Barbier dans sa définition de la villégiature en 1966. Ainsi, de même que l'étude de Bossuet et Simard (2013) concernant les migrations des néoruraux vers les milieux ruraux, nous pouvons indiquer que la distance entre Montréal et la MRC de Memphrémagog, soit environ 125 kilomètres⁴⁰, ne représente pas une appréhension spatiale ou psychologique pour le villégiateur. Ce constat est à plus forte raison défendable quand on sait que le villégiateur est porté à se déplacer plus souvent (à la fois en termes de fréquence (semaine, fin de semaine, vacances) et de distance) qu'un néorural qui lui vit de façon permanente sur le territoire (malgré que certains effectuent des migrations pendulaires).

Le caractère attractif de la MRC (vues sur les lacs, les montagnes, mais aussi le paysage champêtre), la tranquillité des lieux, ou encore la possibilité d'avoir un jardin ont été des facteurs déterminants dans le choix de la résidence secondaire du villégiateur. Cela vient par ailleurs confirmer l'étude de Cadrin et Lessard (1993) qui met de l'avant que le site naturel est le critère le plus important pour le villégiateur, mais aussi celle de Aubin-Des Roches (2006) qui note que l'évasion à la campagne est avant tout dans le but de décompresser. Toutefois nous pouvons ajouter que le villégiateur pratique aussi une ou plusieurs activités sportives lors de son séjour dans la MRC, le territoire étant propice à ce genre de loisir (présence de nombreux lacs, montagnes et forêts). On parle plus précisément de randonnée, de ski de fond, de ski alpin, de raquettes, de sports nautiques ou encore de vélo. Ainsi peut-on dire que pour lui, la campagne représente un cadre de vie proche de la nature, mais également un espace de repos et de récréation. À ce sujet, nous avons plusieurs fois mentionné que cette représentation pouvait entrer en confrontation avec celle des agriculteurs pour qui l'espace rural est avant tout un espace d'extraction des ressources naturelles et de production (Jean et Lafontaine, 2010). Les résultats suivants nous permettent de nuancer nos propos.

⁴⁰ Distance entre Montréal et Magog.

Le villégiateur n'exprime pas de regrets ou ne voit pas d'inconvénients d'avoir acquis une maison en zone agricole. Au contraire, selon lui ce choix lui permet de vivre dans une campagne « vivante » puisqu'entretenu par l'agriculteur. À ce propos, l'entretien de sa terre, et par le fait même du paysage, est essentiel pour le villégiateur. C'est pour cette raison qu'il prête souvent (gratuitement) ses terres agricoles à un agriculteur pour la coupe de foin, mais ne souhaite pas que des produits chimiques soient utilisés⁴¹. Il se peut aussi que le villégiateur soit ouvert à d'autres types de production/utilisation. On parle alors le plus souvent de pâturage pour les animaux ou d'agriculture biologique. Il est également possible qu'il utilise ses terres à des fins agricoles personnelles pour faire un jardin ou un potager et être autosuffisant (pendant certaines périodes de l'année) en ce qui a trait à l'alimentation (surtout les légumes), par exemple.

À partir de ces observations, nous pouvons dire que le villégiateur de notre échantillon reconnaît aussi l'aspect productif de l'espace rural. Cela n'est probablement pas étranger au fait que les villégiateurs ont un lien présent ou passé avec l'agriculture, par exemple un parent proche possédant une ferme, ou tout simplement parce qu'il s'y intéresse de manière autodidacte. À ce sujet, il est important de noter que le villégiateur prône une agriculture biologique ou à tout le moins une agriculture respectueuse de l'environnement. Cet état d'esprit pourrait se justifier par l'influence que les médias et les nombreuses recherches scientifiques exercent à l'égard d'une alimentation saine, du bien-être animal ou encore de la protection de l'environnement. Ainsi, le comportement du villégiateur de notre échantillon vient confirmer deux études dont nous avons précédemment fait mention. Celle de Ruiz et Domon (2013) expliquant que les populations d'origine urbaine qui s'installent en milieu rural portent avec eux des regards nouveaux fortement teintés de dimensions environnementales et celle de Bryant (2009) qui met de l'avant que ces nouvelles populations participent à la

⁴¹ Par ailleurs, nous avons pu remarquer que la coupe de foin semblait être le type d'entente le plus répandu dans la MRC. Bien que le « pourquoi » de ce constat sorte de notre cadre de recherche, il serait intéressant d'en savoir plus à ce sujet.

mise en place d'une fonction écologique et/ou de préservation dans les milieux ruraux.

Finalement, le villégiateur témoigne de l'importance de l'agriculture et notamment de ses retombées sociales, culturelles, économiques et environnementales pour les territoires ruraux et, de manière plus générale, pour la société. Par ailleurs, en achetant des produits locaux (miel, vin, œufs, fruits et légumes, viande, fromage), le villégiateur contribue au maintien de l'agriculture de son territoire et, d'une certaine manière, l'encourage. Nous pouvons dire que globalement le villégiateur de notre échantillon est sensible à l'agriculture. Toutefois, certaines nuances seront à faire dans l'interprétation des données de cohabitation.

5.2 Les liens entre l'appropriation de terres agricoles par des villégiateurs et l'embourgeoisement rural de la MRC

Comme nous avons pu le voir lors de la présentation de notre terrain d'étude, la MRC de Memphrémagog comptait en 2013 une population saisonnière (villégiateurs et touristes) d'environ 18 000 personnes, ce qui représentait 25 % de la population totale. Nous savons plus précisément qu'en 2011, la population de villégiateurs (située en zone agricole ou non) représentait 22 % de la population totale⁴² (MRC de Memphrémagog, 2015b). De plus, l'affectation du sol « résidentielle-villégiature » recouvrait 7,5 % de la superficie de la MRC en 2013 (Ibid.). Toutefois, bien que l'achat de terres agricoles par des villégiateurs soit un phénomène connu dans la MRC, il n'existe pas de données quantitatives à cet effet. De cette façon nous ne pouvons pas dire quelle place occupe la villégiature en milieu rural agricole sur le territoire. Par contre, les répondants affirment que ce phénomène est en augmentation⁴³. Par ailleurs, en fonction des réponses

⁴² Dernier recensement de la population de villégiature disponible.

⁴³ Ce constat provient de données qualitatives. Plus précisément, nous avons posé la question à notre échantillon (agriculteurs et professionnels et élus de la MRC) à savoir si selon eux le phénomène d'achat de terres agricoles par des villégiateurs était en augmentation depuis ces dernières années. Plus de 90 % d'entre eux ont répondu « oui ».

données par notre échantillon de villégiateurs, nous pouvons dire que les attraits naturels de la MRC ont un rôle à jouer dans cette augmentation. À partir de là, nous avons voulu savoir si le phénomène participait à l'embourgeoisement du milieu.

Nous tenons à rappeler que selon Simard (2007), l'embourgeoisement rural est un phénomène décelable à la fois au niveau économique, physique, social et culturel. D'après nos résultats, il est possible de dire que nos répondants reconnaissent en grande majorité qu'il existe une augmentation de la valeur foncière agricole dans la MRC. La personne venant de l'extérieur (citadin), comme le villégiateur, appartient souvent à une classe sociale plus aisée que la population locale/permanente (Simard et Guimond, 2012) et que, par conséquent, a la possibilité d'acheter une terre agricole à un prix plus élevé que la valeur marchande⁴⁴. Bien que l'apport économique du villégiateur soit reconnu par les répondants de notre étude, notamment de par la taxe foncière qu'il paye à la municipalité, certaines personnes de notre échantillon expliquent que son arrivée dans la MRC est synonyme d'une « concurrence déséquilibrée » concernant l'accès aux terres, cela étant principalement dû au fait qu'il possède un pouvoir d'achat supérieur à celui de la population locale permanente.

De plus, et comme le constatent Ruiz et Domon (2013), les « urbains » venant s'installer à la campagne sont généralement pourvus d'une vision teintée par des dimensions esthétiques, ce qui peut expliquer que le villégiateur rénove dans la majorité des cas sa maison de campagne ou, dans une proportion moindre, la démolie pour en construire une nouvelle, faisant augmenter *de facto* la valeur foncière ou même encore les taxes municipales. À ce propos, les mots tels que « belle demeure, grosse demeure, château, piste d'atterrissage pour hélicoptère »

⁴⁴ Aussi, il est important de rappeler que certains producteurs agricoles qui, dans le but de s'agrandir, sont prêts à déboursier d'importantes sommes d'argent pour acheter la terre du voisin ont également une part de responsabilité dans la flambée des prix des terres agricoles. De plus, et comme nous avons pu le voir dans le chapitre I, l'augmentation du prix des terres agricoles s'observe à l'échelle du Canada et dans des régions où la villégiature est très peu présente. Ainsi, la villégiature n'est pas le seul élément pouvant expliquer l'augmentation du prix des terres.

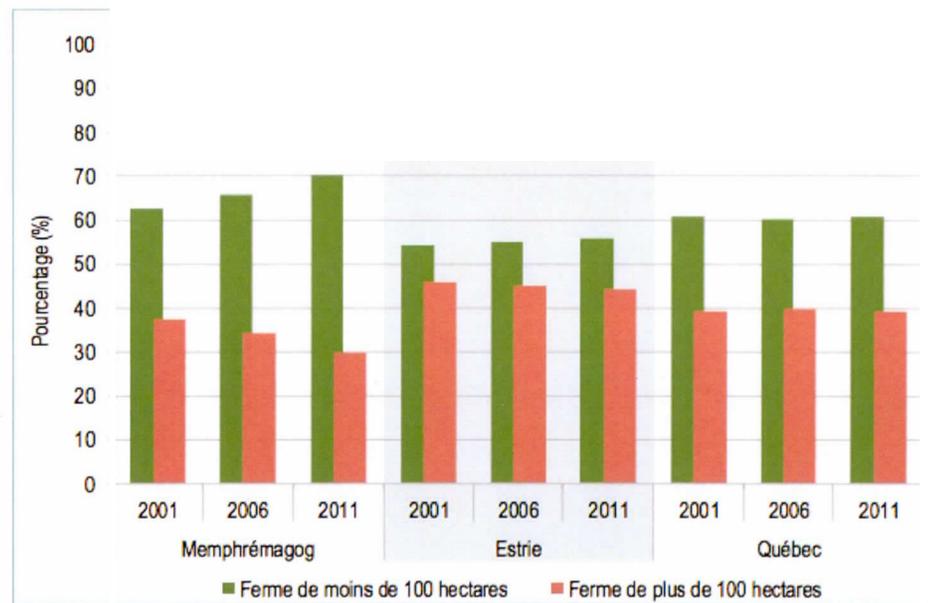
ont été utilisés par plusieurs répondants, ce qui vient appuyer notre hypothèse qu'il existe bel et bien une esthétisation de l'environnement bâti qui explique la hausse du prix des terres. Ainsi, et au regard de ce qui a été vu précédemment, il est possible de dire que le villégiateur occupe et utilise l'espace, le transforme, le marque et le valorise, des pratiques qui, selon Ripoll et Veschambre (2005), indiquent qu'il existe effectivement une appropriation de l'espace. Qui plus est, de par l'augmentation du phénomène d'appropriation de terres agricoles par des villégiateurs dans la MRC, on assiste à une recomposition des propriétaires fonciers sur le territoire, un premier élément qui confirme l'existence d'un embourgeoisement (Simard, 2007).

De plus, le villégiateur participe à embourgeoisement socioculturel. Dans un premier temps, bien que l'apparition d'activités artistiques, culturelles ou, à tout le moins dites « tendances » dans les milieux ruraux soit présentée dans certaines recherches comme un phénomène lié à l'arrivée de néoruraux (Doyon *et al.*, 2013; Simard et Guimond, 2012), nous pouvons dire que, selon nos résultats, le villégiateur a aussi un rôle à jouer dans la création et la pratique de ce genre d'activités. À ce sujet, deux villégiateurs de notre échantillon sont à l'origine de la mise en place d'un circuit patrimonial et d'un marché local dans leur municipalité respective, tandis que deux autres participent au développement d'activités communautaires culturelles dans leur village. Deuxièmement, et comme nous avons vu dans ce même chapitre, le villégiateur semble plus enclin à soutenir les modèles agricoles dits « alternatifs » par l'achat de produits locaux, ou à tout le moins, de la région. De cette manière, nous avons pu constater que certains agriculteurs de la MRC misent sur l'agrotourisme, sur les produits biologiques, de niches ou encore du terroir⁴⁵. Des éléments qui, d'après l'étude de Simard et Guimond (2012), sont aussi révélateurs d'un embourgeoisement rural. En effet, en faisant cela, les agriculteurs ciblent une clientèle spécifique tel que le villégiateur

⁴⁵ Nous pouvons citer par exemple de petits élevages de lapins, d'agneaux, de moutons ou de bisons ; l'Abbaye Saint-Benoît-du-Lac et ses productions de fromages, de confitures et de cidres ; plusieurs vignobles ; la fabrication de miso biologique ; des productions d'épices, de citrouilles ou encore d'argousier ; mais aussi des entreprises populaires comme Savons des Cantons ou Bleu Lavande.

qui a un intérêt plus marqué pour ce type de produit et pour qui le prix ne représente pas nécessairement un obstacle (Ibid.). Ce type de produits se retrouve également dans certaines des grandes enseignes d'épicerie de la ville de Magog (par exemple Métro Plouffe ou Provigo), mais aussi dans les marchés fermiers locaux qui sont par ailleurs en augmentation, de même que les comptoirs de vente à la ferme. De plus, une corrélation peut être faite entre la présence grandissante des villégiateurs dans la région, l'éclosion d'une « nouvelle » agriculture dite plus « paysanne » et l'augmentation du nombre de fermes de plus petite taille dans la MRC (cf. figure 5.1), comme le montre par ailleurs Le Clanche (2007) dans une étude française sur les tendances des petites exploitations ou encore Villeneuve *et al.* (2010) dans une étude québécoise qui traite en partie des liens entre la présence de fermes de taille moins importante et les lieux touristiques.

Figure 5.1 Évolution de la superficie totale des fermes au Québec, en Estrie et dans la MRC de Memphrémagog entre 2001 et 2011



Source : MRC de Memphrémagog, 2014 : 63.

De par sa présence sur le territoire, le villégiateur peut ainsi apporter des opportunités d'affaires et une diversité économique pour les agriculteurs qui d'ailleurs reconnaissent en grande majorité que celui-ci peut-être un client

précieux. Cela est d'autant plus justifiable quand on sait que la population saisonnière est plus nombre que la population permanente dans certaines des municipalités de la MRC (MRC de Memphrémagog, 2014). Ainsi, au regard de ce que nous venons de voir, il est possible de dire que le villégiateur favorise aussi le développement d'une économie présentielle, ce qui rejoint l'étude de Simard (2011) sur les impacts des nouvelles populations au Québec et en France.

Enfin, la définition de Simard (2007) sur laquelle nous nous appuyons pour déterminer l'existence d'un embourgeoisement rural mentionne que ce phénomène peut impliquer aussi, rappelons-le, « le double processus de migration et de colonisation des classes moyenne et supérieure dans cet espace [*rural*] et le déplacement des classes plus modestes vers des lieux plus accessibles à l'extérieur » (2007 : 201). Selon les observations réalisées jusqu'à maintenant, le phénomène d'achat de terres agricoles par les villégiateurs semble bel et bien en augmentation. D'après nos répondants, il existe aussi un phénomène d'exode rural, notamment des jeunes, depuis ces dernières années, la principale cause étant le manque d'emplois. À cet égard, ils constatent généralement la fermeture de commerces et/ou de services dans plusieurs municipalités de la MRC, à l'exception de Magog. Ainsi, bien qu'il soit possible de noter à la fois une recomposition des propriétaires fonciers dans la MRC et un phénomène d'exode rural, nous ne sommes pas en mesure d'affirmer que l'arrivée de villégiateurs soit responsable de l'exode rural des jeunes. En effet, cet exode semblerait être davantage la conséquence d'une dévitalisation de certaines municipalités, ce qui ne favorise pas la rétention des jeunes qui se dirigent vers les centres urbains, plus attractifs, afin par exemple de poursuivre des études, travailler, acquérir de nouvelles expériences comme l'exposent notamment Simard et *al.* (2012) ou encore Gauthier et *al.* (2003) dans une étude sur les motifs de migrations des jeunes régionaux. Néanmoins, au regard de ce que nous avons pu constater vis-à-vis de l'embourgeoisement rural économique, tout porte à croire que pour les jeunes souhaitant s'installer en agriculture, l'accès au foncier reste le principal obstacle. De ce fait, on peut supposer que ces derniers puissent eux aussi s'en aller

vers les villes ou dans d'autres régions. Ainsi, nous pouvons dire que les villégiateurs ne sont pas forcément responsables de l'exode des jeunes natifs en général, mais que selon nos répondants, ils auraient un rôle à jouer dans l'exode des jeunes natifs ayant une vocation agricole. Par ailleurs, selon la majorité des agriculteurs interrogés, l'appropriation de terres agricoles par les villégiateurs a effectivement pour principale conséquence de nuire à l'accès au foncier agricole pour la relève.

5.3 Les impacts de la villégiature sur le dynamisme agricole

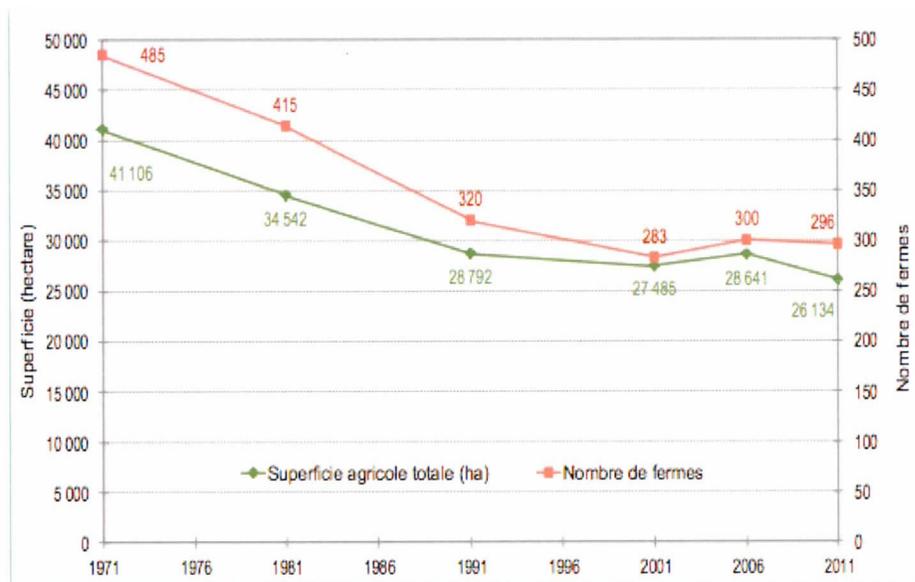
Comme nous avons pu voir dans l'étude de Meloche et Debailleul (2013), l'augmentation du prix des terres agricoles est un fait généralisé à l'ensemble du Québec, de même que les problématiques autour de l'établissement de nouveaux agriculteurs. Parallèlement, les producteurs agricoles québécois sont de plus en plus âgés et proches de la retraite. Ainsi, il est possible de s'interroger à savoir que peut-il se passer si les terres agricoles sont achetées à des fins non agricoles ? Que va-t-il advenir des terres agricoles si ces dernières deviennent de moins en moins accessibles financièrement pour la relève ? Va-t-on vers un modèle de contrat de bail de métayage ou encore de type fermage ? Comme nous l'avons mentionné au début de ce mémoire, certaines régions du Québec connaissent un recul de l'agriculture notamment parce que le foncier agricole n'est accessible qu'à des personnes financièrement aisées (SRQ, 2007), comme le villégiateur par exemple. Sur ce point, la MRC de Memphrémagog connaît une régression des activités agricoles (diminution de la superficie agricole et du nombre de fermes)⁴⁶ sur son territoire depuis ces quarante dernières années (cf. figure 5.2)⁴⁷. À ce propos, les professionnels et élus de la MRC nous confiaient que bien que l'administration soit au fait d'un recul du dynamisme agricole, elle n'en connaît

⁴⁶ La superficie agricole totale des fermes est passée de 32 % du territoire en 1971 à 20 % en 2011 (MRC de Memphrémagog, 2014)

⁴⁷ Une tendance qui se note également à l'échelle de la province dont la superficie agricole totale a diminué de 3,5 % entre 2006 et 2011 (Statistique Canada, 2016b). Plusieurs terres agricoles sont abandonnées à l'échelle du Québec. Les raisons varient selon les régions, mais le manque de potentiel pour l'agriculture traditionnelle, le désintéressement ou encore la spéculation peuvent être des causes qui expliquent cet abandon. Les régions les plus touchées sont le « Bas-du-Fleuve », la Montérégie Est et Ouest et l'Estrie (Canada, 2008).

pas vraiment l'origine, ou à tout le moins ne peut qu'émettre des hypothèses à son égard. Nos recherches tendent à montrer que l'appropriation des terres agricoles par des villégiateurs dans la MRC de Memphrémagog contribue effectivement à ce phénomène. Il convient maintenant d'expliquer plus en détail ce constat.

Figure 5.2 Recul de la superficie agricole et du nombre de fermes dans la MRC de Memphrémagog



Source : MRC de Memphrémagog, 2014 : 62.

Tout d'abord, nous tenons à rappeler que nous posons l'hypothèse que le villégiateur est à l'origine d'une requalification des usages des terres agricoles qui aurait pour principale conséquence de restreindre leur disponibilité pour l'acquisition et, par le fait même, l'accès au foncier pour la relève. Cette requalification est notamment déterminée par l'existence d'une revalorisation, d'une réhabilitation et/ou d'une réaffectation de ces mêmes terres (Bissuel-Roy, 2010). Avant toute chose, la réaffectation qui, rappelons-le, touche aux demandes d'exclusion de la zone agricole ou d'utilisation à des fins autres qu'agricoles par les villégiateurs, ne semble pas être chose courante dans la MRC, ou est à tout le moins minimale. Ensuite, et comme vu précédemment, la revalorisation des terres et bâtiments agricoles est évidente. En effet, bien que notre échantillon

(agriculteurs et professionnels et élus de la MRC) reconnaît que le villégiateur peut être un client potentiel, il affirme qu'il est principalement responsable de l'augmentation du prix des terres agricoles ce qui, bien souvent, compromet l'accès au foncier agricole pour la relève, empêche certains agriculteurs de s'agrandir ou même encore d'obtenir des crédits fiscaux⁴⁸. Comme nous l'avons vu précédemment, la valeur foncière agricole de la MRC a augmenté de 121 % contre seulement 16 % pour les revenus agricoles entre 2004 et 2010 (cf. figure 4.1). Avec les constats réalisés plus tôt sur l'embourgeoisement rural, il est possible de relier cette hausse avec l'achat de propriétés agricoles à des fins résidentielles (avec rénovation ou construction) par des villégiateurs, sans toutefois qu'il en soit l'unique cause⁴⁹. De ce fait, en plus de limiter l'accès au foncier agricole pour la relève, ce phénomène affecte la situation socioéconomique des agriculteurs puisque « plus les valeurs foncières sont élevées et plus il est difficile pour un producteur agricole d'atteindre le revenu minimal exigé pour avoir accès aux programmes de crédits fiscaux » (MRC de Memphrémagog, 2014 : 130). À ce propos, 18 % des entreprises agricoles de la MRC n'ont pas réussi à atteindre le revenu minimal en 2013, tandis que la moyenne de l'Estrie était de 7 % la même année (MRC de Memphrémagog, 2014). Les différents constats faits jusqu'à présent indiquent l'existence d'un lien entre l'accentuation du phénomène d'appropriation de terres agricoles par des villégiateurs, leur revalorisation et la diminution du dynamisme agricole qui est confirmée par la majorité de nos répondants agriculteurs.

Ainsi, le territoire montre la co-existence de deux dynamiques agricoles. Dans un premier temps, nous pouvons dire que nous nous trouvons en présence d'un *territoire agricole en dégénérescence* (Bryant, 2009). En effet, et comme l'explique Bryant, (2009), ce genre de territoire se caractérise en premier lieu par

⁴⁸ Depuis 2015, le revenu brut moyen minimal requis n'est plus de 8\$, mais de 5\$ par 100\$ d'évaluation foncière pour obtenir ces crédits fiscaux (MRC de Memphrémagog, 2014).

⁴⁹ Il est important de mentionner que l'augmentation du prix des terres agricoles n'est pas un phénomène propre à la MRC de Memphrémagog car il se retrouve à l'échelle du Québec. De plus, certaines régions de la province n'ayant pas de villégiature connaissent aussi une envolée du prix des terres agricoles. Ainsi, bien que l'achat de terres agricoles par le villégiateur peut être une des causes de cette flambée des prix, il n'en est pas l'unique responsable.

le prix élevé des terres, qui ne cesse d'augmenter, ce qui induit une forme de spéculation foncière, de même que cela diminue, voire empêche l'accès au foncier agricole pour la relève. Deuxièmement, et bien que cela n'ait pas été mentionné par l'ensemble des répondants, la configuration et les caractéristiques des terres agricoles de la MRC ne permettent pas une agriculture dite « moderne » (MRC de Memphrémagog, 2014), d'autres facteurs qui particularise le territoire agricole de dégénérescence. Plus spécifiquement, le faible potentiel agronomique des sols⁵⁰ et le caractère vallonné de certaines parties du territoire ainsi que la présence de nombreux plans d'eau (rivières et lacs) font en sorte que le territoire, dans sa globalité, ne concorde pas avec une agriculture de type « grande culture » et ses imposantes machineries⁵¹ comme dans la région de Saint-Hyacinthe. Toutefois, nous verrons plus loin qu'il est possible d'attribuer à la MRC un autre type de dynamique agricole qui est celui du *territoire agricole en adaptation*.

En évaluant si le villégiateur est à l'origine d'une réhabilitation, son impact sur le dynamisme agricole de la MRC devient plus nuancé. Plus exactement, malgré qu'il n'ait pas été possible de savoir si l'ensemble des villégiateurs de la MRC utilise leurs terres à des fins agricoles, nous pouvons dire que selon nos résultats, ils ont généralement des ententes informelles avec des agriculteurs⁵² ou, tout du moins, se disent ouverts à la possibilité de futurs accords. Semblablement à notre échantillon de villégiateurs, les agriculteurs mentionnent que ces ententes sont réalisées la plupart du temps pour couper le foin et entretenir le terrain, en ajoutant que le villégiateur souhaite aussi que cela soit fait sans intrant chimique, ce qui confirme qu'il possède une vision très esthétique et environnementale de la campagne (Ruiz et Domon, 2013). Ainsi, en rendant sa terre disponible pour un usage agricole, il est possible de dire que le villégiateur la réhabilite (car elle

⁵⁰ Rappelons qu'un tiers du territoire de la MRC est caractérisé par un sol de classe 7 (aucune possibilité), un autre tiers est constitué par un sol de classe 5 (limitation très sérieuse). Seulement 0,2 % de la MRC possède des sols de classe 2 (limitation modérée) (MRC de Memphrémagog, 2014).

⁵¹ La MRC ne compte que quatre fermes de 1120 acres (453 hectares) et plus (MRC de Memphrémagog, 2014).

⁵² Sur 20 personnes (10 agriculteurs et 10 villégiateurs), 11 (7 villégiateurs et 4 agriculteurs) ont au moins une entente. De plus, les agriculteurs qui n'ont pas d'entente reconnaissent que cela existe, de même que les personnes travaillant pour la MRC.

n'avait pas réellement d'usage) (Bissuel-Roy, 2010), ce qui permet conséquemment de garder une activité agricole et d'entretenir le paysage champêtre. De plus, il semblerait que derrière l'appropriation de terres par des villégiateurs, un faire-valoir indirect, qui se rapproche d'un système hybride de fermage-métayage, se mette en place. Toutefois, de par le côté informel des ententes de notre échantillon, cette tendance reste à confirmer. En effet, ce type de location induit généralement un bail à plus ou moins long terme, un loyer, ou un partage des coûts de production et des récoltes entre le propriétaire et le locataire (Groupe AGECO, 2012) ce qui, selon l'ensemble de nos résultats, n'est pas forcément le cas. Par ailleurs, les agriculteurs de notre échantillon mettent de l'avant que le villégiateur semble sous-estimer les coûts associés à l'exploitation d'une parcelle (travaux, fertilisation, essence, etc.), mais ils soulignent surtout que l'entente est la plupart du temps convenue pour une location à court terme, ou alors que le villégiateur peut à tout moment y mettre fin, mettant ainsi en évidence la difficulté de se projeter pour les producteurs agricoles. À ce propos, une partie des répondants explique que la récente mise en place par la MRC du service de Banque de terres, résultant du PDZA réalisé en 2014, pourrait permettre un meilleur encadrement de ce genre d'ententes, mais surtout que l'outil pourrait à la fois redynamiser l'occupation du territoire agricole et favoriser le démarrage de nouvelles entreprises agricoles⁵³. Plus précisément, la MRC offre un service d'accompagnement dans le but de conclure :

[D]es ententes adaptées à la réalité de chacun en favorisant la location, le partenariat, le mentorat, le transfert et le démarrage de nouvelles entreprises agricoles. Le service s'adresse aux propriétaires terriens, aux agriculteurs ainsi qu'à la relève agricole (MRC de Memphrémagog, 2015a : s.p.).

Cette solution apparaît d'autant plus pertinente dans un contexte où la revalorisation des terres agricoles restreint leur disponibilité pour l'acquisition. De plus, de par la demande en matière de produits de niche ou du terroir, ou plus

⁵³ Rappelons que quatre villégiateurs de notre échantillon se sont dits prêts à adhérer au service de Banque de terres pour aider des jeunes à se partir en agriculture.

généralement d'une agriculture « paysanne », émanant de la présence de villégiateurs dans la MRC, l'outil Banque de terres pourrait permettre indirectement d'accroître la diversification des exploitations agricoles du territoire. À ce propos, les candidats agriculteurs inscrits à ce service dans la MRC recherchent généralement des superficies inférieures à 100 acres (40 hectares) pour faire de la production maraîchère, des petits-fruits, des produits forestiers non ligneux (PFNL), mais aussi de la viticulture ou même encore de l'élevage ovin (R.MRC 5; Banque de terres, 2016). Par ailleurs, la Banque de terres a réalisé un premier jumelage en septembre 2016 permettant ainsi l'installation d'une ferme brassicole⁵⁴ (MRC de Memphrémagog, 2016). En revanche il est important de noter que la diffusion de l'information auprès des propriétaires terriens est trop récente, il est donc encore trop tôt pour évaluer son efficacité dans la mise en relation entre villégiateurs et agriculteurs et, par le fait même, ses impacts sur le dynamisme du territoire agricole.

En fonction de ce que nous avons pu voir jusqu'à maintenant, l'impact global que le phénomène d'appropriation de terres agricoles par des villégiateurs a sur le dynamisme agricole est en fait nuancé. D'un côté, les villégiateurs contribuent à l'augmentation du prix des terres, cantonnant *de facto* l'accès au foncier à une catégorie de la population aisée financièrement. De l'autre côté, ils entretiennent une certaine forme d'activité agricole en prêtant leurs terres à des producteurs en plus d'être potentiellement porteurs de nouvelles opportunités pour le monde agricole (diversification, clientèle, etc.). Il est donc à la fois possible de dire que la villégiature en milieu rural agricole requalifie le territoire agricole de par la revalorisation qu'elle engendre, mais il reste difficile d'affirmer qu'elle modifie son usage et son contenu ce qui s'oppose d'une certaine manière à l'étude de Prost (1991) qui mentionne que l'arrivée de nouvelles populations urbaines dans les milieux ruraux entraîne une requalification du caractère agricole de ces territoires. Quoi qu'il en soit, en établissant des ententes avec les villégiateurs pour avoir un revenu additionnel, pour prendre de l'expansion tout en évitant d'acheter un

⁵⁴ Ce jumelage n'est pas avec un villégiateur, mais avec un agriculteur.

terrain et/ou en se spécialisant dans certains types de productions/activités (par exemple, maraîcher, biologique, vente à la ferme ou sur les marchés locaux) pour répondre à la demande du villégiateur, il est possible de dire que les agriculteurs saisissent des occasions pour contrebalancer les stress négatifs (notamment l'augmentation du prix des terres et de ses impacts) que la villégiature peut exercer sur le territoire agricole.

En ce qui concerne les problèmes d'accès au foncier pour la relève, la Banque de terres semble être un bon intermédiaire pour initier la mise en dialogue entre des propriétaires terriens, comme les villégiateurs, et des aspirants agriculteurs qui souhaitent démarrer leur activité. À ce propos, la relève peut, à plus ou moins long terme, vouloir acheter le bien foncier. Bien qu'il s'agisse dans la plupart des cas de location, l'option d'achat est possible, cela restant à la guise du bailleur⁵⁵. Malgré tout, pour certains répondants de notre étude, la location est un bon début et peut être plus sécuritaire pour la relève dans la mesure où si celle-ci s'aperçoit que le métier d'agriculteur n'est pas fait pour elle, elle n'aura pas investi une importante somme d'argent contrairement à si elle avait acheté.

Ainsi, au regard de ces différents constats et en nous référant à l'étude de Bryant (2005) sur les différentes dynamiques agricoles, nous pouvons dire que le territoire de la MRC de Memphrémagog est un *territoire agricole en adaptation*. En effet, ce dernier se caractérise par les mêmes forces négatives que le *territoire agricole en dégénérescence*, toutefois il existe ici des forces positives qui permettent aux agriculteurs de pouvoir s'accommoder aux changements que connaît le milieu. Toutefois, cela n'écarter pas l'existence de tension et de conflits entre les différents usages.

⁵⁵ Toutefois, il est important de mentionner que cela est seulement possible si, par exemple, le villégiateur (bailleur) décide de vendre l'entièreté de sa propriété puisque le terrain et les infrastructures (chalet/maisons et autres bâtiments) s'y trouvant ne peuvent être détachés et donc vendus séparément.

5.4 La cohabitation entre agriculteurs et villégiateurs en milieu rural agricole

Dans notre problématisation de recherche, nous émettions l'hypothèse que la requalification des terres agricoles engendrait des tensions entre agriculteurs et villégiateurs, ce qui augmentait les risques de conflits d'usages et d'exclusions. Avant toute chose, et d'après nos résultats, il n'est pas possible de dire que la requalification (dans notre cas nous parlons avant tout d'une requalification par la revalorisation des terres agricoles) est à l'origine de difficultés de cohabitation. En effet, il s'avère très difficile d'établir des corrélations entre l'augmentation de la valeur foncière induite par les villégiateurs et l'existence de tensions avec les agriculteurs. Ces tensions semblent être davantage liées à la vision différenciée qu'ont les deux catégories d'acteurs à l'égard du territoire agricole, un phénomène qui a par ailleurs déjà été relevé dans l'étude de Bonnin-Oliveira (2008) qui s'intéresse aux nouveaux défis de cohabitation dans les territoires ruraux. Toutefois, selon nos résultats, des nuances sont à apporter. Si notre échantillon de villégiateurs montre une sensibilité à l'agriculture et affirme ne pas connaître personnellement des difficultés de cohabitation, les agriculteurs rencontrés brosent un portrait différent. En effet, selon ces derniers, certains villégiateurs ne sont pas sensibilisés à l'agriculture et aux contraintes et/ou obligations quotidiennes liées aux activités agricoles. De ce fait, des problèmes surgissent lorsque les agriculteurs épandent du fumier, du lisier ou des pesticides, mais aussi lorsqu'ils doivent utiliser la route avec leur tracteur ou des machines faisant du bruit ou encore parce que leurs animaux poussent des beuglements et dégagent des odeurs déplaisantes. En interprétant les données recueillies dans notre étude, il est possible de dégager deux profils de villégiateurs qui ont des dissensions avec les agriculteurs et portent un regard différent sur l'utilisation du territoire agricole.

D'un côté, la majorité des agriculteurs de notre échantillon sont des producteurs dits « conventionnels », c'est-à-dire que leur activité nécessite l'usage de produits chimiques, d'engrais et/ou de machinerie ou alors tout simplement parce qu'ils possèdent des élevages de type industriel. D'un autre côté, le portrait du

villégiateur réalisé précédemment révèle que celui-ci prône une agriculture sans produit chimique ou, à tout le moins, non conventionnelle. Dans ces circonstances, la vision hétérogène que les deux groupes de notre recherche ont de l'agriculture peut alors expliquer différentes tensions liées aux activités agricoles (notamment pour les traitements chimiques, l'utilisation d'OGM, les élevages intensifs). Plus précisément, et en nous référant à l'étude de Lemay et *al.* (2012) concernant les situations conflictuelles dans les milieux ruraux agricoles, nous pouvons dire qu'il est question ici de *tensions en matière d'environnement et de ressources naturelles* où les façons de gérer et d'exploiter l'eau, le sol et le sous-sol sont remises en question par les villégiateurs. En conséquence, il ne s'agit pas là d'une confrontation entre un usage récréatif/de repos (villégiateurs) et un usage productif (agriculteurs) de la campagne, comme l'indique entre autres Bonnin-Oliveira (2008), mais plutôt d'une confrontation à l'égard du type d'agriculture sur le territoire.

Par ailleurs, cette situation pourrait en partie expliquer l'augmentation de produits et fermes biologiques et/ou alternatifs dans la MRC dont nous avons parlé précédemment. En effet, la vision bucolique et idyllique que les villégiateurs ont de la campagne ainsi que leur méfiance à l'égard d'une agriculture industrielle influenceraient aussi l'émergence de ce nouveau type d'agriculture à petite échelle qui peut rappeler un modèle d'antan, bien que moderne, somme toute à une agriculture à laquelle on accole des attributs « romantiques » qui est moins imposante dans l'espace géographique et davantage en symbiose avec son environnement. Cela vient notamment appuyer la corrélation dont nous avons fait mention précédemment entre la présence grandissante des villégiateurs dans la région, l'apparition d'un nouveau type d'agriculture et la diminution de la taille des fermes dans la MRC (cf. figure 5.1).

Cependant, des difficultés de cohabitation existent malgré la présence de cette nouvelle forme d'agriculture. En effet, les agriculteurs de notre échantillon qui n'ont pas opté pour un modèle d'agriculture « industrielle », font eux aussi usage

de fumier, de petites machineries, ou ont des animaux, et ils connaissent eux aussi des tensions avec des villégiateurs. Dans ce cas-là, les dissensions résulteraient principalement d'un refus de toutes nuisances agricoles de la part d'une seconde catégorie de villégiateurs qui n'envisage pas le territoire agricole comme un espace de production. Selon certains éléments de réponse de notre échantillon, cela se justifierait par un manque de sensibilisation, de connaissances et/ou de familiarité à l'agriculture. Ainsi, agriculteurs et villégiateurs ne s'accorderaient pas ici sur l'usage dominant de l'espace (productif versus récréatif/repos). C'est pourquoi nous pouvons dire qu'il existe aussi des visions à l'égard des fonctions et du devenir du territoire agricole qui divergent entre ces deux catégories d'acteurs, ce qui par ailleurs rejoint certains constats faits par Bossuet (2013) qui abordent les situations de rejet et/ou d'opposition dans les dynamiques rurales contemporaines ou même encore ceux de Caron et Torre (2006) qui établissent un lien entre les visions différenciées, voire opposées, qu'ont les nouveaux et anciens acteurs de l'espace rural et les relations conflictuelles qui en découlent.

Quoi qu'il en soit, et au regard de nos résultats et des constats réalisés, il est possible d'affirmer que des tensions existantes se matérialisent en conflits d'usages, bien que cela ne caractérise qu'une minorité des relations agriculteurs/villégiateurs. À ce propos il est important de rappeler que l'on remarque l'existence d'un conflit d'usage lorsque la vision différenciée des acteurs à l'égard d'un territoire, d'une activité ou d'une ressource les amène à poser des actes concrets (on parle aussi de « passage à l'acte » : menaces, plaintes orales, écrites, altercations physiques, etc.) (Guérin, 2005; Lemay et *al.*, 2012). Ainsi, les discordes entre les agriculteurs et les villégiateurs se manifestent en grande partie par des plaintes et/ou altercations orales, mais aussi par des appels à la police pour tapage nocturne, lorsque l'agriculteur travaille le soir par exemple. À un degré moindre, mais tout de même notable, certains villégiateurs déposent des plaintes écrites contre des agriculteurs et leurs activités et participent à actes de malveillance.

À partir de ces constats réalisés, et en nous référant aux travaux de Dziedzicki (2003), nous pouvons dire que nous sommes en présence d'un *conflit interpersonnel* qui « constitue une forme de relation sociale qui remet en cause l'ordre en place » (Ibid., 638), mais aussi, plus précisément, d'un *conflit de territoire* dans la mesure où il existe un antagonisme des représentations entre les agriculteurs et les villégiateurs à l'égard d'une activité (la présence d'une agriculture industrielle pour certains et la présence d'activités agricoles tout court pour d'autres) et de « l'espace sur lequel celle-ci doit être implantée » (Ibid., 639). Plus exactement, ce type de conflit se traduit dans notre cas par une remise en cause des agriculteurs et de leurs pratiques qui peuvent éventuellement occasionner des dégâts (pollution, risques et nuisances) « sur la nature, le cadre de vie et la santé humaine sur un territoire » (Ibid., 639).

Subra (2007) mentionne que malgré la très grande diversité de conflits, tous ont pour point de départ la même problématique, « celle du territoire, de son aménagement, de son usage et finalement de son appropriation » (2007 : 42). À cet effet Brunet et *al.* (2005) ajoutent que les conflits « contribuent à modeler l'espace, dans ses rationalités et ses aberrations apparentes; ils ont toujours pour thème majeur l'appropriation du sol, des biens, des ressources, des réseaux » (cité dans Doyon, 2009 : 16). De cette manière, et dans le cadre de notre recherche, il est possible de voir la tension et le conflit comme le résultat d'un processus qui a pour point de départ l'appropriation de terres agricoles par des villégiateurs et qui participent à la transformation du territoire. Cette appropriation qui, comme nous avons pu le voir jusqu'à maintenant, mène à l'embourgeoisement rural de la MRC, à la requalification (revalorisation) de terres zonées agricoles et, en dernier lieu, entraîne des difficultés de cohabitation qui se transforment dans certains cas en conflits d'usages. Toutefois, il semble intéressant de mentionner que les conflits sont, selon Lemay et *al.* (2012), toujours liés à la nouveauté, à la mise en place de nouvelles actions et dissimulent bien souvent des innovations sociales, organisationnelles, voire technologiques.

Conclusion du chapitre

Pour conclure, ce chapitre nous a permis d'enrichir notre compréhension concernant les motivations qui ont poussé les villégiateurs à acquérir une propriété agricole dans la MRC de Memphrémagog, mais aussi, et surtout, d'expliquer les impacts que ce phénomène a sur l'agriculture du territoire. De plus, nous avons pu démontrer qu'il existait des relations et des liens entre nos concepts. En effet, nous avons pu voir que la présence de villégiateurs dans la MRC participe à l'embourgeoisement du territoire en plus d'être globalement liée à des tensions et des conflits avec les agriculteurs. Plus spécifiquement, si les résultats de cette recherche révèlent que l'appropriation de terres agricoles par des villégiateurs affecte de manière générale la pérennité de l'agriculture de la MRC, nous avons pu montrer qu'il existe des dynamiques qui peuvent venir contrebalancer cette tendance. En d'autres termes, l'achat de terre par des villégiateurs pourrait être un vecteur de transformation face à un mode de production agricole en difficulté. Il convient maintenant de faire une synthèse de notre recherche en revenant plus particulièrement sur notre méthodologie, nos hypothèses ainsi que sur les apports et les limites de notre étude.

CONCLUSION

L'objectif de ce mémoire consistait à analyser et à comprendre les impacts que le phénomène d'appropriation de terres agricoles par des villégiateurs a sur l'agriculture. Ainsi, nous nous sommes intéressés aux nouveaux usages de la campagne et, plus précisément, notre attention s'est posée sur les enjeux socioterritoriaux auxquels l'agriculture fait face suite à l'arrivée de villégiateurs sur le territoire agricole de la MRC de Memphrémagog. Afin de vérifier la validité de notre hypothèse principale, voulant que l'appropriation de terres agricoles par des villégiateurs affecte la pérennité de l'agriculture dans la MRC, nous avons exploré trois hypothèses secondaires. Chacune d'entre elles a dû être testée et confrontée à l'observation de la réalité au moyen d'un cadre opératoire comportant différents concepts qui nous ont permis d'évaluer la recevabilité des propos avancés. De plus, nous nous sommes engagés à établir des faits, ainsi qu'à explorer et vérifier des relations de cause à effet entre ces concepts. Plus précisément, à travers une recherche corrélacionnelle de type « descriptive », nous avons voulu vérifier, en interviewant 25 personnes, si l'achat de terres agricoles par des villégiateurs était lié d'une manière ou d'une autre à l'embourgeoisement rural, aux dynamiques agricoles, à la requalification des usages de terres agricoles et à des difficultés de cohabitation et conflits d'usages.

Pour ce faire, nous avons donc mobilisé les concepts de villégiature et d'appropriation afin de mieux cerner qui était le villégiateur venant acheter des terres agricoles dans la MRC de Memphrémagog, ses motivations et son comportement vis-à-vis de sa propriété et plus généralement du territoire. En faisant interagir ces concepts avec celui d'embourgeoisement rural, nous avons voulu dégager des rapports entre l'arrivée de villégiateurs et des changements au niveau économique, social et culturel dans la MRC, mais aussi au niveau du cadre bâti. Il était question par la suite de mettre en lumière les possibles corrélations entre l'appropriation de terres agricoles par les villégiateurs, l'embourgeoisement

rural et ses impacts sur l'agriculture du territoire. Ainsi, il a été nécessaire d'établir des relations de causes à effet entre ces phénomènes et ceux de dynamique agricole et de requalification. En dernier lieu, nous avons voulu savoir si la requalification des terres agricoles était liée à l'existence de difficultés de cohabitation et de conflits d'usages.

De cette manière, les résultats de notre recherche nous permettent de confirmer nos deux premières hypothèses secondaires supposant que l'appropriation de terres agricoles par les villégiateurs participe à l'embourgeoisement rural, mais aussi aux problèmes d'accès au foncier pour le monde agricole. En effet, les résultats révèlent que les attraits naturels de la MRC de Memphrémagog, et notamment l'environnement champêtre, sont des éléments qui contribuent à l'achat de terres agricoles par des villégiateurs faisant partie d'une classe sociale généralement plus aisée. La croissance de ce phénomène s'accompagne corrélativement d'un embourgeoisement rural du territoire, constaté par les acteurs interviewés, et qui, rappelons-le, est un « phénomène à la fois physique, économique, social et culturel » (Simard, 2007 : 201) se traduisant notamment par une recomposition socioéconomique des propriétaires fonciers (classes moyennes et supérieures) dans l'espace rural et qui, parallèlement, est susceptible de mener à l'exode rural des classes plus modestes. Ces éléments nous ont permis d'affirmer que l'embourgeoisement rural est en soi un phénomène qui augmente les risques d'exclusion des agriculteurs, notamment des futurs agriculteurs, de par l'augmentation du prix des terres (revalorisation) qui en résulte⁵⁶. À ce propos, nous avons pu démontrer que l'augmentation de la valeur foncière est à plusieurs reprises au cœur des discussions concernant les enjeux pour l'agriculture de la région, si tant est qu'elle semble être selon les acteurs rencontrés la principale problématique qui affecte le dynamisme agricole de la MRC.

⁵⁶ Il est important de rappeler encore une fois que l'augmentation du prix des terres agricoles est un phénomène observable à l'échelle de la province du Québec. De plus, l'achat de terres zonées verte par des villégiateurs n'est pas l'unique cause de l'envolée du prix des terres agricoles.

Par contre, nous devons infirmer notre troisième hypothèse secondaire qui suppose que les tensions et les conflits d'usages entre les deux types de populations sont la conséquence d'une requalification des terres agricoles par les villégiateurs. En effet, selon nos résultats, la requalification des terres agricoles se traduit uniquement par leur revalorisation qui, en tant que telle, n'est pas un élément menant à des difficultés de cohabitation. Plus précisément, nous anticipions que l'existence de réaffectation (un des éléments pour mesurer s'il y a requalification), c'est-à-dire des demandes d'exclusions de la zone agricole et/ou d'utilisation à des fins autres qu'agricoles par les villégiateurs, serait aussi un élément déclencheur de problèmes de cohabitation. Toutefois, selon les dires de nos répondants villégiateurs et des professionnels et élus de la MRC, nous avons pu constater dans le cadre de notre recherche que ce type de demande était très rare, voire inexistante et donc, que cela n'avait aucun lien avec les tensions existantes. Nous avons été en mesure de montrer que celles-ci découlent avant tout de l'existence de visions différentes, voire divergentes entre les deux types de population quant à l'utilisation du territoire agricole, notamment de certaines externalités de l'agriculture comme le bruit, les odeurs ou encore la présence de la machinerie sur les routes. Partant du principe que notre recherche se base sur un modèle hypothético-déductif qui, rappelons-le, cherche à dégager « une déduction qui part de propositions initiales, provisoires et modifiables après vérification » (Bailly, 1998 cité dans Mayrand, 2008 : 45), il aurait été plus approprié de poser comme dernière hypothèse secondaire que l'appropriation des terres agricoles par les villégiateurs, et non la requalification, débouche sur des tensions avec les agriculteurs, ce qui augmente les risques de conflits d'usages et d'exclusions.

Si dans l'immédiat nous pouvons affirmer notre hypothèse principale selon laquelle l'appropriation de terres agricoles par des villégiateurs affecte la pérennité de l'agriculture dans la MRC de Memphrémagog, notre recherche met en évidence que malgré l'existence de complications concernant l'accès au foncier agricole, de difficultés de cohabitation et de conflits d'usages émanant de la présence grandissante de villégiature sur le territoire agricole, des mécanismes

d'adaptation se mettent en place entre producteurs agricoles, villégiateurs et MRC. À cet effet, nous avons pu voir qu'il existe des ententes entre des villégiateurs et des agriculteurs qui perpétrent la vocation agricole de leur territoire. D'autre part, nous avons pu constater qu'en plus d'être une source de revenus additionnelle pour des agriculteurs, les villégiateurs influencent la mise en place d'une diversification agricole, cela contribuant au développement d'une économie présentielle à travers par exemple l'éclosion de fermes agrotouristiques, d'entreprises agricoles misant sur les produits du terroir ou de niche ou encore la mise en place par la MRC de pamphlets qui ont pour but de sensibiliser et d'inciter la population saisonnière, mais aussi permanente, à l'achat de produits locaux. Ainsi, en s'accommodant à la présence des résidents secondaires, et plus particulièrement à leurs goûts en matière d'alimentation, certains agriculteurs montrent une capacité d'adaptation et de résilience au regard des nouvelles populations rurales. De plus, il apparaît que le villégiateur oriente et est amené à orienter, d'une certaine façon, le type d'agriculture de la MRC. Néanmoins, partant du constat que le phénomène d'appropriation de terres agricoles par des villégiateurs est en augmentation, il semble légitime de s'interroger à savoir que va-t-il advenir si, au fil du temps, la villégiature en milieu agricole se met à prévaloir sur l'agriculture. Sur ce point, et comme déjà souligné, il se pourrait qu'au regard de la situation actuelle une forme hybride de fermage-métayage se mette en place. C'est pourquoi nous pensons que le service de Banque de terres va avoir un rôle important à jouer pour assurer aux agriculteurs ayant besoin d'une sécurité contractuelle des ententes/baux qui ne soient pas volatils, mais surtout pour augmenter l'accessibilité aux des terres agricoles pour la relève et, en même temps, maintenir, voire accroître, le dynamisme agricole de la MRC de Memphrémagog. Il apparaît que la communication territoriale à l'égard de ce service est primordiale pour atteindre des villégiateurs qui, de par leur présence intermittente, peuvent être plus difficilement joignables.

Bien entendu, notre étude présente certaines limites de par le nombre et le type d'acteurs rencontrés, notamment en ce qui concerne les villégiateurs. Dans un

premier temps, la résidence secondaire de cinq d'entre eux se situe dans la même municipalité, ce qui peut poser des soucis de représentativité territoriale. De plus, notre échantillon de villégiateurs semblait être très interpellé par la problématique de notre recherche (nous pensons que la méthode d'échantillonnage à travers la MRC nous a orienté vers des personnes intéressées par la problématique de notre étude), ce qui peut expliquer que nos résultats montrent en majorité une sensibilité à l'agriculture, une mise à disposition de leur terre pour des producteurs et enfin une absence de difficultés de cohabitation avec les agriculteurs (alors que de leur côté, les agriculteurs témoignent un peu plus de difficultés). Aussi, nous avons pu constater qu'il existe deux « classes sociales » de villégiateurs en milieu rural agricole. D'un côté il y a le villégiateur, dirons-nous, « aisé » qui est globalement celui de notre recherche, et de l'autre il y a celui que l'on peut qualifier de « très fortuné » ou « millionnaire » possédant de vastes terres. Il aurait été intéressant de rencontrer ce dernier type, cela nous aurait peut-être fait déboucher sur des constats différents à l'égard des impacts du phénomène d'achat de terres agricoles. Or, il nous a été impossible d'obtenir leurs contacts.

D'autre part, nous avons pu voir qu'il existe une augmentation du nombre de fermes de moins de 100 hectares depuis 2001 dans la MRC et nous avons émis une hypothèse concernant les liens entre ce phénomène, la présence grandissante de villégiateurs et l'apparition d'une agriculture qu'on pourrait qualifier de « paysanne » ou « alternative ». Nous pensons que ce lien apparent pourrait faire l'objet d'une étude plus approfondie afin de vérifier si de réelles corrélations existent. Dans un autre ordre d'idées, une analyse plus vaste permettrait de recenser le nombre de villégiateurs propriétaires de terres agricoles, l'état et l'usage qu'ils font de leur terrain, mais aussi de savoir s'ils seraient ouverts ou non à établir des ententes avec des agriculteurs. Cette même étude pourrait aussi s'attarder sur les moyens à mettre en place afin d'inciter les propriétaires de terres agricoles à mettre leurs terres en valeur, voire pour pénaliser ceux qui ne le font pas. Le croisement des données issues de notre recherche avec celles d'une étude de plus grande envergure pourrait permettre de mieux documenter le phénomène

d'achat de terres agricoles par des villégiateurs, mais cela pourrait surtout être très bénéfique pour le service de Banque de terres dans sa recherche de candidats.

Pour terminer, nous souhaitons souligner qu'outre les travaux de Villeneuve (2010), ce mémoire constitue une des premières contributions géographiques faisant l'association entre l'arrivée de villégiateurs en milieu rural agricole québécois et ses impacts sur l'agriculture et le foncier. Plus globalement, il permet de mieux comprendre comment les nouvelles populations influencent la restructuration du territoire agricole en plus de dégager de nouvelles formes d'organisation sociale en milieu rural. Nous espérons qu'il puisse permettre à la MRC de Memphrémagog de mieux comprendre les impacts autant positifs que négatifs du phénomène d'appropriation de terres agricoles par des villégiateurs sur son territoire et, par le fait même, l'aider à mettre en place des mesures permettant d'une part de contrer ces effets négatifs et, d'autre part, de profiter des incidences positives. Finalement, nous espérons aussi que notre mémoire inspirera d'autres études traitant des retombées de la recomposition sociodémographique sur l'agriculture et les milieux ruraux.

ANNEXES

- Annexe A : Schématisation de la problématique et cadre opératoire
- Annexe B : Formulaire de consentement
- Annexe C : Questionnaire administré auprès des villégiateurs
- Annexe D : Questionnaire administré auprès des agriculteurs
- Annexe E : Questionnaire administré auprès des personnes travaillant pour la MRC de Memphrémagog

ANNEXE A

SCHÉMATISATION DE LA PROBLÉMATIQUE ET CADRE OPÉRATOIRE

Métaconcept	Questions et hypothèses secondaire	Concepts opératoires	Variables	Indicateurs	Sous-indicateurs	
Agriculture durable	Question et hypothèse secondaire 1	Villégature	Profil socio-économique du villégiateur	Lieu résidence principale		
				Lieu résidence secondaire		
				Profession ou occupation		
			Caractéristiques comportementales du villégiateur	Taille du foyer		
				Âge		
				Motivations à posséder une résidence secondaire		
				Achat en zone agricole		Côtés positifs
				Contraintes et obligations activités agricoles dérangeantes		Côtés négatifs
			Portrait de la propriété du villégiateur	Type de fréquentation		Oui
				Activités pratiquées		Non
				Propriétaire depuis		Séjour temporaire
				Superficie du terrain		Séjour saisonnier
				Mode d'acquisition de la terre agricole		Les deux
				État à l'acquisition		Ancien propriétaire
				Liens et opinions envers l'agriculture		Infrastructures et équipements (bâtiments agricoles, chalet, etc.)
		Familiarité avec l'agriculture	Autre			
		Connaissance agriculture MRC ou municipalité	Friche			
		Achat produits locaux	Boisée			
		Opinions sur l'agriculture	Cultivée			
		Appropriation	Matérielle	Autre		
				Encore présents		
				Aucun bâtiment		
			Économique	Détruits - démonté - en ruine		
				A fait construire		
				A fait des rénovations		
			Cadre bâti	N'a pas fait de rénovations ou constructions		
				Utilisation des bâtiments		
				Accessibilité		
			Sociale et culturelle	Prix des propriétés, prix des taxes foncières/municipales		
				Investissements privés		
Changement type d'emploi						
Fermeture/ouverture d'établissement						
Rénovation des maisons de campagne						
Esthétisation de l'environnement bâti et naturel						
Si embourgeoisement il y a	Demande de services					
	Exode rural					
	Nouvelles activités					
	Créations marchés locaux					
Embourgeoisement rural	Matérielle	Apparition fermes et produits bio, alternatifs				
		Vente à la ferme, circuit court, paniers				
		Changement le plus visible				
	Économique	Phénomène qui s'amplifie				
		Responsable du phénomène				
		Impacts sur la région				
	Cadre bâti	Utilisées par vous même				
		Utilisées par un agriculteur				
		Superficie utilisée				
	Sociale et culturelle	État terrain actuel				
		Motivations				
		Usage actuel				
	Économique	Possibilité future entente				
		Possession bâtiments agricoles				
		Demande d'autorisation construction, transformation, rénovation				
Cadre bâti	Demande autorisation utilisation autre qu'agricole					
	Demande autorisation utilisation autre qu'agricole					
	Présence signalétique (ex : propriété)					
Sociale et culturelle	Augmentation					
	Diminution					
	Augmentation					
Économique	Diminution					
	Augmentation					
	Diminution					
Cadre bâti	Oui					
	Non					
	Oui					
Sociale et culturelle	Non					
	Oui					
	Non					
Économique	Oui					
	Non					
	Oui					
Cadre bâti	Non					
	Oui					
	Oui					
Sociale et culturelle	Non					
	Oui					
	Oui					
Économique	Non					
	Oui					
	Oui					
Cadre bâti	Non					
	Oui					
	Oui					
Sociale et culturelle	Non					
	Oui					
	Oui					
Économique	Non					
	Oui					
	Oui					
Cadre bâti	Non					
	Oui					
	Oui					
Sociale et culturelle	Non					
	Oui					
	Oui					
Économique	Non					
	Oui					
	Oui					
Cadre bâti	Non					
	Oui					
	Oui					
Sociale et culturelle	Non					
	Oui					
	Oui					
Économique	Non					
	Oui					
	Oui					
Cadre bâti	Non					
	Oui					
	Oui					
Sociale et culturelle	Non					
	Oui					
	Oui					
Économique	Non					
	Oui					
	Oui					
Cadre bâti	Non					
	Oui					
	Oui					
Sociale et culturelle	Non					
	Oui					
	Oui					
Économique	Non					
	Oui					
	Oui					
Cadre bâti	Non					
	Oui					
	Oui					
Sociale et culturelle	Non					
	Oui					
	Oui					
Économique	Non					
	Oui					
	Oui					
Cadre bâti	Non					
	Oui					
	Oui					
Sociale et culturelle	Non					
	Oui					
	Oui					
Économique	Non					
	Oui					
	Oui					
Cadre bâti	Non					
	Oui					
	Oui					
Sociale et culturelle	Non					
	Oui					
	Oui					
Économique	Non					
	Oui					
	Oui					
Cadre bâti	Non					
	Oui					
	Oui					
Sociale et culturelle	Non					
	Oui					
	Oui					
Économique	Non					
	Oui					
	Oui					
Cadre bâti	Non					
	Oui					
	Oui					
Sociale et culturelle	Non					
	Oui					
	Oui					
Économique	Non					
	Oui					
	Oui					
Cadre bâti	Non					
	Oui					
	Oui					
Sociale et culturelle	Non					
	Oui					
	Oui					
Économique	Non					
	Oui					
	Oui					
Cadre bâti	Non					
	Oui					
	Oui					
Sociale et culturelle	Non					
	Oui					
	Oui					
Économique	Non					
	Oui					
	Oui					
Cadre bâti	Non					
	Oui					
	Oui					
Sociale et culturelle	Non					
	Oui					
	Oui					
Économique	Non					
	Oui					
	Oui					
Cadre bâti	Non					
	Oui					
	Oui					
Sociale et culturelle	Non					
	Oui					
	Oui					
Économique	Non					
	Oui					
	Oui					
Cadre bâti	Non					
	Oui					
	Oui					
Sociale et culturelle	Non					
	Oui					
	Oui					
Économique	Non					
	Oui					
	Oui					
Cadre bâti	Non					
	Oui					
	Oui					
Sociale et culturelle	Non					
	Oui					
	Oui					
Économique	Non					
	Oui					
	Oui					
Cadre bâti	Non					
	Oui					
	Oui					
Sociale et culturelle	Non					
	Oui					
	Oui					
Économique	Non					
	Oui					
	Oui					
Cadre bâti	Non					
	Oui					
	Oui					
Sociale et culturelle	Non					
	Oui					
	Oui					
Économique	Non					
	Oui					
	Oui					
Cadre bâti	Non					
	Oui					
	Oui					
Sociale et culturelle	Non					
	Oui					
	Oui					
Économique	Non					
	Oui					
	Oui					
Cadre bâti	Non					
	Oui					
	Oui					
Sociale et culturelle	Non					
	Oui					
	Oui					
Économique	Non					
	Oui					
	Oui					
Cadre bâti	Non					
	Oui					
	Oui					
Sociale et culturelle	Non					
	Oui					
	Oui					
Économique	Non					
	Oui					
	Oui					
Cadre bâti	Non					
	Oui					
	Oui					
Sociale et culturelle	Non					
	Oui					
	Oui					
Économique	Non					
	Oui					
	Oui					
Cadre bâti	Non					
	Oui					
	Oui					
Sociale et culturelle	Non					
	Oui					
	Oui					
Économique	Non					
	Oui					
	Oui					
Cadre bâti	Non					
	Oui					
	Oui					
Sociale et culturelle	Non					
	Oui					
	Oui					
Économique	Non					
	Oui					
	Oui					
Cadre bâti	Non					
	Oui					
	Oui					
Sociale et culturelle	Non					
	Oui					
	Oui					
Économique	Non					
	Oui					
	Oui					
Cadre bâti	Non					
	Oui					
	Oui					
Sociale et culturelle	Non					
	Oui					
	Oui					
Économique	Non					
	Oui					
	Oui					
Cadre bâti	Non					
	Oui					
	Oui					
Sociale et culturelle	Non					
	Oui					
	Oui					
Économique	Non					
	Oui					
	Oui					
Cadre bâti	Non					
	Oui					
	Oui					
Sociale et culturelle	Non					
	Oui					
	Oui					
Économique	Non					
	Oui					
	Oui					
Cadre bâti	Non					
	Oui					
	Oui					
Sociale et culturelle	Non					
	Oui					
	Oui					
Économique	Non					
	Oui					
	Oui					
Cadre bâti	Non					
	Oui					
	Oui					
Sociale et culturelle	Non					
	Oui					
	Oui					
Économique	Non					
	Oui					
	Oui					
Cadre bâti	Non					
	Oui					
	Oui					
Sociale et culturelle	Non					
	Oui					
	Oui					
Économique	Non					
	Oui					
	Oui					
Cadre bâti	Non					
	Oui					
	Oui					
Sociale et culturelle	Non					
	Oui					
	Oui					
Économique	Non					
	Oui					
	Oui					
Cadre bâti	Non					
	Oui					
	Oui					
Sociale et culturelle	Non					
	Oui					
	Oui					
Économique	Non					
	Oui					
	Oui					
Cadre bâti	Non					
	Oui					
	Oui					
Sociale et culturelle	Non					
	Oui					
	Oui					
Économique	Non					
	Oui					
	Oui					
Cadre bâti	Non					
	Oui					
	Oui					
Sociale et culturelle	Non					
	Oui					
	Oui					
Économique	Non					
	Oui					
	Oui					
Cadre bâti	Non					
	Oui					
	Oui					
Sociale et culturelle	Non					
	Oui					
	Oui					
Économique	Non					
	Oui					
	Oui					
Cadre bâti	Non					
	Oui					
	Oui					
Sociale et culturelle	Non					
	Oui					
	Oui					
Économique	Non					
	Oui					
	Oui					
Cadre bâti	Non					
	Oui					
	Oui					
Sociale et culturelle	Non					
	Oui					
	Oui					
Économique	Non					
	Oui					
	Oui					
Cadre bâti	Non					
	Oui					
	Oui					
Sociale et culturelle	Non					
	Oui					
	Oui					
Économique	Non					
	Oui					
	Oui					
Cadre bâti	Non					
	Oui					
	Oui					
Sociale et culturelle	Non					
	Oui					
	Oui					
Économique	Non					
	Oui					
	Oui					
Cadre bâti	Non					
	Oui					
	Oui					
Sociale et culturelle	Non					
	Oui					
	Oui					
Économique	Non					
	Oui					
	Oui					
Cadre bâti	Non					
	Oui					
	Oui					
Sociale et culturelle	Non					
	Oui					
	Oui					
Économique	Non					
	Oui					
	Oui					
Cadre bâti	Non					
	Oui					
	Oui					
Sociale et culturelle	Non					
	Oui					
	Oui					
Économique	Non					
	Oui					
	Oui					
Cadre bâti	Non					
	Oui					
	Oui					
Sociale et culturelle	Non					
	Oui					
	Oui					
Économique	Non					
	Oui					
	Oui					
Cadre bâti	Non					
	Oui					
	Oui					
Sociale et culturelle	Non					
	Oui					
	Oui					
Économique	Non					
	Oui					
	Oui					
Cadre bâti	Non					
	Oui					
	Oui					
Sociale et culturelle	Non					
	Oui					
	Oui					
Économique	Non					
	Oui					
	Oui					
Cadre bâti	Non					
	Oui					
	Oui					
Sociale et culturelle	Non					
	Oui					
	Oui					
Économique	Non					
	Oui					
	Oui					
Cadre bâti	Non					
	Oui					
	Oui					
Sociale et culturelle	Non					
	Oui					
	Oui					
Économique	Non					
	Oui					
	Oui					
Cadre bâti	Non					
	Oui					
	Oui					
Sociale et culturelle	Non					
	Oui					
	Oui					
Économique	Non					
	Oui					
	Oui					
Cadre bâti	Non					
	Oui					
	Oui					
Sociale et culturelle	Non					
	Oui					
	Oui					
Économique	Non					
	Oui					
	Oui					
Cadre bâti	Non					
	Oui					
	Oui					
Sociale et culturelle	Non					
	Oui					
	Oui					
Économique	Non					
	Oui					
	Oui					
Cadre bâti	Non					
	Oui					
	Oui					
Sociale et culturelle	Non					
	Oui					
	Oui					
Économique	Non					
	Oui					
	Oui					
Cadre bâti	Non					
	Oui					
	Oui					
Sociale et culturelle	Non					
	Oui					
	Oui					
Économique	Non					
	Oui					
	Oui					
Cadre bâti	Non					
	Oui					
	Oui					
Sociale et culturelle	Non					
	Oui					
	Oui					
Économique	Non					
	Oui					
	Oui					
Cadre bâti	Non					
	Oui					
	Oui					
Sociale et culturelle	Non					
	Oui					
	Oui					
Économique	Non					
	Oui					
	Oui					
Cadre bâti	Non					
	Oui					
	Oui					
Sociale et culturelle	Non					
	Oui					
	Oui					
Économique	Non					
	Oui					
	Oui					
Cadre bâti	Non					
	Oui					
	Oui					
Sociale et culturelle	Non					
	Oui					
	Oui					
Économique	Non					
	Oui					
	Oui					
Cadre bâti	Non					
	Oui					
	Oui					
Sociale et culturelle	Non					
	Oui					
	Oui					
Économique	Non					
	Oui					
	Oui					
Cadre bâti	Non					
	Oui					
	Oui					
Sociale et culturelle	Non					
	Oui					
	Oui					
Économique	Non					
	Oui					
	Oui					
Cadre bâti	Non					
	Oui					
	Oui					
Sociale et culturelle	Non					
	Oui					
	Oui					
Économique	Non					
	Oui					
	Oui					
Cadre bâti	Non					
	Oui					
	Oui					
Sociale et culturelle	Non					
	Oui					
	Oui					
Économique	Non					
	Oui					
	Oui					
Cadre bâti	Non					
	Oui					
	Oui					
Sociale et culturelle	Non					
	Oui					
	Oui					
Économique	Non					
	Oui					
	Oui					
Cadre bâti	Non					
	Oui					
	Oui					
Sociale et culturelle	Non					
	Oui					
	Oui</					

Agriculture durable	Question et hypothèse secondaire 2	Dynamique agricole	Profil agriculteur	Social	Age Taille du foyer Type de production Ancienneté Activité à temps plein/partiel Relève
			Activité agricole	Participation PDZA Superficie terrain Positif Négatif Autre	
Perception zone agricole	Dynamisme (actuel)	Positif Négatif Autre			
	Dynamique temporelle	S'améliore Se maintient Se dégrade Autre			
Revalorisation	Menaces	Principale menace Conséquences sur l'agriculture Touché personnellement			
	Menace pression foncière	Responsables			
Requalification	Valeur des terres et bâtiments agricoles en 1995				
	Valeur des terres et bâtiments agricoles en 2015	Oui Non			
Réhabilitation	Variation du prix des terres et bâtiments agricoles depuis 1995	Oui Non			
	Terres agricoles acheter par villégiateurs	Oui Non Tendances (augmentation/diminution) Menaces pour l'agriculture			
Réaffectation	Utilisation personnelle à	Fins agricoles Fins non agricoles			
	Existence d'entente entre villégiateurs- agriculteurs	Oui Non			
Réaffectation	Entente personnelle avec villégiateurs/agriculteurs	Oui Non			
	Si entente personnelle avec villégiateurs/agriculteurs	Type d'entente Type de production Conditions Motivations Avantages Inconvénients Amélioration souhaitée Meilleur encadrement Ouvert à autres types de production			
État de la situation	Demandes d'exclusion de la zone agricole effectuées par la MRC	Oui Non			
	Demandes d'autorisation d'utilisation d'immeuble agricole à des fins autres qu'agricoles par villégiateurs	Oui Non			
Difficultés de cohabitation liées aux activités agricoles (quotidiennes)	Positif				
	Négatif				
Difficultés de cohabitation liées au processus de requalification des terres agricoles	Autre				
	Épandage de lisier/fumier	Oui Non			
Outils de sensibilisation	Traitement phytosanitaires	Oui Non			
	Machineries agricoles sur les routes, bruit, poussières	Oui Non			
Conflit lié aux activités agricoles	Bruit des animaux	Oui Non			
	Autre				
Conflit lié au processus de requalification des terres agricoles	Revalorisation terres agricoles	Oui Non			
	Réhabilitation terres agricoles	Oui Non			
Conflit lié au processus de requalification des terres agricoles	Réaffectation terres agricoles	Oui Non			
	A l'égard de l'agriculture				
Conflit lié au processus de requalification des terres agricoles	A l'égard de la villégiature				
	Plaintes orales, plaintes écrites, assignation en justice	Oui Non			
Conflit lié au processus de requalification des terres agricoles	Altercations physiques, actes de malveillance	Oui Non			
	Constitution ou rattachement à un groupe de pression	Oui Non			
Conflit lié au processus de requalification des terres agricoles	Appel police	Oui Non			
	Plaintes orales, plaintes écrites, assignation en justice	Oui Non			
Conflit lié au processus de requalification des terres agricoles	Altercations physiques, actes de malveillance	Oui Non			
	Constitution ou rattachement à un groupe de pression	Oui Non			
Opinion	Phénomène achat terres agricoles par villégiateurs	Positif Négatif Ambiguë			
	Façon d'encourager l'exploitation des terres	Banque de terres Taxation Éducation Remboursement taxes Morcellement Autre			
Agriculteurs/MRC	Pour maintient vocation agricole	Préfère vendre à agriculteur en dessous prix Préfère vendre à un villégiateur au dessus prix du marché			
	Opinion pression foncière - relève agricole				
Villégiateurs	Outils pour encourager la production	Banque de terres Morcellement Autre			

ANNEXE B

FORMULAIRE DE CONSENTEMENT

Formulaire de consentement

Titre du projet de recherche

L'appropriation de terres agricoles à des fins de villégiature : le cas de la MRC de Memphrémagog

Étudiant-chercheur

Fabien Loyer, maîtrise en géographie avec profil mémoire,
loyer.fabien_laurent@courrier.uqam.ca

Direction de recherche

Mélanie Doyon, professeure au département de géographie.,
doyon.melanie@uqam.ca

Préambule

Nous vous demandons de participer à un projet de recherche qui implique une entrevue enregistrée avec un enregistreur numérique. Avant d'accepter de participer à ce projet de recherche, veuillez prendre le temps de comprendre et de considérer attentivement les renseignements qui suivent.

Ce formulaire de consentement vous explique le but de cette étude, les procédures, les avantages, les risques et inconvénients, de même que les personnes avec qui communiquer au besoin.

Le présent formulaire de consentement peut contenir des mots que vous ne comprenez pas. Nous vous invitons à poser toutes les questions que vous jugerez utiles.

Description du projet et de ses objectifs

Le présent projet de recherche s'insère dans un mémoire de maîtrise. Il s'intéresse de manière globale à l'agriculture et à sa pérennité dans un contexte de changements sociodémographiques dans les milieux ruraux. Plus spécifiquement, l'objectif est de mieux comprendre les défis et les enjeux auxquels est confrontée l'agriculture de la MRC de Memphrémagog au regard de la villégiature installée sur des terres agricoles. Il est question de faire ressortir autant les points forts que les points faibles que cela peut avoir sur le dynamisme agricole du territoire. Avec la collecte de données terrain, l'analyse et le traitement des données, nous espérons finaliser la rédaction du mémoire d'ici la fin de l'année 2016. Le projet implique 10 agriculteurs et 10 villégiateurs de la MRC de Memphrémagog, quatre personnes travaillant pour la MRC et un maire. Nos objectifs sont les suivants

(sont rattachés à ces objectifs des hypothèses qu'il s'agira d'affirmer ou d'infirmer) :

- 1- Déterminer d'une part si l'appropriation de terres agricoles par des villégiateurs est un phénomène en augmentation dans la MRC et d'autre part s'il participe à l'embourgeoisement du milieu.
- 2- Établir un portrait des dynamiques agricoles de la MRC et déterminer comment cette forme de villégiature influence l'agriculture.
- 3- Déterminer si l'appropriation de terres agricoles par des villégiateurs a pour conséquence de créer des difficultés de cohabitation et des conflits d'usages.

Nature et durée de votre participation

Nous pouvons, si vous le souhaitez, commencer par répondre à vos questions par rapport au projet. Avec votre accord, nous souhaitons pouvoir nous entretenir avec vous lors d'une entrevue enregistrée avec un enregistreur vocal numérique (une durée approximative sera précisée ainsi qu'un lieu de rencontre). Dans cette rencontre, nous vous poserons des questions concernant l'agriculture et la villégiature de votre MRC. Plus spécifiquement, nous vous demanderons votre avis concernant l'achat de terres agricoles par des villégiateurs, la valeur foncière des terres agricoles et les dynamiques de cohabitation entre agriculteurs et villégiateurs. Une seule rencontre est nécessaire. Toutefois, si vous l'acceptez, nous pourrions vous contacter par courriel dans le cas où une précision serait nécessaire. Nous tenons à vous mentionner également que vous pouvez refuser de répondre à certaines questions ou même si vous le désirez, mettre fin à l'entrevue à tout moment. Enfin, dans le cas où vous le souhaitez, nous pouvons vous fournir les résultats partiels ou finaux de la recherche.

Avantages liés à la participation

C'est pour vous une occasion de discuter et faire connaître votre point de vue par rapport à un phénomène, à un milieu, un territoire qui vous interpelle suffisamment (personnellement et/ou professionnellement). Bien que ce soit les seuls avantages que vous pourrez tirer de cette étude, vous contribuez à l'avancement de la science en y participant. De plus, et comme mentionné précédemment, les résultats peuvent vous être communiqués.

Risques liés à la participation

En principe, aucun risque n'est lié à la participation à cette recherche. Le seul risque potentiel ayant été noté est que l'identité d'un agriculteur ou d'un villégiateur qui a des problèmes de cohabitation soit révélée et que cela aboutisse à un renforcement de ces difficultés de cohabitation. Toutefois, nous ferons en sorte que l'anonymat de chacun des participants soit toujours préservé.

Confidentialité

Comme nous l'avons mentionné ci-dessus, votre identité ne sera jamais révélée. Vos informations personnelles ne seront connues que de moi-même et ne seront pas dévoilées lors de la diffusion des résultats. Dans le cas d'une citation

provenant de notre entrevue, votre nom sera remplacé par « participant 1 ; participants 2, etc. ». Les données recueillies seront conservées sur mon ordinateur personnel dont seule moi ai l'accès. De plus, je serais la seule personne qui utilisera ces données. Avec votre accord, les données (enregistrements) seront toujours conservées puisqu'elles pourront servir pour mes projets futurs. Dans le cas inverse, elles seront détruites (effacer de mon ordinateur) une fois la fin de ma maîtrise et de ma communication scientifique.

Participation volontaire et retrait

Votre participation est entièrement libre et volontaire. Vous pouvez refuser d'y participer ou vous retirer en tout temps sans devoir justifier votre décision. Si vous décidez de vous retirer de l'étude, vous n'avez qu'à aviser [*le chercheur*] verbalement; toutes les données vous concernant seront détruites.

Indemnité compensatoire

Aucune indemnité compensatoire n'est prévue.

Des questions sur le projet?

Pour toute question additionnelle sur le projet et sur votre participation vous pouvez communiquer avec les responsables du projet :

Directeur de recherche : Mélanie Doyon, professeure au département de géographie, doyon.melanie@uqam.ca

Étudiant chercheur : Fabien Loyer, maîtrise en géographie avec profil mémoire, loyer.fabien_laurent@courrier.uqam.ca

Des questions sur vos droits ? Le Comité d'éthique de la recherche pour les projets étudiants impliquant des êtres humains (CERPE) a approuvé le projet de recherche auquel vous allez participer. Pour des informations concernant les responsabilités de l'équipe de recherche au plan de l'éthique de la recherche avec des êtres humains ou pour formuler une plainte, vous pouvez contacter la coordination du CERPE : cerpe4@uqam.ca, 514 987-3636.

Remerciements

Votre collaboration est essentielle à la réalisation de notre projet et l'équipe de recherche tient à vous en remercier.

Consentement

Je déclare avoir lu et compris le présent projet, la nature et l'ampleur de ma participation, ainsi que les risques et les inconvénients auxquels je m'expose tels que présentés dans le présent formulaire. J'ai eu l'occasion de poser toutes les questions concernant les différents aspects de l'étude et de recevoir des réponses à ma satisfaction.

Je, soussigné(e), accepte volontairement de participer à cette étude. Je peux me retirer en tout temps sans préjudice d'aucune sorte. Je certifie qu'on m'a laissé le temps voulu pour prendre ma décision.

Une copie signée de ce formulaire d'information et de consentement doit m'être remise.

Prénom Nom

Signature

Date

Engagement du chercheur

Je, soussigné(e) certifie

- (a) avoir expliqué au signataire les termes du présent formulaire; (b) avoir répondu aux questions qu'il m'a posées à cet égard;
- (c) lui avoir clairement indiqué qu'il reste, à tout moment, libre de mettre un terme à sa participation au projet de recherche décrit ci-dessus;
- (d) que je lui remettrai une copie signée et datée du présent formulaire.

Prénom Nom

Signature

Date

[Personnes mineures ou incapables à consentir

Dans le cas de personnes mineures ou incapables à consentir, le formulaire doit aussi contenir les éléments suivants :

- *Le droit de retrait de la personne mineure ou incapable à consentir en tout temps sans justification et sans pénalité d'aucune forme et ce même après avoir obtenu le consentement du tiers autorisé;*
- *Le droit, pour le tiers autorisé, de retirer la personne mineure ou incapable à consentir en tout temps sans justification et sans pénalité d'aucune forme;*
- *L'identification de la personne mineure ou incapable à consentir et, dans la mesure du possible, sa signature;*
- *L'identification et la signature du tiers autorisé (parent, tuteur, etc.), de même que la confirmation que ce tiers a discuté du projet de recherche avec la personne mineure ou incapable à consentir et que cette dernière accepte d'y participer volontairement.]*

ANNEXE C

QUESTIONNAIRE ADMINISTRÉ AUPRÈS DES VILLÉGIATEURS

Interviewer :	Date :
Répondant :	Lieu :
Heure de début :	Heure de fin :

Accord du participant pour l'enregistrement ?

I. Caractéristique comportementale du répondant

Vous êtes ici en vacances :

1. Qu'est-ce qui a arrêté votre choix sur ce chalet (propriété) ?
2. Quels sont pour vous les côtés positifs et négatifs d'avoir acheté en zone agricole ?
3. De manière générale, est-ce que les contraintes/obligations liées à l'activité agricole (bruit, odeurs, machinerie sur les routes, etc.) vous dérangent ?
4. À quelle fréquence venez-vous dans votre propriété ?
 - a. ___ Séjour temporaire (*fait plus référence à des fins de semaine*)
 - b. ___ Séjour saisonnier (*fait plus référence à des vacances*)
5. Quelles activités pratiquez-vous pendant votre séjour ?

II. Portrait de la propriété du répondant

1. Depuis quand êtes-vous propriétaire de votre chalet (terrain agricole) ?
2. Comment l'avez-vous acquis ? Avez-vous fait affaire avec l'ancien propriétaire ou êtes-vous passé par une agence ?
3. *Si a fait affaire avec l'ancien proprio :*
 - a. Était-il agriculteur ? ___ Oui ___ Non
 - b. Savez-vous ce qu'il faisait de sa terre agricole ?
 - c. Était-elle en friche, cultivée, boisée ou autre ?
4. Lors de l'acquisition de votre propriété (terrain), quels étaient les bâtiments présents sur le terrain ? (*ex : bâtiment agricole, chalet, etc.*) Sont-ils toujours présents ?
5. Quelle est la superficie de votre propriété (terrain) ?

IV. Liens et opinions envers l'agriculture

1. Êtes-vous familier avec l'agriculture ?
 - a. ___ Oui (Pourquoi et comment?)
 - b. ___ Non

2. De manière générale, que savez-vous et que pensez-vous de l'agriculture de la MRC ?
3. Achetez-vous des produits alimentaires dans les marchés locaux de la MRC ou chez les producteurs directement ou autre (*table champêtre, cueillette, etc.*)?

V. Appropriation matérielle

Usage fonctionnel de la propriété :

1. Aujourd'hui, est-ce que vos terres sont utilisées à des fins agricoles?
 - a. Oui (PROFIL A)
 - b. Non (PROFIL B)

Profil A : terres utilisées à fins agricoles (si non utilisées aller directement au profil B)

2. Est-ce que vous les exploitez vous même ?
 - a. Oui
 - i. Que produisez-vous?
 - ii. Qu'est-ce qui vous pousse à utiliser votre terrain à des fins agricoles ?
 - iii. Avez-vous déjà pensez à avoir une entente de location avec un agriculteur ?
 - b. Non
 - i. Avez-vous une entente avec un agriculteur (ou plusieurs) pour qu'il puisse exploiter vos terres ?
 Oui (où réside(nt)-t-il(s) ?)
 Non (qui donc ?)
 - ii. Quel type d'activité agricole y est pratiqué ?
 - iii. De quel type d'entente s'agit-il ? (location, gratuit, partenariat, etc.)
 - iv. Est-ce que vous avez des conditions spécifiques (termes) pour cette entente ? (long terme, pesticides, etc.)
 - v. Pourquoi avez-vous établi une telle entente ? Qu'est-ce qui a motivé ce choix ?
3. Dans les deux cas, quelle superficie prend l'activité agricole sur votre propriété ?

Profil B : terres non utilisées à des fins agricoles

1. Est-ce que votre terrain est actuellement en friche, boisé ou autre ?
2. Pourquoi avez-vous choisi de ne pas l'utiliser à des fins agricoles ?
3. Quel usage faites-vous de votre terrain? (*promenade, etc.*)
4. Si vous en aviez l'occasion, seriez-vous prêt à établir une entente (location ou autre) avec un agriculteur pour qu'ils puissent exploiter vos terres?

Qu'il s'agisse du profil A ou du profil B :

Si possède des bâtiments agricoles :

1. Que faites-vous des bâtiments agricoles ?
2. Avez-vous fait des demandes d'autorisation pour utiliser votre (ou vos) immeuble(s) agricole(s) à des fins autres qu'agricoles ?
 - a. Oui
 - i. À quelles fins ?
 - b. Non

Si possède ou non des bâtiments agricoles :

3. Avez-vous fait des demandes d'autorisation pour construire (*maisons ou autres*), transformer ou rénover des bâtiments sur votre terrain ?
 - a. Oui
 - i. À quelles fins ?
 - b. Non
4. Avez-vous mis en place des éléments délimitant votre propriété tels que des clôtures, des haies, panneaux indiquant propriété privée, etc. ?

VI. Embourgeoisement rural

Depuis votre arrivée dans la MRC :

1. Remarquez-vous une augmentation (**économique**):
 - a. du prix des propriétés
 - b. des taxes municipales
 - c. des investissements privés
 - d. des changements de type d'emploi (nature de l'emploi)
 - e. autre :
2. Remarquez-vous une augmentation au niveau de : (**cadre bâti**) :
 - a. l'ouverture d'entreprises
 - b. la fermeture d'entreprises
 - c. des rénovations des maisons de campagne
 - d. de l'esthétisation de l'environnement bâti
 - e. autre :
3. Remarquez-vous (**socioculturel**) :
 - a. un phénomène d'exode rural
 - b. des nouvelles activités (galeries d'art, artisanat, festivals, etc.)
 - c. la création de nouveaux marchés locaux
 - d. l'apparition de fermes et de produits biologiques
 - e. autre :
4. Selon les trois catégories mentionnées, où est-ce que le changement est le plus visible (1) et le moins visible (3) ?
 - a. **Économique**
 - b. **Cadre bâti**
 - c. **Socioculturel**

5. *Si il ou elle note un embourgeoisement*

- a. Est-ce que c'est un phénomène qui s'amplifie ? Si oui, depuis quand ?
- b. À quoi et/ou à qui attribuez-vous ce phénomène ?
- c. Selon vous est-ce que c'est positif ou négatif pour la région? Expliquer.

VII. Cohabitation

1. Sur une échelle de 1 à 5 (1 étant le meilleur et 5 étant difficile) comment qualifieriez-vous votre cohabitation avec les agriculteurs ?
2. Qu'est-ce qui explique cette bonne ou mauvaise cohabitation ?

Dans le cas d'une moyenne à pas bonne cohabitation (3 à 5) :

3. Est-ce que la non-utilisation de votre terrain à des fins agricoles est responsable de difficultés de cohabitation ? Expliquer.
4. De quelle(s) façon(s) se manifestent-elles ? :
(Plaintes orales, écrites, Altercation physique, Actes de malveillance, Assignation en justice, Rattachement à un groupe de pression, autre)

VIII. Opinion

1. Dans son Plan de Développement de la Zone Agricole (PDZA) réalisé en 2014, la MRC de Memphrémagog identifie la pression foncière, influencée par le marché immobilier, comme une des principales menaces pour son territoire agricole. Cette pression foncière aurait pour conséquence :
 - D'augmenter le prix des terres agricoles (entre 2004 et 2010 augmentation du prix du foncier agricole de 121 % contre 16 % des revenus agricoles)
 - De rendre difficile l'accès aux programmes de crédits fiscaux pour certains producteurs agricoles (puisque'il faut atteindre le revenu minimal exigé, soit 5000\$).
 - De rendre difficile l'accès à la propriété pour la relève agricole
2. Que pensez-vous de cela?
3. Selon vous, est-ce qu'il y a une dimension positive là-dedans ?
4. Que pensez-vous de la mise en place de mécanismes faisant le lien entre des propriétaires de terres agricoles et des personnes souhaitant se partir en agriculture (relève) ou même encore des producteurs qui ont besoin d'exploiter des terres agricoles pour vivre ?

IX. Profil du répondant

1. Dans quelle municipalité résidez-vous ?
2. Âge
3. Taille du foyer
4. Profession ou occupation

ANNEXE D

QUESTIONNAIRE ADMINISTRÉ AUPRÈS DES AGRICULTEURS

Interviewer :	Date :
Répondant :	Lieu :
Heure de début :	Heure de fin :

Accord du participant pour l'enregistrement ?

I. Profil du répondant

1. Municipalité?
2. Depuis quand êtes-vous agriculteurs ?
3. Qu'est-ce que vous produisez ?
4. Temps plein ? ou Temps partiel ?
5. Âge
6. Avez-vous une relève agricole ?
7. Est-ce que vous êtes enregistré auprès du MAPAQ ?
8. Taille du foyer ?
9. Participation PDZA
10. Superficie du terrain

II. Dynamique agricole

1. Sur une échelle de 1 à 10, comment qualifieriez-vous la zone agricole de votre territoire et pourquoi (1 étant très dynamique et 10 étant déstructurée) ?
2. De manière générale, au cours des dernières années, diriez-vous que la situation de l'agriculture dans votre MRC :
 - _ S'améliore
 - _ Se maintient
 - _ Se dégradePourquoi ?
3. Quelle est pour vous la principale « menace » planant sur la zone agricole de votre territoire (*pression foncière, spéculation foncière, manque de dynamisme agricole (enfrichement), potentiel des sols, autre*)? Pouvez-vous m'en dire plus à ce sujet ?
4. Dans le cadre du Plan de développement de la zone agricole (PDZA), la MRC de Memphrémagog identifie la pression foncière, influencée par le marché immobilier, comme une des principales menaces pour son territoire agricole :
 - a. C'est quoi les conséquences de cette menace pour l'agriculture et les agriculteurs de la MRC? (*Problèmes de relève agricole, problèmes de production active, diminution du dynamisme agricole, etc.*)

- b. Est-ce que vous ressentez cette pression d'une manière ou d'une autre ?
5. Selon vous, qu'est-ce qui est principalement responsable de l'évolution du marché immobilier et donc de la pression foncière?

III. Embourgeoisement rural

Depuis votre arrivée dans la MRC :

6. Remarquez-vous une augmentation (**économique**):
- ___ du prix des propriétés
 - ___ des taxes municipales
 - ___ des investissements privés
 - ___ des changements de type d'emploi (nature de l'emploi)
 - ___ autre :
7. Remarquez-vous une augmentation au niveau de : (**cadre bâti**) :
- ___ l'ouverture d'entreprises
 - ___ la fermeture d'entreprises
 - ___ des rénovations des maisons de campagne
 - ___ de l'esthétisation de l'environnement bâti
 - ___ autre :
8. Remarquez-vous (**socioculturel**) :
- ___ un phénomène d'exode rural
 - ___ des nouvelles activités (galeries d'art, artisanat, festivals, etc.)
 - ___ la création de marchés locaux
 - ___ l'apparition de fermes et de produits biologiques
 - ___ autre :
9. Selon les trois catégories mentionnées, où est-ce que le changement est le plus visible (1) et le moins visible (3) ?
- ___ Économique
 - ___ Cadre bâti
 - ___ Socioculturel
10. *Si il ou elle note un embourgeoisement*
- Est-ce que c'est un phénomène qui s'amplifie ? Si oui, depuis quand ?
 - À quoi et/ou à qui attribuez-vous ce phénomène ?
 - Pouvez-vous le lier avec la villégiature ?
 - ___ Oui
 - ___ Non
 - Pourquoi ?
 - Selon vous est-ce que c'est positif ou négatif pour la région? Expliquer.

IV. Villégiature et agriculture

- Que savez-vous du phénomène d'achat de terres agricoles par des villégiateurs dans la région ?
- Que pensez-vous de ce phénomène ?
 - Selon vous, est-ce que c'est un phénomène en augmentation ?
 - Selon vous, est-ce que c'est une menace pour l'agriculture ? Expliquer.

3. Savez-vous s'il existe des ententes (formelles ou informelles) dans lesquelles des villégiateurs donneraient accès à leurs terres agricoles à des producteurs pour que ces derniers puissent les exploiter?
 - a. Si oui, savez-vous si c'est plus formel ou informel ?
4. Avez-vous d'ailleurs une telle entente avec un ou plusieurs villégiateurs ?
 - a. Oui (où réside(nt) t-il(s) ?
 - b. Non (avec quelqu'un d'autre ?)
 - c. Quel type d'activité agricole y est pratiqué ?
 - d. De quel type d'entente s'agit-il ? (location, gratuit, partenariat, etc.)
 - e. C'est quoi les conditions spécifiques (termes) de cette entente ? (long terme, pesticides, etc.)
 - f. Pourquoi avez-vous établi une telle entente ? Qu'est-ce qui a motivé ce choix ? (*agrandissement, diversification, etc.*)
 - g. Quels sont les avantages et inconvénients de votre entente ?
 - h. Si vous pouviez améliorer votre entente, qu'est-ce que vous ferriez?
 - i. Est-ce que c'est quelque chose qui devrait être mieux encadré par l'État ?

V. Cohabitation

5. Sur une échelle de 1 à 5 (1 étant le meilleur et 5 étant difficile) comment qualifieriez-vous votre cohabitation avec les agriculteurs ?
6. Qu'est-ce qui explique cette bonne ou mauvaise cohabitation ?

Dans le cas d'une moyenne à pas bonne cohabitation (3 à 5) :

7. Est-ce que la non-utilisation de terrain agricole à des fins agricoles est responsable de difficultés de cohabitation ? Expliquer.
8. De quelle(s) façon(s) se manifestent-elles ? :
(*Plaintes orales, écrites, Altercation physique, Actes de malveillance, Assignation en justice, Rattachement à un groupe de pression, autre*)

VI. Opinion

1. De manière générale, comment le phénomène d'achat de terres agricoles par des villégiateurs peut-il être une bonne ou une mauvaise chose pour l'agriculture de la MRC ?
2. (*Si pas de relève*) Pour maintenir la vocation agricole de votre terrain, est-ce que vous êtes prêt à faire des concessions telle que vendre en dessous des prix du marché à un agriculteur (ou futur agriculteur) plutôt que de vendre à un villégiateur qui ne l'utiliserait pas à des fins agricoles?
3. Quelle serait selon vous la façon d'encourager les personnes à exploiter ou à faire exploiter leurs terres ?

ANNEXE E

QUESTIONNAIRE ADMINISTRÉ AUPRÈS DES PERSONNES TRAVAILLANT POUR LA MRC DE MEMPHRÉMAGOG

Interviewer :	Date :
Répondant :	Lieu :
Heure de début :	Heure de fin :

Accord du participant pour l'enregistrement ?

I. Pression foncière et territoire agricole

1. Dans le cadre du Plan de développement de la zone agricole (PDZA), la MRC de Memphrémagog identifie la pression foncière, influencée par le marché immobilier, comme une des principales menaces pour son territoire agricole. De quelle(s) façon(s) cela menace-t-il la pérennité de l'agriculture de votre MRC?
(Problèmes de relève agricole, problèmes de production active, diminution du dynamisme agricole, etc.).
2. Selon vous, qu'est-ce qui est principalement responsable de l'évolution du marché immobilier et donc de la pression foncière?

II. Embourgeoisement rural (expliquer concept)

Depuis ces 20 dernières années :

1. Remarquez-vous une augmentation (**économique**):
 - a. ___ du prix des propriétés
 - b. ___ des taxes municipales
 - c. ___ des investissements privés
 - d. ___ des changements de type d'emploi (nature de l'emploi)
 - e. ___ autre :
2. Remarquez-vous une augmentation au niveau de : (**cadre bâti**) :
 - a. ___ l'ouverture d'entreprises
 - b. ___ la fermeture d'entreprises
 - c. ___ des rénovations des maisons de campagne
 - d. ___ de l'esthétisation de l'environnement bâti
 - e. ___ autre :
3. Remarquez-vous (**socioculturel**) :
 - a. ___ un phénomène d'exode rural
 - b. ___ des nouvelles activités (galeries d'art, artisanat, festivals, etc.)

- c. ___ la création de marchés locaux
- d. ___ l'apparition de fermes et de produits biologiques
- e. ___ autre :

4. Selon les trois catégories mentionnées, où est-ce que le changement est le plus visible (1) et le moins visible (3) ?
 - a. ___ Économique
 - b. ___ Cadre bâti
 - c. ___ Socioculturel
5. *Si il ou elle note un embourgeoisement*
 - h. Est-ce que c'est un phénomène qui s'amplifie ? Si oui, depuis quand ?
 - i. À quoi et/ou à qui attribuez-vous ce phénomène ?
 - j. Pouvez-vous le lier avec la villégiature ?
 - i. ___ Oui
 - ii. ___ Non
 - iii. Pourquoi ?
 - k. Selon vous est-ce que c'est positif ou négatif pour la région? Expliquer.

III. Villégiature et agriculture

1. Quels sont les différents types de villégiatures qui existent dans votre MRC ? (*lacs, terres agricoles, gros, petit, gentleman farmer, etc.*)
2. Pourquoi, selon vous, les terres agricoles de la MRC sont convoitées par des villégiateurs ? (*Paysage champêtre, recherche de tranquillité, chasse, pêche, etc.*)
3. Savez-vous s'il existe des ententes (formelles ou informelles) dans lesquelles des villégiateurs donneraient accès à leurs terres agricoles à des producteurs pour que ces derniers puissent les exploiter?
 - a. Si oui, savez-vous si c'est plus formel ou informel ?
4. Est ce que les demandes de rénovation et/ou de transformation de bâtiment agricole de la part de villégiateurs sont des phénomènes fréquents dans votre MRC ?
5. Entre 2004 et 2012, environ 110 hectares de la MRC zonés agricoles ont été convertis pour un nouvel usage :
 - a. Savez-vous pour lequel ou lesquels ?
 - b. Est-ce que c'est un phénomène qui continue ?
6. Quels sont les moyens mis en place pour attirer des participants à la banque de terre ?
7. Mis à part ce service, existe-t-il d'autres mesures pour encourager la production sur des terres inexploitées?
8. Existe-t-il des outils pour sensibiliser le monde non agricole à l'égard de l'agriculture et vice versa ?

IV. Cohabitation

9. Sur une échelle de 1 à 5 (1 étant le meilleur et 5 étant difficile) comment qualifieriez-vous votre cohabitation avec les agriculteurs ?
10. Qu'est-ce qui explique cette bonne ou mauvaise cohabitation ?

Dans le cas d'une moyenne à pas bonne cohabitation (3 à 5) :

11. Est-ce que la non-utilisation de terrains agricoles à des fins agricoles est responsable de difficultés de cohabitation ? Expliquer.
12. De quelle(s) façon(s) se manifestent-elles ? :
(Plaintes orales, écrites, Altercation physique, Actes de malveillance, Assignation en justice, Rattachement à un groupe de pression, autre)

V. Opinion

4. De manière générale, comment le phénomène d'achat de terres agricoles par des villégiateurs peut-il être une bonne ou une mauvaise chose pour l'agriculture de la MRC ?
5. Quelle serait selon vous la façon d'encourager ces personnes à exploiter ou à faire exploiter leurs terres ?

BIBLIOGRAPHIE

- Aubin-Des Roches, C. (2006). Retrouver la ville à la campagne : la villégiature à Montréal au tournant du XX^e siècle, *Revue d'histoire urbaine*, 34, (2), 17-29.
- Aubin, J.F. & Forget, M. (2001). *Cohabitation en milieu rural : bilan et perspectives*, Rapport final – Recherche appliquée. Québec : Université Laval, Maîtrise en analyse politiques.
- Bailly, A. (1998). *Les concepts de la géographie humaine*, 4^e éd. Paris : Colin, dans Mayrand, I. (2008). *La naturalisation : clé de l'habitabilité urbaine? Le cas de Barcelone*, mémoire de maîtrise. Montréal : Université du Québec à Montréal, Département de Géographie.
- Banque de terres agricoles. MRC Brome-Missisquoi (2016). *Les candidats*, [En ligne], Québec. (<http://www.banquedeterres.ca/candidatures/>). Page consultée le 8 novembre 2016.
- Barbier, B. (1966). Logements de vacances et résidences secondaires dans le Sud-Est méditerranéen. *Bulletin de l'Association de géographes français*, 2, (11), 344-345.
- Beauchamp, C. (1982). Milieu rural et agriculture entre rose et noir, *Recherches sociographiques*, 23, (3), 217-226.
- Beauparlant, C., Robitaille, M., Gagnon, S., et Proulx, N. (2006). Le développement territorial en Bretagne et en Outaouais : Une comparaison sous l'angle de la gouvernance, de l'économie sociale et des relations rurales/urbaines, *Université du Québec en Outaouais*, 1, 149 p.
- Bédard, M. (2015). *Séminaire de méthodologie GEO8011 – Notes et document de cours*, 12^e éd. revue et augmentée. Montréal : Presses de l'Université du Québec à Montréal, Département de géographie.
- Bélangier, M. (1991). Que sont devenues les campagnes ?, in B. Vachon (dir.) *Le Québec Rural dans tous ses états*, Montréal : Les Éditions du Boréal, p. 55-63.
- Berry, B.J.L. (1976). *Urbanization and counterurbanization*. London : Sage Publications.
- Bertrand, V. (2003). La rurbanisation du versant vosgien du Parc Naturel Régional des Ballons des Vosges et l'exemple du village de Provenchères-sur-Fave, *Revue Géographique de l'Est*, 43, (3), 1-13.

- Bissuel-Roy, T. (2010). *Étude sur le potentiel de développement des zones industrielles en mutation dans une perspective de requalification urbaine orientée sur les transports en commun*, mémoire de maîtrise publié. Montréal : Université du Québec à Montréal, Département d'études urbaines.
- Blanchet, K. & Boggs, D. (2012). *Le processus d'analyse de la pérennité : l'exemple de la réadaptation fonctionnelle*. Lyon : Handicap International.
- Bonnin-Oliveira, S. (2008). Les défis de la cohabitation dans les territoires périurbains et ruraux, *GREP*, 4, (199), 97-108.
- Bossuet, L. (2011). Recomposition sociodémographique des campagnes du sud-ouest de la France : implications locales et mobilités, *Revue canadienne des sciences régionales*, 34, (04), 135-150.
- Bossuet, L. & Boutry, O. (2012). Conflits d'usage et de voisinage autour de la ressource en eau. Illustration à partir du littoral charentais, *Économie rurale*, 332, 74-87.
- Bossuet, L. (2013). Les ruralités du quotidien ou de nouvelles alliances, *Géographie, économie, société*, 15, 47-65.
- Bossuet, L. & Simard, M. (2013). Mutation des espaces ruraux sous l'effet des migrations : Regards croisés entre la France et le Québec, *Géographie, économie, société*, 15, 5-9.
- Brière, R. (1961). Les cadres d'une géographie touristique du Québec, *Cahiers de géographie du Québec*, 6, 11, 39-64.
- Brunet, Y. (1980). L'exode urbain, essai de classification de la population urbaine des Cantons de l'Est, *Le géographe canadien*, XXIV, (2), 385-405.
- Brunet, R. & Dollfus, O. (1990). *Mondes nouveaux*. Paris : Belin-Reclus, collection Géographie universelle.
- Brunet, R., Robert, F. & Hervé, T. (2005). *Les mots de la géographie : Dictionnaire critique*, 3^e éd. La documentation française, Collection Dynamiques du territoire,
- Bryant, C.R. (2005). *La place des espaces ruraux périurbains et de l'environnement dans le développement régional*. Symposium international, 9-11 mars 2005 à Lyon dans le cadre d'une conférence introductive sur le thème « Territoires et enjeux du développement régional ».

- Bryant, C.R. (2009). *La multifonctionnalité et le développement des territoires ruraux : conceptualisation, mise en œuvre et défis*. Rapport présenté au Groupe de travail sur la multifonctionnalité des territoires ruraux, Solidarité rurale du Québec.
- Bryant, C.R. (2013). Mutations sociodémographiques dans les territoires ruraux sous influence urbaine au Québec et en Amérique du nord : de l'intégration des nouvelles populations, à la culture locale et implications pour la gouvernance de ces territoires, *Géographie, économie, société*, 15, 11-24.
- Cadrin, G. & Lessard, M. (1993). Les sentiers de la villégiature, *Cap-aux-Diamants : la revue d'histoire du Québec*, 33, 10-14.
- Canada. Agriculture et Agroalimentaire Canada (2008). *Les friches agricoles au Québec : état des lieux et approches de valorisation*. Canada : Agriculture et Agroalimentaire Canada. Rédigé pour Agriculture et Agroalimentaire Canada par Caroline Vouligny et Stéphane Gariépy.
- Carron, A. & Torre, A. (2006). Vers une analyse des dimensions négatives de la proximité : les conflits d'usages et de voisinage dans les espaces naturels et ruraux, *Développement durable et territoires*, 7, 1-16.
- Carù, A. & Cova, B. (2003). Approche empirique de l'immersion dans l'expérience de consommation : les opérations d'appropriation, *Recherche et Applications en Marketing*, 18, (2), 47-65.
- Chaney, D. (2007). *Le concept d'appropriation : une application au domaine de la musique enregistrée*. Actes des 6^e Journées normandes de la recherche sur la consommation. Rouen : Société et consommation, dans Callen, C. et Anberrée, A. (2012). *Revue de littérature sur l'appropriation*, *Projet-Valeurs.org*, [En ligne]. (<http://www.projet-valeurs.org/l-integration-des-medias-sociaux.html>). Page consultée 25 février 2015.
- Chatillon, C. (1976). *L'histoire de l'agriculture au Québec*. Montréal : Éditions l'Étincelle.
- Commission de protection du territoire agricole du Québec (CPTAQ) (1999). *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles – En bref*. Québec : ministère de l'Agriculture, des Pêcheries et de l'Alimentation du Québec.
- Commission de protection du territoire agricole du Québec (CPTAQ) (2005). *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles*. Québec : ministère de l'Agriculture, des Pêcheries et de l'Alimentation du Québec.

- Commission de protection du territoire agricole du Québec (CPTAQ) (2012). *Données sur le territoire en zone agricole par région administrative, par MRC et par territoire équivalent au 31 mars 2012*. Québec : ministère de l'Agriculture, des Pêcheries et de l'Alimentation du Québec.
- Commission de protection du territoire agricole du Québec (CPTAQ). Ministère de l'Agriculture, des Pêcheries et de l'Alimentation du Québec (2016). *Suspension de traitement des demandes à portée collective (art. 59 LPTAA)*, [En ligne], Québec. (http://geo.uqam.ca/upload/files/NormesMethod/Normes%20bibliographiques%20dept_geo_UQAM_V12_2014.pdf). Page consultée le 21 janvier 2017.
- Commission mondiale sur l'environnement et le développement de l'Organisation des Nations unies (1987). *Notre avenir à tous – Rapport Brundtland*. s.l.
- Commission sur l'avenir de l'agriculture et de l'agroalimentaire québécois (CAAQ) (2008). *Agriculture et agroalimentaire : assurer et bâtir un avenir*. Rapport de la Commission sur l'avenir de l'agriculture et de l'agroalimentaire québécois. Bibliothèque nationale du Québec.
- Conférence des Nations Unies sur l'environnement et le développement (1992). *Sommet de la Terre*. Rio de Janeiro : 3-14 juin 1992.
- Côté, M., Mercier, G., et Roy, F. (2016). L'urbanisation de la campagne. Motifs et options du régime québécois de protection du territoire agricole, *Cahiers de géographie du Québec*, 58, (165), 391-409.
- Couailler, J. (2003). *Accompagner des groupes vers l'agriculture durable*, Dijon : Éditions Educagri.
- Courville, S. (1991). Identité et harmonie : la ruralité québécoise, in B. Vachon (dir.) *Le Québec rural dans tous ses états*, Montréal : Les Éditions du Boréal, p. 39-54.
- Darly, S. & Torre, A. (2008). Conflits liés aux espaces agricoles et périmètres de gouvernance en Ile-de-France, *Géocarrefour*, 83, (4), 307-319.
- Déléage, E. & Sabin, G. (2012). Modernité en friche. Cohabitation de pratiques agricoles, *Presses Universitaires de France*, 4, (42), 667-676.
- Diane, P. (2010). D'une agriculture productiviste en rupture avec le territoire à une agriculture durable complice du milieu rural, in B. Jean. & D. Lafontaine (dir.) *La multifonctionnalité de l'agriculture et des territoires ruraux. Enjeux théoriques et d'action publique*. Rimouski : Éditions du CRDT et du GRIDEQ, p. 129-136.

- Direction régionale de la gestion du territoire public de la Capitale-Nationale (2005). *Plan régional de développement du territoire public*. Québec : ministère des Ressources naturelles et de la Faune, Bibliothèque nationale du Québec, 2005.
- Domon, G. & Ruiz, J. (2010). Vers une stratégie de prise en compte du caractère multifonctionnel des paysages : défis et pistes d'interventions en zone d'intensification agricole, in B. Jean & D. Lafontaine (dir.) *La multifonctionnalité de l'agriculture et des territoires ruraux. Enjeux théoriques et d'action publique*. Rimouski : Éditions du CRDT et du GRIDEQ, p. 177-194.
- Doyon, M. (2009). *La dynamique actorielle dans la construction des espaces périurbains : les cas de Montpellier (France) et de Montréal (Québec)*, thèse de doctorat publiée. Montréal : Université de Montréal, Département de Géographie.
- Doyon, M., Frej, S., Granjon, D., et Bryant, C. (2005). Le développement du tourisme et des activités récréotouristiques en milieu rural : la différenciation des trajectoires territoriales de milieux ruraux en fonction de la nature des processus de planification et de gestion du développement, in B. Jean et D. Lafontaine (dir.) *Territoires et fonctions – Des pratiques aux paradigmes : les systèmes régionaux et les dynamiques d'innovation en débats*. Rimouski : Éditions du Centre de recherche sur le développement territorial (CRDT) et du Groupe de recherche interdisciplinaire sur le développement régional, de l'Est du Québec (GRIDEQ), p. 177- 187.
- Doyon, M., Bruant, C. Klein, J.L., Veillette, L. et Yorn, C. (2011). Les mouvements migratoires vers les milieux ruraux québécois sous influence urbaine : le cas de Val-David, *Revue canadienne des sciences régionales*, 34, (4), 165-175.
- Doyon, M., Klein, J.L., Veillette, L., Bryant, C., et Yorn, C. (2013). La néoruralité au Québec : facteur présentiel d'enrichissement collectif ou source d'embourgeoisement, *Géographie, économie, société*, 15, 117-137.
- Doyon, M., F. Loyer & M. Desrosiers-Côté. (2017) « Les Plans de développement de la zone agricole (PDZA) : un nouvel instrument de l'action publique ou "une bonne excuse" », dans Serge Belley et Diane Saint-Pierre (dir.), *L'administration des territoires et les instruments de l'action publique*, Québec : Les Presses de l'Université du Québec (PUQ), Collection « Administration publique et gouvernance ».
- Dugas, C. (1996). *L'espace rural canadien*. Sainte-Foy : Presses de l'Université du Québec.

- Dugas, L. (2013). *Favoriser l'établissement de l'agriculture durable au Québec : analyse des politiques agricoles gouvernementales et recommandations*, mémoire de maîtrise publié. Sherbrooke : Université de Sherbrooke, Faculté des sciences.
- Dupont, D. (2009). *Une brève histoire de l'agriculture au Québec*. Québec : Éditions Fides.
- Duval, J.F. (2006). *État des lieux de la MRC Memphrémagog*, mémoire de maîtrise publié. Outaouais : Université du Québec en Outaouais, Département du travail social et des sciences sociales.
- Dziedzicki, J.M. (2003). La gestion des conflits d'aménagement entre participation du public et médiation, *L'Annuaire des collectivités locales*, 23, 635-646.
- Faurie, C., Ferra, C., Médori, P., Dévaux, J. et Hemptinne, J.L. (2012). *Écologie – Approche scientifique et pratique*, 6^e éd. Paris : Éditions Tec et Doc. [1980].
- Fischer, G.N. (1983). *Le travail et son espace : de l'appropriation à l'aménagement*. Paris : Dunod.
- Fortin, G. (1971). *La fin d'un règne*. Montréal : Éditions Hurtubise HMH, collection Sciences de l'homme et humanisme.
- Fortin, M.J. (2005). *Paysage industriel, lieu de médiation sociale et enjeu de développement durable et de justice environnementale : les cas des complexes d'Alcan (alma, Québec) et de Pechiney (Dunkerque, France)*, thèse de doctorat publiée. Chicoutimi : Université du Québec à Chicoutimi, Département de géographie.
- Gagnon, S. (2001). *Le tourisme et la villégiature au Québec : une étude de géographie régionale structurale*, thèse de doctorat publiée. Québec : Université Laval, Département de Géographie.
- Gagnon, S. (2003). *L'échiquier touristique québécois*. Sainte-Foy : Presses universitaires du Québec.
- Gauthier, M., Côté, S., Molgat, M. & Deschenaux, F. (2003). Pourquoi partent-ils ? Les motifs de migration des jeunes régionaux, *Recherches sociographiques*, 44, (1), 113-139.
- Giasson, J. (1978). Intervention. *Journal des débats – Assemblée nationale*. Troisième session – 31^e législature, vol. 20, n°77.

- Giasson, I. & Provost, M. (2000). Essai de requalification d'un site à contraintes environnementales : le complexe environnemental Saint-Michel. Les espaces dégradés : contraintes et conquêtes, Presses de l'Université du Québec, 187-199.
- Gips, T. (1986). What is sustainable agriculture, in D. Allen & Van Dusen, D. (dir.) *Global perspectives on agroecology and sustainable agricultural systems – Rapport dans le cadre du Sixth International Scientific Conference of the International Federation of Organic Agriculture Movements (1988)*, Santa Cruz : Presse de l'Université de Californie, p. 63-74.
- Groupe AGECO (2012). *Valeur et propriété des terres agricoles : enjeux et perspectives – Rapport final*. Préparé pour la Coop fédérée. Québec : Ville de Québec.
- Guérin, M. (2005). *Conflits d'usages à l'horizon 2020 – Quels nouveaux rôles pour l'État dans les espaces ruraux et périurbains?*. Paris : La documentation française.
- Guimond, L. (2012). *Lorsque les nouvelles populations rurales rencontrent les plus anciennes : l'expérience géographique au cœur de la nouvelle ruralité au Québec*, thèse de doctorat publiée. Ottawa : Université d'Ottawa, Département de Géographie.
- Guimond, L. (2013). Des « étrangers » parmi nous ? Représentations et pratiques de divers acteurs ruraux face à l'installation de nouvelles populations dans les campagnes au Québec, *Géographie, économie, société*, 15, (1), 25-46.
- Guimond, L. & Simard, M. (2010). Gentrification and neo-rural populations in the Québec countryside : Representations of various actors, *Journal of Rural Studies*, 26, 449-464.
- Guimond, L. & Simard, M. (2011). Les néo-ruraux et les ruraux de longue date sont-ils différents au Québec? Analyse de leur mobilité, sens des lieux et engagement, *Revue canadienne des sciences régionales*, 34, (4), 151-163.
- Gumuchian, H. & Marois, C. (2000). *Initiation à la recherche en géographie : Aménagement, développement territorial, environnement*. Montréal : Presses de l'Université de Montréal.
- Hervier, D. (2014). La villégiature dans les publications de l'inventaire général : 1964-2014, *Société française d'histoire urbaine*, 3, (41), 137-146.
- Hervieu, B. (2001). *La multifonctionnalité: un enjeu pour l'agriculture du XXIe siècle*. Conférence donnée à l'Université Laval, Québec, 19 septembre.

- Institut de la statistique du Québec (2009). *Perspectives démographiques des MRC, 2006-2031*. Québec : Institut de la statistique du Québec, Direction des statistiques sociodémographiques.
- Institut national de santé publique du Québec (INSPQ) (2010). *Relation entre l'agriculture et la qualité de vie des communautés rurales et périurbaines*. Québec : Institut national de santé publique, Direction de la santé environnementale et de la toxicologie.
- Institut national de la statistique et des études économiques (INSEE) (2010). Les conséquences de la crise sur l'emploi dans les régions, *INSEE Première*, mai, 1295, 4 p.
- Jean, B. (1991). La ruralité québécoise contemporaine : principaux éléments de spécificité et de différenciation, in B. Vachon (dir.) *Le Québec Rural dans tous ses états*, Montréal : Les Éditions du Boréal, p. 81-105.
- Jean, B. (2010). La multifonctionnalité des territoires ruraux : une nouvelle perspective de développement territorial, in B. Jean & D. Lafontaine (dir.) *La multifonctionnalité de l'agriculture et des territoires ruraux. Enjeux théoriques et d'action publique*. Rimouski : Éditions du CRDT et du GRIDEQ, p. 211-228.
- Jean, B. & Lafontaine, D. (2010). La multifonctionnalité de l'agriculture et des territoires ruraux : des enjeux multiples et cruciaux, in B. Jean & D. Lafontaine (dir.) *La multifonctionnalité de l'agriculture et des territoires ruraux. Enjeux théoriques et d'action publique*. Rimouski : Éditions du CRDT et du GRIDEQ, p. ix-xxvi.
- Kayser, B. (1990). *La renaissance rurale. Sociologie des campagnes du monde occidental*. Paris : Armand Colin
- Klein, J.L. (2010). Changements de paradigme en géographie et aménagement du territoire, *Cahiers de géographie du Québec*, 54, (151), 133-152.
- Laliberté, M. (2015). La valeur des terres agricoles monte en flèche, *La Voix de l'Est*, décembre, [En ligne]. (<http://www.lapresse.ca/la-voix-de-lest/actualites/201512/28/01-4935126-la-valeur-des-terres-agricoles-monte-en-fleche.php>). Page consultée le 5 octobre 2016.
- Landais, E. (1998). Agriculture durable : les fondements d'un nouveau contrat social?, *Courrier de l'environnement de l'INRA*, 33, 23-40.

- Larsen, S.C., Sorenson, C., McDermott, D., Long, J., et Post, C. (2007). Place Perception and Social Interaction on an Exurban Landscape in Central Colorado, *The Professional Geographer*, [En ligne]. (<http://onlinelibrary.wiley.com/doi/10.1111/j.1467-9272.2007.00632.x/abstract>). Page consultée le 25 janvier 2014.
- Lavallée, G. (1998). *La villégiature comme levier de revitalisation au lac Mékinac : évaluation des impacts socio-économiques et environnementaux*, mémoire de maîtrise publié. Trois-Rivières : Université du Québec à Trois-Rivières, Département d'études en loisir, culture et tourisme.
- Le Cacheux, J. (2012). Agriculture mondiale et européenne : défis du XXI^e siècle, *Revue de l'OFCE*, 120, 195-234.
- Le Caro, Y. (2007). *Agriculteurs et territoires : entre productivisme et exigences territoriales*. Rennes : Presses universitaires de Rennes.
- Le Clanche, J.F. (2007). Le public des petites exploitations - Petites exploitations, petites agricultures, in Collectif *Dynamiser les projets des petites fermes*. Paris : Educagri/Inter AFOCG, p. 16-25.
- Lefèvre, P. (2011). *Stratégie d'accès aux terres agricoles de Brome-Missisquoi – Élaboration d'une banque de terre*. Rapport final présenté à la MRC de Brome-Missisquoi, Groupe de réflexion et d'action sur le paysage et le patrimoine (GRAPP).
- Le Petit Robert (2011). *Dictionnaire alphabétique et analogique de la langue française*, Nouvelle édition du Petit Robert de Paul Robert. Paris : Édition du Petit Robert.
- Lemay, P., Richardson, M., Belzile, M., et Gauvon-Racine, J. (2012). *Développement d'un modèle d'approche multidisciplinaire visant l'amélioration de la cohabitation entre les productions animales et le milieu rural – Rapport final*. Québec : Institut de recherche et de développement en agroenvironnement (IRDA).
- L'Italien, F. (2012). L'accapement des terres et les dispositifs d'intervention sur le foncier agricole : les enjeux pour l'agriculture québécoise, *Rapport de recherche de l'IRÉC* : Institut de recherche en économie contemporaine.
- Mathieu, N. (1998). La notion de rural et les rapports ville-campagne en France : les années quatre-vingt-dix *Économie rurale*, 247, 11-20.
- Mathieu, N. (2007). Le lien des agriculteurs aux lieux et aux autres habitants. Une évolution majeure à observer. *Économie rurale*, 300, 129-133.

- Mayrand, I. (2008). *La naturalisation : clé de l'habitabilité urbaine? Le cas de Barcelone*, mémoire de maîtrise publié. Montréal : Université du Québec à Montréal, Département de géographie.
- Meloche, J.P. & Debailleul, G. (2013). *Acquisition des terres agricoles par des non-agriculteurs au Québec : Ampleur, causes et portée du phénomène*, rapport de projet. Montréal : Centre interuniversitaire de recherche en analyse des organisations (CIRANO).
- Ministère de l'Énergie et des Ressources naturelles (2012). *Découpages administratifs : Régions administratives - Municipalités régionales de comté (MRC) et territoires équivalents - Municipalités, TNO et territoires autochtones*. Base de données géographiques et administratives à l'échelle de 1/1 000 000, Gouvernement du Québec.
- Mora, O. (2008). *Les nouvelles ruralités à l'horizon 2030*. Versailles : Éditions Quae.
- Morin, M. (2015). 506 propriétés à plus d'un million \$, *Le journal de Montréal*, novembre, [En ligne]. (<http://www.journaldemontreal.com/2015/11/01/506-proprietes-a-plus-dun-million>). Page consultée le 15 octobre 2016.
- Mormont, M. (2006). Conflit et territorialisation, *Géographie, économie, société*, 3, (8), 299-318.
- MRC de Memphrémagog. Comité consultatif agricole (groupe de travail pluridisciplinaire) (2014). *Plan de développement de la zone agricole (PDZA)*. Québec, MRC de Memphrémagog.
- MRC de Memphrémagog (2015a). *La MRC de Memphrémagog annonce son adhésion au service banque de terres*, [En ligne], Memphrémagog. (<http://www.mrcmemphremagog.com/la-mrc-de-memphremagog-annonce-son-adhesion-au-service-banque-de-terres/>). Page consultée le 10 octobre 2016.
- MRC de Memphrémagog (2015b). *Le portrait de la MRC*, [En ligne], Memphrémagog. (<http://www.mrcmemphremagog.com/mrc/portrait-de-la-mrc/>). Page consultée le 25 septembre 2016.
- MRC de Memphrémagog (2016). *Un premier jumelage pour banque de terres Memphrémagog amène l'ouverture de la ferme brassicole des cantons*, [En ligne], Memphrémagog. (<http://www.mrcmemphremagog.com/premier-jumelage-banque-de-terres-memphremagog-amene-louverture-de-ferme-brassicole-cantons/>). Page consultée le 2 novembre 2016.

- Parent, D. (2010). D'une agriculture productiviste en rupture avec le territoire à une agriculture durable complice du milieu rural, in B. Jean & D. Lafontaine (dir.) *La multifonctionnalité de l'agriculture et des territoires ruraux. Enjeux théoriques et d'action publique*. Rimouski : Éditions du CRDT et du GRIDEQ, p. 129-136.
- Perrenoud, M. (2008). Les artisans de la « gentrification rurale » : trois manières d'être maçon dans les hautes-corières, *Sociétés contemporaines*, 3, (71), 95-115.
- Perrot, M. & La Soudière, M. (1998). La résidence secondaire : un nouveau mode d'habiter la campagne ? *Ruralia*, 2, 2-10.
- Phillips, M. (1993). Rural gentrification and the processes of class colonization, *Journal of Rural Studies*, 2, 123-140.
- Poirier, L. (2010). *De l'histoire et de la politique agricole au Québec à l'émergence d'une agriculture soutenable*, mémoire de maîtrise publié.. Montréal : Université du Québec à Montréal, Département des sciences de l'environnement.
- Prost, B. (1991). Du rural au péri-urbain : conflit de territoire et requalification de l'espace, *Revue de géographie de Lyon*, 2, (66), 96-102.
- Québec. Ministère des Affaires municipales et des Régions (MAMR) (2001a). *La protection du territoire et des activités agricoles*. Québec : MAMR, Document complémentaire révisé.
- Québec (2001b). *Les orientations du gouvernement en matière d'aménagement*. Québec : Direction de l'aménagement et du développement local du ministère des Affaires municipales et de la Métropole, avec la collaboration du ministère de l'Agriculture, des Pêcheries et de l'Alimentation et du ministère de l'Environnement. Document complémentaire révisé.
- Québec. Ministère des Affaires municipales et des Régions (2007). *Planification et gestion des lieux de villégiature*. Québec : ministère des Affaires municipales et des Régions.
- Québec. Ministère de l'Agriculture, des Pêcheries et de l'Alimentation (MAPAQ) (2010). *Agriculture et agroalimentaire : MRC de Memphrémagog*. Québec : MAPAQ.

- Québec. Ministère des Affaires municipales, des Régions et de l'Occupation du territoire (MAMROT) (2011). *La multifonctionnalité : un regard neuf sur le territoire*. Québec : ministère des Affaires municipales, des Régions et de l'Occupation du territoire, Rapport du groupe de travail sur la multifonctionnalité des territoires dans le cadre de la Politique nationale de la ruralité 2007-20014.
- Québec en Forme (2013). *Le concept de pérennité : analyse du concept et des conditions qui lui sont favorables*. Québec, Trois-Rivières.
- Québec. Ministère de l'Agriculture, des Pêcheries et de l'Alimentation (MAPAQ) (2014). Rapport annuel de gestion 2013-2014. Commission de protection du territoire agricole du Québec. Québec : MAPAQ.
- Reijntjes, C., Haverkort, B. & Waters-Bayers, A. (1995). *Une agriculture pour demain. Introduction à une agriculture durable avec peu d'intrants externes*. Paris : Éditions Karthala.
- Rialland, C. (1994). La relève agricole du Québec : approche géographique et sociale, *Norois*, 161, 169-182.
- Ripoll, F. & Veschambre, V. (2005). Introduction - L'appropriation de l'espace comme problématique, *Norois*, 195, 1-10.
- Roy, L., Paquette, S., et Domon, G. (2005). La campagne des néoruraux : motifs de migration, territoires valorisés et usages de l'espace domestique, *Recherches sociodémographiques*, 40, (1), 35-65.
- Roy, L., Paquette, S., et Domon, G. (2013). Anciens et néoruraux : préjugés, tensions et affinités au sein d'une localité rurale québécoise, *Géographie, économie, société*, 15, 67-88.
- Royer, A. & Gouin, D.-M. (2010). La multifonctionnalité de l'agriculture : un fait historique, une base d'intervention des politiques agricoles à discuter, in B. Jean & D. Lafontaine (dir.) *La multifonctionnalité de l'agriculture et des territoires ruraux. Enjeux théoriques et d'action publique*. Rimouski : Éditions du CRDT et du GRIDEQ, p. 109-127.
- Ruiz, J. & Domon, G. (2013). Les « communautés de relations au paysage », l'expérience socio-spatiale avec le territoire comme nouveau cadre pour l'analyse des populations rurales, *Géographie, économie, société*, 15, 139-160.
- Samson, M. (1988). *La résidence secondaire et la région métropolitaine de Montréal*, thèse de doctorat. Université de Droit, d'Économie et des Sciences d'Aix-Marseille, Faculté d'Économie Appliquée (Centres des Hautes Études Touristiques).

- Simard, M., Hébert, L., et Martin, A. (2003). L'intégration des néo-ruraux dans Brome-Missisquoi : défis et recommandations : Conférence-table ronde présentée dans le cadre de l'atelier no 19 de l'Université rurale québécoise 2003 : Les enjeux de l'arrivée des néo-ruraux et des immigrants dans le paysage, (Mauricie, 21 août 2003). Université rurale québécoise.
- Simard, M. (2007). Nouvelles populations rurales et conflits au Québec : regards croisés avec la France et le Royaume-Uni, *Géographie, économie, société*, 9, 187-213.
- Simard, M. (2011). Transformations des campagnes et nouvelles populations rurales au Québec et en France : une introduction, *Revue canadienne des sciences régionales*, 34, (4), 105-114.
- Simard, M., Desjardins, B. & Guimond, L. (2012). L'insertion globale des jeunes néo-ruraux québécois en quête d'un nouveau mode de vie à la campagne, *Revue canadienne des sciences régionales*, 34, (4), 189-200.
- Simard, M. & Guimond, L. (2012). Que penser de l'embourgeoisement rural au Québec? Visions différenciées des acteurs locaux, *Erudit – Recherches sociodémographiques*, 53, (3), 527-553.
- Simard, M. & Guimond, L. (2013). Des « étrangers » parmi nous? Représentation et pratiques de divers acteurs ruraux face à l'installation de nouvelles populations dans les campagnes au Québec, *Géographie, économie, société*, 15, 25-46.
- Solidarité rurale du Québec (SRQ) (2007a). *Contribution de l'agriculture au développement rural et à l'occupation des territoires du Québec : un autre modèle est possible*, présenté dans le cadre de la Commission sur l'avenir de l'agriculture et de l'agroalimentaire du Québec. Québec.
- Solidarité rurale du Québec (SRQ) (2007b). *Avis Pour une nouvelle Politique nationale de la ruralité*. Québec.
- Statistique Canada (2008). *Superficie agricole totale, mode d'occupation et terres en culture, par province*, [En ligne]. Ottawa : Recensements de l'agriculture de 1986 à 2006 (Québec), Version mise à jour le 31 octobre 2008. (<http://www.statcan.gc.ca/tables-tableaux/sum-som/102/cst01/agrc25f-fra.htm>). Page consultée le 5 août 2016.
- Statistique Canada (2012). *Profil du recensement – Recensement de 2011*, [En ligne]. Ottawa : produit n°98-316-XWF, version mise à jour le 31 mai 2016. (<http://www12.statcan.gc.ca/census-recensement/2011/dp-pd/prof/index.cfm?Lang=F>). Page consultée le 26 septembre 2016.

- Statistique Canada (2013a). *Profil de l'Enquête nationale auprès des ménages de 2011*, [En ligne]. Ottawa : produit n°99-004- XWF, version mise à jour le 27 novembre 2015. (<http://www12.statcan.gc.ca/nhs-enm/2011/dp-pd/prof/index.cfm?Lang=F>). Page consultée le 26 septembre 2016.
- Statistique Canada (2014a). *Le recensement de l'agriculture de 2006 – Faits saillants et analyses*, [En ligne]. Ottawa : Tendances provinciales - Québec, version mise à jour le 24 mars 2014. (<http://www.statcan.gc.ca/ca-ra2006/analysis-analyses/que-qc-fra.htm>). Page consultée le 25 juillet 2016.
- Statistique Canada (2014b). *Net recul du nombre de fermes au Québec*, [En ligne]. Ottawa : Recensement de l'agriculture 2001 - Articles provinciaux/régionaux sur l'agriculture, version mise à jour le 24 mars 2014. (<http://www.statcan.gc.ca/ca-ra2001/first-premier/regions/farmque-fermeqc-fra.htm>). Page consultée le 5 août 2016.
- Statistique Canada (2016a). *Le Québec compte plus du tiers des vaches laitières – Faits saillants et analyses* [En ligne]. Ottawa : *Données sur les exploitants agricoles de 2011*, version mise à jour le 25 janvier 2016. (<http://www.statcan.gc.ca/pub/95-640-x/2011001/p1/prov/prov-24-fra.htm>). Page consultée le 5 août 2016.
- Statistique Canada (2016b). *Données sur les exploitations et les exploitants agricoles – Faits saillants et analyses* [En ligne]. Ottawa : recensement de l'agriculture de 2011, version mise à jour le 25 janvier 2016. (<http://www.statcan.gc.ca/pub/95-640-x/2011001/p1/p1-01-fra.htm>). Page consultée le 20 janvier 2017.
- Statistique Canada (s.d.). *La population agricole de la province de Québec : évolution au fil du temps*, [En ligne]. Ottawa : Recensement de l'agriculture de 2006, faits saillants et analyses, version mise à jour le 24 mars 2014. (<http://www.statcan.gc.ca/ca-ra2006/agpop/qc-fra.htm>). Page consultée le 1^{er} août 2016.
- Subra, P. (2007). *Géopolitique de l'aménagement du territoire*. Paris : Armand Collin.
- Tremblay, M.H. (2011). *L'appropriation de l'espace et les effets de proximité en études urbaines et régionales : l'exemple du Vieux-Port de Chicoutimi*, mémoire de maîtrise publié. Chicoutimi : Université du Québec à Chicoutimi, Département de géographie.

- Union des Producteurs Agricoles (UPA) (2013). La cohabitation des usages agricoles et non agricoles, Trousse PDZA, [En ligne]. (http://www.trousse.pdza.ca/assets/telechargement/fiches_carte/FICHE_02-Cohabitation.pdf). Page consultée le 5 août 2016.
- Vachon, B. (1991). Les états généraux du monde rural au Québec : événement mobilisateur pour lutter contre le déclin et la déstructuration des territoires ruraux, in B. Vachon (dir.) *Le Québec rural dans tous ses états*, Montréal : Les Éditions du Boréal, p. 265-281.
- Villeneuve, P. (2010). Agriculture, tourisme et territoire : la mesure des externalités, in B. Jean & D. Lafontaine (dir.) *La multifonctionnalité de l'agriculture et des territoires ruraux. Enjeux théoriques et d'action publique*. Rimouski : Éditions du CRDT et du GRIDEQ, p. 195-209.