

UNIVERSITÉ DU QUÉBEC À MONTRÉAL

« A HOME OF YOUR OWN » :
SAINT-LAMBERT ET SA PARTICIPATION
AU PROGRAMME FÉDÉRAL DE CONSTRUCTION DE LOGEMENTS (1918-1924)

MÉMOIRE PRÉSENTÉ
COMME EXIGENCE PARTIELLE
À LA MAÎTRISE EN HISTOIRE

PAR
YVES GUILLET

DÉCEMBRE 2025

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.12-2023). 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

Bien qu'un mémoire soit un travail somme toute solitaire, il ne saurait être sans l'aide des nombreuses personnes qui, au fil des étapes de recherche et de rédaction, y ont rendu sa réalisation possible. Je ne saurais trop remercier les équipes professionnelles des institutions suivantes : la bibliothèque centrale de l'UQAM, les bibliothèques des universités McGill et Laval, les composantes de BAnQ (la Collection nationale, la GBQ, le centre de conservation, les Archives nationales à Montréal et à Québec – un merci particulier à Michel Simard). Du côté de la Ville de Saint-Lambert, j'ai grandement apprécié la collaboration des services du Greffe (Dave St-Pierre, William Beaulac) et du Génie, des travaux publics et de l'Environnement (Éric Painchaud et Richard Boulet).

Merci aussi à celles et ceux qui, par leur soutien initial, ont rendu possible mon inscription à la maîtrise : Sara Bélanger, ex-archiviste responsable de la Fiducie du patrimoine des Augustines (Québec), Huguette Chartrand, vice-présidente de la Société d'histoire Mouillepie, Jacques Archambault, ex-directeur général de L'Héritage canadien du Québec et Mario Robert, ex-chef de la section des archives de la Ville de Montréal. J'ai apprécié les encouragements, les échanges et le partage d'informations de la part de collègues du département, notamment Caroline Cudia et Claudèle Richard, ainsi que du professeur Jean-François Palomino. Je remercie Denyse Lemay et ma sœur, Danielle Sartori-Guillet, qui ont fait une lecture partielle du mémoire et m'ont fait des commentaires judicieux.

De plus, tout au long de ce long processus, je ne saurais oublier toutes celles et ceux qui m'ont encouragé, conseillé, poussé de manière plus significative que tous ceux avec qui j'ai pu aborder le sujet : mesdames Thérèse Corbeil, Carole Corriveau, Brydon Gombay, Denyse Lemay, Helen Meredith, Carole Simard-Laflamme, Nicole Trudeau, ainsi que messieurs Antoine Blais Laroche, Alex Tremblay Lamarche et René Paquin.

Enfin, un merci particulier à mon directeur, le professeur Dany Fougères, qui a bien voulu prendre sous son aile ce vieil étudiant qu'il a patiemment et judicieusement accompagné tout au cours de ce long processus. Je lui en sais gré.

AVANT-PROPOS

Le promeneur le moins attentif à l'architecture domiciliaire ne peut ignorer que, en déambulant dans les rues de cette chic banlieue qu'est Saint-Lambert, l'éclectisme est la norme. Bien sûr, certains quartiers, les plus récents, sont relativement homogènes, ayant fait l'objet d'un développement planifié qui s'est effectué sur une période restreinte.

En revanche, dans d'autres secteurs saute aux yeux le fait que la maison rurale traditionnelle voisine le cottage des années 1940, voire la tour d'habitation, ou alors que le cottage semi-détaché des années 1920 jouxte le bungalow de 1950.

Cette réalité m'a longtemps frappé, assez pour que je m'intéresse à l'urbanisme et à l'évolution du développement immobilier de la localité que j'habite. Après avoir glané ici et là des renseignements sur ces questions et, au terme de mon parcours professionnel, je me suis donné comme défi de faire de ces observations un terrain de recherche structurée et encadrée.

Je connaissais de réputation le professeur Dany Fougères, spécialiste de l'histoire urbaine, en particulier celle de Montréal. Je l'ai approché pour lui exposer mon projet. Nous en sommes conjointement venus à la conclusion que mon cadre temporel était trop vaste et que je devais en circonscrire un aspect afin de pouvoir le traiter à l'intérieur du cadre académique d'un mémoire de maîtrise. C'est le résultat de cette discussion initiale, suivie de quelques séminaires de maîtrise, mais surtout de nombreuses lectures et recherches, qui vous est présenté ici.

TABLE DES MATIÈRES

REMERCIEMENTS	ii
AVANT-PROPOS.....	iii
LISTE DES FIGURES.....	vi
LISTE DES TABLEAUX	vii
LISTE DES ABRÉVIATIONS, DES SIGLES ET DES ACRONYMES.....	viii
RÉSUMÉ	ix
ABSTRACT	x
 INTRODUCTION	 1
 CHAPITRE 1 Le programme fédéral d’habitation et son application dans la province de Québec (1918-1924)	 30
1.1 Regards sur la question du logement : quelques-uns des acteurs.....	31
1.1.1 La Commission de la conservation (1909-1921)	31
1.1.2 Thomas Adams (1871-1940)	33
1.1.3 Harry Bragg (1855-1931).....	36
1.2 Rapatriement et logement, deux préoccupations de l’après-guerre.....	38
1.3 Le programme d’habitation du gouvernement fédéral	40
1.3.1 L’origine.....	40
1.3.2 La création par décret	42
1.3.3 Le partage des compétences	45
1.4 Sommaire des résultats à l’échelle du pays.....	46
1.5 La Province de Québec : les directives aux municipalités	48
1.5.1 La loi préexistante de 1914	48
1.5.2 La loi de 1919	49
1.5.3 Le Plan général d’habitation de la Province.....	50
1.6 La mise en application du plan	53
1.6.1 Un exemple de contrat individuel.....	54
1.6.2 Un exemple de contrat avec une compagnie de construction	56
1.7 La participation des autres municipalités de la province	59
1.7.1 Profil des municipalités participantes.....	60
1.7.2 Bilan général de la Province et fin du programme	62
1.8 Conclusion.....	63
 CHAPITRE 2 Saint-Lambert : une participation hors normes.....	 65
2.1 Saint-Lambert : les étapes de sa participation au plan d’habitation	65
2.1.1 Règlements d’emprunt	67

2.1.2 Les bénéficiaires du programme.....	72
2.2 Investisseurs montréalais, élite locale et classe politique	72
2.3 Les compagnies de construction	80
2.4 Les individus bénéficiaires	86
2.5 Portrait sociodémographique d’une banlieue de classe moyenne.....	88
2.5.1 Population et logement	89
2.5.2 Les activités professionnelles des chefs de famille.....	90
2.5.3 Les salaires et les valeurs foncières	92
2.6 Un intense esprit communautaire.....	95
2.7 Conclusion.....	98
CHAPITRE 3 Opportunité ou opportunisme ? Une ambition de développement	100
3.1 Saint-Lambert : le poids des dettes	101
3.2 Les acteurs en présence	109
3.2.1 Une ambition de développement.....	109
3.2.2 Un parc immobilier en croissance pour la classe moyenne.....	110
3.2.2.1 Statistiques de construction pendant les années du programme.....	110
3.2.2.2 Les clientèles cibles	111
3.3 Exigences en inadéquation avec les besoins	115
3.4 Un échec à l’échelle nationale.....	117
3.5 Conclusion.....	123
CONCLUSION	125
ANNEXE A Chronologie des diverses étapes législatives ou règlementaires concernant le programme de construction de logements (fédéral, provincial, municipal)	132
ANNEXE B <i>Plan général d’habitation de la Province de Québec – ses composantes</i>	134
ANNEXE C Articles de la <i>Loi pourvoyant à la construction de logements ouvriers et à des avances aux municipalités</i>	135
ANNEXE D Plan général d’habitation de la Province de Québec - détails de la cédule C.....	137
ANNEXE E Catégories d’emploi selon l’étude de Gérard Bouchard.....	139
BIBLIOGRAPHIE.....	140

LISTE DES FIGURES

Figure 1.1 Maison construite en 1923 pour Hélène Larocque.....	55
Figure 1.2 Maison construite sur l’avenue Mercille en 1922 pour la Park Housing	59
Figure 2.1 Promotion du programme de construction de logements par la Ville de Saint-Lambert	70
Figure 2.2 Publi-reportage paru à la une de <i>La Patrie</i> le 2 février 1921.....	71
Figure 2.3 Les divers quartiers lambertois développés par les promoteurs	74
Figure 2.4 Promotion du parc Brooklyn par la Montreal & St. Lambert Terminal Development Co.	75
Figure 2.5 Une publicité du contracteur A. J. Mahon, lui-même bénéficiaire du programme	79
Figure 2.6 Publicité de la St. Lambert Housing, annonçant la vente	81
Figure 2.7 Publicité annonçant 25 maisons en construction de la Modern Homes.....	84
Figure 2.8 Carte de Saint-Lambert avec l'emplacement des maisons construites lors du programme.....	85
Figure 3.1 Publicités promotionnelles de Saint-Lambert.....	104
Figure 3.2 Publicité de la location de maisons par la Ville de Saint-Lambert au plus fort de la Crise.....	105
Figure 3.3 Photo aérienne illustrant l'état du développement domiciliaire au seuil de la Crise (extrait).....	107
Figure 3.4 Commandite promotionnelle municipale.....	109

LISTE DES TABLEAUX

Tableau 1.1 Bilan de la participation totale des provinces (en date du 31 mars 1924)	47
Tableau 1.2 Municipalités participantes au Plan d'habitation et statistiques de construction de logements.....	61
Tableau 2.1 Compagnies de construction ayant oeuvré à Saint-Lambert dans le cadre du programme.....	80
Tableau 2.2 Contrats signés selon les catégories professionnelles	87
Tableau 2.3 Catégories d'emploi en fonction du nombre de chefs de ménage selon le recensement de 1921	91
Tableau 2.4 Salaires moyens des chefs de famille par catégories d'emploi selon le recensement de 1921.....	93

LISTE DES ABRÉVIATIONS, DES SIGLES ET DES ACRONYMES

ANQ-M : Bibliothèque et Archives nationales du Québec, centre d'archives de Montréal

ANQ-Q : Bibliothèque et Archives nationales du Québec, centre d'archives de Québec

AVSL : Archives de la Ville de Saint-Lambert

RFQ : Registre foncier du Québec

RÉSUMÉ

Au début du XX^e siècle, alors que la Révolution industrielle est bien en selle, les réformateurs sont de plus en plus préoccupés par les effets délétères qu'elle peut avoir sur la nature. Est créée en 1909 au niveau fédéral la Commission de la conservation, dont les champs d'action débordent bientôt sur les questions de santé publique, de salubrité des villes et de logement. En 1915, le spécialiste en questions urbaines, Thomas Adams, y est engagé et a une action déterminante à ce sujet. À la fin de la Première Guerre, les dirigeants fédéraux et provinciaux sont préoccupés de désordres urbains causés notamment par la pénurie de logements, phénomène qu'on voit bientôt empirer avec le retour de près de 300 000 soldats rapatriés au terme du conflit européen.

Ainsi prend naissance le premier programme fédéral de construction de logements, improvisé dans l'urgence, visant nommément mais non exclusivement les vétérans et les ouvriers. Le Conseil privé vote par arrêté une somme de 25 millions de dollars pour être prêtée au prorata de leur population aux provinces qui feront adopter un plan d'habitation. La Province de Québec en sera et, de 1919 à 1924, elle disposera de plus de 7 millions de dollars qui seront prêtés aux 28 municipalités participantes, permettant à terme la construction de 2 100 logements.

Le cas de figure adopté pour illustrer cette opération est la municipalité de Saint-Lambert, en banlieue montréalaise. Sa participation sera extraordinaire dans la mesure où, avec une population d'environ 4 000 habitants, elle recevra la seconde somme en importance des 28 distribuées, tout juste après la Ville de Québec qui compte près de 100 000 âmes. Après avoir documenté la mécanique du programme aux trois échelons de pouvoir (fédéral, provincial et municipal), nous brosons un portrait socio-économique de la petite municipalité, avec ses particularités géographiques, culturelles, économiques et politiques. À la lumière de ce portrait, nous analysons le programme, présentons ses participants, avant de tirer des conclusions sur sa mise en application, tant localement que plus généralement.

Mots clés : habitation, logement, Montréal, Saint-Lambert, banlieue, Rive-Sud, vétérans, ouvriers.

ABSTRACT

At the beginning of the 20th century, when the industrial revolution was well underway, reformers were increasingly concerned about the deleterious effects it could have on nature. In 1909, the federal Commission of Conservation was set up, whose remit soon extended to issues of public health, urban sanitation and housing. In 1915, Thomas Adams, a specialist in urban issues, joined the Commission and played a decisive role in its work. At the end of the First World War, federal and provincial leaders were concerned about urban disorders caused in particular by the shortage of housing, a phenomenon that was soon to worsen with the return of almost 300,000 soldiers repatriated at the end of the European conflict.

This gave rise to the first federal housing construction programme, improvised in an emergency and aimed specifically, but not exclusively, at veterans and workers. The Privy Council approved an order for the sum of 25 million dollars to be loaned on a per capita basis to provinces that adopted a housing plan. The Province of Quebec was one of them and, between 1919 and 1924, it received more than 7 million dollars, which was loaned to the 28 participating municipalities, enabling the construction of 2,100 housing units.

The municipality of Saint-Lambert, on the outskirts of Montreal, was chosen to illustrate this operation. Its participation will be extraordinary in that, with a population of around 4,000, it will be the second-largest borrower of the 28, just behind Quebec City, which has a population of nearly 100,000. After documenting the mechanics of the programme at the three levels of government (federal, provincial and municipal), we draw up a socio-economic portrait of the small municipality, with its geographical, cultural, economic and political particularities. In the light of this portrait, we analyse the programme and present its participants, before drawing conclusions about its implementation, both locally and more generally.

Keywords: housing, dwellings, Montréal, Saint-Lambert, suburbs, South Shore, veterans, workers

INTRODUCTION

En septembre 1922, l'entrepreneur lambertois (*home builder*) Arthur J. Mahon fait paraître un encadré publicitaire dans l'hebdomadaire local, couronné des mots « A Home of Your Own »¹. On était alors au cœur d'un programme qui constituait la première d'une longue série d'initiatives du gouvernement fédéral en matière de logement au fil du siècle. Ce mémoire traite de ce programme originel de construction de logements dans les villes canadiennes, institué en décembre 1918 par le gouvernement fédéral au sortir de la Première Guerre mondiale, cela avec pour « municipalité témoin » Saint-Lambert, banlieue en développement sur la Rive-Sud de Montréal. Le programme fédéral a été en vigueur jusqu'en 1924, date de son abolition. Nous y aborderons les étapes qui ont mené à sa création, depuis la mise sur pied de la Commission de la conservation en 1909, préoccupée en matière d'habitation et de santé publique. Une fois dans le vif du sujet, nous porterons notre regard spécifiquement sur Saint-Lambert dont la participation a été disproportionnée par rapport à la hauteur de sa population. Nous développerons notre analyse de cette ville, non sans avoir expliqué le fonctionnement du programme, avec les obligations des provinces et des municipalités, intermédiaires obligés entre les sommes avancées par le gouvernement supérieur et le citoyen visé, qu'il soit un individu ou une compagnie de construction. Nous verrons localement quels liens ont entretenus les divers acteurs qui y ont été impliqués, tant aux niveaux politiques qu'administratifs, financiers ou commerciaux. Nous examinerons aussi le profil socio-économique des bénéficiaires du programme, cela afin de constater si les critères définis par le législateur ont été pris en compte lors de l'attribution des subventions. Le programme soulève plusieurs questionnements lorsque l'on porte notre regard sur Saint-Lambert en particulier. Qu'est-ce qui a motivé la petite ville à y embarquer avec tant d'enthousiasme et qui, finalement, a profité de ce plan d'habitation? Après avoir répondu à ces questions, nous reporterons de nouveau notre regard à une échelle pancanadienne d'abord afin

¹ *The South Shore Gleaner*, 2 septembre 1922, p. 2. Arthur John Mahon allait d'ailleurs être, comme plusieurs membres de sa famille, un des bénéficiaires dudit programme. Cette publicité est reproduite ici en page 79.

de comparer nos résultats avec ce qu'ont pensé certains historiens du programme canadien, puis pour tirer quelques conclusions générales sur la réussite relative du programme.

Le nœud de notre sujet est le programme de construction de logements, dont le cadre temporel s'étend entre les années 1918 et 1924. Toutefois, les dates extrêmes de ce mémoire vont donc de 1909 à 1951, de la création de cette Commission de la conservation évoquée plus haut, jusqu'à la fin de la tutelle de Saint-Lambert, demandée à la Commission municipale du Québec en 1936 pour pouvoir gérer l'énorme dette qui l'étouffât en lien notamment avec sa participation au programme.

Au lendemain de la Première Guerre mondiale, le besoin de logement est si pressant au Canada que le gouvernement Borden met de l'avant une politique nationale afin de stimuler la construction résidentielle. En effet, la guerre a freiné celle-ci et les matériaux de construction ont subi une forte inflation. Les villes composent avec un afflux de nouvelles populations, nourries démographiquement par les vagues d'immigration et l'apport d'une population rurale attirée par les possibilités d'emplois. Des bâtiments du XIX^e siècle, mal construits ou peu entretenus sont maintenant des taudis où, dans plusieurs villes, s'entassent des familles d'ouvriers. Cette nécessité rejoignait les préoccupations de la Commission de la conservation, nourries par les principes mis de l'avant par son expert dans les questions urbaines, le britannique Thomas Adams, engagé au seuil de la guerre.

De plus, les gouvernants fédéral et provinciaux sont conscients qu'il faudra loger les dizaines de milliers d'anciens combattants qui reviennent au pays et auront comme projet de s'établir avec leur famille. En 1919, on parle de la nécessité de construire plus de 50 000 maisons. Ainsi prend forme le plan d'habitation, présenté à la toute fin de 1918². Les groupes que le législateur souhaite privilégier sont les vétérans et les ouvriers. Le mécanisme de mise en application de ce

² Canada. Gouverneur Général. « Création de meilleures conditions de logements », dans *Proclamations et arrêtés du Gouverneur Général en Conseil qui ont force de loi*, Ottawa, J. de Labroquerie Taché, Imprimeur du Roi, 1919, p. xc-xci

programme de prêts prévoit que le gouvernement fédéral mette à la disposition des provinces une somme totale de 25 millions de dollars, répartie au *prorata* de la population de celles qui veulent se prévaloir de ce programme. Les provinces participantes adoptent à leur tour une loi permettant d'avancer aux municipalités une partie de cette aide dédiée au logement, reçue du gouvernement fédéral.

La participation du Québec s'amorce en 1919, alors que le gouvernement Taschereau fait voter la loi *pourvoyant à la construction de logements ouvriers et à des avances aux municipalités*, visant à « encourager et aider à la construction de maisons sanitaires, surtout pour les soldats revenus de la guerre, les ouvriers des villes et de diminuer la congestion des grands centres »³. Les municipalités sont invitées à soumettre leur intention à la Province afin de pouvoir prêter à leur tour aux personnes ou compagnies désireuses de faire construire, sous certaines conditions, une ou des maisons. Saint-Lambert verra la construction de 276 logements sur son territoire, majoritairement par le biais d'une dizaine de compagnies de construction. Cette participation est la seconde en importance à l'échelle de la province, où 28 municipalités s'engageront dans ce programme. Bien que le contingent lambertois des soldats ait été significatif, toutes proportions gardées, soit environ 10 % de la population, nous verrons que les vétérans n'ont pas été nombreux à profiter du programme. De plus, nous démontrerons par une analyse socio-économique de sa population que Saint-Lambert ne peut être qualifié de ville ouvrière, alors que ce groupe social ait aussi été visé par le législateur. En 1921, au lendemain de l'adhésion au programme d'aide initié par Ottawa, elle a une population de 3 890 habitants, à 62,3% d'origine britannique⁴. C'est une société biculturelle, où chacune des deux communautés linguistiques a ses églises, ses écoles, ses commerces, ses associations culturelles, sportives ou caritatives. Toutes ces institutions sont ancrées dans leur groupe d'appartenance et servent de lieux importants de socialisation. L'adhésion des Lambertois à la politique fédérale de logement

³ *Loi pourvoyant à la construction de logements ouvriers et à des avances aux municipalités*. (1919). 3^e sess., 14^e lég. https://recherchedocumentaire.assnat.qc.ca/PdfHighlighter/api/highlighter?AdresseFichier=https%3A%2F%2Fresearchdocumentaire.assnat.qc.ca%2FDocumentPublique%2FPublique%2FLois_annuelles_du_Qc%2F1919%2520%25289%2520GeoV%2529%2F1919_chap._010_fr.pdf&Texte=logements&Avance=false

⁴ Corbeil, T. Population et société (1861-1971). Dans H. Chartrand Copti (dir.), *Saint-Lambert au fil des ans/Saint-Lambert Through the Years 1857-2007*. Saint-Lambert, Société d'histoire Mouillepie, 2007, p. 63

souligne la même ségrégation, étant principalement le fait de la majorité d'origine britannique, au-delà même de sa proportion démographique. Paradoxalement, cela ne se vérifie guère parmi les militaires qui, bien que ciblés par le programme, n'y adhèrent qu'en très faible nombre.

Peu avant la fin du programme en 1924, certaines de ces compagnies commencent à avoir des problèmes financiers, suspendant leurs remboursements hypothécaires à la municipalité, ce qui donnera lieu à des saisies. De plus, lorsque la Crise économique prend de l'ampleur au début des années 1930, des individus emprunteurs se retrouvent en défaut de paiement et voient leur propriété saisie à leur tour par la municipalité. Par un effet de dominos s'en suit un défaut de paiement de cette dernière à l'égard de la Province. Ainsi, quatre ans après la création en 1932 de la Commission municipale de la province de Québec, la Cité de Saint-Lambert fait une requête auprès de cette nouvelle instance afin de se faire déclarer en défaut. Elle sera maintenue dans un état de dépendance administrative durant quinze ans, jusqu'en 1951, au moment où la dette est équilibrée et que la relance économique d'après-guerre est bien entamée. Notre objectif, avec ce mémoire, est de mettre en contexte et de documenter le programme de construction de logements, cela en prenant pour exemple Saint-Lambert, en exposant les règles dictées tant par le gouvernement fédéral que celui de la province. Nous verrons donc concrètement quel impact a eu le programme dans la communauté lambertoise, quels en ont été les promoteurs, les constructeurs et les bénéficiaires.

Notre étude évoque le début des années 1910, alors que Montréal et sa région sont témoins d'une intense activité spéculative. Saint-Lambert, avantageusement située à un jet de pierre de la métropole, n'y échappe pas. La municipalité a été incorporée en 1857 autour d'un nouveau nœud ferroviaire créé à la suite du prolongement depuis Laprairie du chemin de fer Champlain & Saint-Laurent et l'installation de son nouveau terminus en 1852, puis par la construction du pont Victoria, qui s'échelonna de 1854 à 1859. À l'abolition du régime seigneurial en 1854, nonobstant l'installation de ce nœud ferroviaire à cheval sur la limite entre la baronnie de Longueuil et la seigneurie de Laprairie-de-la-Magdeleine, rien d'autre que la proximité avec le centre névralgique de la métropole n'aurait alors entraîné la création de Saint-Lambert en corporation municipale. À défaut d'assises administrative ou paroissiale, la naissance de Saint-

Lambert s'appuie donc sur des assises géographique – la proximité de Montréal – et économique, par ce passage obligé d'un lien ferroviaire avec, entre autres, le marché américain. L'ouverture du pont rend obsolète le terminus de la Champlain & Saint-Laurent; la terre qu'il occupait est lotie et mise en vente à l'enchère publique en 1872 par la compagnie du Grand Tronc⁵. Ce sera la réelle naissance d'un village qui vient s'appuyer sur le côté sud de l'actuelle rue principale, l'avenue Victoria, voie ancienne identifiée jadis comme le chemin de la Pinière. Voisine du côté sud de cette propriété de la Champlain & Saint-Laurent, une autre terre est lotie dès 1854, mais son développement ne sera pas entamé pas avant 1890⁶. En 1872, le marchand et homme politique montréalais Louis-Alphonse Boyer découpe lui aussi en lots une portion de sa terre à l'extrémité nord de Saint-Lambert. Encore là, ce dernier secteur ne se verra toutefois développé qu'après la Seconde Guerre⁷.

Nous constatons donc que la genèse de Saint-Lambert remonte aux années 1850-1875. Cette effervescence ne s'arrête pas à ces seuls événements, puisque malgré l'ouverture du pont en 1859, les besoins d'assurer un lien moins exclusif entre l'île de Montréal et le sud du Québec persistent avec des projets à répétition de nouveaux ponts ou tunnels. Le moindre ne sera pas celui, sans suite, de l'impressionnant pont Royal-Albert, daté de 1875. Selon Dany Fougères, une dizaine de projets de lien entre Montréal et la Rive-Sud ont été évoqués au cours du demi-siècle qui aura séparé celui du pont Royal-Albert et la mise en chantier du pont du Havre, bientôt renommé « Jacques-Cartier »⁸. C'est aussi l'époque où le territoire lambertois délaisse progressivement sa fonction agricole pour celle de banlieue domiciliaire, peu à peu à partir de

⁵ Rielle J. (1875). *Plan of Property Belonging to the Grand Trunk Railway Co. Situate at St. Lambert opposite Montreal Subdivided into Villa and Building Lots*. ANQ-M CA601,S171,SS2,SSS2,D1145. Parmi les acquéreurs des lots vendus à l'encan, notons la présence de cadres du Grand-Tronc comme l'ingénieur E.P. Hannaford, l'agent James Russell, le comptable W.H. Rosevear, ainsi que le notaire C.E. Belle. Par la même occasion, une autre terre, ayant servi de base pour la construction du pont Victoria, est vendue à l'industriel William Clendinneng.

⁶ Perrault H. M. (1854). *Plan of M^r. Alexis Marcil's Farm shewing its proposed subdivision into lots*. ANQ-M CA601,S53,SS1,P153

⁷ Rielle J. (1875). *Plan of Property belonging to L.A. Boyer situate at St. Lamberts opposite Montreal*. ANQ-M CA601,S171,SS2,SSS2,D1146. Notez que la date originelle de ces deux dernières références est de 1872.

⁸ Fougères, D. « Le pont Royal-Albert, 1875-1876: histoire d'une bérézina sur fond de rivalités ferroviaires ». *Revue d'histoire de l'Amérique française*, vol. 75, n° 3, 2022, p. 3-34. <https://doi.org/10.7202/1092169ar>

1890, mais surtout avec l'effervescence de l'ère de Wilfrid Laurier, manifeste au tournant des années 1910. Le programme d'habitation arrivera une dizaine d'années plus tard. Dans quelle mesure a-t-il contribué à l'évolution de cette dynamique?

Un autre élément structurant qui va alors stimuler le développement de la municipalité et de la proche Rive-Sud est l'instauration, à la fin de 1909, d'un service de tramways reliant le bas de la ville de Montréal (la place d'Youville) à Saint-Lambert. On assiste à ce moment à diverses opérations spéculatives qui vont déboucher sur un développement immobilier, surtout visible dans le quartier Brooklyn jouxtant le centre du village au nord, que le riche cultivateur Noël Mercille, ancien maire, vient de vendre à la *Montreal and St. Lambert Terminal Development Co.* pour la somme de 350 000 \$⁹. Une dizaine d'années après, au début de la période qui nous intéresse particulièrement dans le cadre de ce mémoire, la municipalité acquiert le nouveau statut juridique de « cité », à la suite d'une modification de sa charte en 1921. Nous pouvons donc constater que sous l'angle du cadre spatial, la proximité avec le centre de la métropole a été un facteur déterminant, même s'il n'a pas toujours débouché sur un développement domiciliaire dynamique, structuré et immédiat. Notons que les limites de la municipalité ont été modifiées peu après la période principalement couverte par ce mémoire. En 1935, Saint-Lambert regagne la partie sud de son territoire qu'elle avait perdue en 1875 au profit de la municipalité de paroisse de Saint-Antoine de Longueuil¹⁰.

BILAN HISTORIOGRAPHIQUE

Notre sujet d'étude touche les thèmes suivants, autour desquels nous dressons notre bilan historiographique: les politiques d'habitation, sujet qui, au chapitre 3, nous permettra

⁹ Noël Mercille vend aussi à la même occasion le résidu de la terre que son père avait tenté de développer en 1854. L'ensemble des deux terres (numéros de cadastre 162 et 256) sera alors divisé en 2 500 lots. Le montant de la vente correspond à peu près à 10 000 000 \$ en 2023. Voir : Brillant avenir pour St Lambert. Dans *La Presse*, 18 février 1909, p. 16

¹⁰ Collectif. « Les limites de Saint-Lambert – 2^e partie ». *Cahier n° 3*, Comité d'histoire Mouillepiep, 1982, p. 2-5. Ses limites correspondent alors à peu de chose près à celles d'aujourd'hui, si nous excluons le quartier de la cité-jardin de Préville, qui sépare Saint-Lambert de la ville de Brossard, et qui se développera dès les années 1950 comme municipalité autonome avant sa fusion en 1969 avec le secteur étudié.

notamment d'évaluer comment leurs auteurs ont été critiques du programme que nous étudions; les études sur la banlieue montréalaise, dans lesquelles nous verrons si la problématique du logement y a été abordée; enfin, la Rive-Sud et Saint-Lambert, notre cas de figure.

Études sur les politiques d'habitation

C'est à partir de la fin des années 1970 que des chercheurs se sont intéressés à l'histoire des politiques canadiennes du logement. C'est principalement du côté du Canada anglais que ce thème a été fouillé, notamment par Sean Purdy ou Andrew Eric Jones. L'historiographie québécoise a relativement peu d'études dédiées exclusivement aux débuts des politiques canadiennes de logement, comme en témoigne le bilan historiographique des mémoires et thèses dressée par François Guérard en 2000¹¹. La même année, Richard Harris présente une étude comparée des historiographies canadienne et américaine¹². Les études parues dans les revues spécialisées, les seules qui portent sur le cadre temporel qui nous intéresse, ont été écrites par des historiens anglophones. Elles ne touchent que peu le contexte québécois, parce que générales, ou parce qu'elles concernent un cadre spatial provincial ou municipal précis, ailleurs au Canada. Plusieurs études ont été publiées, mais qui concernent une période plus longue, mentionnant tout au plus le plan fédéral de 1918 de manière introductive ou ne débutant carrément leur analyse qu'au milieu de la Crise économique, avec l'adoption de nouvelles politiques encourageant la construction¹³.

¹¹ Guérard, F. « L'histoire urbaine au Québec : la recherche récente à la maîtrise et au doctorat ». *Revue d'histoire de l'Amérique française*, vol. 54, no 2, 2000, p. 247-268.

¹² Harris, R. « More American than the United States. Housing in Urban Canada in the Twentieth Century ». *Journal of Urban History*, vol. 26, n° 4, 2000, p. 456-478

¹³ Nous pouvons citer par exemple Albert Rose, dont l'étude ne traite que les politiques des années 1935-1980. Rose, A. *Canadian Housing Policies, 1935-1980*. Toronto, Butterworths, 1980, 216 p. Quant aux questions de rapatriement des soldats à la vie civile après la Seconde Guerre, non abordées dans le cadre du présent mémoire, nous pouvons mentionner notamment Fahrni, M. (2005). *Household Politics: Montreal Families and Postwar Reconstruction*. Toronto, University of Toronto Press, 350 p., Neary, P. et J.L. Granatstein (1998). *The Veterans Charter and Post-World War II Canada*, Montréal et Kingston, McGill-Queen's University Press, 336 p. ou MORTON, Desmond et Glenn T. WRIGHT. *Winning the Second Battle: Canadian Veterans and the Return to Civilian Life : 1915-1930*, Toronto, University of Toronto Press, 1987, 328 p.

L'étude la plus ciblée touchant le programme fédéral de 1918 a été écrite par Andrew Eric Jones, de l'Université Carleton. Intitulée *The Beginning of Canadian Government Housing Policy, 1918 - 1924*, elle s'inscrit dans les études du *Centre for Social Welfare*¹⁴. L'auteur y explique la genèse de ce programme, les motivations ayant présidé à sa création, son établissement, expose les réponses des diverses provinces qui s'y sont engagées, puis les divers signes de son délaissement par les autorités fédérales, avant de conclure avec les résultats et les raisons de son abandon. Selon lui, les effets du programme ont été marginaux, ratant ses cibles quant à favoriser le logement de clientèles ciblées, à savoir les vétérans et les ouvriers. Il estime aussi que les municipalités, sauf rares exceptions, n'ont pas été en mesure de bien gérer ce programme, faute d'expertise et de compétence. Jones prétend aussi que les initiateurs en ont tiré un profit politique, semblant répondre aux désordres sociaux causés par la crise du logement, plus qu'au profit significatif des bénéficiaires visés.

Oberlander et Fallick, dans leur étude couvrant trois périodes de l'évolution des politiques fédérales d'habitation, estiment que le gouvernement central a toujours été réactif et non initiateur face aux événements qui exigeaient des actions concrètes en matière de logement, poussé par la conjoncture et la société civile, mais toujours soucieux de ne pas empiéter sur les compétences des provinces. Une constance au cours du siècle a été l'objectif de favoriser l'accès à la propriété pour les Canadiens. Ainsi, selon ces auteurs, le programme, pour le gouvernement central, n'a pas constitué une stratégie de réforme sociale ou économique, mais plutôt une réponse à des problèmes exceptionnels et urgents, soit de calmer l'instabilité sociale liée à la pénurie de logements, de créer de l'emploi et de loger des milliers de soldats revenant du front. Oberlander et Fallick estiment aussi que le programme a été improvisé, manquant de balises administratives claires, échouant à soulager la pénurie de logements, et que d'une aucune manière, il n'a constitué la base d'une intervention publique durable en matière d'habitation¹⁵.

¹⁴ Jones, A. E. *The Beginning of Canadian Government Housing Policy, 1918-1924*. Ottawa, Carleton University, 1978, 58 p.

¹⁵ Oberlander, H.P. et A.L. Fallick. *Housing a Nation: The Evolution of Canadian Housing Policy*. Canadian Mortgage and Housing Corporation, 1992, 164 p.

John Bacher présente un essai traitant trois-quarts de siècle de politiques gouvernementales en matière le logement¹⁶. Il met au centre de son analyse la vision politique des années 1930-1940, dont l'objectif visait à conserver la domination du secteur privé en habitation plutôt que de garantir un logement décent aux familles à faible revenu. Pour notre intérêt, il consacre le chapitre deux de son ouvrage à la période précédant la Crise, avec la genèse du premier programme de 1918. Au sujet de ce programme, il parle des dissensions dans le cabinet unioniste de Borden, où les Libéraux ont finalement eu le haut du pavé, avec l'aide du premier ministre ontarien pour qui le logement, dans un contexte d'après-guerre, était bien un problème « national ». En face d'eux, le ministre des Finances White, qui y voyait une compétence municipale. Bacher insiste sur l'inaptitude du programme à fournir des habitations abordables aux employés d'usine, tant les coûts de construction étaient gonflés par la Guerre. Selon lui, un programme de subvention pauvre ne pouvait que déboucher sur des constructions de piètre qualité, ce qui a pu provoquer au Québec la reprise de maisons par certaines municipalités. L'échec du programme a eu un effet démobilisateur sur l'implication gouvernementale au chapitre du logement. Purdy critique le cadre d'analyse de Bacher, à son sens trop orienté vers les positions politiques et non vers les études des théoriciens des réformes en matière de logement, supportées par certains groupes sociaux¹⁷.

Se concentrant sur Montréal, l'ouvrage de Marc H. Choko, bien que débutant en 1860, court jusqu'à la fin de la Crise économique¹⁸. Une des trois parties traite des années 1914-1929, avec des données sur le contexte du logement : nombre, densité, coûts, part du revenu, taux d'occupation, etc. Dans une perspective marxiste, l'auteur évoque la première intervention en la matière par le gouvernement de la province de Québec en 1914, avec la *Loi pour aider à la construction de maisons d'habitation dans les cités, villes et villages* qui selon lui, n'a pas eu

¹⁶ Bacher, J. *Keeping to the Marketplace: The Evolution of Canadian Housing Policy*. Montréal et Kingston, McGill-Queen's University Press, 1993, 327 p.

¹⁷ Purdy, S. « Crisis, Progress and Tin Cans in Housing and Housing Histories in Canada ». *Urban History Review/Revue d'histoire urbaine*, vol. 23, n° 2, 1995, p. 45-49.

¹⁸ Choko, M.H. *Crises du logement à Montréal (1860-1939)*. Montréal, Éditions coopératives Albert Saint-Martin, 1980, 282 p.

d'effets. Choko évoque par la suite les principaux paramètres du programme de construction de 1918, exposant les préoccupations intéressées des « bourgeois » pour qui un ouvrier bien logé garantit une stabilité sociale et économique. L'embellie au chapitre des salaires jusqu'en 1921 sera assombrie par après avec un taux de chômage en hausse, et l'entassement qu'on a vu diminuer sera terni par l'augmentation de la part du revenu consacré au logement.

Dans un article autour du travail de Thomas Adams au Canada, Michael Simpson estime que le programme fut un malheureux échec et ce, pour diverses raisons : la méconnaissance des besoins en habitation, l'imperfection des mécanismes de contrôle, la pression du coût des matériaux sur le prix des maisons, le coût trop élevé des maisons pour les vétérans et les ouvriers, principaux bénéficiaires, cause de l'essoufflement de l'essor immobilier de l'après-guerre dès 1923¹⁹.

L'article de Jill Delaney porte sur une banlieue d'Ottawa nommée Lindenlea, érigée selon le principe de cité-jardin, dans le cadre du plan d'habitation étudié ici²⁰. Comme le titre de l'article l'indique, cette banlieue a été conçue par Thomas Adams dans le cadre du plan fédéral issu de l'arrêté en conseil de 1918. Ce planificateur s'est inspiré des principes du mouvement progressiste de réforme urbaine et du concept de cité-jardin. L'auteure met très bien en contexte son cas de figure en dressant la genèse de ce mouvement, originaire de la Grande-Bretagne à la fin du XIX^e siècle, selon lequel la maison comme propriété privée, avec l'épouse-mère en son centre, est considérée la garante de la stabilité sociale, de la santé et de la moralité familiales, et, ultimement, nationales. Les caractéristiques de cette « banlieue-jardin » ainsi que les types de maisons qui y furent construites, décrites ici par Delaney, lui font conclure que ce projet n'a pas atteint un de ses objectifs, qui était de fournir un logement décent aux familles à faible revenu tel que le législateur le souhaitait dans la formulation du programme.

¹⁹ Simpson, M. « Thomas Adams in Canada, 1914-1930 », *Urban History Review / Revue d'histoire urbaine*, vol. 11, n° 2, 1982, p. 1-15

²⁰ Delaney, J. « The Garden Suburb of Lindenlea, Ottawa. A Model Project for the First Federal Housing Policy, 1918-1924 ». *Urban History Review/Revue d'histoire urbaine*, vol. 19, n° 3, 1991, p. 151-165.

Un article de Jill Wade, paru dans la même revue, a comme cadre spatial la ville de Vancouver ²¹. Elle y expose, elle aussi, les motivations à l'origine du programme d'aide fédéral au logement que certains historiens ont jugé comme ayant été un échec, ce à quoi elle adhère avec réserve. Bien que son étude ne couvre que la ville de Vancouver, elle aborde brièvement la situation dans d'autres provinces, effleurant le Québec qui, contrairement à la Colombie-Britannique, n'a pas réservé spécifiquement aux anciens combattants les logements construits. Son étude peut nous inspirer, traitant par exemple de statistiques de construction ou du pourcentage de saisies immobilières. Elle critique aussi la lourdeur de la chaîne financière en expliquant l'effet domino négatif de la Crise économique sur les différentes parties prenantes du programme, situation que Saint-Lambert a connue. Selon Jill Wade, qui rejoint ici Delaney, les objectifs visés par les concepteurs du programme n'ont pas été rencontrés, ce qui fait que trop peu de maisons ont été construites et les familles à faible revenu y ont été laissées pour compte. Enfin, l'historienne évoque les effets négatifs à plus long terme de la Crise, en citant l'exemple de l'absence de participation de Vancouver aux programmes subséquents en habitation du gouvernement fédéral ; en effet, ce n'est qu'à la fin des années 1940 que la Ville s'investira dans le logement social, comme le réclament ardemment certains groupes de pression. L'article décrit exactement le contexte dans lequel a évolué le programme de 1918 et, bien que la ville britanno-colombienne soit beaucoup plus peuplée, le cas de figure s'apparente à celui que nous étudions, hormis la tutelle.

Étudiant le cas de Vancouver, Janna Nadine Tyner conclut comme les auteurs précédents que le programme a failli à fournir des logements abordables aux gens à faible revenu et que ses exigences financières étaient hors de portée pour cette catégorie visée à l'origine. Elle rapporte que la plupart des maisons érigées dans le cadre du programme l'ont été en 1919 et 1920, et que dès 1921, une association de vétérans réclamât, en vain, des fonds supplémentaires afin d'apporter des solutions aux problèmes persistants de pénurie de logements et de chômage. Selon Tyner, le programme a plutôt favorisé (à 80 %) la classe moyenne (*middle and respectable*

²¹ Wade, J. « The "Sting" of Vancouver's Better Housing "Spree", 1919-1949 ». *Urban History Review/Revue d'histoire urbaine*, vol. 21, n° 2, 1993, 92-103.

working classes). La typologie favorisée (la banlieue pavillonnaire) rejoignait les valeurs de cette classe moyenne pouvant s'installer en périphérie, la totalité des logements, sauf un, ayant été construite dans les banlieues de la ville britanno-colombienne et non dans le centre-ville surpeuplé. Comme d'autres auteurs, Tyner associe le type de constructions réalisées grâce au programme à l'image sécuritaire du noyau familial, garant de la moralité et de la stabilité de la nation. Pour l'auteure, il est clair que le programme -et son application par l'administration de la Colombie-Britannique- véhiculait, non pas les motivations premières du législateur fédéral, mais plutôt des idéaux associés à la classe moyenne. En cela, cette réalité peut rappeler celle rencontrée dans le cadre physique que nous avons étudié²².

Dans un texte qui couvre la première moitié du XX^e siècle, Sean Purdy porte son regard sur le rôle des réformateurs à l'origine des politiques d'habitation mises de l'avant par le gouvernement fédéral²³. L'auteur soutient que le programme, au-delà de l'élimination des taudis, du renforcement de l'hygiène et de la moralité des membres de la classe ouvrière, visait un renforcement de la nation industrielle, efficace et productive. L'élément déclencheur de ces politiques a été la Première Guerre mondiale selon Prudy, époque d'un nationalisme exacerbé agissant comme un ciment social. La « canadianisation » passe donc par l'amélioration des conditions d'habitation et la maison individuelle devient unité de stabilité sociale, suggère l'analyse de l'auteur. Celui-ci poursuit son analyse jusqu'à la Crise économique des années 1930. Alors qu'appuyés sur une rationalité scientifique issue des nouvelles sciences sociales, les réformateurs en appellent, selon Prudy, à une implication soutenue du gouvernement fédéral dans la planification urbaine et l'habitation. Dans son analyse, Purdy démontre l'évolution fort inégale des politiques en matière de logement sur trois décennies.

Jason Gilliland et Matt Sendbuehler affirment qu'en Ontario, le programme fédéral a eu pour objectifs la promotion de la construction de maisons modernes visant à soulager la surpopulation

²² Tyner, J.N. *The Better Housing Scheme Bungalow in 1920 Vancouver: Wedding Economy and aesthetics in the Craftsman Model*. Mémoire de maîtrise, University of British Columbia, 1995, 107 p.

²³ Purdy, S. « Industrial Efficiency, Social Order and Moral Purity : Housing Reform Thought in English Canada, 1900-1950 ». *Urban History Review/Revue d'histoire urbaine*, vol. 25, n° 2, 1997, p. 30-40

des logements dans la ville, en permettant l'accès à la propriété aux ouvriers et aux vétérans tout en contribuant à la santé publique et au bien-être par une planification urbaine appropriée²⁴. Ils suggèrent que 1918 a joué un rôle dans l'émergence de la planification urbaine et architecturale, cela au profit d'une nouvelle conception de la « banlieue idéale », où la classe ouvrière se voit théoriquement désormais habiter un univers qui s'apparente à celui de la classe moyenne. En revanche, ils estiment que le plan ontarien d'habitation n'a pas eu des répercussions quantitatives significatives. Accaparant environ le tiers des sommes votées par le fédéral, il a permis de construire 2 771 maisons en trois ans, ne répondant qu'à 15 % des besoins. Selon eux, le résultat a davantage été la planification d'une croissance en marge de la ville où les terrains sont moins coûteux, que le règlement des problèmes de surpopulation des logements dans la ville elle-même.

Une étude comparative entre les historiographies américaine et canadienne, faite par Richard Harris, couvre trois sujets : l'habitation et la maison, le financement de l'immobilier et les politiques de logement. À ce dernier chapitre, l'auteur avance que le siècle a vu l'émergence des promoteurs-constructeurs (*developers*), plus tardive au Canada qu'aux États-Unis malgré l'existence de programmes les favorisant. Selon l'auteur, le programme fédéral de logement a tenté de faire la promotion de quartiers planifiés (*planned subdivisions*) avec peu de succès, mais qu'on a alors surtout assisté à la construction de maisons sans coordination. L'article est pertinent au chercheur dans la mesure où les sous-thèmes exposés sont accompagnés d'un appareil de notes où les références sont nombreuses. De plus, contrairement aux articles précédemment exposés ici, celui de Harris aborde le contexte montréalais, trop souvent ignoré par les historiens canadiens hors-Québec, bien qu'effleuré par Wade et Purdy. Il présente l'historiographie de l'habitation au XX^e siècle dans une perspective comparative entre les États-Unis et le Canada, bien qu'il fasse beaucoup plus état de ce qui s'est écrit ici que chez nos voisins du sud durant les deux

²⁴ Gilliland, J. et M. Sendbuehler. « "...to produce the highest type of manhood and womanhood " : the Ontario Housing Act, 1919, and a new suburban ideal ». *Urban History Review/Revue d'histoire urbaine*, vol. 26, n° 2, 1998, p. 42-55

dernières décennies du siècle dernier²⁵. L'entrée en matière de Harris, inspirée du courant de l'histoire « par le bas », confère à son étude une touche un peu plus sociale, en prenant à témoin l'expérience d'un ménage de Hamilton, mais cet exemple s'intègre mal à une étude d'ordre historiographique. Selon lui, l'historiographie canadienne a atteint une certaine maturité, mais il déplore qu'elle n'ait pas encore – en 2000 – adopté la méthodologie comparative. À cet effet, il conclut en comparant les historiographies américaine et britannique, l'une plus orientée vers la classe moyenne, et la dernière vers la classe ouvrière, puis situe la nôtre à cheval sur ces deux réalités, à savoir autour d'une classe ouvrière propriétaire et suburbaine, reflet selon lui d'une plus grande tradition socio-démocrate.

Du côté des ouvrages plus généraux, mentionnons l'*Histoire de Montréal* de Paul-André Linteau²⁶. Cette synthèse divisée en périodes aborde la question du logement, surtout pour celle précédant la Grande Guerre. Il inscrit bien sûr cette préoccupation sociale dans le courant réformateur qui a eu cours au tournant du XX^e siècle. Il brosse aussi un court portrait de la situation montréalaise, mentionnant que la salubrité était un enjeu plus crucial que la surpopulation des logements. Avec l'accroissement de la population par l'immigration, c'est souvent celle-ci qui occupera les logements décrépits, alors qu'une partie des résidents qui les habitaient se déplacera vers la périphérie où ont été construits des logements relativement récents. Linteau affirme aussi qu'il faut prendre avec réserve les critiques des réformateurs, qui avaient tendance à considérer la réalité de l'habitation comme étant monolithique, alors qu'elle était diversifiée. Bien que la situation s'améliore, avec la construction de logements pourvus de toilette, d'eau chaude et de chauffage par chaudières, il n'en demeure pas moins qu'une partie de la population vivait dans des conditions déplorables. Pour la période suivante, Linteau fait état des fluctuations économiques qui entourent la période, avec l'effondrement du marché immobilier en 1913 qui ne s'achèvera qu'une fois la Guerre installée, et le ralentissement qui revient une fois le conflit

²⁵ Harris, R. More American than the United States – Housing in Urban Canada in the Twentieth Century. *Journal of Urban History*, vol. 26, n° 4, 2000, p. 456-478. Aussi, Paul-André Linteau a sommairement abordé cette question dans un article paru en 1987. Voir Linteau, P.-A. Suburbanization in a North American Context. Does the Border Make a Difference?. *Journal of Urban History*, vol. 13, n° 3, 1987, p. 252-274.

²⁶ Linteau, P.-A. *Histoire de Montréal depuis la Confédération*. Montréal, Éditions du Boréal, 1992, 613 p.

terminé, dégénérant en une autre crise de 1920 à 1922. Au sujet de la Crise de 1929, Linteau mentionne que le secteur de la construction est probablement le plus atteint.

Un autre ouvrage de synthèse est certainement la somme sur *l'Histoire de Montréal et de sa région*.²⁷ Bien que la question logement n'y soit que peu abordée pour la période qui nous intéresse et qu'il n'y ait aucune référence au programme de construction de 1919, nous y trouvons tout de même mentionnée l'action des réformateurs, dont celle de l'ancien conseiller municipal Ames, préoccupé par les questions de santé publique. On y trouve des éléments de statistiques qui peuvent se rapprocher du contexte de la rive-sud, notamment au sujet du développement des populations dans les premières et deuxième couronnes, marqué entre 1891 et 1931, tout comme on a pu le constater pour notre cas d'étude. Autre parallèle : la disparité des quartiers, banlieues ou municipalités annexées, quant à la valeur foncière des maisons construites et la présence plus ou moins importante d'industries manufacturières, situation qui peut se comparer aux différentes municipalités de la proche couronne sud. L'évocation de la valeur des maisons dans certaines banlieues de l'île de Montréal est intéressante à qui étudie les questions d'habitation. Notons finalement que Claire Poitras examine plus en profondeur la Rive-Sud, mais son cadre temporel se situe après la Seconde Guerre mondiale.

La banlieue

Concentré sur les banlieues montréalaises situées sur l'île, Harold Bérubé évoque cette périphérie, dynamisée par la prospérité économique de la ville-centre et de l'activité des promoteurs qui y œuvrent²⁸. Son étude concerne les banlieues dites bourgeoises que sont Westmount, Mont-Royal et Pointe-Claire, la troisième différant des deux premières par son ancienneté, appuyée à son origine, comme Saint-Lambert, sur une communauté francophone rurale ou villageoise. Toutefois, selon l'auteur, les trois municipalités ont témoigné du processus de spécialisation de l'espace, alors qu'elles accueillent à terme un groupe largement majoritaire aux aspirations sociales et culturelles marquées. Bérubé aborde ces communautés sous l'angle

²⁷ Fougères, D. (dir.). *Histoire de Montréal et de sa région*. Québec, Presses de l'Université Laval, 2012, 1596 p.

²⁸ Bérubé, H. *Des sociétés distinctes. Gouverner les banlieues bourgeoises de Montréal, 1880-1939*. Montréal et Kingston : McGill-Queen's University Press, 2014, 268 p.

de la construction de cette identité, appuyée dans les cas étudiés sur un idéal bourgeois. Bien qu'à une échelle économique différente, cette dynamique sociale s'est aussi vérifiée à Saint-Lambert. De plus, cette dernière, comme les deux villes de Mont-Royal et Pointe-Claire, ont tiré profit du chemin de fer pour son développement. L'auteur n'aborde pas spécifiquement le programme de logements – et seule Mont-Royal, ville planifiée de promoteurs, y aura participé –, mais au plus fort de la Crise, plusieurs se trouvent en défaut de paiement de taxes et la construction résidentielle chute. À Pointe-Claire, assez tôt se présente aussi le problème des propriétés récupérées pour les taxes non payées et, comme à Saint-Lambert, on bradera les terrains en les offrant à 1\$, sous certaines conditions, afin de relancer le développement domiciliaire.

Pour sa part, Larry D. McCann étudie uniquement la ville de Mont-Royal, couvrant les années 1910-1925²⁹. Communauté planifiée, inspirée des principes de la cité-jardin, elle est issue d'un développement mis de l'avant par la Canadian Northern Montreal Land Company, dont les promoteurs ont incorporé la municipalité. En réponse aux problèmes de congestion et de multiplication de taudis, divers secteurs seront développés en périphérie du centre-ville, dont cet espace derrière le mont Royal, par où passera dès 1918 le chemin de fer conduisant vers le nord. Mont-Royal était partie de ces banlieues répondant à l'essor immobilier d'avant la Première Guerre, nourri par une arrivée importante d'immigrants européens. Tout comme Westmount et Notre-Dame-de-Grâce pour les communautés anglophones, et Outremont du côté des francophones, Mont-Royal venait, à la fin de cette période, rompre avec le modèle montréalais de maisons en rangée pour offrir ces pavillons unifamiliaux typiques des banlieues de classe moyenne et se définissait comme « cité modèle ». Elle se développa surtout après la Première Guerre, avec la recapitalisation qui a suivi et le plan d'habitation gouvernemental du début des années 1920. Curieusement, elle participa au programme de logements bien que ses promoteurs aient établi des règlements visant à y attirer des membres de la classe moyenne et non des ouvriers. Selon l'auteur, se conformer aux règles de ce programme présentait un défi pour les intervenants tant publics que privés, ce qui allait provoquer un lent démarrage de la participation

²⁹ McCann, L.D. « Planning and building the corporate suburb of Mount Royal, 1910-1925 ». *Planning Perspectives*, vol. 11, n° 3, 1996, p. 259-301

de la part de la compagnie de construction avant l'atteinte d'une vitesse de croisière en 1922-1923. À terme, la moitié des 1 000 citoyens de la municipalité sont logés dans les maisons qui en sont issues. Malgré cela, l'auteur a qualifié de succès cette opération, assez pour qu'il y voit dans cet aménagement de modestes banlieues-jardins ayant profité de programmes gouvernementaux une des tendances de l'après-guerre. En revanche, comme Saint-Lambert, Mont-Royal a par la suite essuyé des difficultés financières et a frisé la banqueroute au début de la Crise, ce qui allait freiner l'évolution de cette ville planifiée jusqu'à la fin de la Seconde Guerre mondiale.

Étude souvent citée dans l'historiographie urbaine, le *Maisonnette* de Paul-André Linteau s'attarde sur la ville industrielle de la banlieue est de Montréal, à laquelle elle a été annexée en 1918³⁰. Détachée de la ville d'Hochelaga en 1883, Maisonnette est le siège d'un capitalisme foncier détenu par une élite économique canadienne-française, bien représentée au conseil municipal de la nouvelle municipalité, qui développe le territoire dans ce que l'auteur qualifie de logique planificatrice et cohérente. Cela va de la vente de terrains aux industries – en leur offrant des exemptions de taxes foncières –, encourageant un lotissement appelé à accueillir la construction de maisons logeant les ouvriers, le don de terrains pour l'érection de paroisses, générant un terreau propice à l'établissement d'une population qui peut y travailler et s'adonner à sa pratique religieuse. Maisonnette devient une ville d'ouvriers, surtout locataires, donc éloignés d'une scène municipale réservée à la petite bourgeoisie commerçante et aux propriétaires qui entretiennent aussi des liens (ou sont parfois partie prenante) avec la politique provinciale. Linteau cite la présence de trois députés provinciaux dans l'actionnariat de la Viauville Land Co., sans parler du beau-frère du premier ministre Lomer Gouin³¹. La Première Guerre viendra freiner l'immense élan de cette ville qui s'est endettée en s'inspirant du concept de *City Beautiful* pour se doter d'infrastructures municipales coûteuses, votées par des élus/promoteurs qui y trouvent leur profit. La construction immobilière est stoppée durant la guerre par manque

³⁰ Linteau, P.-A. *Maisonnette ou Comment des promoteurs fabriquent une ville*. Montréal, Boréal Express, 1981, 280 p.

³¹ *Ibid.*, p. 195

de bras. Selon Linteau, l'imbrication du capital industriel, du capital foncier et du monde politique, majoritairement ici entre les mains de Canadiens français, a créé une dynamique de développement urbain qu'on a pu retrouver ailleurs, bien que ces conditions aient été aussi marquées par une conjoncture externe qui leur a été fatale.

Touchant une période plus récente, le cas de Laval-des-Rapides peut à certains égards se rapprocher de Saint-Lambert, notre cas de figure. Issue d'une vieille paroisse de l'île Jésus, la municipalité du nord de la métropole, incorporée en 1912, a vu son urbanisation stimulée par sa proximité avec cette dernière. L'auteur, Luc Dauphinais, amène des réflexions intéressantes sur le rôle des promoteurs, notamment dans leur dynamique avec l'administration municipale³². Bien que ces deux agents aient des préoccupations au premier abord divergentes, le premier ayant en tête son profit tandis que ceux du second concernent plutôt l'intérêt public, une certaine convergence de points de vue s'établit à travers des modifications de part et d'autre, l'un à son projet et l'autre à sa réglementation (ou, depuis la législation sur l'aménagement, par l'adoption de dérogations mineures). Le lendemain des chacun des deux conflits mondiaux a vu l'intervention du gouvernement fédéral dans l'accès à la propriété. La prédilection pour la maison unifamiliale a prévalu dans les politiques de la Société centrale d'hypothèque et de logement, après 1945, tout comme elle a été imposée par le programme d'aide au logement des années 1920 que nous étudions. Pour l'auteur, la banlieue en a été le terrain fertile avec l'urbanisation de l'île Jésus, comme elle avait commencé à l'être sur la proche rive-sud dès le début du XX^e siècle. Il évoque aussi la notion de « projet politique territorial », selon laquelle les objectifs d'aménagement et les choix budgétaires des acteurs politiques locaux peuvent avoir des effets sur la composition sociale du milieu. Cela dit, l'auteur n'élabore pas outre mesure la contribution des paliers supérieurs de gouvernement à la transformation de l'espace urbain, ce qui, pour lui, demeure un terrain à explorer.

³² Dauphinais, L. *Le développement urbain dans la banlieue montréalaise entre 1945 et 1965 : le cas de Laval-des-Rapides*. Mémoire de maîtrise, Université du Québec à Montréal, 1986, 318 p.

Dans une perspective d'urbaniste, Gérard Beaudet étudie à fond le phénomène de la banlieue dans un ouvrage qui entremêle l'histoire et l'aménagement du territoire de la région montréalaise³³. Après une plongée dans le contexte états-unien de banlieue pavillonnaire, il aborde la réalité métropolitaine surtout depuis le début du XX^e siècle, traitant de l'île de Montréal, certes, mais aussi de la périphérie nord (l'île Jésus) et sud (la proche Rive-Sud) où, au-delà des noyaux villageois, les lieux de villégiature se transforment bientôt en milieux de vie pérennes dans les secteurs limitrophes aux cours d'eau comme la rivière des Prairies ou le fleuve Saint-Laurent. L'auteur évoque certains secteurs montréalais qu'il appelle des « voisinages de distinction » où, comme on le constate à Saint-Lambert, la densité est plus faible, avec des constructions unifamiliales isolées ou semi-détachées érigées entre 1910 et 1930, et où l'activité industrielle, lorsqu'elle existe, est confinée à des secteurs limités. Au début de la Crise, la conurbation montréalaise, terme définissant les territoires urbanisés continus, compte 1 000 000 d'habitants et inclut déjà la proche Rive-Sud avec Longueuil, Montréal-Sud et Saint-Lambert³⁴. Sans évoquer cette dernière, Beaudet fait référence au programme de logements ouvriers adopté par Longueuil, donnant à un secteur périphérique au « village » les « traits d'un quartier résidentiel confortable » avec ses cottages. Là aussi, à cause de la Crise, il faudra attendre l'après-guerre pour voir construits les nombreux terrains vacants³⁵. En conclusion, l'auteur qualifie la banlieue de généralement bourgeoise, mais tout de même attirante pour les ouvriers qui participeront, à partir des années 1920, à l'occupation de secteurs éloignés du centre, fuyant les quartiers industriels insalubres et cherchant à se loger à meilleur compte. Son propos, toutefois, porte davantage sur l'après-Seconde Guerre, les débuts de « l'âge d'or » de l'étalement pavillonnaire. Il se veut donc plutôt un regard d'urbaniste, mais ayant une perspective historique relativement consistante.

³³ Beaudet, G. *Banlieue, dites-vous? La suburbanisation dans la région métropolitaine de Montréal*. Québec, Presses de l'Université Laval, 2021, 490 p.

³⁴ *Ibid.*, p. 69-70

³⁵ *Ibid.*, p. 78

La Rive-Sud et Saint-Lambert

La Rive-Sud de Montréal a fait l'objet d'un ouvrage collectif édité par l'IQRC, le 13^e dans la collection sur « Les régions du Québec », couvrant la proche Rive-sud, mais aussi le Richelieu et la région maskoutaine³⁶. Ce regard général présente l'histoire de cette partie centre de la Montérégie à travers diverses thématiques : paysage, préhistoire, colonisation, économie, agriculture, politique, institutions, culture. Selon les auteurs, la région, longtemps demeurée la plus riche des zones agricoles, a échappé à l'industrialisation marquante qu'a connue Montréal dès le milieu du XIX^e siècle et cette activité y reste marginale. Contrairement à d'autres régions, elle n'a structurellement bénéficié ni des richesses naturelles (les mines et la forêt), ni des grandes industries liées à la consommation (comme la chaussure, le textile ou le tabac). Sa population, à majorité canadienne-française, a connu une décroissance, alors que la saturation du patrimoine foncier a encouragé l'exode vers la métropole et les usines de la Nouvelle-Angleterre. D'autre part, une immigration issue de la Grande-Bretagne a nourri la croissance de Saint-Lambert (et en parallèle, Greenfield Park, un peu après). La région n'a donc connu que tardivement son urbanisation, inégalement compétitionnée par celle de Montréal. L'inauguration du pont du Havre (Jacques-Cartier) en 1930, avec le développement routier, commenceront à inverser cette dynamique dans la proche périphérie en causant cette fois un exode de la métropole vers une banlieue qui ne demande qu'à se développer. Ceux qui subissent des difficultés de logement à Montréal investissent désormais les champs lotis de la Rive-Sud. Les lieux de travail et de vie sont plus distancés, réalité que favorisent les transports collectifs et le développement du parc automobile. On assiste peu à peu à une déconcentration des activités industrielles, mais la forte croissance domiciliaire attendra la fin de la Seconde Guerre, transformant les petites villes en banlieues d'ortoirs, ces nouveaux milieux de vie pour des travailleurs de plus en plus nombreux.

La ville de Greenfield Park est très peu présente dans l'historiographie de la Rive-Sud³⁷. L'ouvrage de John Riley est divisé par thèmes, chacun traité par des rubriques plus ou moins courtes. Certaines concernent l'administration municipale, abordant par exemple les dessous d'un projet

³⁶ Filion, M. et al. *Histoire du Richelieu – Yamaska – Rive Sud*. Sainte-Foy, Presses de l'Université Laval, 2001, 557 p.

³⁷ Riley, J. *The History of Greenfield Park 1910-1975*. Renfrew (Ont.), General Store Publ. House, 2005, 302 p.

de fusion avec Saint-Lambert autour de 1920. La ville, incorporée en 1911 avec l'appui du député provincial E.-Merrill Desaulniers, a connu le phénomène de l'auto-construction à ses débuts. Certains parmi des premiers habitants, issus de la classe ouvrière, choisissant d'ériger eux-mêmes leur habitation par étapes, selon le loisir que leur emploi leur laissait. Saint-Lambert, une communauté mature bien qu'encore modeste, avait des commerces qui offraient tout ce qui était nécessaire à ces bâtisseurs. Greenfield Park avait son lot de charpentiers et de briqueteurs, qui pouvaient donner un coup de main à leurs voisins. À défaut de plans, on y retrouvait des maisons fabriquées de styles divers, avec tous types de matériaux, parfois même récupérés de vieux wagons de trains. Il semblerait aussi que lors des premières années, certaines familles vivaient dans des bâtiments secondaires de fond de lots, pratique qui a été interdite par le conseil d'hygiène local.

Dans sa volumineuse monographie « populaire » - sans références, notes ou bibliographie -, Robert Rumilly brosse un large portrait de l'histoire de Longueuil. De manière chronologique, par un récit vivant, il couvre toute la période historique, depuis l'époque de Charles LeMoine jusqu'à la fusion avec Jacques-Cartier, l'ancienne municipalité de paroisse Saint-Antoine de Longueuil, à la fin des années 1960. Il y traite bien sûr des acteurs politiques locaux, mais aussi des députés dont notamment le docteur E.-Merrill Desaulniers, ancien maire de Saint-Lambert, élu à Québec par acclamation dès 1909. Président de l'Association libérale du comté de Chambly, Desaulniers est aussi administrateur du Club de Réforme à Montréal, où, selon Rumilly, « ...se mijote la cuisine libérale »³⁸. Nous verrons que Desaulniers jouera un rôle déterminant dans l'attribution de prêts de la Province à Saint-Lambert dans le cadre du programme de construction de logements. Rumilly évoque d'ailleurs en un court paragraphe la participation de Longueuil à ce même programme, mentionnant au passage le nom de deux compagnies de construction, et le fait que cela a été « ...une tâche supplémentaire pour le maire et les quatre échevins »³⁹.

³⁸ Rumilly, R. *Histoire de Longueuil*. Longueuil, Société d'histoire de Longueuil, 1974, p. 298

³⁹ *Ibid.*, p. 336

La Ville de Jacques-Cartier a fait l'objet d'un mémoire de maîtrise, déposé par Robert Roby. L'auteur y étudie le développement de cette banlieue ouvrière lors de la décennie ayant suivi son incorporation en 1947. Il aborde la crise du logement, à une période sortant de notre cadre temporel. Il précise toutefois que la Crise avait accentué la pénurie de logements, en plus des démolitions et des rénovations les rendant trop onéreux pour les familles ouvrières. À la Seconde Guerre, la mobilisation des ressources pour l'effort de guerre a aussi limité la construction domiciliaire, sans oublier que l'augmentation de la population montréalaise pour les besoins de l'industrie saturait le parc de logements, situation exacerbée par le retour des soldats, comme au lendemain de la Première Guerre. Cette crise du logement est venue changer la dynamique de l'ouvrier habitant à distance de marche de son lieu de travail, poussé vers la banlieue à la recherche de logements à moindre coût. Selon l'auteur, ... « la majorité des résidents de Jacques-Cartier faisaient partie de cette désertion de Montréal »⁴⁰. Jacques-Cartier est née de l'organisation de la municipalité de paroisse Saint-Antoine-de-Longueuil, et couvrait donc un large territoire autour des villes pour la plupart riveraine de Longueuil, Saint-Lambert, Greenfield Park et Montréal-Sud. L'établissement dispersé de citoyens, dans des quartiers non desservis transformait peu à peu un territoire agricole en ville de banlieue, toutefois développée de manière déstructurée, ce qui allait d'abord emmener un bâti que l'auteur qualifie de médiocre, souvent en mode d'auto-construction, sur des rues boueuses, sans égouts ni aqueduc. La situation allait toutefois s'améliorer à partir de la période ultime de l'étude de Roby. Il va sans dire que le modèle de développement lambertois n'a ressemblé en rien à celui de sa voisine, mais le portrait de la crise du logement dressé par l'auteur fait partie d'un diagnostic qui peut expliquer en partie le sujet que nous étudions.

Dans l'ouvrage publié par la société d'histoire lambertoise à l'occasion des 150 ans de l'incorporation municipale, deux chapitres attirent notre attention. Le premier porte sur l'habitation et l'auteur, architecte, y brosse un rapide portrait de l'évolution architecturale. Selon lui, l'établissement d'un service de tramways a grandement contribué au développement

⁴⁰ Roby, R. *Ville de Jacques-Cartier, une banlieue ouvrière en développement : 1947-1957*. Mémoire de maîtrise, Université du Québec à Montréal, 1994, p. 24

domiciliaire local, alors que les promoteurs ont acquis les dernières terres agricoles. Cet essor a été freiné par la Crise et la Seconde Guerre, à la suite desquelles « ...Montrealers' enthusiasm for St. Lambert quickly returned when peace was established... »⁴¹. L'auteur ne touche pas la période qui nous intéresse, mais passe directement du développement lié au boom immobilier des années 1910 à l'après-Seconde Guerre. Il avise son lecteur de ne pas oublier que cette ville de banlieue est composée en bonne partie de bungalows et cottages destinés à la classe moyenne, témoins de l'essor démographique des années 1950 et 1960, années ayant vu la population doubler. Le second chapitre sur lequel nous nous attarderons ici touche la population⁴². L'auteure Thérèse Corbeil présente le profil démographique de la municipalité de banlieue en deux temps, de 1861 à 1911, puis de 1921 à 1971, traitant de l'origine ethnique, de l'appartenance religieuse et du profil professionnel. Son portrait des années 1961 et 1971 est plus élaboré, dans la mesure où il recèle des statistiques sur le niveau d'éducation et les salaires, le tout à partir des recensements et en mode comparatif avec quelques villes limitrophes. Nous nous sommes partiellement inspirés de son étude pour le portrait de la population lambertoise présenté dans notre mémoire.

On doit à la même auteure un mémoire de maîtrise sur le développement de Saint-Lambert comme banlieue résidentielle, couvrant la période précédant notre étude, soit depuis le milieu du XIX^e siècle jusqu'au seuil de la Première Guerre⁴³. Ses trois chapitres traitent du territoire, de la société et de l'urbanisation, cette dernière partie se rapprochant de notre sujet. L'évolution de l'évaluation municipale au terme de la première décennie du gouvernement Laurier illustre bien l'essor immobilier, alors que le chiffre en a plus que quintuplé entre 1907 et 1913, passant de 907 000 \$ à 4 508 000 \$. D'ailleurs, Thérèse Corbeil qualifie la période de 1890 à 1913 d'épanouissement de la banlieue, période durant laquelle la construction prend un élan qui se poursuivra jusqu'au seuil de la guerre. Elle ajoute que c'est à cette époque, aussi, que la municipalité adopte des règlements précisant le type de constructions permises selon les quartiers. Selon l'auteure, ces règlements témoignent de l'intention du conseil d'orienter les

⁴¹ McGrath, F.G. (2007). The Residential Architecture of St. Lambert. Dans H. Chartrand Copti (dir.), *op. cit.*, p. 24

⁴² Corbeil T. *Op. cit.*, p. 59-65

⁴³ Corbeil, T. *Saint-Lambert : le développement hâtif d'une banlieue résidentielle (1852-1913)*. Mémoire de maîtrise, Université du Québec à Montréal, 2004, 114 p.

« classes de la société » qu'il voulait voir s'établir à Saint-Lambert, comme les cols blancs, les ouvriers qualifiés ou les marchands. Pour elle, par ce contrôle de l'espace, on traduisait une volonté de donner à cette banlieue un visage résidentiel pour la classe moyenne, voire d'en perpétuer le caractère. L'établissement du tramway aura permis de faciliter les communications avec la métropole et de permettre aux citoyens de pratiquer leurs activités professionnelles en ville tout en s'établissant en banlieue.

PROBLÉMATIQUE DE RECHERCHE

À la jonction de l'histoire de l'habitation, particulièrement des politiques d'habitation, et de l'administration municipale dans les villes petites et moyennes du Québec, notre mémoire a pour objectif d'expliquer pourquoi la municipalité de Saint-Lambert a été une participante enthousiaste au programme de construction de logements initié par le gouvernement fédéral au lendemain de la Première Guerre mondiale. Ce programme avait pour objectif précis de favoriser l'accès à la propriété aux soldats de retour à la vie civile et aux ouvriers n'ayant généralement pas accès au crédit. Il visait aussi à calmer la grogne populaire qui sévissait dans les villes aux prises avec une insuffisance de logements, trop souvent surpeuplés et délabrés. Qu'en a-t-il été de Saint-Lambert? Comment la petite municipalité de la proche banlieue de la métropole s'est trouvée à être la seconde plus importante participante au dit programme? Est-ce que l'enthousiaste effort des Lambertois à défendre la mère-patrie lors de la Première Guerre peut expliquer l'étendue de la participation au Plan d'habitation? Les vétérans en ont-ils été des bénéficiaires privilégiés? La municipalité a-t-elle joué un rôle dynamique ou plutôt adopté une attitude réactive face aux promoteurs qui se sont multipliés, ici comme ailleurs dans la région montréalaise, depuis le tout début des années 1910? Avait-on une vision précise du type de cité qu'on désirait voir se développer et une stratégie pour y arriver? Quels liens les promoteurs et les administrateurs locaux ont entretenus avec la classe politique provinciale afin de profiter du programme dit de logements ouvriers? Le modèle d'habitat développé a-t-il eu un impact sur les résultats du programme? Quel contexte, dans ce cadre général, a mis la ville de Saint-Lambert dans une posture financière inextricable? Comment cette banlieue de Montréal en est-elle venue à demander d'être placée sous la tutelle de la Commission municipale de Québec? Selon nous, à

Saint-Lambert, la participation au programme a d'abord eu pour motivation principale de stimuler la construction domiciliaire, cela au profit d'une vision de croissance sous l'aire d'influence de Montréal.

SOURCES ET MÉTHODOLOGIE

Les archives et les rapports des gouvernements

La genèse puis la promotion des politiques de logement a trouvé un écho fréquent dans les publications de la Commission de la conservation du Canada et dans le *Canadian Municipal Journal*. Elles ont été dépouillées afin d'en tirer les diverses références en lien avec notre sujet. Aussi, les principaux éléments à étudier sont les documents législatifs menant à la mise en place du programme d'aide au logement après la Première Guerre mondiale. Comme nous l'avons expliqué plus haut, les trois niveaux de gouvernement ont été impliqués dans l'application de cette politique. L'arrêté en conseil de 1918 est la bougie d'allumage de ce programme, suivi par les projets de loi adoptés par le législateur de la Province de Québec. Enfin, la Cité de Saint-Lambert a elle-même adopté des règlements afin d'officialiser sa participation au programme. Ce premier corpus est analysé afin d'en dessiner la séquence, l'essence et les paramètres.

La *Gazette officielle de Québec* nous a permis de faire un relevé succinct des avis de mise en tutelle des municipalités et des avis de saisies immobilières effectuées par la municipalité. Les rapports du ministère des Affaires municipales du Québec permettent en outre de mesurer l'importance de la participation des municipalités au programme, les budgets qui y ont été consacrés, le nombre de maisons qui ont été construites, et si elles l'ont été par des individus ou des compagnies de construction. Les rapports du Bureau des statistiques nous donnent accès à des chiffres précis pour dessiner le profil des localités (urbaine ou rurale, localisation régionale, démographie). Ces sources nous permettent de mettre en contexte le cas de figure que nous étudions.

Le Registre foncier du Québec en ligne nous a permis d'effectuer une recherche des numéros de cadastre ayant fait l'objet d'une entente de prêt avec la municipalité. Cette source donne accès à l'Index des immeubles, révélant le numéro des divers actes notariés liés aux transactions

entourant les lots concernés. Elle permet de compléter le portrait des bénéficiaires du Plan d'habitation. Quant aux archives de la Commission municipale du Québec, incontournables pour étudier les mises en tutelle des années 1930 et cerner le cas de Saint-Lambert, elles se sont révélées limitées, donnant accès uniquement au registre des décisions et non aux dossiers d'études, inexistantes.

Procès-verbaux et règlements de la Ville de Saint-Lambert

Pour comprendre l'importance de la participation des citoyens, des promoteurs ou entrepreneurs impliqués dans le plan d'aide au logement, de même que la municipalité elle-même, nous avons consulté les procès-verbaux du conseil municipal, puisque toute entente entre la Cité et le citoyen – individu ou compagnie – désirant emprunter les sommes requises à la construction d'une maison faisait l'objet d'une résolution du conseil de ville en assemblée régulière. Un dépouillement de ces procès-verbaux pour les années 1919-1924 nous a indiqué précisément qui en a été bénéficiaire. En situant les lots visés par le programme, nous avons aussi pu établir si la municipalité se basait sur une certaine planification urbaine pour en dicter l'établissement. Les procès-verbaux font aussi état des démarches entreprises par l'administration municipale avec les autorités supérieures. Enfin, ce même corpus nous indique les mesures prises par le conseil municipal pour affronter la tempête financière des saisies immobilières, et éventuellement, pour se délester de toutes ces propriétés au fil des années de la tutelle. Nécessaires afin de soutenir une demande de prêt du gouvernement de la province, les règlements touchant le plan d'habitation ont aussi été utiles pour déterminer l'évolution des démarches de la municipalité.

Recensement de 1921 et annuaires

Nous avons dépouillé le recensement nominatif fédéral de 1921 pour broser le portrait socio-économique des familles de Saint-Lambert au moment même où le programme de prêt battait son plein. De plus, en parallèle avec le portrait des bénéficiaires du programme d'aide, nous avons dessiné le profil économique-professionnel, afin de voir dans quelle classe d'emploi ils se situaient. Les annuaires ont permis de compléter certaines données professionnelles du recensement nominatif, parfois difficile d'interprétation.

Journaux

Pour pallier l'absence de journaux locaux sur à peu près l'entièreté de la période étudiée, nous avons puisé dans les quotidiens montréalais qui permettent de retracer entre autres les nouvelles entourant l'activité municipale et les publicités de quelques-unes des diverses compagnies de construction ayant participé au développement immobilier de Saint-Lambert.

Méthodologie et réserves

Les données exposées au chapitre deux sont tirées du recensement nominatif canadien de 1921, ce qui est une balise parfaite puisqu'elle se situe au moment le plus actif du « Plan d'habitation ». Cette source nous permet donc de tracer un portrait assez exact de l'état de la population au moment de l'application du programme étudié ici. Nous avons dépouillé ce recensement à partir des copies numérisées disponibles en ligne sur le site de Bibliothèque et Archives Canada. Nous avons réalisé un tableau nominatif des ménages et non de l'ensemble de la population, composé entre autres des données suivantes : nom du chef de famille, adresse, statut d'occupation (locataire ou propriétaire), loyer payé, nombre de pièces du logement, âge du chef de famille, présence de conjoint et nombre d'enfants, présence d'autres personnes (membres de la famille élargie, que nous identifions comme « affiliés », pensionnaires, domestiques, etc.), religion, langue, métier ou profession, statut de travailleur (employé ou à son compte), salaire déclaré, somme des salaires déclarés des enfants.

Nous devons toutefois apporter une réserve quant à l'utilisation de cette source. À des fins de compilation, les recenseurs ont pour plusieurs cas, codés les données directement sur les entrées, ce qui les rend souvent difficiles à déchiffrer, notamment pour le métier ou la profession déclarés, et le salaire. Ces renseignements nous permettent de tracer un portrait socio-économique de la population lambertoise. Pour les métiers et professions, nous avons tenté de compléter les données par le tableau des codes de professions des recensements, ainsi que par les annuaires Lovell, nous permettant parfois de préciser certains mots difficiles à déchiffrer. En général, les données compilées dans le présent mémoire ne tiennent compte que des renseignements dont

nous ne doutions pas, notamment en ce qui a trait aux salaires. Nous avons donc ignoré, dans l'établissement de nos moyennes, toute donnée dont la lecture suscitait un doute.

Quant à la méthode utilisée afin d'établir le portrait professionnel des chefs de famille, nous avons retenu une des classifications mises de l'avant par Gérard Bouchard dans son étude portant sur les métiers⁴⁴. Cette classification tient compte de plusieurs imprécisions, classées sous la mention « semi-indéterminés » ou « indéterminés, non classables ». Pour les besoins de notre étude, nous avons choisi d'affecter au meilleur de notre connaissance une classification à tous les chefs de famille, dans la mesure où nous avons pu déchiffrer leur métier, malgré l'imprécision que cela a pu apporter. Par exemple, la mention de « commis » peut être attachée, tant à la catégorie 4 « Petits commerçants et industriels » qu'à la catégorie 14 « Cols blancs semi- et non qualifiés », selon que la personne soit commis dans un commerce ou dans un bureau. D'autre part, l'identification de certaines professions porte parfois à confusion, dans la mesure où leur appellation peut comprendre divers niveaux de connaissance et de responsabilité. Le terme « ingénieur », affecté d'un salaire de 1 800 \$ ou de 5 000 \$, ne décrit certainement pas une même réalité professionnelle. Dans ces cas, les annuaires Lovell ont pu contribuer à lier le chef de famille à la bonne catégorie. Nous sommes conscient que notre méthode n'est pas infaillible, mais le nombre de telles hésitations n'étant pas élevé, nous ne croyons pas que cela modifie de manière significative notre bilan statistique.

PLAN DU MÉMOIRE

Dans le premier chapitre est présentée la genèse du plan d'habitation adopté par le gouvernement fédéral en 1918, avec les diverses considérations qui l'ont inspiré, qu'elles soient sociales, sanitaires, environnementales, économiques. Les caractéristiques du programme y sont détaillées, telles qu'exposées dans les divers décrets fédéraux. Nous faisons de même avec la

⁴⁴ Bouchard, G. *Tous les métiers du monde. Le traitement des données professionnelles en histoire sociale*. Québec, Presses de l'Université Laval, 1996, 323 p. La nomenclature en est reproduite en annexe E.

réponse du législateur provincial, en y joignant des statistiques de sa mise en application dans les 28 municipalités québécoises qui s’y sont inscrites, troisième ordre de gouvernement impliqué.

Au chapitre deux, nous abordons aussi les multiples démarches administratives ayant mené à la participation de Saint-Lambert au programme d’habitation. Suit le profil socio-démographique de la population qui composait en 1921 cette communauté banlieusarde de Montréal sur la Rive-Sud, avec des statistiques linguistiques, professionnelles et économiques. Nous présentons par la suite les compagnies de construction qui y ont été actives et leurs acteurs, puis le portrait des individus qui ont participé au programme dans l’espoir de se bien loger. Nous complétons ce chapitre en faisant état des liens entre ces personnes, qu’elles soient liées aux univers politiques provincial ou municipal, ou à l’univers économique local, sans oublier le poids qu’ont pu avoir les riches promoteurs montréalais dans la dynamique décisionnelle du conseil municipal.

Au chapitre trois, nous exposons les conséquences de l’importante participation lambertoise au programme, la seconde en importance au Québec, avec les difficultés qu’ont bientôt rencontrées les compagnies de construction, les effets de la Crise de 1929 et la débâcle financière qu’elle a amplifiée, menant à la tutelle de la municipalité en 1936. Nous verrons les efforts que l’appareil municipal a déployés afin de rétablir la situation économique locale et de relancer l’activité immobilière. Nous concluons ce dernier chapitre avec des observations et des hypothèses sur les décisions prises à divers paliers autour de règles défavorables aux objectifs premiers du législateur, tout en évoquant le bilan de cette politique d’habitation qu’ont pu en faire au fil des décennies divers commentateurs ou historiens.

CHAPITRE 1

LE PROGRAMME FÉDÉRAL D'HABITATION ET SON APPLICATION DANS LA PROVINCE DE QUÉBEC (1918-1924)

Avant la Première Guerre, les préoccupations liées à l'habitation sont déjà d'actualité. L'industrialisation, l'exode rural et les vagues d'immigration européenne avaient augmenté considérablement la population des grandes villes, causant une rareté de logements, de surcroît trop souvent surpeuplés et insalubres. Au sortir du conflit mondial, les communautés locales canadiennes se trouvent confrontées à deux préoccupations majeures, à savoir l'offre de travail pour leurs citoyens et la disponibilité du logement, exacerbées par le retour de milliers de combattants en sol canadien. Le programme de logement mis en place par le gouvernement Borden à Ottawa, auquel adhère par la suite la majorité des provinces puis des dizaines d'administrations municipales, voudra d'apporter quelques solutions à ce problème social. La première partie de notre chapitre présentera d'abord des acteurs et institutions clés dans la réflexion posée sur les questions de logement dans la période allant de l'avant à l'après-guerre; sera aussi présentée la lecture que font les leaders politiques du retour des combattants dans une économie de paix, afin de répondre à ce défi de loger les familles canadiennes. Nous mettons ainsi en contexte la dynamique ayant mené à la création du programme étudié.

Dans un deuxième temps, nous analyserons le programme fédéral de logement, cela dans le contexte constitutionnel auquel il appartient, c'est-à-dire en décortiquant les conditions édictées aux provinces participantes par le palier supérieur de gouvernement. Nous nous attarderons ensuite plus spécifiquement à la réponse du gouvernement du Québec, lequel, servant de courroie de transmission vers les administrations municipales (futures participantes au programme fédéral), met en place une réglementation afin d'encadrer les municipalités voulant se prévaloir de cette opportunité pour mieux loger leurs citoyens. Nous verrons aussi, en posant ici un regard général, quelle a été l'ampleur de la participation des municipalités québécoises au programme, jusqu'à son abolition en 1924.

1.1 Regards sur la question du logement : quelques-uns des acteurs

1.1.1 La Commission de la conservation (1909-1921)

En février 1909, le président américain, Theodore Roosevelt initie la tenue d'une conférence nord-américaine sur la conservation des ressources naturelles, à laquelle le Canada est évidemment invité. Le premier ministre d'alors, le libéral Wilfrid Laurier y délègue le député de Beauce Henri-S. Béland, le ministre de l'Agriculture, Sydney Arthur Fischer, ainsi que l'ex-ministre Clifford Sifton⁴⁵. Cette conférence motivera Fischer à présenter au printemps suivant le projet de loi 159 créant la Commission de la conservation⁴⁶, organisme qui sera présidé par Sifton. Le 10^e des 13 articles de sa loi fondatrice, sanctionnée le 19 mai 1909, précise le mandat de l'organisme:

de mettre à l'étude toutes les questions qui peuvent être portées à son attention au sujet de la conservation et de l'utilisation plus prudente des ressources naturelles du Canada, de faire des inventaires, de recueillir et de disséminer des renseignements, de conduire des enquêtes en Canada et en dehors du Canada, et de formuler les vœux dont la réalisation peut lui paraître propre à favoriser l'accomplissement de l'objet en vue⁴⁷.

Bien que son mandat semble initialement limité aux questions touchant les ressources naturelles, la Commission se prononcera aussi au fil des années sur différents thèmes dont celui de la santé publique. La Commission comptera au total sept comités⁴⁸; celui de la santé regroupe pour sa part des réformateurs reconnus, sous la présidence du financier et philanthrope torontois, Sir Edmund B. Osler. Cette préoccupation devient rapidement prioritaire et ce comité reçoit une partie importante des sommes allouées à la Commission. La question de la santé publique étant liée de près à la problématique de planification urbaine, le médecin conseil du comité de santé publique signe un long article sur la salubrité de l'habitation dans le 2^e rapport annuel de

⁴⁵ Drummond, A. « FISHER, SYDNEY ARTHUR ». Dans *Dictionnaire biographique du Canada*, vol. 15, Université Laval/University of Toronto, 2003. (http://www.biographi.ca/fr/bio/fisher_sydney_arthur_15F.html, consulté le 18 septembre 2023)

⁴⁶ Canada. Parlement de la Puissance du Canada. 8-9 Edouard VII. Chap. 27. Loi établissant une Commission ayant pour objet la conservation des ressources naturelles. *Actes du Parlement de la Puissance du Canada. Vol. 1. Actes publics généraux*, p. 204.

⁴⁷ *Loc. cit.*

⁴⁸ Girard, M. F. « The Commission of Conservation as a Forerunner to the National Research Council 1909-1921 ». *Scientia Canadensis*, vol. 15, n° 2, p. 23. (<https://doi.org/10.7202/800326ar>)

l'organisme en 1911, tandis qu'une étude sur le logement et l'aménagement urbain apparaît dans celui de l'année suivante⁴⁹. Les dirigeants de la Commission décident dès 1913 de chercher une expertise en cette matière. On se tourne vers l'écossais Thomas Adams, planificateur urbain qui avait fait forte impression sur le conseiller médical de la Commission, Charles Hodgetts, lors d'un congrès à Philadelphie en 1911. Deux ans plus tard donc, les commissaires le mandatent à venir les guider dans la rédaction de recommandations en matière de plans de villes, destinées aux administrations provinciales⁵⁰. Ainsi, en 1914, désireuse d'aider les municipalités à affronter les problèmes d'urbanisme, la Commission se dote d'un « bureau » dédié à la planification urbaine et au logement, placé sous la direction de Thomas Adams et qui offrira des services de conseil en la matière⁵¹.

Une des stratégies adoptées par la Commission au fil de ses 12 années d'existence fut la diffusion d'informations scientifiques auprès des dirigeants et du public, par le biais de plus de 200 rapports d'études. Cette dernière activité a été un des facteurs ayant mené à son abolition en 1921, certains membres du cabinet voyant un dédoublement de rôles avec le Conseil consultatif honoraire de recherches scientifiques et industrielles créé en 1916, où furent alors rapatriés ses budgets⁵². De plus, en cet après-guerre, l'heure est à la croissance et plusieurs acteurs politiques et économiques prônent l'élimination des freins au développement, parmi lesquels ils voient la conservation des ressources naturelles. C'est aussi à la récession et au plus grand déficit de l'histoire canadienne causé par le conflit – un milliard de dollars – que doit faire face le gouvernement du premier ministre conservateur Arthur Meighen, réalités qui motivent

⁴⁹ Hodgetts, C. A. Unsanitary Housing. Dans Commission of Conservation. *Second Annual Report*, Montréal, John Lovell & Son, 1911, p. 50-84; Housing and Town Planning. Dans Commission of Conservation. *Report of the Third Annual Meeting*, Montréal, John Lovell & Son, 1912, p. 130-148

⁵⁰ Girard, M. F. *L'écologisme retrouvé. Essor et déclin de la Commission de la conservation du Canada*. Ottawa, Presses de l'Université d'Ottawa, 1994, p. 188-189

⁵¹ Atherton, W.H. « The "Civic Improvement League of Canada": A Dominion Wide Movement ». *National Municipal Review*, vol. 5, n° 2, 1916, p. 296

⁵² L'organisme est devenu en 1924 le Conseil national de recherches du Canada. Dominion of Canada. *National Research Council – Annual reports, 1917-1926*. Ottawa, F.A. Acland, Printer of the King's most Excellent Majesty, 1927, p. 7, 491

l'abolition de la Commission⁵³. Celui-ci fait alors voter par le parlement, le 26 mai 1921, la *Loi abrogeant la Loi de la conservation et ses amendements*, qui, *ipso facto*, abolit la Commission de la conservation et prévoit « établir les règles [...] nécessaires ou opportunes afin de faire accomplir ou achever le travail de la Commission de la Conservation par d'autres services du gouvernement »⁵⁴. Le bureau d'urbanisme, Adams y compris, est placé sous le chapeau du service des parcs nationaux au département de l'Intérieur⁵⁵.

1.1.2 Thomas Adams (1871-1940)

Cet urbaniste, spécialiste autodidacte en matière d'aménagement, a laissé sa marque en oeuvrant au Canada durant une quinzaine d'années, entre 1914 et 1930. Il avait fait ses classes comme premier secrétaire de la *Garden City Association* de Londres, fondée en 1899 par Ebenezer Howard dans le but d'apporter des solutions aux effets nocifs de la révolution industrielle⁵⁶. Cette association deviendra peu après la *Town and Country Planning Association* pour la promotion d'un développement scientifique des villes et de la construction de logements sains et esthétiques dans des cottages unifamiliaux, entourés de jardins et de parcs, avec des rues bordées d'arbres, ces deux derniers éléments s'inscrivant dans le mouvement *City beautiful*. Adams devient en 1906 le premier urbaniste (*town planner*), prônant les principes de la cité-jardin. Ces idées dites réformistes environnementales, atteignant le Canada, un premier congrès international sur la planification urbaine est organisé à Toronto à la fin de mai 1914. Considéré comme une sommité en la matière, Adams, devenu entretemps président du *Town Planning*

⁵³ Les groupes réformistes qui, entre autres, avaient mené à la création de la Commission de la Conservation, s'essoufflent ou ferment carrément leurs portes en ce début des années 1920.

⁵⁴ Girard, M.F. *Op. cit.*, p. 248; Canada. Parlement de la Puissance du Canada. 11-12 George V. Chap. 23. Loi abrogeant la Loi de la conservation et ses amendements. *Actes du parlement de la Puissance du Canada*, vol. 1, Ottawa, Thomas Mulvey, 1921, p.85

⁵⁵ Parcs Canada. *Personnage historique national de Thomas Adams (1871-1940)*. (<https://parcs.canada.ca/culture/designation/personnage-person/thomas-adams> consulté le 12 décembre 2023).

⁵⁶ Hardy, D. Tomorrow & Tomorrow 1899-1999. The TCPA's first hundred years, and the next... Londres, 1999, p. 4, 8. (<https://www.tcpa.org.uk/wp-content/uploads/2021/11/first-hundred-years.pdf>)

Institute de Londres, y est invité⁵⁷. À une réunion tenue en marge de la conférence, la délégation canadienne adopte une résolution par laquelle l'honorable P.G. Mackenzie, secrétaire de la Province de Québec, appuyée par un conseiller d'Outremont, offre :

its grateful appreciation of the action of the Commission of Conservation in inviting the most helpful presence here of Mr. Thomas Adams, of London, England, whose able manner in laying before the Convention the principles of town planning has been most inspiring and advantageous in our deliberations⁵⁸.

Lors de cet événement, l'aménagement urbain est vu comme un enjeu majeur, tant sur le plan social que politique⁵⁹.

À la suite de ce congrès, Adams s'installe au Canada et est engagé comme consultant par la Commission de la conservation pour un mandat de trois ans débutant en juillet 1914. Ce mandat sera reconduit en 1917. Fin-1915, début-1916, il fait partie des initiateurs de la *Civic Improvement League*, organisme fédérateur pancanadien destiné à intéresser la population à la chose municipale, et plus particulièrement la santé publique, la planification urbaine et le logement, mais la guerre entravera l'essor de cet organisme⁶⁰. Cette même année, s'investissant dans une collaboration avec les provinces pour établir ou améliorer les lois en matière d'aménagement urbain, il établit un bureau d'urbanisme au sein de la Commission, offrant des services de consultation aux provinces et aux municipalités⁶¹. Près d'une centaine de localités canadiennes ont eu recours à ces services⁶².

⁵⁷ Commission of Conservation. *Proceedings of the Sixth National Conference on City Planning, Toronto, May 25-27, 1914*. Boston, Cambridge University Press, 1914, 361 p.
(<https://openlibrary.org/works/OL13810551W/Proceedings?edition=key%3A/books/OL23413108M>)

⁵⁸ *ibid.*, p. 349

⁵⁹ Rioux G. *Le milieu de l'urbanisme à Montréal (1897-1941), histoire d'une « refondation »*. Thèse de doctorat, Université du Québec à Montréal/Université Paris I Panthéon-Sorbonne, 2013, p. 177.

⁶⁰ Simpson M. (1982). *Op. cit.*, p. 4; Rioux, G. *Op. cit.*, p. 179-181

⁶¹ Girard, M.F. *Op. cit.*, p. 191

⁶² Artibise, A.J.F. et G.A. Stelter. *The Usable Urban Past: Planning and Politics in the Modern Canadian City*. Macmillan of Canada/Carleton University, 1979, p. 273

Par après, il rédigera un premier canevas de législation en matière de planification urbaine destiné aux provinces⁶³. À la fin de la guerre, il présentera un rapport au cabinet fédéral, dans lequel il recommande un vaste programme de développement d'au moins 40 millions de dollars sous l'autorité d'experts indépendants, travaillant avec les provinces et les municipalités⁶⁴. Il sera donc étroitement impliqué dans l'élaboration du plan fédéral d'habitation, en établissant les principes au comité du cabinet dirigé par le président du Conseil privé, Newton W. Rowell, libéral considéré comme réformateur. Loin de la proposition initiale, ce plan est adopté en 1918 et sera doté d'un budget de 25 millions de dollars, concentré sur la construction d'habitations. Il sera dirigé par Rowell, et Adams en sera le secrétaire et expert (*advisor*)⁶⁵. Nous en verrons les détails plus loin.

En 1918, Adams aura conseillé une quarantaine de villes se prévalant des diverses législations adoptées par les provinces⁶⁶. Parmi celles-ci, citons au Québec Hull, Kipawa (Témiscaming), Montréal, Sorel, Chicoutimi, Québec, Sherbrooke et Saint-Lambert; ces quatre dernières se seront par après inscrites au programme d'habitation que la province adoptera grâce au plan fédéral, comme nous le verrons plus loin⁶⁷. Qui plus est, Adams concevra ce qu'il considère comme étant la « banlieue idéale », la cité-jardin de Lindenlea, près d'Ottawa. En mai 1919, soucieux de professionnaliser le rôle de planificateur urbain, Adams compte parmi ceux qui mirent sur pied l'Institut canadien d'urbanisme, qui aura notamment parmi ses premiers membres des architectes, des architectes du paysage, des ingénieurs et des arpenteurs⁶⁸. Il en sera le premier président et très tôt, se faisant le promoteur du rôle de formation de l'institut, la discipline fera

⁶³ Commission of Conservation Canada. *Town Planning. Draft Act, with Respect to Planning and Regulating the Use and Development of Land for Building Purposes in Cities, Towns, and Rural Municipalities*, Ottawa, Commission of Conservation. Town Planning Branch, 1915, 32 p.

⁶⁴ *Ibid.*, p.6

⁶⁵ Ulmer, C. M. *Canadian Planning through a Transnational Lens: the Evolution of Urban Planning in Canada, 1890-1930*. Thèse de doctorat, McGill University, 2017, p. 176

⁶⁶ Rioux, G. *Op. cit.*, p.243.

⁶⁷ Artibise, A.F.J. et G.A. Stelter. *Op. cit.*, p. 273.

⁶⁸ Julien, B. *La Cité-jardin au Québec : l'idée d'une forme de ville pour le XX^e siècle*. Thèse de doctorat, Université du Québec à Montréal, 2012, p.184. Notons que parmi les ingénieurs membres en 1920, on compte Ernest Drinkwater, ingénieur municipal de la Ville de Saint-Lambert.

son entrée dans le milieu universitaire. La fin de la Commission de la conservation porte Adams à passer quelques mois par année aux États-Unis, où il devient consultant pour l'*American City Consultants* et en 1923, directeur de « Plans and Surveys » pour le *Committee on the Regional Plan of New York*, poste qu'il quitte en 1929⁶⁹. Il enseignera aussi au MIT. Il meurt en Angleterre en 1940⁷⁰. Adams aura donc été un acteur de premier plan dans le développement de la planification urbaine et la promotion des logements salubres durant cette courte période.

1.1.3 Harry Bragg (1855-1931)

Le journaliste britannique Harry Bragg s'installe à Montréal en 1885. Ayant alimenté *The Montreal Star* de ses chroniques lors du *British Association's Tour of the Northwest* l'année précédente, il deviendra éventuellement « financial and manager editor » de ce quotidien montréalais. Vers 1889, il arrive à Saint-Lambert, municipalité qu'il habitera jusqu'à son décès en 1931. Très tôt après son arrivée dans cette banlieue caractérisée par une vie communautaire active, il s'impliquera dans divers champs, en étant notamment trésorier de la *St. Lambert Literary and Debating Society* (1890), avant de présider la *St. Lambert Literary Society* dès sa création en 1899, et aussi d'être secrétaire-trésorier de la *St. Lambert Horticultural Society* à sa fondation (1894) ou en étant membre du *St. Lambert Protestant School Board* (1911). À une échelle moins locale, il sera d'ailleurs élu président du *Protestant School Boards of the Province of Quebec* (1917), fondera le *South Shore Press*, et enfin, sera président du nouveau *South Shore Board of Trade* (1913)⁷¹. Nous constatons que nous avons affaire à un homme engagé dans sa communauté.

Dans les affaires municipales, en tant que journaliste, Harry Bragg fondera en 1905 le *Canadian Municipal Journal*, incorporé l'année suivante avec la participation de l'avocat William Douw Lighthall (1857-1954), ex-maire de Westmount et un des fondateurs de la *Union of Canadian*

⁶⁹ Simpson, M. (1982). *Op. cit.*, p. 9

⁷⁰ Parcs Canada. *Op. cit.* (<https://parcs.canada.ca/culture/designation/personnage-person/thomas-adams>, consulté le 3 octobre 2023).

⁷¹ Board of Trade de la Rive Sud. *La Presse*, 4 juillet 1913, p. 15.

*Municipalities*⁷². Son travail de journaliste est reconnu, alors qu'il est élu président de la section canadienne de l'*Institut britannique des journalistes* en 1912⁷³. En 1915, avec Lighthall, l'architecte-paysagiste Frederick Gage Todd (à qui on doit notamment les plans du parc des plaines d'Abraham de Québec et ceux de ville Mont-Royal) et l'ex-maire de Montréal James John Guerin, il fait partie de la délégation de réformateurs de la Ligue du progrès civique à la réunion de création de la *Civic Improvement League*⁷⁴. En 1919, Bragg sera aussi un des conférenciers au premier congrès de l'Union des municipalités de la province de Québec, y traitant (avec diapositives) des liens entre santé publique et qualité du logement⁷⁵, sujet sur lequel il s'exprimait déjà en 1912, cité dans une brochure sur l'habitation, où il mettait en opposition les logements sordides et encombrés avec le *home*, « base de notre vie nationale et l'une des causes de sa grandeur »⁷⁶. En 1923, Harry Bragg fondera *La Revue municipale du Canada*, pendant francophone du périodique anglophone, mis sous la direction de son fils Harry Wisely Bragg. Le rédacteur en chef en sera le député, journaliste et maire de Saint-Hyacinthe, Télesphore-Damien Bouchard, ex-président de l'Union canadienne des municipalités et un des membres fondateurs de l'Union des municipalités de la province de Québec⁷⁷.

À la fin de 1918, Bragg délaisse la direction et la rédaction du journal qu'il a fondé en 1905, lorsque le gouvernement fédéral le nomme représentant du volet municipal du comité de rapatriement, chargé d'encourager la réintégration des anciens combattants à la vie civile canadienne. Il s'en fera l'apôtre auprès de 3 690 municipalités dans tout le pays, afin que dans chacune, on souhaite la bienvenue aux soldats de retour chez eux, on les aide à trouver un emploi et on « exerce une

⁷² <https://archivalcollections.library.mcgill.ca/index.php/lighthall-w-d-william-douw-1857-1954> (consulté le 10 octobre 2023)

⁷³ Les élections de l'Institut des journalistes. *La Patrie*, 22 avril 1912, p. 10.

⁷⁴ Rioux, G. (2015). *Op. cit.*, p. 179

⁷⁵ Le Congrès des maires est terminé. *La Presse*, 17 décembre 1919, p. 3; le discours est reproduit dans *Le Canada* du même jour.

⁷⁶ Gouin, E.E.M. *Le Logement de la famille ouvrière - I*. Montréal, L'École sociale populaire, 1912, p. 16

⁷⁷ *La Revue municipale du Canada*. *Le Peuple*, 13 juillet 1923, p.5. T.-D. Bouchard sera d'ailleurs brièvement ministre des Affaires municipales dans les cabinets de Taschereau et de Godbout, en 1935-1936. <https://www.assnat.qc.ca/fr/deputes/bouchard-telesphore-damien-2193/biographie.html> (consulté le 18 octobre 2023).

supervision générale sur les intérêts des soldats de retour et de leurs familles »⁷⁸. Il occupera ce poste durant une année. Son fils, Harry Wisely, a d'ailleurs été mobilisé à partir de 1917, ce qui a pu être une motivation de son engagement à travailler à la réinsertion des anciens combattants à la fin de la Première Guerre. Force est de constater que les préoccupations d'Harry Bragg rejoignent les objectifs du programme d'aide au logement, à savoir la qualité du logement et l'attention à être portée aux soldats revenus du front, sujets qu'il a défendus à de multiples occasions à titre de journaliste. Sa présence affirmée à Saint-Lambert et son rôle de promoteur des politiques de logement et des pratiques urbaines jugées alors « scientifiques » ont possiblement eu une influence sur la réception enthousiaste que ses concitoyens lambertois ont accordée au plan d'habitation.

1.2 Rapatriement et logement, deux préoccupations de l'après-guerre

La réintégration de centaines de milliers d'hommes de retour au pays après quatre années de guerre représente aussi un défi colossal à l'époque, d'autant que le taux national d'emploi est en baisse avec la fermeture des usines dédiées à la fabrication de munitions et d'armement. Le *Canadian Municipal Journal* avance un nombre de 600 000 hommes qui reviennent au pays. Un des membres de la Commission des pensions du Canada, le lieutenant-colonel John Willis Margeson, dans un plan présenté au Comité de rétablissement des soldats à la vie civile, parle plutôt de 352 000 hommes ayant servi en France, parmi lesquels 52 000 ont perdu la vie, et 60 000 en Angleterre, ce qui donne 360 000 hommes. Toutefois, les historiens Desmond Morton et Glenn Wright mentionnent pour leur part que 267 813 soldats canadiens ont traversé l'océan pour revenir au pays dans l'année suivant l'Armistice⁷⁹.

Pour le comité de rapatriement mis sur pied par le gouvernement fédéral, Harry Bragg lance dans le *Canadian Municipal Journal* un appel aux administrations municipales afin qu'elles fassent leur

⁷⁸ La réception à faire aux soldats retour du front (sic). *La Tribune*, 22 janvier 1919, p. 2

⁷⁹ More Co-operation wanted. *The Canadian Municipal Journal*, vol. 15, n° 2, 1919, p.42; Canada. Chambre des communes. *Quatrième rapport et rapport final du Comité spécial chargé de l'étude du Bill No 10, Loi modifiant la Loi du Ministère du Rétablissement des Soldats dans la vie civile*. Ottawa, J. de Labroquerie Taché, 1919, p. 35; Morton, D. et G. Wright. *Winning the Second Battle: Canadian Veterans and the Return to Civilian Life*. University of Toronto Press, 1987, p. 112.

effort à la réintégration des « boys » dans l'économie d'après-guerre⁸⁰. Comme expert en affaires municipales à ce comité, Bragg encourage les municipalités à reprendre les travaux publics laissés en plan depuis le début du conflit mondial, et à faire l'acquisition des matériaux nécessaires à cette fin, de manière à stimuler l'économie et l'emploi. Certes, l'État central n'a aucun pouvoir sur les questions de juridictions locales, raison pour laquelle, dans le cadre du programme fédéral d'aide au logement, les provinces servent de relais entre le Dominion et les municipalités. Le chômage, selon Harry Bragg, a des effets négatifs sur la vie sociale des communautés, d'où l'importance d'œuvrer à la réintégration des anciens combattants dans la vie économique.

L'autre préoccupation importante de l'après-guerre – et c'est celle qui nous intéresse particulièrement – est la question du logement, dont la qualité est directement liée à la santé publique. Le retour des combattants, qui devront bientôt s'établir et fonder une famille, viendra amplifier ce problème, auquel s'additionne déjà un nombre plus élevé de mariages enregistrés à Montréal durant la guerre. À l'échelle nationale, ce ne sont pas moins de 50 000 maisons qui devraient être construites pour répondre à l'éventuelle demande, selon le *Canadian Municipal Journal*⁸¹. Au Québec, le journal fait état du besoin de 15 000 logements⁸². À Saint-Lambert, notre cas de figure, un hebdomadaire se fait l'écho d'une pareille réalité :

The town is visited daily by people who desire making St. Lambert their home. Unfortunately houses are unavailable. The town secretary reports that on Monday he had four callers, asking for houses to rent. One of the four callers had driven 43 miles in the different suburbs of Montreal and then had not located a suitable house⁸³.

⁸⁰ Dominion du Canada. Comité de rapatriement. *The Canadian Municipal Journal*, op. cit., p. 40

⁸¹ L'urgence des problèmes de l'habitation dans la province de Québec. *Conservation de la Vie*, vol. V, n° 1, 1919, p.4-5. Ce chiffre est repris dans *The Social Status of the Worker and Housing. The Canadian Municipal Journal*, vol. 15, n° 4, 1919, p. 107

⁸² The Necessity of Housing Accommodation in the Province of Quebec. *The Canadian Municipal Journal*, vol. 17, n° 1, 1921, p. 14

⁸³ *The South Shore Gleaner*, 30 août 1919, p. 2

Faute de trouver une maison lui convenant, même l'ancien maire de Saint-Lambert et désormais député provincial, Eugène Merrill Desaulniers, se voit, dit-il, dans l'obligation de déménager à Montréal⁸⁴.

Depuis quelques années, la pénurie de logements se fait sentir dans les villes, l'industrialisation ayant de plus causé un afflux d'ouvriers, notamment pour l'industrie de guerre. Aussi, en de trop nombreux endroits, les conditions d'habitation seraient aux antipodes de ce que prône Thomas Adams, le conseiller en urbanisme depuis 1914 à la Commission de la conservation. De plus, ce dernier s'attend à ce que les coûts de construction soient de 30 à 60 % plus élevés que ce qu'ils étaient avant la guerre, rendant l'accès à la propriété plus difficile pour les personnes à faibles revenus, parmi lesquelles on trouve les vétérans⁸⁵.

En 1915, Adams signe un texte dans lequel il priorise les éléments devant être considérés en urbanisme. La santé publique et les conditions de logement arrivent au second rang, derrière l'industrie et le transport régional (*external transportation*)⁸⁶, ceux-là étant garantes de la prospérité de ceux-ci. Il préconise le développement d'une législation-cadre sur les plans de ville, qu'il voudra faire adopter par les provinces. Plusieurs législations provinciales sont allées de l'avant, avec sa collaboration étroite, et des directions de planification urbaine furent instaurées.

1.3 Le programme d'habitation du gouvernement fédéral⁸⁷

1.3.1 L'origine

Le 26 octobre 1918, le premier ministre conservateur Robert Laird Borden convoque ses homologues à une conférence fédérale-provinciale ayant pour objectif initial « the purpose of considering the problem of soldiers' settlement, the general problem of land settlement and the

⁸⁴ *Ibid.*, 11 octobre 1919, p. 2

⁸⁵ Adams, T. Housing Shortage in Canada. *The Canadian Municipal Journal*, vol. XIV, n° 8, 1918, p. 236

⁸⁶ Adams, T. "Town Planning and Housing in Canada". *The Canadian Municipal Journal*, vol. XI, n° 2, 1915, p. 60

⁸⁷ Pour la compréhension de la séquence législative et réglementaire, se référer à l'annexe A qui résume la chronologie des diverses interventions des gouvernements fédéral, provincial et municipal.

request of the Prairie Provinces for the transfer to them of their natural resources”⁸⁸. La conférence se déroule du 19 au 22 novembre, une semaine après la signature de l’Armistice, sous la présidence du ministre des Travaux publics, Frank B. Carvell, sans qu’aucun ordre du jour ne soit produit. Les premiers ministres des neuf provinces sont présents, accueillis par le premier ministre suppléant, Sir William Thomas White, Borden étant à Londres pour la conférence sur la paix⁸⁹. Le premier ministre du Québec Lomer Gouin est présent, accompagné des ministres des Travaux publics et du Travail, Louis-Alexandre Taschereau, de l’Agriculture, Joseph-Édouard Caron, et des Affaires municipales et trésorier provincial, Walter Mitchell⁹⁰. Avec les autres sujets évoqués dans la convocation, dont la requête des provinces des prairies sur la propriété des ressources naturelles, les points suivants ont été abordés par les ministres fédéraux porteurs de dossiers : les ministres du Rétablissement des soldats à la vie civile, le sénateur James Alexander Lougheed, et de l’Intérieur, Arthur C. Meighen, ont traité de l’établissement et de l’emploi des soldats démobilisés, tandis que le ministre du Travail, le sénateur Gideon Decker Robertson, lors de la 5^e session en l’avant-dernière journée, a fait un bref exposé prônant la collaboration intergouvernementale en faveur du développement de l’habitation, sujet qui a été repris lors de la 6^e session, le jour de l’ajournement, par le premier ministre suppléant Sir William Thomas White, qui a insisté sur l’ampleur du problème⁹¹. Le manque de logements s’est accru à la suite de l’arrêt presque complet de la construction durant la guerre⁹². Darrell Thomas Braidwood, dans son mémoire sur les conférences fédérales-provinciales, avance qu’il a été question spécifiquement de l’amélioration du logement des ouvriers (*industrial population*). Selon lui, les premiers

⁸⁸ O’Byrne, N.C. The Answer of the “Natural Resources Question”: A Historical Analysis of the *Natural Resources Transfer Agreements*. Mémoire de maîtrise, McGill University, 2005, p. 76

⁸⁹ Canada. Secrétariat des conférences intergouvernementales canadiennes. *Conférences des premiers ministres 1906-2004*, 2004, p. 3.

⁹⁰ Braidwood, D. T. *A Survey of Dominion-Provincial Conferences 1906-1941*. Mémoire de maîtrise, University of British Columbia, 1941, p. 108.

⁹¹ Canada. Carvell, F.B. (prés.). *Proceedings of the Conference between the Government of Canada and the Provincial Governments at Ottawa, November, 1918*, Ottawa, J. de Labroquerie Taché, Imprimeur du Roi, 1919, p. 5, 8-10.

⁹² « In nothing has production more signally fallen off during the four years of war than in the building of dwelling houses”. Canada. Commission on Industrial Relations. *Report of Commission appointed under Order-in-Council (P.C. 670) to enquire into industrial relations in Canada together with a minority report and supplementary report*, Ottawa, J. de L. Taché, Imprimeur du Roi, 1919, p. 13

ministres de certaines provinces avancent l'idée d'un incitatif à la reprise de la construction domiciliaire sous la forme de prêts à long terme faits aux municipalités par leurs juridictions respectives, sollicitant l'aide du gouvernement fédéral pour ce faire. Ces considérations ne sont toutefois pas précisées dans le bref compte-rendu des séances publié au lendemain de la conférence⁹³, bien que le premier arrêté en conseil qui en découlera mentionne que « ...un des sujets les plus importants de discussion a été la création de meilleures conditions de logement pour la population industrielle de nos grands centres »⁹⁴.

1.3.2 La création par décret

Moins de deux semaines plus tard, le 2 décembre 1918, le ministre fédéral des Finances, William Thomas White, dépose au comité du Conseil privé un rapport dans lequel il recommande un programme de prêts aux provinces, à être utilisés comme avance hypothécaire aux citoyens désirant construire un logement. Entre autres objectifs, signalons la lutte à la surpopulation des logements, l'opportunité d'accès à la propriété pour les travailleurs et particulièrement les vétérans, l'élimination de la spéculation immobilière, la promotion de la planification urbaine, l'atténuation de l'agitation sociale (*social unrest*), la promotion de la santé publique, la création d'emplois, ainsi que la revitalisation de l'industrie de la construction⁹⁵.

Dès le lendemain, le 3 décembre, le Conseil privé émet l'arrêté en conseil n° 2997, réservant une somme de 25 millions de dollars sous forme de prêts sur garantie aux provinces. Le mécanisme est autorisé en vertu de la *Loi des mesures de guerre*, ce qui le dispense de devoir passer par un projet de loi débattu en Chambre⁹⁶. De plus, il doit assurer le respect de l'autonomie des provinces en matière d'affaires municipales, compétence fixée par la loi constitutionnelle de 1867, d'où la décision que les provinces en soient les maîtres d'œuvre auprès des juridictions locales. Les provinces auront la responsabilité de rembourser le prêt qu'elles auront obtenu du

⁹³ Braidwood, D.T. *Op. cit.*, p. 25-26.

⁹⁴ Canada. Gouverneur Général. *Op. cit.*, p. xc

⁹⁵ Oberlander, H.P. et A.L. Fallick. *Op. cit.*, p.10

⁹⁶ Tyner, J.N. *Op. cit.*, p. 10.

fédéral, d'adopter un plan d'habitation et de s'assurer que les municipalités qui s'inscriront au programme en adopteront un elles aussi, conformément aux exigences du fédéral. Nous verrons plus loin le rôle et la mécanique de ces deux autres acteurs du programme : les provinces et municipalités.

Plus précisément encore, l'arrêté en conseil stipule que le ministre des Finances est autorisé, en vertu des dispositions de la Loi des mesures de guerre, à conclure des prêts avec les provinces aux fins de construction de logements, pour une somme maximale totale de 25 millions de dollars prise sur le fonds des crédits de guerre, distribuée proportionnellement à la population des provinces qui en feront la demande. Il y est prévu que les prêts devront être remboursés dans un délai maximal de 20 ans, à un intérêt de 5 % payable semestriellement, et garantis par des obligations, sujets préalablement à la conclusion d'une entente de plan général de logement entre le gouvernement fédéral et les provinces⁹⁷.

Ce premier arrêté en conseil fédéral sera suivi de deux autres : le n° 3067, adopté le 12 décembre 1918, et le n° 374, le 20 février 1919⁹⁸. Le n° 3067, du 12 décembre, découlant d'un nouveau rapport du vice-premier ministre au Conseil privé, revient sur les objectifs du programme à être institué. En outre, il recommande la formation d'un comité fédéral de l'habitation, dirigé par Newton Rowell, le président du Conseil privé, et comptant aussi les ministres du Travail, Gideon Decker Robertson, et de l'Agriculture, Thomas Alexander Crerar, ainsi que Alexander K. Maclean, le vice-président du comité de reconstruction et de développement. Ledit comité aura pour tâche d'établir les principes généraux à être soumis aux provinces pour être suivis dans les plans d'habitation qu'elles devront adopter. On s'assure aussi de la coopération de Thomas Adams, l'expert en planification urbaine de la Commission de la conservation⁹⁹.

⁹⁷ Canada. Gouverneur Général. *Op. cit.*, p. xci

⁹⁸ Tous trois seront cités dans le *Plan général de la province de Québec* que la province adoptera par la suite à son tour.

⁹⁹ Commission of Conservation Canada. Appendix X – Orders in Council on Housing. *Report of the Tenth Annual Held at Ottawa February 17 1919*, 1919, p. 124-125

L'arrêté en conseil n° 374, du 20 février 1919, est plus explicite encore sur les caractéristiques des habitations qui pourront bénéficier du programme. À ce titre, l'arrêté en conseil précise les conditions que les administrations provinciales devront impérativement respecter afin que les prêts leur soient accordés par le gouvernement fédéral; ce sera donc aux administrations provinciales à adopter à leur tour les conditions de remboursement qu'elles décideront d'imposer aux bénéficiaires des prêts, individus comme entreprises de construction, par l'intermédiaire des municipalités qui en feront la gestion sur le terrain. Les provinces désirant bénéficier du programme fédéral auront ainsi l'obligation de rédiger un plan général d'habitation, lequel devra inclure des normes minimales d'aménagement urbain (regroupements de maisons, grandeur des lots et implantation), de règles de construction (hauteur des maisons, grandeur des pièces, apport lumineux, ventilation, chauffage, types de matériaux, etc.). De plus, pour s'assurer que les maisons financées le soient à un coût raisonnable pour les travailleurs et, particulièrement, les anciens combattants, les maxima de prêts suivants, incluant la valeur du terrain, seront fixés, à 3 000 \$ (4-5 pièces) ou 3 500 \$ (6-7 pièces) pour les maisons isolées ou semi-détachées, et à 4 000 \$ (4-5 pièces) ou 4 500 \$ (6-7 pièces) pour les maisons isolées, semi-détachées, en rangée ou en duplex. Les maisons devront être érigées des terrains appartenant au gouvernement provincial, à la municipalité, à des promoteurs (*housing societies or companies*), à des associations de citoyens faisant la promotion de logements sains, ou aux individus occupants. La province devra respecter un terme de remboursement de 20 ans, avec la possibilité d'un prolongement à 30 ans pour des bâtiments de classe supérieure (*more durable class*)¹⁰⁰.

Suivent dans cet arrêté en conseil, d'autres recommandations, celles-là non imposées mais fortement suggérées, à intégrer aux plans d'habitation des provinces, touchant encore l'aménagement et la construction, mais aussi les conditions d'acquisition, notamment en ce qui a trait au revenu maximum des emprunteurs. Il est précisé que toute personne ayant un revenu annuel dépassant 3 000 \$ ne devrait pas être éligible au programme, de manière à réserver les sommes à ceux qui ont le plus besoin d'aide financière. On y établit aussi la proportion du coût du terrain et des améliorations locatives, chacune devant représenter 10 % du coût total du

¹⁰⁰ *Ibid.*, p. 125-128

projet. Par exemple, sur 3 000 \$, 300 \$ devraient être consacrés à chacune de ces fins, tandis que le coût de construction de la maison devrait être de 2 400 \$. Ces conditions uniquement suggérées sont reprises dans l'annexe C du plan de la Province de Québec; nous y reviendrons plus loin.

1.3.3 Le partage des compétences

Ottawa crée aussi un service issu du comité fédéral de l'habitation « pour traiter des questions qui relèvent des règlements fédéraux et exécuter le travail de recherches et de plans modèles [...] distribués aux différentes provinces et aux municipalités qui en feront la demande ». Ce service recueillera aussi des données sur les matériaux de construction et leurs prix¹⁰¹. Dans un article, l'urbaniste Adams mentionne que le succès d'un tel programme est de la responsabilité des provinces, rappelant au passage le partage des compétences empêchant le gouvernement fédéral de s'immiscer dans les affaires municipales. Il y décrit les rôles et responsabilités des trois paliers gouvernementaux, que nous résumons donc comme suit :

- Outre l'avance des 25 millions de dollars, le gouvernement fédéral conseillera les provinces dans la préparation des plans d'habitation qu'il exigera d'elles – en préparant même des modèles à soumettre tant aux provinces qu'aux municipalités –, préalablement à la conclusion des ententes de prêts, dictant aussi les normes et les conditions que ces dernières doivent établir dans la mécanique de prêts aux municipalités¹⁰².
- Les provinces auront la responsabilité de rembourser le prêt qu'elles auront obtenu du fédéral, adopteront un plan d'habitation et s'assureront que les municipalités participant au programme feront de même elles aussi, conformément aux exigences.
- Les municipalités, de leur côté, devront rembourser les prêts qu'elles auront contractés avec leur gouvernement provincial, tout en établissant leur propre plan d'habitation qui devra respecter les normes provinciales. Ce sont elles qui, ultimement, effectuent le travail de terrain, étant le palier devant travailler avec les acteurs locaux, entrepreneurs ou citoyens, dont elles se portent garantes¹⁰³.

¹⁰¹ Adams, T. Question de l'habitation après la guerre. *Conservation de la Vie*, vol. V, n° 3, 1919, p. 54

¹⁰² En tant qu'expert en planification urbaine, Thomas Adams sera membre du comité fédéral chargé de ces rôles, avec des urbanistes, des architectes et des ingénieurs.

¹⁰³ Adams, T. Housing Development as a Post-War Problem in Canada. *Monthly Labor Review* (Washington), vol. IX, n° 1, 1919, p. 249-250

Le 23 août 1919, un nouvel arrêté en conseil est adopté, dont la nécessité est commandée par le constat des coûts élevés dans le domaine de la construction. Il permet dorénavant pour les maisons semi-détachées sujettes à un prêt dans les prix supérieurs (4 000 et 4 500 \$) un revêtement extérieur de moindre qualité (murs en en stuc de ciment, murs plaqués de briques et toit en bardeaux de cèdre sur un papier d'amiante), maison érigée sur un lot d'une superficie minimale de 3 000 pieds carrés, à au moins neuf pieds de la maison voisine. Il y est aussi prévu que le financement possible à 30 ans puisse s'appliquer aux maisons de ces catégories supérieures de prix avec ces exigences moins contraignantes de matériaux¹⁰⁴.

1.4 Sommaire des résultats à l'échelle du pays

Dans un article non signé du *Canadian Municipal Journal*, daté d'avril 1919, il est estimé que ce programme allait permettre la construction de 10 000 cottages sur les 50 000 alors requis pour venir à bout de cette pénurie¹⁰⁵. Le rapport du ministère fédéral de la Santé pour l'année se terminant au 31 mars 1921 fait état de la construction de 3 691 maisons durant les deux premières années du plan dans 171 municipalités canadiennes, outre les 1 496 nouvelles constructions prévues lors de l'année en cours¹⁰⁶. En 1921, selon ce même rapport, la nombre d'habitations érigées a été moindre que les deux années précédentes, malgré une baisse de 20 % des coûts de construction. Pourtant, les demandes des municipalités aux administrations provinciales ont dépassé les sommes votées, atteignant plus de 34 500 000 \$¹⁰⁷. Paradoxalement, c'est peut-être ce qui a entraîné une bonification du programme, sous la pression exercée par les provinces, les municipalités et les associations de vétérans. Mais c'est surtout avec l'insistance de la Colombie-Britannique que le fédéral haussa les sommes allouées au programme. C'est

¹⁰⁴ *Housing in Canada - Principles etc adopted by O. C. [Order in Council]*. Arrêté en conseil 1766, 23 août 1919. BAC, RG2, Bureau du conseil privé, série A-1-a

¹⁰⁵ The Social Status of the Worker and Housing. *The Canadian Municipal Journal*, vol. XV, n° 4, 1919, p. 107

¹⁰⁶ Si les statistiques entourant ce programme se trouvent dans les rapports du ministère de la Santé, c'est que le comité du logement relevant à l'origine du Conseil privé a été transféré à ce ministère en vertu de l'arrêté en conseil 2204 du 30 octobre 1919; rappelons que les questions l'aménagement urbain et de logement avaient aussi été associées au comité de santé publique à la Commission de la conservation. Canada. House of Commons. *Sessional Papers*, vol. 8. *Fourth session of the Thirteenth Parliament of the Dominion of Canada*, 1920, p.11

¹⁰⁷ Canada. Department of Health. *Report of the Department of Health for the Fiscal Year ended March 31, 1921*, 1922, p. 24

d'ailleurs la seule province qui utilisera la totalité de la somme qui lui est impartie¹⁰⁸. Le 2 juin 1921, Ottawa annonce des crédits supplémentaires de 6,25 millions de dollars, portant le total des sommes allouées au programme à 31,25 millions de dollars¹⁰⁹.

La cadence ralentit tout de même l'année suivante, puisque pour l'exercice clos le 31 mars 1922, le rapport du ministère fait état de 3 874 logements construits, et de 179 en construction ou projetés, dans 175 municipalités où le programme est en vigueur¹¹⁰. L'année d'après, au 31 mars 1923, on a atteint au pays le nombre de 4 612 logements construits, et 223 projetés, dans 160 municipalités¹¹¹. À la fin de l'exercice suivant de 1923-1924, lorsque le programme est aboli par le gouvernement fédéral, il y aura eu 6 244 logements construits au pays, dans 179 localités. La répartition totale de la participation se décline tel qu'indiqué dans le tableau 1.1. Notons que ni l'Alberta, ni la Saskatchewan n'ont adhéré à ce plan d'habitation¹¹².

Tableau 1.1 Bilan de la participation totale des provinces (en date du 31 mars 1924) ¹¹³

Provinces	Nombre de municipalités participantes	Maisons construites	Sommes empruntées
Ontario	77	2 459	9 350 000
Manitoba	17	347	1 975 000
Colombie-Britannique	30	552	1 701 500
Nouveau-Brunswick	15	390	1 525 000
Québec	28	2 099	7 369 690
Nouvelle-Écosse	11	392	1 537 000
Île du Prince-Édouard	1	5	50 000

¹⁰⁸ Jones, A. E. *Op. cit.*, p. 22 et 28

¹⁰⁹ *Ibid.*, p. 39; Wade, J. *Op. cit.*, p. 93. Malgré cela, la totalité de la somme initialement prévue ne sera pas utilisée.

¹¹⁰ Canada. Ministère de la Santé. *Rapport du ministère de la Santé Pour l'exercice clos le 31 mars 1922*. Ottawa, F.A. Acland, Imprimeur du Roi, 1923, p. 26.

¹¹¹ Faute de rapports détaillés, nous n'avons pas d'explication quant aux fluctuations du nombre de municipalités participantes, comme au Québec où elles passent de 34 à 28. Nous y reviendrons.

¹¹² Jones, A.E. *Op. cit.*, p. 22

¹¹³ (Canada. Department of Health. *Report of the Department of Health for the Fiscal Year ended March 31, 1924*, 1925, p. 31

TOTAL	179	6 244	23 508 190 \$
--------------	------------	--------------	----------------------

1.5 La Province de Québec : les directives aux municipalités¹¹⁴

Nous l'avons écrit plus haut, les provinces se voient attribuer un montant à la hauteur de leur poids démographique dans la Confédération canadienne, ce qui est communiqué en janvier 1919. Ainsi, en fonction d'une population établie à 2 315 000 habitants, le Québec est dans un premier temps assuré de recevoir la somme de 6 596 193 \$, remise en question par le directeur du Logement de la province. Après vérifications, Thomas Adams avise ce dernier par lettre datée du 5 décembre 1919 que la province aurait finalement à sa disposition un montant de 6 949 255 \$. Enfin, un an et demi plus tard, le 8 avril 1922, le département fédéral de la Santé – de qui désormais rappelons-le, relève le programme – informe le directeur du Logement que le Québec pourra obtenir un maximum de 8 686 568 \$ en prêts du programme fédéral de construction de logements¹¹⁵.

1.5.1 La loi préexistante de 1914

Précisons que la province de Québec n'était pas précédemment demeurée inactive en matière d'habitation, car déjà en 1914, elle avait adopté des mesures incitatives de construction de logements avec le projet de *Loi pour aider à la construction de maisons d'habitation dans les cités, villes et villages*¹¹⁶, donnant le pouvoir aux municipalités de garantir les emprunts des compagnies s'engageant à construire des maisons « pour loger convenablement les populations qui vivent ou travaillent dans [leurs] limites ». Il n'y était toutefois pas question de coût maximum, mais la loi prévoyait des limites d'emprunt (à 85 % de la valeur de la propriété) et de versement de dividendes (à 6 % des bénéfices nets, l'excédent devant être réinvesti dans d'autres

¹¹⁴ Voir l'annexe A pour un résumé chronologique des mesures adoptées par la Province en regard au programme.

¹¹⁵ Morin, O. Service du logement. *Rapport du Ministre des Affaires Municipales de la Province de Québec 1924-25*. Québec, L.-A. Proulx, 1925, p. 34 et 36. Ce rapport du sous-ministre est fait à l'honorable Louis-Alexandre Taschereau, qui cumule depuis le 30 avril 1924 les fonctions de premier-ministre et de ministre des Affaires municipales. Il sera titulaire de ce ministère jusqu'en 1935.

¹¹⁶ 4 George V, chap. 47. *Loi pour aider à la construction de maisons d'habitation dans les cités, villes et villages*. *Statuts de la Province de Québec*, 2e session, 13e législature. Québec, E.-E. Cinq-Mars, imprimeur du Roi, 1914, p. 140-146

constructions)¹¹⁷. Dans un bilan fait par l'économiste Esdras Minville, cette loi était demeurée sans effet avec l'arrêt de la construction domiciliaire provoquée par la Guerre¹¹⁸. Mais cinq ans plus tard, elle sera réactivée en devenant partie intégrante du nouveau *Plan général d'habitation* que la province est tenue d'adopter pour s'arrimer au programme fédéral dont nous avons expliqué l'élaboration plus haut. Les divers éléments de ce plan provincial sont décortiqués plus loin dans le présent chapitre.

1.5.2 La loi de 1919

En février 1918 est créé un département des Affaires municipales au Québec, dont l'un des rôles - mais on ne le sait pas encore à ce moment-là - sera de coordonner l'application du futur plan fédéral d'habitation avec les municipalités¹¹⁹. Le titulaire initial du département sera Walter George Mitchell¹²⁰. Un peu plus d'un an après, le 17 mars 1919, est sanctionnée la *Loi pourvoyant à la construction de logements ouvriers et à des avances aux municipalités*. Cette loi est une réponse directe à l'offre de participation au programme fédéral et y fait nommément référence dans ses attendus. Elle précise les obligations de la province et des municipalités, ainsi que les paramètres auxquels devront se plier ceux qui se prévaudront de ce programme. Dans le préambule de cette loi, on précise l'objet « d'encourager et aider la construction de maisons sanitaires, surtout pour les soldats revenus de la guerre, et les ouvriers des villes, et de diminuer la congestion des grands centres »¹²¹. On devine l'influence de Thomas Adams, les préoccupations de la Commission de la conservation étant manifestement reprises ici. En préparation de la participation de sa province au programme fédéral d'habitation et répondant ainsi à la 7^e recommandation obligatoire de l'arrêté en conseil n° 2997 du fédéral, le ministre des Travaux publics Louis-Alexandre Taschereau fait la commande d'un projet de plan d'habitation à

¹¹⁷ *Ibid.*, articles 3b, 11 et 15

¹¹⁸ Minville, E. *Labour Legislation and Social Services in the Province of Quebec. A Study Prepared for the Royal Commission on Dominion-Provincial Relations*. Ottawa, J. G. Patenaude, 1939, p. 92

¹¹⁹ <https://www.mamh.gouv.qc.ca/ministere/100e-anniversaire-du-ministere/chronologie-legislative/> (consulté le 21 juin 2021)

¹²⁰ <https://www.mamh.gouv.qc.ca/ministere/100e-anniversaire-du-ministere/avenue-des-ministres/> (consulté le 18 juin 2021)

¹²¹ *Gazette Officielle du Québec*, vol. 51, n° 26, 1919, p. 1545

Adams¹²². Un tel plan, expliqué ci-après, sera approuvé par le Gouverneur général le 28 mai 1919. De plus, un premier directeur de l'habitation pour la Province sera nommé en la personne du docteur Émile Nadeau¹²³.

1.5.3 Le Plan général d'habitation de la Province

Ce *Plan général d'habitation de la Province de Québec*, publié dans la *Gazette officielle de Québec* le 28 juin suivant, permet à la Province d'emprunter au fédéral sa part des 25 millions de dollars alloués à cet effet. Il comprend les quatre éléments suivants : a) le rapport de l'expert fédéral certifiant que la Province respecte les conditions touchant la préparation du plan, le coût maximal des habitations, la propriété du terrain et la période de remboursement; b) l'ordre du Conseil exécutif recommandant la mise sur pied du plan d'habitation; c) trois cédules (A, B et C) établissant les dispositions du plan, composées de la *Loi pourvoyant à la construction de logements ouvriers et à des avances aux municipalités*, sanctionnée le 17 mars 1919, véritable « code de construction » (A), des règles régissant les prêts (B), puis des « principes et plans normaux applicables au système de logement », que les municipalités doivent adopter (C); enfin, d) s'ajoute en appendice du Plan, la *Loi pour aider à la construction de maisons d'habitation dans les cités, villes et villages*, le chapitre 47 sanctionné le 19 février 1914, encadrant les compagnies de construction¹²⁴.

La *Loi pourvoyant à la construction de logements ouvriers et à des avances aux municipalités*, sanctionnée le 17 mars 1919 et devenue la « cédule » A du plan général d'habitation de la province, est considérée comme le « code de construction » des municipalités par le sous-ministre Oscar Morin¹²⁵. Elle définit d'abord les obligations du gouvernement du Québec, à savoir l'autorisation du lieutenant-gouverneur à accepter les prêts du gouvernement fédéral, selon un terme de 20 ou 30 ans, fixé selon la valeur de la maison, à un taux d'intérêt ne dépassant pas 5

¹²² White, J. *Conservation in 1918*. Ottawa, Commission of Conservation, 1919, p. 11

¹²³ The Direstor (sic) of Housing for the Province of Quebec. *The Canadian Municipal Journal*, vol. 15, no 5, 1919, p. 149

¹²⁴ Les composantes détaillées de ce Plan sont sommairement présentées en annexe B.

¹²⁵ Morin, O. *Op. cit.*, p. 36

%, la préparation d'un « système général de logement » et la nomination d'un directeur provincial du logement, l'avance aux municipalités ayant adopté un règlement énonçant leur intention de se prévaloir du plan d'emprunts à des fins d'habitation, aux mêmes termes et taux ci-dessus précisés, et enfin, l'exigence pour les municipalités d'obtenir des garanties des emprunteurs. De plus, la « cédule » A prévoit que, par la loi, les municipalités peuvent acquérir des terrains à des fins de construction d'habitations, à prêter aux individus ou aux compagnies qui en feront la demande, respectivement 80 et 85 % de la valeur minimale de 3 000 \$ et maximale de 4 500 \$ par maison¹²⁶, construite sur un terrain qui ne peut excéder 1/6 du coût de la construction, à nommer un directeur municipal du logement ou une commission de trois membres, ayant la responsabilité d'application du présent programme, notamment la surveillance de la construction, puis à soumettre à l'approbation du ministère des Affaires municipales les règlements municipaux liés au programme, et au directeur provincial du logement, les procédures de construction incluant les plans et devis des maisons. Enfin, la loi prévoit que la municipalité devient la première créancière des emprunteurs¹²⁷.

La « cédule » B établit qu'aucune avance ne sera faite par la Province tant que cette instance n'approuvera le règlement municipal d'emprunt, les contrats d'emprunt ou de construction, ces derniers incluant la situation du terrain, l'implantation, et les plans et devis des maisons, ces documents liés à chaque projet devant être soumis au directeur municipal du logement qui les approuve en vertu des règles dictées par le ministère des Affaires municipales. Les avances doivent être faites aux particuliers « propriétaires occupants », exigence qui a été par la suite assouplie afin de permettre les constructions en duplex. Enfin, cette portion du plan général de la Province précise aussi les termes des emprunts.

La *cédule C* du *Plan général* provincial, intitulée *Principes et plans normaux applicables au système de logement dans la province de Québec, que les municipalités sont priées d'adopter*, reprend un *memo* qui énonce des normes et principes sur lesquels le ministre des Affaires municipales peut

¹²⁶ La différence entre ces valeurs est établie selon le type de maisons (détachées, semi-détachées ou en rangée), les matériaux de revêtement utilisés et le nombre de pièces (4 à 7, hors cuisine).

¹²⁷ Les éléments détaillés de cette « cédule » sont présentés en annexe C.

légiférer et que « pourront suivre les municipalités », selon le préambule. Il est largement inspiré des recommandations qu'on retrouve dans l'arrêté en conseil fédéral n° 374, approuvé le 20 février 1919. Le mot « pourront » est important dans la mesure où il atténue la formulation de certains points, laissant planer un doute quant à leur caractère impératif, d'ailleurs suggéré dans le titre du *memo* avec l'utilisation des mots « sont priées d'adopter ». Cette annexe touche divers domaines : l'urbanisme – et on y reprend le credo de la Commission de la conservation – (pourcentage dédié aux parcs, emplacements dédiés aux édifices publics et aux commerces, usage exclusif d'habitation, hauteur des maisons) l'aménagement (implantation, accès à la rue, superficie des lots, clôture des terrains), les infrastructures d'utilité publique (eau, égouts), la construction (matériaux – « donnant la préférence aux matériaux qui se trouvent dans la localité » –, ouvertures, superficie et hauteur des pièces), enfin l'économie (revenu maximum de 3 000 \$, proportion du coût du terrain en rapport avec le coût de la construction)¹²⁸.

Ces cédules (*sic*) intégrées au Plan d'habitation ont été définies comme étant le « guide sûr du soldat de retour du front, de l'ouvrier ou de l'homme de la classe moyenne qui désiraient devenir propriétaires d'une maison hygiénique et économique »¹²⁹. On peut y voir une modernisation de l'habitation, plus encadrée, plus normée, tendance qui ira croissante avec les codes et règlements de construction, puis les plans d'urbanisme. Remarquons qu'apparaît seulement ici la mention de « classe moyenne ».

Par la suite, la province de Québec demandera des modifications aux conditions du programme, de manière à permettre aux municipalités un meilleur accès au plan d'habitation. Ces aménagements touchaient la superficie des lots, le rapport entre le prix du lot et celui de la construction, les clôtures, les critères de construction concernant la dimension des pièces, la hauteur des maisons, leur conversion en magasins. De plus, se sont multipliées les demandes afin de construire des maisons à plus d'un logement, permettant au propriétaire de louer une partie de son bâtiment à un locataire résident, ce que ne permettait pas la 3^e condition de l'arrêté en conseil 374, ni l'article 2 de la « cédule » B du *Plan général d'habitation* de la province, voulant

¹²⁸ Les éléments détaillés de cette « cédule » sont présentés en annexe D.

¹²⁹ Morin, O. *Op. cit.*, p. 36

que le propriétaire soit l'occupant du bâtiment construit. L'arrêté ministériel fédéral n° 2670 du 1^{er} août 1921 a approuvé ces demandes¹³⁰.

1.6 La mise en application du plan

Concrètement, le plan d'habitation du Québec fonctionnait selon la mécanique suivante dans sa gestion par la municipalité. La première étape est la demande du propriétaire, d'abord entérinée par une entente sous seing privée entre celui-ci et la municipalité¹³¹. Cette entente non notariée stipule que la municipalité consent à accorder un prêt au requérant, selon les termes et conditions précisés et les règles du *Plan général d'habitation*. Les conditions y édictées sont reprises dans l'acte notarié signé par après entre la municipalité et l'emprunteur. Toutefois, l'entente précise aussi la séquence des six versements du prêt, en pourcentage de la valeur de la propriété : 20 % à la construction de la fondation et la pose des solives du premier étage; 15 % à la complétion du toit; 10 % à celle des murs extérieurs; 10 % au plâtrage des surfaces intérieures; 10 % lorsque les planchers sont finis et les portes posées; enfin, un versement final de 15 % lorsque les travaux sont terminés, incluant l'aménagement du terrain, et que la maison est prête à être occupée, avec validation du directeur local de l'habitation¹³². La seconde étape est une résolution du conseil de ville autorisant le maire et le secrétaire trésorier de la corporation municipale à signer un contrat permettant le prêt au requérant. La troisième étape est la signature de la convention notariée, autorisée à l'étape précédente et qui la suit de peu. Elle fait référence au *Plan d'habitation* et à l'entente sous seing privé. Elle se veut une convention de transfert de la propriété, du requérant/constructeur à la municipalité, en garantie. Elle stipule aussi que, lorsque 25 % du prêt accordé aura été remboursé à la municipalité, celle-ci rétrocèdera la propriété à l'emprunteur et que celui-ci signera une convention d'hypothèque à la hauteur du solde dû au profit du prêteur, à savoir la municipalité, avec intérêts de 5 % pour une période de 20 ans. La

¹³⁰ Canada. Department of Health. *Report of the Department of Health for the Fiscal Year ended March 31, 1922, 1923*, p. 27-28.

¹³¹ Il n'existe plus d'exemples de ce type d'entente dans les archives municipales, ni annexées à l'acte au Registre foncier. Toutefois, ces ententes sous seing privé demeurent jointes aux actes originaux dans le greffe des notaires concernés.

¹³² No. 118. *Memorandum of Agreement: between: The City of St. Lambert: and: Dame Helene Larocque*. 25 juin 1923

quatrième étape est le transfert de la propriété de la municipalité au requérant/constructeur, une fois ce 25 % de l'emprunt remboursé. Plus tard, à terme, une quittance est émise au nom du propriétaire par la municipalité, lorsque l'emprunt est entièrement remboursé.

1.6.1 Un exemple de contrat individuel

Prenons en exemple le cas de Hélène Larocque, épouse de Charles-Henri Gratton, qui acquiert de Joseph-H. Mercille, le 28 mai 1923, pour la somme de 1 700 \$ le lot 162-5, de 55 pieds sur 115 pieds, sis sur l'avenue Notre-Dame à Saint-Lambert¹³³. Le couple et ses trois enfants résident au 2282 de la rue Saint-Denis à Montréal, où ils paient un loyer mensuel de 35 \$. Charles-Henri est gérant de manufacture et déclare un salaire annuel de 3 500 \$¹³⁴, niveau de revenu qui constituerait une entorse aux règles du Plan d'habitation, n'eut été que la demande ait été faite par son épouse. La première étape est franchie le 25 juin 1923 lorsque le conseil municipal adopte une résolution visant à accorder un prêt de 3 200 \$ à madame Larocque¹³⁵. La seconde étape n'a pas laissé de traces dans les archives municipales, mais on retrace, en annexe à l'acte notarié original du 8 septembre dans le greffe du notaire, l'entente sous seing privé signée ce même 25 juin, dans laquelle la municipalité accepte de prêter la somme dite, en tout respect des règles gouvernant le Plan d'habitation. La troisième étape a lieu le 4 septembre alors qu'une résolution du conseil autorise le maire à signer et souscrire un acte pour accorder un prêt à madame Larocque, en vertu du Plan général d'habitation. À cette occasion, la dissidence d'un conseiller est notée, peut-être motivée par le revenu du couple¹³⁶.

¹³³ Registre foncier du Québec (RFQ), circonscription de Chambly, paroisse Saint-Antoine de Longueuil. Acte B 60366

¹³⁴ Bibliothèque et Archives Canada. Recensement du Canada 1921, Montréal, district n° 198 (Saint-Denis), sous-district n° 40, p. 11. Notons qu'au recensement de 1931, Charles-Henri Gratton, gérant de fonderie, déclare un revenu de 5 600 \$ et une propriété valant 9 000 \$. Bibliothèque et Archives Canada. Recensement du Canada 1931, district n° 35 (Chambly-Verchères), Saint-Lambert, sous-district n° 11, p. 1

¹³⁵ Archives de la Ville de Saint-Lambert (AVSL). Procès-verbal de la réunion du conseil municipal, 25 juin 1923

¹³⁶ AVSL. Procès-verbal de la réunion du conseil municipal, 4 septembre 1923. Au recensement de 1921, Charles-Henri Gratton déclare un revenu de 3 500 \$.

Photo de 1932 C'est le modèle # 27

¹³⁷ RFQ, circonscription de Chambly, paroisse Saint-Antoine de Longueuil. Acte B 60779

propriété à 4 000 \$. Enfin, ultime étape, le 5 mai 1941 par résolution, le conseil municipal autorise le maire et le secrétaire-trésorier de la Cité à signer un acte de transfert au profit de « Mrs. Charles H. Gratton », considérant le remboursement du prêt accordé en vertu de l'acte du 8 septembre 1923¹³⁸. S'en suit un acte de rétrocession et quittance, signé par les deux parties le 14 juillet suivant, dans lequel il est inscrit que le prêt a été remboursé, avec les intérêts, en respect des conditions stipulées dans l'acte de convention, permettant la radiation de l'hypothèque¹³⁹. Hélène Larocque et Charles-Henri Gratton possédaient encore la propriété au moment de leurs décès respectifs en 1963 et 1964, soit pendant 40 ans. La succession en a fait la vente en 1967¹⁴⁰.

1.6.2 Un exemple de contrat avec une compagnie de construction

D'autre part, prenons l'exemple de la Park Housing pour expliquer le mode de fonctionnement du programme avec les compagnies de construction. C'est une compagnie lambertoise de taille moyenne, propriété des frères Boissy et elle n'a pas été en difficultés financières pendant et après le programme. Les commerçants Boissy ont obtenu le 14 octobre 1921 les lettres patentes de la Boissy Limitée, documents dans lequel n'apparaît aucune mention du Plan général d'habitation. Le 31 du même mois, le conseil municipal adopte une résolution prévoyant un premier contrat de prêt de 7 650 \$ à cette compagnie. Le 5 décembre, les mêmes obtiennent les lettres patentes d'une seconde compagnie, la Park Housing Company Limited, avec cette fois la mention, dans les buts, de

« ... Lancer, sous l'empire de la Loi de la Législature de Québec, 4 Geo. V, Ch. 47 et de tous amendements à icelle, passés et futures, un commerce d'immeubles et de construction, sous toutes ses formes, avoir aussi la possession et la jouissance de tous droit, privilèges et pouvoirs conférés par la dite loi, et s'en rapporter aux dispositions d'icelles... (sic) »,

une référence à la loi de 1914 *pour aider à la construction de maisons d'habitation dans les cités, villes et villages*, intégrée au Plan général d'habitation de la province. À la suite de la création de cette seconde compagnie, la première ne sera plus mentionnée dans les documents et les

¹³⁸ AVSL. Procès-verbal de la réunion du conseil municipal, 5 mai 1941

¹³⁹ RFQ, circonscription de Chambly, paroisse Saint-Antoine de Longueuil. Acte B 83661

¹⁴⁰ RFQ, comté de Chambly, paroisse Saint-Antoine de Longueuil. Index aux immeubles, lot 162-5.

versements liés au contrat d'emprunt seront faits à la Park Housing. Une entente sous seing privé prévoyant un prêt de 15 300 \$ est signée le 12 décembre 1921¹⁴¹.

Deux semaines après la création de cette seconde compagnie, le 19 décembre, le conseil municipal adopte une nouvelle résolution, rendant caduque celle du 31 octobre, autorisant cette fois-ci un prêt de 15 300 \$ (pour quatre maisons), soit le double du montant initialement prévu. Signe que la construction des maisons est bien avancée, le premier versement approuvé lors de la même séance couvre déjà la moitié du prêt. Pourtant, ce n'est que le 12 mai 1922 qu'est signée la convention liée à ce prêt, faisant référence à l'entente privée du 12 décembre. Entretemps, la compagnie obtient un second prêt, de 25 000 \$ cette fois, comme en témoigne une résolution du 20 février 1922 au conseil municipal. Ce montant sera majoré à 30 600 \$ un mois plus tard, permettant l'érection de huit maisons¹⁴².

Le contrat du 12 mai 1922 concerne le prêt de 3 825 \$ pour chacun des quatre logements (*dwellings*) en cours de construction en deux immeubles (*semi detached cottages*), l'un sur l'avenue Mercille, l'autre sur le boulevard Desaulniers. Il prévoit comme dans l'autre type de contrat le transfert de propriété de la compagnie au profit de la municipalité, jusqu'à ce que 25 % du prêt soit remboursé, avec l'obligation de contracter une hypothèque au profit du prêteur pour le solde dû, ainsi qu'une assurance, et de maintenir en bon état des bâtiments. Toutefois, à la différence du contrat type avec les individus, il n'y est pas question de reprise de propriété dans le cas où l'emprunteur serait en défaut de paiement pour trois mois¹⁴³. Ce contrat du 12 mai prévoit que la compagnie (2) peut transférer à un acheteur (3) une propriété soumise à un prêt, avec l'autorisation de la municipalité (1), dans la mesure où l'acheteur est mis au courant des conditions exigées par le Plan d'habitation et est disposé à en assumer les responsabilités.

¹⁴¹ On y fait référence dans la convention signée le 12 mai 1922. Comme pour les contrats signés avec des individus, il n'existe pas de trace de ce type d'entente dans les archives municipales.

¹⁴² AVSL. Procès-verbaux des réunions du conseil municipal, 20 février et 20 mars 1922

¹⁴³ RFQ, circonscription de Chambly, paroisse Saint-Antoine de Longueuil. Acte B 59270

La convention signée le 25 novembre 1922 par la municipalité (1), la compagnie de construction Park Housing (2) et la Lambertoise Antoinette de Gruchy (3), épouse de Joseph Bouthillier, représentant en commerce (*commercial-traveller*)¹⁴⁴, fait suite à une résolution du conseil municipal qui approuve la vente entre la Park Housing et madame de Gruchy, soumise aux conditions du Plan général d'habitation et assortie d'un prêt de 3 825 \$¹⁴⁵. La municipalité accepte donc dans le cas présent l'attribution (*assignment*) par la Park Housing à Antoinette de Gruchy de la propriété étant la partie sud-est du cadastre 162-89, pour le solde de l'emprunt (3 600 \$), ainsi que moyennant une somme de 2 400 \$ que l'acquéreuse accepte de verser à la compagnie de construction. Madame de Gruchy doit aussi maintenir un fonds de réserve permettant de rembourser mensuellement les parts de capital et d'intérêts de l'emprunt, selon les modalités du Plan, contracter une hypothèque dont la municipalité est bénéficiaire, garder le bâtiment en bon état et l'assurer. L'acquéreuse doit, en cas de transfert ultérieur, faire approuver la transaction par le conseil municipal. Enfin, cette fois, elle est sujette à une reprise en cas de non-paiement d'au moins trois mensualités de l'emprunt. La mécanique est donc relativement semblable dans les cas de prêts à un individu ou à une compagnie de construction. Toutefois, nous constatons que la menace de saisie pèse sur les épaules du premier et non de la seconde.

La Park Housing a réussi à passer au travers de la Crise sans avoir à se délester de ses maisons. Nous constatons, d'après les annuaires Lovell des années 1930-1940, que les cottages semi-détachés de l'extrémité nord du boulevard Desaulniers, ceux du second contrat signé avec la Park Housing, ont été vendus en juillet 1924 à son président, J. T. Roméo Boissy dès l'abolition du programme fédéral, et demeureront en location jusqu'à leur vente à la fin des années 1940¹⁴⁶. Au recensement de 1931, ils rapportaient à leur propriétaire de 40 à 45 \$ par mois¹⁴⁷.

¹⁴⁴ RFQ, circonscription de Chambly, paroisse Saint-Antoine de Longueuil. Acte B 59665

¹⁴⁵ AVSL. Procès-verbal de la réunion du conseil municipal, 30 octobre 1922

¹⁴⁶ RFQ, circonscription de Chambly, paroisse Saint-Antoine de Longueuil. Acte B 62955 (vente de Park Housing à J.T. Roméo Boissy, le 9 juillet 1924)

¹⁴⁷ Statistiques Canada. Recensement de 1931, Chambly-Verchères, Saint-Lambert, district 35, sous-districts 14 et 15

Figure 1.2 Maison construite sur l'avenue Mercille en 1922 pour la Park Housing



Photo de 1932. C'est possiblement le modèle # 1 des plans approuvés par le directeur de l'habitation. Antoinette de Gruchy a acquis le cottage semi-détaché de gauche.
Source : Société d'histoire Mouillepie

1.7 La participation des autres municipalités de la province

À la lumière de l'ensemble de ces règles, les municipalités désirant participer au programme d'aide à l'habitation sont donc appelées à adopter leur propre règlement et à le faire adopter par les autorités de la Province. En février 1920, moins d'un an après l'entrée en vigueur du plan, plus de 42 municipalités ont fait des demandes de prêt atteignant 16 930 000 \$, soit plus du double de la somme initiale totale de 6 949 255 \$ mise à la disposition de la Province par Ottawa¹⁴⁸. Cette somme sera finalement bonifiée à 8 686 568 \$ par Ottawa, tel que confirmé en 1922 par une lettre du 8 avril adressée par l'architecte du département fédéral de la Santé au directeur du Logement de la province de Québec¹⁴⁹. Pour atteindre ce nombre de 42 municipalités s'ajoutent à 22 des 28 indiquées au tableau 1.2 les municipalités suivantes : Black Lake, Châteauguay, Courville, Granby, Hull, Joliette, Kipawa, Laval de Montréal¹⁵⁰, Laval des Rapides, Laval sur le Lac, Montmagny, Montréal, Montréal-Nord, Montréal-Sud, Outremont, Pointe-Claire, Sainte-Agathe, Saint-Jérôme, Terrebonne, Trois-Rivières. Six des localités participantes n'étaient pas encore inscrites en 1920. Les rapports consultés sont muets au sujet des participations non réalisées. Nous croyons pouvoir avancer l'hypothèse que les autres se sont désistées ou n'ont pas rempli les conditions exigées par le gouvernement provincial. Dans le cas de Montréal, c'est la mise en

¹⁴⁸ Morin, O. *Op. cit.*, p. 44 et 46. Le directeur provincial du logement, le docteur Émile Nadeau, sera remplacé par le sous-ministre Oscar Morin au même moment.

¹⁴⁹ *Ibid.*, p. 36

¹⁵⁰ La corporation de la paroisse de la Pointe-aux-Trembles est devenue Laval de Montréal en 1916, avant d'être rattachée à la ville du même nom en 1924. (<https://archivesdemontreal.ica-atom.org/8i68j>, consulté le 5 décembre 2023)

tutelle de la Ville et une politique d'austérité qui ont motivé les administrateurs à refuser de participer au programme¹⁵¹. Au total et en bout de ligne, seules 28 municipalités se sont finalement prévaluées du programme d'aide à la construction de maisons.

Le tableau 1.2 permet de mettre en perspective l'importance démographique des municipalités participantes au plan général d'habitation en lien avec la hauteur des emprunts de fonds fédéraux contractés auprès de l'administration provinciale. Au premier coup d'œil, nous pouvons constater que pour la moitié d'entre celles ayant participé au programme, le rang démographique rejoint de manière relativement proche leur rang quant à la part des sommes empruntées. Pour l'autre moitié, la distorsion est manifeste : Saint-Lambert fait partie de ce second groupe et ce, de manière très marquée. Le tableau illustre la déclinaison des participations municipales par ordre de hauteur d'emprunts et la population. Seules deux localités ont emprunté plus de 1 000 000 \$: Québec et Saint-Lambert. Ce dernier cas sera présenté en détails au chapitre suivant. Suit la ville de Sherbrooke – six fois la population lambertoise – avec 835 000 \$, tandis que pour l'ensemble des 25 autres, on ne dépasse jamais 400 000 \$.

1.7.1 Profil des municipalités participantes

Le profil des municipalités participantes est assez varié, de la capitale, à la ville ouvrière, en passant par le chef-lieu régional (Chicoutimi, Sherbrooke, Saint-Jean, Rivière-du-Loup, Rimouski), la banlieue montréalaise (neuf sur l'île) ou la proche Rive-Sud (Longueuil, Saint-Lambert, Greenfield Park et Laprairie). Se côtoient par exemple, de l'île de Montréal, Verdun, une ville d'ouvriers où on trouve beaucoup de maisons en rangée sous forme de duplex ou triplex, et Mont-Royal, à ses tout débuts et bonne dernière en population (160 habitants), mais sixième pour la hauteur des emprunts, traduisant en cela l'intérêt pour un programme vu chez ses promoteurs comme étant apte à en favoriser le développement de cette nouvelle banlieue planifiée. Dans plusieurs municipalités du tableau, le programme de 1919 a pu parfois être considéré comme répondant aux besoins de la classe ouvrière, notamment à Thetford Mines (mines), Saint-Jean (textiles, machines à coudre), Grand-Mère (pâtes et papier, textiles), Cap-de-la-Madeleine et La

¹⁵¹ Rioux, G. (2013). *Op. cit.*, p. 120

Tuque (pâtes et papier), Lauzon (chantier naval), East Angus (pâtes et papier), Aylmer (pâtes et papier, conserve), Drummondville (textiles), Bagotville (pâtes et papier), Montréal-Est (pétrochimie) et même Québec (textiles, pâtes et papier, chaussure, etc.), toutes localités où la présence industrielle était alors significative, y jouant un rôle économique majeur. Nous disons bien « théoriquement » car nous ne nous sommes pas penchés sur l'ensemble de ces cas, mais nous pouvons croire que les conseils municipaux y auraient été sensibles à la rhétorique gouvernementale, voulant que le programme d'aide au logement ait été pensé pour favoriser les ouvriers.

Tableau 1.2 Municipalités participantes au Plan d'habitation et statistiques de construction de logements

Rang en \$ prêts	Localité	Montant	Rang dé m.	Nb. hab.	Logem. via munic.	Logem. via cles	Logem. via individus	Total logem.	Vétér. Partici-pants
1	Québec	1470 000	1	95 200		322	83	405	3
2	Saint-Lambert	1048 299	14	3 890		198	78	276	8
3	Sherbrooke	835 200	4	23 500		149	108	257	9
4	Verdun	399 600	3	25 001		106		106	
5	Aylmer	399 250	18	2 970		73	57	130	18
6	Mont-Royal	397 800	28	160		104		104	
7	Lachine	381 990	5	15 404		95	12	107	1
8	Longueuil	297 740	13	4 680		60	19	79	
9	Saint-Laurent	280 000	17	3 232	10		78	88	
10	Drummondville	250 000	19	2 852	62		3	65	
11	Chicoutimi	248 600	2	73 117			83	83	1
12	La Tuque	225 000	11	5 603	22		43	65	2
13	Montréal-Est	168 000	23	1 776	54			54	
14	P.-aux-Trembles	150 000	24	1 764	38			38	5
15	Saint-Jean	132 460	7	7 734		33	9	42	
16	Sainte-Anne B.	130 000	20	2 212		24		24	
17	Bagotville	100 000	21	2 204			34	34	
18	Rimouski	84 400	16	3 612			27	27	2
19	Grand-Mère	73 100	9	7 631		12	8	20	
20	Thetford Mines	66 980	6	7 886			21	21	2
21	East Angus	60 000	15	3 802	8		14	22	

22	Rivière-du-Loup	42 300	8	7 703			15	15	
23	Lasalle	34 056	27	726	10			10	
24	Cap-de-la-Madeleine	29 000	10	6 738	6		2	8	
25	Laprairie	27 200	22	2 158		8		8	
26	Lauzon	22 320	8	4 966		6	1	7	
27	Greenfield Park	12 895	26	1 112			4	4	
28	Dorval	3 500	25	1 466			1	1	
	TOTAUX	7 369 690			210	1 190	700	2 100	51

Source : O. Morin. Service du logement. *Rapport du Ministre des Affaires Municipales de la Province de Québec 1924-25*. Québec, L.-A. Proulx, 1925, p. 32-56

1.7.2 Bilan général de la Province et fin du programme

La Province a donc finalement avancé aux municipalités une somme totale de 7 369 689 \$, permettant la construction de 2 100 maisons, réparties comme suit : 210 (10 %) ont été construites par les administrations municipales elles-mêmes, 1 190 (56,7 %) l'ont été par des compagnies de construction et 700 (33,3 %) par des individus (dont 51 par des anciens combattants, selon le rapport d'Oscar Morin, sous-ministre aux Affaires municipales et directeur du logement)¹⁵². Les sommes prêtées se déclinent ainsi au fil des années d'activité : 60 000 \$ en 1920, 1 087 000 \$ en 1921, 1 166 000 \$ en 1922, 2 079 000 \$ en 1923 et 2 971 000 \$ en 1924¹⁵³. C'est dire que la province de Québec a prêté aux municipalités près de 85 % de la somme qui lui avait été réservée par le gouvernement fédéral, sur une moyenne nationale de 75 %, se comparant ainsi à l'Ontario. Seules les provinces de la Colombie-Britannique, du Manitoba et du Nouveau-Brunswick ont prêté la totalité ou presque des sommes qui leur avaient été dévolues¹⁵⁴.

À la fin de juin 1923, le secrétaire du département fédéral des Finances informe Oscar Morin qu'Ottawa ne respectera les prêts que pour les projets auxquels les provinces se sont déjà engagées envers leurs administrations municipales. Enfin, en date du 29 mars 1924, à mi-mandat, le gouvernement libéral de William Lyon Mackenzie King met un terme à ce programme. Le sous-

¹⁵² *La Presse*, 14 janvier 1925

¹⁵³ Jones, A.E. *Op. cit.*, p.22

¹⁵⁴ *Ibid.*, p.23

ministre des Finances du gouvernement fédéral fait part au Trésorier de la Province de la décision du ministre des Finances - donc du Cabinet - « de ne plus considérer à l'avenir aucune demande de prêt pour la construction de maisons d'habitation ». Selon Jones, Mackenzie King n'a jamais été un fervent supporteur du plan d'habitation, n'abordant même pas ce sujet dans son premier discours du trône. Il a même émis l'opinion que ce plan avait été une erreur. La fin de la Guerre, qui avait permis l'entrée du gouvernement du Dominion dans des champs de compétence provinciaux comme le logement, s'éloignait de plus en plus et ne justifiait plus cet empiètement, laissant le champ ouvert à la libre entreprise chère aux yeux de plusieurs en une nouvelle période de croissance économique. Selon Jill Wade, le gouvernement fédéral aurait considéré le programme comme étant une solution temporaire à un problème ponctuel de moyens financiers (*monetary problem*), plutôt qu'une volonté de s'impliquer de manière durable dans les questions d'habitation¹⁵⁵. Bien que le problème du logement persistât, il était vu comme s'étant atténué, et la recherche de solutions par l'État central ne devait réapparaître qu'au moment de la Crise des années 1930¹⁵⁶, avec le *Dominion Housing Act* adopté en juin 1935, tout juste avant le retour au pouvoir de Mackenzie King¹⁵⁷.

1.8 Conclusion

Dans ce premier chapitre, nous avons d'abord présenté le portrait du contexte ayant mené à la création de la Commission de la conservation, organisme qui a mené à l'engagement de Thomas Adams, spécialiste anglais des questions d'aménagement urbain. Ce dernier, témoin sensible des besoins des villes en matière de logement salubres, a été une des têtes pensantes de l'élaboration du programme des logements dits ouvriers, mais qui visait aussi les vétérans. La conjoncture de l'après-guerre et la perspective du retour de milliers de soldats allaient être à l'origine d'une préoccupation pancanadienne, débouchant sur la conférence fédérale-provinciale de l'automne 1918. Une fois le programme de logement élaboré, le Lambertois Harry Bragg, par le biais de son périodique destiné au monde municipal, allait être un promoteur actif de la réintégration des

¹⁵⁵ Wade, J. *Op. cit.*, p. 93

¹⁵⁶ Jones, A.E. *Op. cit.*, p. 45

¹⁵⁷ Oberlander, H.P. et A.L. Fallick. *Op. cit.*, p.17

vétérans à la société canadienne, tout en se faisant l'apôtre d'une qualité de logement bénéfique à la santé. Fort impliqué dans la communauté, on peut croire que sa crédibilité a pu influencer positivement les décideurs locaux.

Nous avons décrit par la suite le programme fédéral, expliquant sa genèse et passant en revue les diverses étapes ayant mené à sa création et à l'élaboration des règles que le gouvernement d'Ottawa a édictées, soucieux de ne pas empiéter les compétences constitutionnelles des provinces. Nous avons ensuite exposé la participation de la province de Québec et expliqué en détails les nombreux éléments de son *Plan général d'habitation* - lequel découle du plan fédéral - , notamment par des exemples concrets tirés de l'expérience lambertoise, le cadre physique de notre recherche.

Nous avons de plus porté un regard sur la participation des municipalités québécoises, peu nombreuses, parmi lesquelles Saint-Lambert se distingue avec la hauteur des sommes qu'elle a empruntées. Enfin, nous avons terminé notre premier chapitre en apportant certains éléments d'explication de l'abandon du programme par le gouvernement fédéral, alors que les conjonctures politique et économique évoluaient vers le délaissement du domaine de l'habitation pour le laisser exclusivement au profit de l'entreprise privée. Voyons maintenant comment s'est inscrit notre cas de figure, Saint-Lambert, dans ce programme d'habitation, quelles démarches y ont été entreprises pour se prévaloir de ce programme, quels acteurs y ont été mêlés, quelles étapes règlementaires y ont été franchies, enfin, quels en ont été les bénéficiaires.

CHAPITRE 2

SAINT-LAMBERT : UNE PARTICIPATION HORS NORMES

Dans le présent chapitre, nous nous concentrerons sur le cas de Saint-Lambert, passant en revue les différentes interventions règlementaires menant la municipalité à être une des principales participantes au *Plan général d'habitation de la Province*. Pour nous aider à comprendre l'ampleur de la participation de Saint-Lambert au programme, nous porterons d'abord notre enquête sur le portrait social, démographique et économique de la population lambertoise, tiré des données du recensement de 1921, cela afin de voir si réside là l'explication de cette participation que nous qualifions plus haut de « hors normes ». Ensuite, nous présenterons le profil des bénéficiaires du plan d'habitation, tant les compagnies de construction qui y ont participé que les individus qui s'en sont prévalus en mode d'auto-construction. Nous les situerons dans le portrait démographique de la localité qui, comme nous le verrons, présentait une population mixte à prédominance britannique, que nous associons plutôt à la classe moyenne qu'à une classe ouvrière visée par les objectifs du programme. Nous élaborerons aussi autour des liens entre les acteurs politiques locaux et provinciaux qui ont joué un rôle dans la mise en place du programme et l'élite municipale lambertoise associée à l'administration de la ville ou au secteur immobilier. Nous présenterons d'ailleurs certains personnages de l'establishment économique montréalais, investisseurs certainement préoccupés par le développement du domaine foncier de Saint-Lambert.

2.1 Saint-Lambert : les étapes de sa participation au plan d'habitation¹⁵⁸

Comme nous l'avons mentionné plus haut, Saint-Lambert a très tôt manifesté son intérêt envers le plan fédéral d'habitation. Ce dernier a été adopté le 3 décembre 1918, tandis que la province de Québec y a inscrit sa participation avec la sanction de la *Loi pourvoyant à la construction de logements ouvriers et à des avances aux municipalités* le 17 mars 1919, prélude de son *Plan général d'habitation* approuvé par le gouverneur général en conseil le 28 mai et publié dans la Gazette officielle le 28 juin suivant. La résolution d'intérêt du conseil municipal de la municipalité,

¹⁵⁸ Voir l'annexe 1 pour une chronologie résumée des étapes franchies par la municipalité en regard au programme de construction.

dès le 3 mars de cette année-là, avant même l'adoption de cette loi par Québec, traduit donc un enthousiasme envers cette opportunité à voir se développer les secteurs sur lesquels les promoteurs immobiliers ont mis la main peu avant 1910¹⁵⁹. Au fil des quatre années où l'argent du programme fédéral distribué par le Québec sera au rendez-vous, pas moins de cinq règlements feront suite à cette résolution, dont trois recevront une réponse positive du gouvernement provincial par le biais d'arrêtés en conseil. Voyons cela en détails.

Ainsi, le 3 mars 1919, cette résolution d'intérêt de la municipalité à l'adhésion au programme est la première d'une série. Elle stipule que:

« Regarding the grant from government for construction of dwellings. Alderman Prendergast moved seconded by Alderman Milligan That Dr. E. M. Desaulniers be requested to make application to the Government to have the Town of St Lambert allotted a portion of the funds for construction of workmens dwellings The Town of St Lambert has received numerous enquiries for buildings being very favorably situated on account of having land at a reasonable figure and in addition being situated within sixteen minutes of the City of Montreal by Electric Car affording an opportunity for workmen to procure a home and lot at moderate price within reasonable distance and of easy access to their employment. Carried¹⁶⁰ ». (*sic*)

Bien qu'à cette même séance, un conseiller suggère que la Ville adopte quelques moyens pour souligner le retour des soldats à la maison, préoccupation au sujet de ce groupe spécifiquement visé par le décret fédéral, la résolution du 3 mars touchant l'adhésion au programme ne mentionne nullement cette « clientèle ». Cela n'empêcha pas le conseil municipal de voter un mois plus tard l'établissement d'un comité « concerning Returned Soldiers »¹⁶¹.

¹⁵⁹ AVSL. Procès-verbal de la réunion du conseil municipal, 3 mars 1919

¹⁶⁰ *Loc. cit.*

¹⁶¹ AVSL. Procès-verbal de la réunion du conseil municipal, 7 avril 1919. Sur ce comité siégeront trois conseillers municipaux, ainsi que huit citoyens dont l'ingénieur E. Drinkwater et le notaire E. Desaulniers, sous la présidence du futur maire H.H. Craig.

2.1.1 Règlements d'emprunt

Cinq mois après cette résolution d'intérêt du 3 mars, le 18 août 1919, est adopté le règlement 112 *concerning the construction of Dwellings within the Town of St. Lambert and for advances by the Government to the Municipalities regarding same*, présenté en première lecture le 21 juillet précédent. On peut y lire que la Ville souhaite emprunter au gouvernement provincial, pour un terme de 20 ans à un taux ne dépassant pas 5 %, la somme d'un million de dollars pour « either purchase the land, construct such local improvements as may be necessary to facilitate the carrying out of a Housing Scheme, and to build, or advance to the person who desired to build, houses in conformity with the act »¹⁶². Cet article du règlement évoque la possibilité que la Ville s'engage elle-même dans un processus de construction de maisons, mais cette avenue n'a finalement pas été retenue à Saint-Lambert¹⁶³. Le *Plan général d'habitation de la Province* présenté au chapitre précédent requiert que, dans un délai de 30 jours, la municipalité voit à la création d'une commission de trois membres ou la nomination d'un directeur de l'habitation, responsable de la mise en application du plan et de la supervision de la construction des habitations selon les paramètres prévus par le législateur. Le présent règlement en donne le pouvoir aux élus municipaux. Précisons que ce premier règlement n'a pas eu de suite, la somme prévue d'emprunt n'ayant pas été accordée par le gouvernement provincial.

Le 3 novembre suivant, le conseil municipal adopte le règlement 115 (sans titre), approuvant cette fois-ci la demande d'une somme de 600 000 \$, toujours au taux d'intérêt de 5%, mais cette fois pour un terme de 30 ans. Dans les « considérants » (*whereas*), il est cette fois-ci fait mention des groupes nommément visés : « especially for returned soldiers and workmen of the towns, and to lessen the congestion (*sic*) in large centres »¹⁶⁴. Cette formulation laisse voir que l'intention du conseil municipal, outre de desservir les vétérans, est d'attirer des résidents d'ailleurs. Cette seconde demande demeure aussi sans suite. Il est possible que le ministre des Affaires

¹⁶² AVSL. Règlement n° 112, adopté le 18 août 1919.

¹⁶³ Seulement 10 % de la totalité des maisons construites dans le cadre du programme au Québec l'ont été par des municipalités, dont près des trois-quarts l'ont été par trois villes : Drummondville, Montréal-Est et Pointe-aux-Trembles.

¹⁶⁴ AVSL. Règlement n° 115, adopté le 3 novembre 1919.

municipales ait repoussé du revers de la main des demandes jugées trop gourmandes pour une petite municipalité qui aurait alors accaparé à elle seule autour de 10 % du budget total prévu pour ce programme au Québec.

L'été suivant, après ces deux refus, Saint-Lambert présente une nouvelle requête, plus raisonnable celle-là : le 21 juin 1920, le conseil municipal adopte le règlement 124, *aux fins de pourvoir à la construction d'habitations ouvrières et à des avances aux personnes désirant construire*. Les attendus du règlement font toujours référence à la législation provinciale, visant à « encourager la construction de maisons hygiéniques, spécialement pour les soldats [de] retour du front et les ouvriers des villes et pour décongestionner les grands centres », reprenant aussi les motivations du gouvernement fédéral envers les deux groupes cités. Le règlement autorise la Ville à emprunter au gouvernement provincial la somme de 200 000 \$. Il est pour le moins curieux de noter qu'il n'est aucunement fait mention de prêts aux individus ou aux entreprises de construction dans le libellé en français, mais on y précise que la somme demandée peut être utilisée « soit pour acheter des terrains, construire les améliorations locales qui pourront être nécessaires pour faciliter l'entreprise de ce projet d'habitations »¹⁶⁵. Il faut se référer à la version anglaise du règlement pour qu'il s'arrime plus étroitement à l'intention du législateur provincial, stipulant que la Ville peut emprunter ladite somme « either to, itself purchase land, construct such local improvements as may be necessary to facilitate the carrying out of a housing scheme, and to build or to advance to persons who desire to build, houses in conformity with this act... »¹⁶⁶. Le texte en anglais fait donc référence directement au système de prêts dédiés à la construction, mais tout de même aussi aux améliorations locatives. Peut-on y voir dans cette différence linguistique une explication au grand engouement de la communauté anglophone à ce programme de prêts, au-delà de sa prédominance démographique?

Cette fois-ci sera enfin la bonne puisque le 18 septembre 1920, le nouveau directeur de l'habitation pour la Province, Oscar Morin, confirme l'octroi d'un prêt de 200 000 \$ à la

¹⁶⁵ AVSL. Règlement n° 124, adopté le 21 juin 1920.

¹⁶⁶ *Id.*

municipalité, accordé par l'arrêté en conseil 1780 du 15 courant, stipulant que « ...le Trésorier de la Province soit autorisé à demander au gouvernement fédéral un prêt pour un montant égal et à avancer au conseil de la dite ville de Saint Lambert le dit montant... »¹⁶⁷. En assemblée publique le 20 septembre, le conseil de Ville mandate l'ingénieur municipal de s'enquérir des modalités d'application du prêt. À la même occasion, le conseil accepte l'inscription de 32 lots de la *St. Lambert Housing Co.* afin que puissent y être construites des maisons dans le cadre du programme¹⁶⁸. Une entente sous seing privé entre la Ville et la compagnie de construction va donner lieu au tout premier contrat de prêt dans le cadre du plan, pour une somme de 100 000 \$, approuvé à la séance suivante du 4 octobre¹⁶⁹. En même temps, le conseil vote l'émission du montant équivalent de l'emprunt en obligations, afin de garantir la somme empruntée auprès de l'administration provinciale¹⁷⁰. L'année 1921 verra la construction de 35 maisons¹⁷¹. Ainsi, pratiquement la moitié de la somme prêtée par la Province était déjà engagée la première année, ce qui motiva le conseil municipal à présenter une autre demande d'emprunt.

À nouveau, un peu plus d'un an plus tard, le 25 juillet 1921, les édiles municipaux reprennent le processus de demande d'emprunt et adoptent le règlement 133 intitulé *Plan général d'habitation - concernant la construction de logements dans la Cité de Saint-Lambert ainsi que les avances faites par le Gouvernement aux municipalités pour la même fin*. *GEO. V. CHAP. 10, QUEBEC*. Cette fois, le règlement fait bien référence aux « personnes, desirant (*sic*) construire des logements », mais ne mentionne pas les compagnies de construction, bien qu'au moins deux d'entre elles, la Provident Freehold & Realty et la Dominion Properties aient vu leur demande refusée faute de sommes suffisantes dans le fonds de logements ouvriers¹⁷². De plus, pour se conformer au plan

¹⁶⁷ Québec (Province). Secrétariat général. Arrêté en conseil 1780 *Concernant l'approbation d'un règlement No. 124 de la ville de Saint Lambert. (Prêt de \$200,000.00 – 9 G.V.Ch. 10)*, 1920. (ANQ-Q E5, S10000, D1649)

¹⁶⁸ AVSL. Procès-verbal de la réunion du conseil municipal, 20 septembre 1920.

¹⁶⁹ AVSL. Procès-verbal de la réunion du conseil municipal, 15 novembre 1920. On y fait référence à l'entente sous seing privé signée entre les parties le 4 octobre précédent.

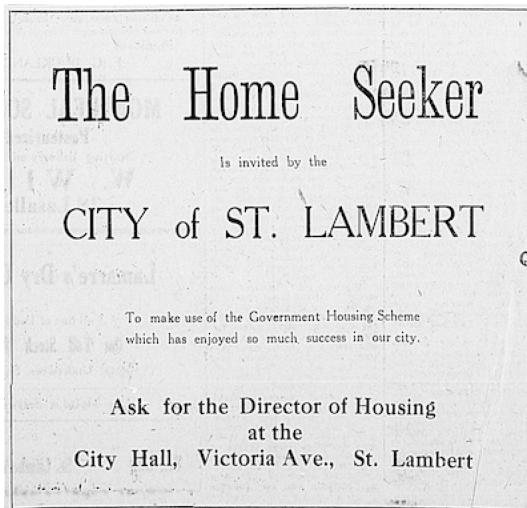
¹⁷⁰ AVSL. Procès-verbal de la réunion du conseil municipal, 4 octobre 1920.

¹⁷¹ Report on housing scheme at St. Lambert. *The Montreal Star*, 28 mars 1924, p. 2

¹⁷² AVSL. Procès-verbal de la réunion du conseil municipal, 28 février 1921. Seule la première pourra par la suite obtenir du crédit pour la construction de logements.

de la Province, l'article 4 du règlement prévoit à nouveau la nomination d'une « commission d'au moins trois membres, ou un Directeur du Logement qui mettra en opération dans toutes ses limites la loi tel que mentionné plus haut, de surveiller les travaux et d'en faire rapport... ». Cette fois-ci, le montant qu'on désire emprunter est de 500 000 \$¹⁷³, qui est rapidement accordé par un nouvel arrêté en conseil de la Province, le 1752, daté du 2 septembre 1921¹⁷⁴.

Figure 2.1 Promotion du programme de construction de logements par la Ville de Saint-Lambert



Source : *The South Shore Gleaner*, 16 septembre 1922, p. 4

La demande ne semble pas fléchir l'année suivante, la plus importante avec 91 maisons construites dans le cadre du programme. C'est pourquoi le 27 novembre 1922, le conseil municipal adopte le règlement 142, « *RE Housing Scheme concerning the construction of dwellings within the City of St. Lambert and for advances by the Government to the Municipalities regarding GEO. V. CH. 10, QUEBEC* » pour demander cette fois 350 000 \$ à la Province. On réitère à l'article 4 du règlement la nomination d'une commission de trois membres ou d'un directeur du logement¹⁷⁵. Le 9 décembre 1922, un troisième et dernier arrêté en conseil concernant Saint-

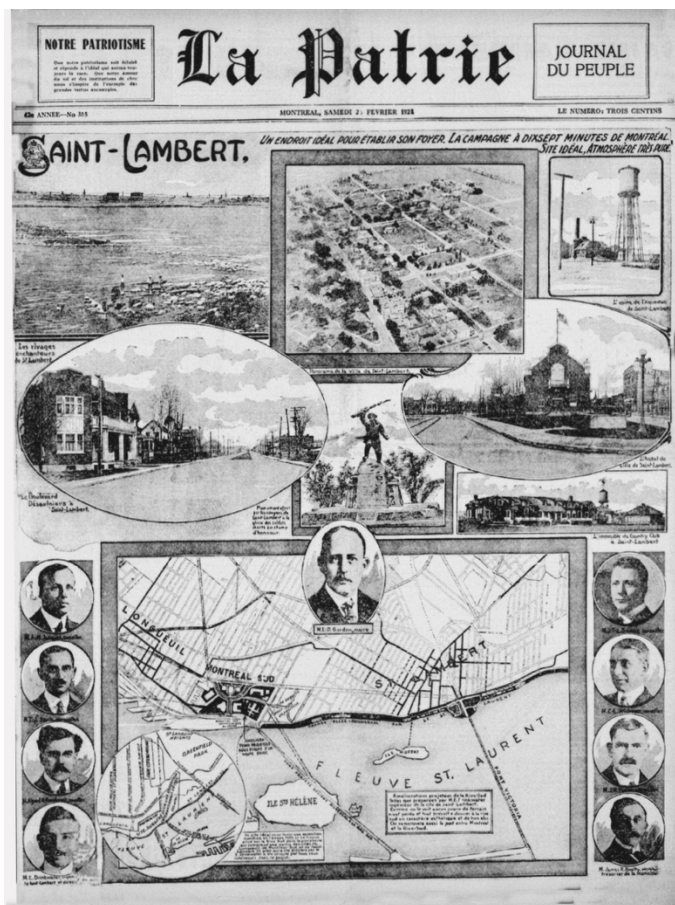
¹⁷³ AVSL. Règlement n° 133, adopté le 25 juillet 1921.

¹⁷⁴ Québec (Province). Secrétariat général. Arrêté en conseil 1752 *Concernant l'approbation d'un règlement No. 133 de la cité de St. Lambert, (Prêt de \$500,000.00)*, 1921. (ANQ-Q E5, S10000, D1667).

¹⁷⁵ AVSL. Règlement no 142, adopté le 27 novembre 1922.

Lambert est signé, le numéro 2526, autorisant l’emprunt de la somme dite¹⁷⁶. Les mêmes clauses apparaissent dans le document signé par le premier ministre du Québec, L.A. Taschereau, concernant le terme de 20 ans, les obligations à déposer en garantie ainsi que la nécessité de maintenir un fonds d’amortissement garantissant le remboursement du l’emprunt. C’est donc un total de 1 050 000 \$ que l’administration de la Province avancera à la municipalité dans le cadre du programme d’aide à la construction de maisons¹⁷⁷. Rappelons qu’en terme d’importance de sommes empruntées, Saint-Lambert – pour une population de 3 890 personnes – se classe seconde, tout juste derrière la ville de Québec, 25 fois plus populeuse¹⁷⁸.

Figure 2.2 Publi-reportage paru à la une de *La Patrie* le 2 février 1921



Source : BANQ numérique.

¹⁷⁶ Québec (Province). Secrétariat général. Arrêté en conseil 2526 *Concernant la cité de Saint Lambert, (Prêt de \$350,000.00)*, 1922. (ANQ-Q E5, S10000, D1691).

¹⁷⁷ Plus de 19 millions en dollars de 2024, si nous cumulons les trois montants (<https://www.banqueducanada.ca/taux/renseignements-complementaires/feuille-de-calcul-de-linflation/>).

¹⁷⁸ Per capita, Québec a emprunté 15,44 \$ tandis que Saint-Lambert l’a fait à la hauteur de 269,67 \$.

2.1.2 Les bénéficiaires du programme

Établissons maintenant l'importance qu'a eu le Plan d'habitation, cela en examinant le profil de ceux parmi les Lambertois qui se sont inscrits au programme d'aide au logement. De même, nous verrons l'ampleur du rôle joué par les compagnies de construction dans ce développement domiciliaire du début des années 1920 à Saint-Lambert. Nous revenons aussi sur la loi québécoise de 1914 (4 George V, chapitre 47), intégrée au plan provincial, permettant aux municipalités de garantir des prêts aux compagnies qui y sont impliquées.

Dans la municipalité, le nombre de logements érigés s'élève à 276, soit par des particuliers (78) ou par des compagnies de construction (198). Dans le cadre temporel du programme, nous avons relevé 124 contrats que la Ville a signés avec des emprunteurs, individus ou compagnies, tel que requis par les règles du programme¹⁷⁹. De ce nombre, 103 l'ont été avec des individus et 21 l'ont été avec des compagnies. Dans les deux groupes, respectivement 16 et 2 contrats n'ont pas eu de suite, ont été annulés ou remplacés; certaines compagnies se sont de plus engagées dans plusieurs contrats, chacun permettant la construction d'un nombre plus ou moins grand de logements. Après retrait des contrats annulés, nous arrivons à un total de 106 contrats, soit 87 individuels et 19 corporatifs.

2.2 Investisseurs montréalais, élite locale et classe politique

La municipalité de Saint-Lambert, comme nous l'avons vu précédemment, est en plein essor immobilier durant les années 1910, à l'instar de plusieurs secteurs de la région de Montréal. Sa proximité avec le centre de la métropole est un atout certain, élément qui a motivé les promoteurs montréalais à peu à peu faire l'acquisition d'une partie importante de ses terres agricoles depuis la dernière décennie du XIX^e siècle jusqu'un peu avant 1910. Cette mainmise sur le développement immobilier a certainement motivé l'implantation du tramway reliant dès 1909 cette banlieue à la place d'Youville. On pouvait lire en 1910, dans *The Standard*, l'affirmation suivante, s'agissant de la banlieue sud de Montréal :

¹⁷⁹ Quatre contrats ont été signés entre juillet 1924 et juin 1925. Nous n'en avons pas tenu compte puisqu'ils l'avaient été après l'abolition du programme à la fin de mars 1924.

There are two ways of developing a railway – two ways of expanding it. One way is to reach out, to extend, to take a new territory, to encourage settlement and industries to follow the line into unsettled districts. This, in fact, is the usual way. Another way is to improve, to develop the territory already occupied¹⁸⁰.

Saint-Lambert s'inscrit dans ces deux manières, le tramway pouvant y être vu comme une amélioration de service pour ces travailleurs devant se rendre quotidiennement à leur travail à Montréal, mais aussi comme moyen d'attirer une population disposée à s'établir dans ces quartiers excentrés nouvellement lotis par les promoteurs montréalais. À cet effet, en 1913, certains parmi eux font la publicité de leur lotissement en affirmant que, bien que Saint-Lambert soit à l'extérieur de la métropole, on peut y accéder en moins de temps qu'il n'en faut pour se rendre à Westmount, Outremont ou Maisonneuve. Après ce boom immobilier, le début de la nouvelle décennie connaît une sérieuse inflation – notamment sur le coût des loyers –, donnant lieu en 1913-1914 à une récession qui ne se résorbera qu'en partie avec la stimulation économique causée par la guerre¹⁸¹. Peu après, la loi de 1914, *pour aider à la construction des maisons d'habitation dans les cités, villes et villages* aurait pu stimuler la construction en ce temps de récession, mais rares sont les compagnies qui se sont incorporées en vertu de cette législation. Un commentateur, en 1921, écrit que :

Cette loi ne paraît pas avoir eu tout le succès qu'on en attendait, soit que l'intérêt limité à 6 p. 100 ait éloigné non seulement les spéculateurs mais aussi les sociétés philanthropiques, soit que les sociétés de construction se soient trouvées gênées par les garanties exigées et le contrôle auquel elles devaient être soumises, soit enfin que les principaux intéressés, les ouvriers, aient manqué d'initiative¹⁸².

La construction demeurera donc à l'arrêt durant cette période, découragée par le conflit mondial, et l'inflation persistera avec une nouvelle récession entre 1919 et 1923¹⁸³.

¹⁸⁰ *The Standard*, 9 juillet 1910, p. 3

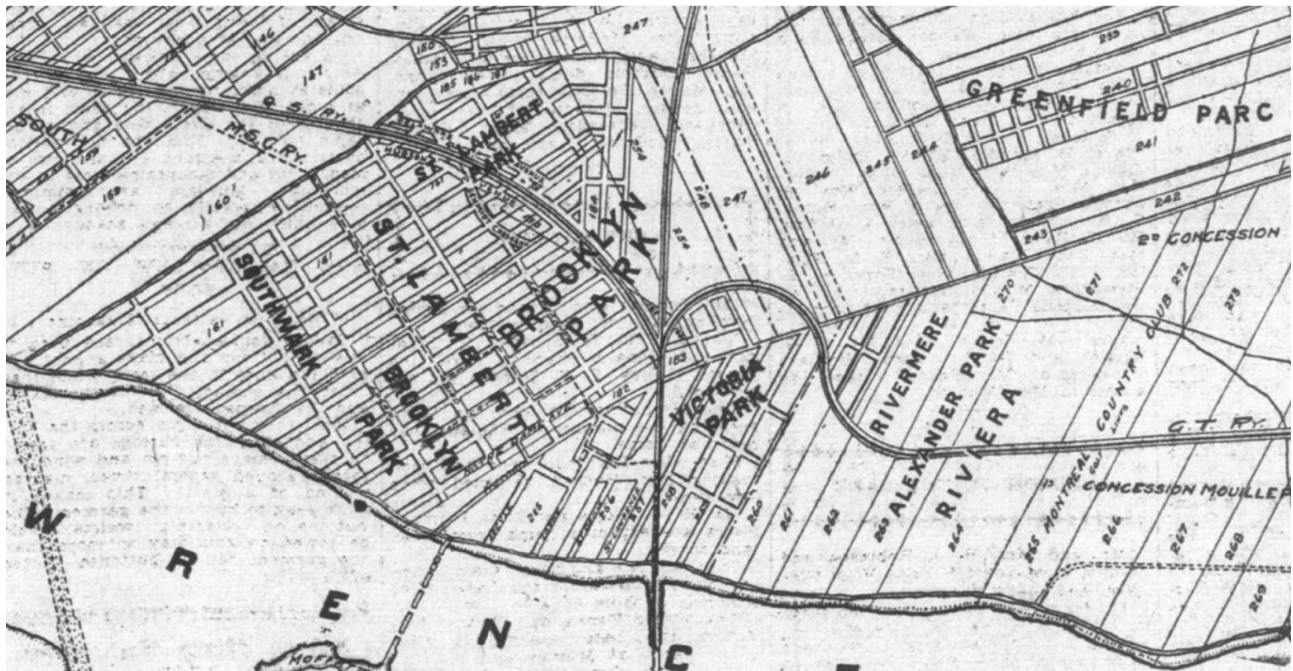
¹⁸¹ Linteau, P.-A., R. Durocher, J.-C. Robert. *Histoire du Québec contemporain*, t.1, Boréal, 1979, p. 352-353

¹⁸² Ollivier, M. Les logements ouvriers. *Revue trimestrielle canadienne*, vol. 7, n° 25, 1921, p. 490-491

¹⁸³ Bacher, J. C. *Keeping to the Marketplace: the Evolution of Canadian Housing Policy*. Montréal, McGill-Queen's University Press, 1993, p. 37-38

Tout de même, Saint-Lambert est un lieu prometteur, selon la Provident Freehold & Realty Company, qui avance que « The Geographical Position of St. Lambert Park doubly assures its future »¹⁸⁴. Elle annonce aussi que la Commission du Havre de Montréal a complété les plans d'un « Roadway Bridge », permettant de relier la métropole avec la rive-sud. Cette même compagnie incorporera la Provident Housing, créée en 1921 afin de profiter du Plan général d'habitation par le développement du parc Saint-Lambert dont elle possède les terrains. La St. Lambert Land, qui possède le quartier Southwark, est présidée par James Elliot, directeur de la Banque Molson et membre des conseils d'administration de la Sun Life et du Montreal Trust. Le vice-président en est Samuel H. Ewing, président de la Montreal Cotton et qui siège aussi à la Banque Molson. Cette compagnie immobilière ne sera toutefois pas bénéficiaire des prêts du Programme général d'habitation mais vendra des lots, le plus souvent directement aux individus, mais aussi à des compagnies de construction qui ont obtenu un prêt.

Figure 2.3 Les divers quartiers lambertois développés par les promoteurs

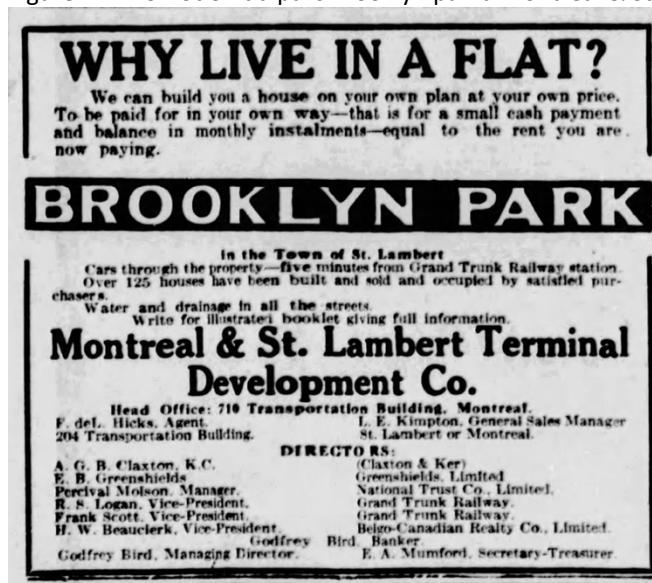


Sur cet extrait d'un plan de la Rive-Sud apparaissent les noms des quartiers. Le programme de construction de logements a surtout été concentré dans la partie gauche, où on se trouvent les quartiers Brooklyn, Southwark et St. Lambert Park. Source : *The Daily Witness*, 7 septembre 1912, p. 21

¹⁸⁴ *South Shore Press*, 4 décembre 1913, p. 6

Dans le parc Brooklyn, un autre quartier de Saint-Lambert, les promoteurs de la Montreal & St. Lambert Terminal Development Co., pour mousser la vente de leurs terrains, attendent l'éventuel acheteur en mentionnant dès 1913 que « The New Bridge will be built »¹⁸⁵. Parmi ses actionnaires, mentionnons Edward Black Greenshields, important marchand montréalais président du Bureau du commerce de Montréal et membre du conseil d'administration de la Banque de Montréal¹⁸⁶. S'y trouvent aussi des cadres du Grand Trunk Railway¹⁸⁷. Le directeur des ventes de ce quartier est Llewelyn E. Kimpton, un marchand local important, propriétaire d'un commerce de matériaux de construction, agent immobilier et contracteur. Il deviendra le président de la Modern Homes, mise sur pied après la création de Plan général d'habitation. Bien que les deux compagnies ne soient pas légalement liées, la seconde contribuera à vendre des lots issus de la première. Tirant les ficelles des diverses composantes d'une filière verticale liée à la construction, Kimpton a à cœur tant ses intérêts commerciaux que les intérêts financiers des actionnaires et des membres du conseil d'administration de la compagnie qui l'a engagé.

Figure 2.4 Promotion du parc Brooklyn par la Montreal & St. Lambert Terminal Development Co.



Sur cette publicité, on peut lire le nom des membres du conseil d'administration du promoteur et leur implication dans le milieu d'affaires montréalais.

Source : *The Montreal Star*, 2 juin 1916, p. 17

¹⁸⁵ *South Shore Press*, 5 juin 1913, p. 1

¹⁸⁶ https://www.biographi.ca/fr/bio/greenshields_edward_black_14F.html (consulté le 8 janvier 2025)

¹⁸⁷ *The Montreal Star*, 30 juin 1916, p. 11

Ainsi, une part importante du territoire lambertois est propriété de promoteurs immobiliers qui, parfois, s'associent à des compagnies de construction et qui, majoritairement, sont bien en vue au sein de la communauté d'affaires montréalaises. Des encadrés promotionnels de deux des compagnies qui ont acquis des terres indiquent qu'elles possèdent la moitié du territoire à bâtir à Saint-Lambert. Selon nous, les pressions de leur part doivent être fortes sur l'administration municipale afin qu'elle encourage la construction, de manière à maximiser les dividendes de ces influents investisseurs. De son côté, la Ville s'est endettée afin de construire les infrastructures nécessaires à son développement. Ayant plusieurs corporations privées comme propriétaires dans divers quartiers, elle doit assurer les services de base (aqueducs et égouts) sur plusieurs rues, ce qui l'engage dans des dépenses importantes. Tous ces acteurs ont donc intérêt à voir la construction domiciliaire reprendre après cinq ans de dormance, et le programme de logements est une occasion à saisir pour ce faire. Lors d'une réunion dont le thème est le plan d'habitation, sous l'égide de la *South Shore Great War Veterans' Association* (l'ancêtre de la Légion canadienne), tenue le 23 septembre 1919 à l'hôtel de ville de Saint-Lambert, l'ex-conseiller municipal E.G. Vroom est invité à expliquer le nouveau plan d'habitation aux personnes présentes. On y mentionne que toutes les maisons de Saint-Lambert sont occupées et que la demande est constante de la part des gens qui souhaitent s'y établir. La suggestion de concentrer la construction de nouvelles maisons dans un seul secteur est discutée, signe qu'on est conscient de l'importance d'un développement planifié et concentré¹⁸⁸. Or, la situation lambertoise ne s'y prête pas, les infrastructures tous azimuts exigeant d'être « rentabilisées » par une occupation du territoire sur tous les fronts.

Le 3 mars 1919, dès les premières discussions au conseil municipal autour du plan de construction de logement, il est proposé que le député libéral E.-Merrill Desaulniers intercède auprès de l'administration provinciale pour que la petite ville de son comté puisse bénéficier du nouveau programme et reçoive une partie des fonds dédiés à la construction de logements dits ouvriers. Dix ans plus tôt, en 1909, le marchand lambertois Llewelyn E. Kimpton propose la candidature de

¹⁸⁸ *The South Shore Gleaner*, 27 septembre 1919, p. 2

E.-Merrill Desaulniers, médecin et ex-maire de Saint-Lambert, à l'investiture libérale, ouvrant la voie à l'élection de ce dernier comme député provincial du comté de Chambly. À une assemblée tenue la veille de l'élection partielle prévue, le premier ministre Lomer Gouin et quatre de ses ministres étaient d'ailleurs venus témoigner de leur appui au candidat¹⁸⁹. Pourtant, malgré cette proximité de Deslauriers avec l'establishment libéral, les démarches entreprises en mars 1919 tardent à porter fruit, si bien que le maire E.P. Gordon et le conseiller S.J. Milligan solliciteront, avec l'aide de Desaulniers, une rencontre avec le secrétaire de la Province, Athanase David, récemment nommé à ce poste par le premier ministre Gouin¹⁹⁰. Cette réunion aura lieu le 15 novembre 1919¹⁹¹.

Desaulniers et David sont membres du caucus libéral, et certainement que l'implication de longue date du premier au sein de cette famille politique, tout comme son rôle de président du comité des Bills privés et celle de vice-président de la Chambre de 1916 à 1919, témoignent de son importance aux yeux des ténors du gouvernement¹⁹². Le 9 avril 1920, le maire et les conseillers de Saint-Lambert sont invités à une réunion du South Shore Board of Trade, tenue à Longueuil, à laquelle Athanase David « ...will deal with the Housing Question and Good Roads Movement... »¹⁹³. Le secrétaire de la Province y aborde des sujets qui rejoignent les préoccupations du docteur Desaulniers, à savoir l'hygiène, la santé publique et les « bonnes routes ». Le député Desaulniers a en effet été membre du Conseil d'hygiène de la Province, et en 1921, il occupe la présidence de l'Association des bonnes routes du Canada¹⁹⁴. Le maire de Longueuil, Alexandre Thurber, mentionne pour sa part qu'il est important de s'occuper de la crise

¹⁸⁹ *Le Canada*, 12 novembre 1909, p. 2

¹⁹⁰ Harvey F. *La Vision culturelle d'Athanase David*. Del Busso, 2012, p. 255

¹⁹¹ AVSL. Procès-verbal de la réunion du conseil municipal, 17 novembre 1919

¹⁹² E.-Merrill Desaulniers a été président de l'association libérale du comté de Chambly dès 1900, jusqu'à son élection comme membre de l'Assemblée législative en 1909. Sa nomination comme président de la Commission des liqueurs de la province en 1922 met fin à 13 ans de représentation des citoyens de Saint-Lambert et du comté. Ouimet, R. éd. (1922). *Biographies canadiennes-françaises*, 2^e année, Montréal, p. 126

¹⁹³ *The South Shore Gleaner*, 10 avril 1920, p. 2

¹⁹⁴ <https://www.assnat.qc.ca/fr/deputes/desaulniers-eugene-merrill-2845/biographie.html> (consulté le 16 janvier 2025)

du logement¹⁹⁵. Comme député du comté et avantageusement placé dans l'administration gouvernementale, le docteur Desaulniers a déployé les efforts nécessaires afin que son patelin d'adoption puisse tirer parti du nouveau programme d'aide à la construction domiciliaire. Rappelons que c'est un peu plus de quatre mois après la rencontre de novembre 1919 que Saint-Lambert aura la confirmation d'un premier prêt de 200 000 \$ à cette fin. À nouveau, en 1921, le député Desaulniers est mis à profit, comme en témoigne une résolution du conseil municipal demandant que soit envoyée une « letter of thanks [...] to Dr. Desaulniers for his valuable assistance in securing the additional grant of \$500,000 for the Housing Scheme to the great benefit of St. Lambert, and that he be request to assist in having the sum of \$300,000 or \$400,000 appropriated this year » (*sic*)¹⁹⁶.

Dans le cadre du plan d'habitation, l'ex-maire Edmond Desaulniers, frère du député, a été le notaire agissant dans la signature de plus des deux-tiers des actes de prêt engagés par la Ville. Les autres ont été inscrits au greffe de son associé, Émile Gravel, dont le tout premier contrat lié au programme en novembre 1920, signé entre la Ville et la St. Lambert Housing. Le président de cette compagnie de construction n'est nul autre que le notaire Desaulniers lui-même¹⁹⁷. Ce dernier n'a pas été le seul à jouer un rôle étroit, tout en étant impliqué de multiples manières dans le programme. Nous pourrions aussi souligner le cas de l'ex-conseiller (et contracteur) Vroom et le conseiller Boissy, mandatés par le conseil municipal pour participer à une rencontre avec le directeur provincial de l'habitation, Émile Nadeau, durant l'été 1919, pour ensuite être dirigeants de compagnies de construction impliquées dans le programme d'habitation¹⁹⁸. Habilement, Roméo Boissy a pu faire la promotion du programme auprès du conseil municipal, avant de mettre sur pied la Park Housing Company qui allait en bénéficier. Mentionnons toutefois

¹⁹⁵ Avec l'aide du gouvernement. *Le Devoir*, 10 avril 1920, p. 2; Alexandre Thurber succédera d'ailleurs à E.-Merrill Desaulniers comme représentant du comté de Chambly à l'Assemblée législative.

¹⁹⁶ AVSL. Procès-verbal de la réunion du conseil municipal, 5 août 1921

¹⁹⁷ Notons aussi qu'en 1909, alors qu'il était maire, Edmond Desaulniers était le notaire agissant dans la transaction entre un ancien cultivateur et un important promoteur immobilier. *La Presse*, 18 février 1909, p. 16

¹⁹⁸ AVSL. Procès-verbal de la réunion du conseil municipal, 16 juillet 1919

qu'il n'a pas brigué l'échevinage à l'élection de février 1921, peut-être parce qu'il a déjà comme projet, avec ses frères, la création de sa propre compagnie de construction¹⁹⁹.

Figure 2.5 Une publicité du contracteur Arthur John Mahon, lui-même bénéficiaire du programme

A Home of Your Own

Is There for the Asking, Consult

A. J. MAHON
151 Dulwich Ave.

THE HOME BUILDER

At moderate prices, good workmanship, durable materials used and constructed to last a lifetime.

Asbestos Shingling a specialty, large stock on hand.

Several Homes Now Open for Inspection
Just Phone 625 W

Source : *The South Shore Gleaner*, 2 septembre 1922, p. 2

Un autre exemple pourrait être ce commis de la municipalité, James Mahon, signataire comme témoin de la majorité des ententes sous seing privé conclues avec des emprunteurs. Il sera aussi un des contractants bénéficiaires du programme, tout comme une bonne partie de sa famille proche : son épouse, quatre de ses enfants de même qu'une future belle-fille et un beau-fils contracteront des emprunts avec la municipalité²⁰⁰. Plusieurs membres de cette communauté ont donc su tirer profit de leur position ou des informations qu'ils ont pu recueillir au sujet du programme de construction, soit en mettant sur pied des compagnies pouvant contracter des

¹⁹⁹ St. Lambert Candidate. *The Gazette*, 12 février 1921, p. 13.

²⁰⁰ Voir les ententes #8, 12, 13, 18, 76, 92, 112 et 115 dans le greffe du notaire Edmond Desaulniers. Seuls trois d'entre eux ont pu en bénéficier à long terme, les autres ayant vendu ou vu saisir leur propriété.

prêts afin d'ériger des maisons et de les revendre, soit en empruntant eux-mêmes pour accéder à la propriété ou, parfois, revendre l'actif immobilier réalisé.

2.3 Les compagnies de construction

Saint-Lambert se classe parmi les plus actives en ce qui concerne la participation des compagnies. Après en avoir présenté certains des administrateurs, voyons-les en détails. On en compte dix, ayant procédé à la construction de 198 logements sur un total de 276 (72 %), tandis que 78 (28 %) logements ont été pris en charge par des individus²⁰¹. Les compagnies ont donc assumé à Saint-Lambert la majorité des constructions. Nous en dressons la liste détaillée, par ordre de date d'enregistrement des lettres patentes, avec le capital déclaré et la ville où est situé leur siège social :

Tableau 2.1 Compagnies de construction ayant œuvré à Saint-Lambert dans le cadre du programme²⁰²

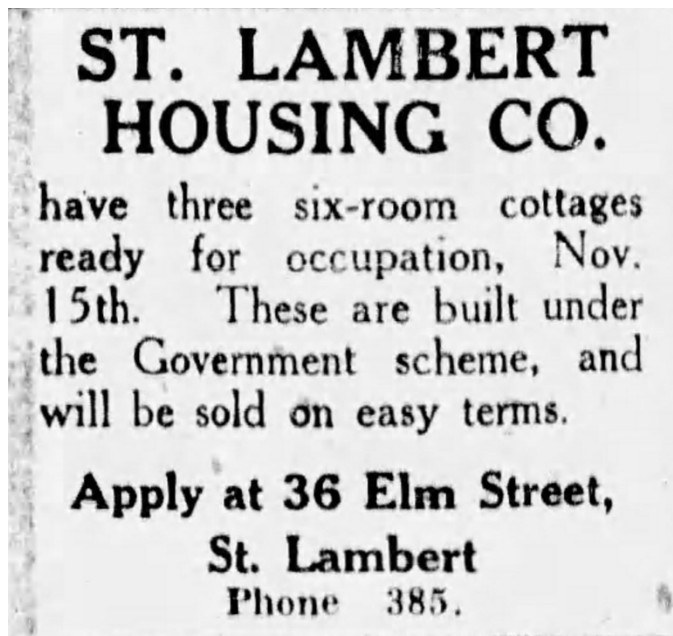
	Nom de la compagnie	Date d'enregistrement	Capital déclaré	Siège social
1	Saint Lamberts (sic) Housing Company	24/07/1920	40 000 \$	Montréal
2	Provident Housing Company	30/06/1921	40 000 \$	Montréal
3	New City Housing and Construction Company	20/07/1921	20 000 \$	Montréal
4	*Modern Homes Company	12/09/1921	40 000 \$	Montréal
5	South Shore Housing Company	17/09/1921	20 000 \$	Montréal
6	*Létourneau & Lacroix Housing Co. Limited	25/11/1921	20 000 \$	Saint-Lambert
7	*Park Housing Company	5/12/1921	20 000 \$	Saint-Lambert
8	*Metropolitan Housing Company Ltd/ Compagnie métropolitaine d'habitations limitée	5/04/1922	49 000 \$	Montréal
9	E. G. Vroom Company	27/07/1922	10 000 \$	Saint-Lambert
10	*C.B. Grose Housing Company Limited	21/02/1923	10 000 \$	Saint-Lambert

²⁰¹ Saint-Lambert arrive tout juste derrière Québec, où 12 compagnies ont été actives, y construisant 80 % des maisons. Dans 13 des 28 municipalités participantes au programme. Pour l'ensemble de celles-ci, ce sont 1 100 logements qui ont été construits par les compagnies, soit 57 % du total de 2 100 qu'a généré le programme. Dans ces 13 cas pris individuellement, les compagnies ont construit plus de la moitié du total des bâtiments dans le cadre du programme, atteignant même 100 % dans quatre municipalités.

²⁰² Le nom de celles ayant été créées spécifiquement pour profiter de ce programme apparaît ici précédé d'un astérisque.

Nous constatons donc que les quatre plus modestes ont enregistré leur siège social à Saint-Lambert, les six autres l'ayant déclaré à Montréal, avec un capital-actions équivalent mais surtout plus important. Parmi celles-ci, la Provident Housing est une compagnie liée à la compagnie Provident Freehold & Realty, « Constructeurs de maisons depuis 1910 », propriétaire de tout un quartier qu'elle souhaite développer, dans la foulée d'un nouveau projet privé de pont reliant Montréal-Sud et Montréal²⁰³. Elle est la seule qui soit dans ce cas, les autres faisant l'acquisition de terrains « à la pièce », afin de construire dans le cadre du programme pour ensuite revendre la propriété à un individu sur qui est transférée la responsabilité de l'emprunt. Selon le rapport du ministère des Affaires municipales, seule la Metropolitan Housing apparaît comme ayant aussi œuvré dans d'autres localités inscrites au programme, à savoir Lachine, Laprairie et Verdun²⁰⁴. Pour cinq de ces dix compagnies, les lettres patentes inscrites dans la *Gazette officielle du Québec* font référence au texte législatif « 4 Geo. V, ch. 47 », loi sanctionnée en 1914, précédant le plan d'habitation et y apparaissant en appendice.

Figure 2.6 Publicité de la St. Lambert Housing, annonçant la vente des premières maisons construites dans le cadre du programme d'habitation.



Source : *The Montreal Star*, 29 octobre 1921, p. 31

²⁰³ Le nouveau pont. *La Patrie*, 2 avril 1921, p. 4

²⁰⁴ Morin, O. *Op. cit.*, p. 52 et 54

De ces compagnies, il faut d'abord mentionner que des membres de l'élite politique et/ou commerçante lambertoise y sont impliqués. Voyons ainsi, associés aux compagnies suivantes :

- C.B. Grose Housing : Charles Neville Brown Grose a été commis à la Ville jusqu'à la création de sa compagnie. Parmi les signataires des lettres patentes, on trouve le notaire Émile Gravel, associé un temps au notaire Edmond Desaulniers, présentés plus haut.
- E. G. Vroom Company : Edwin Gilbert Vroom est un agent immobilier, puis un contracteur, et a été conseiller municipal en 1917 et 1918.
- Létourneau & Lacroix Housing : Victor-Eugène Létourneau et Albin Lacroix sont entrepreneurs, associés à Donat Longtin, comptable, et Hyacinthe Létourneau, plombier, tous de Saint-Lambert.
- Park Housing : compagnie enregistrée par les frères Rosario (épicer à Montréal-Sud), Léo, Henrico et J.T. Roméo Boissy, épiciers-bouchers à Saint-Lambert. Ils avaient enregistré moins de deux mois plus tôt la compagnie Boissy Limitée, dont les buts concernaient à la fois l'épicerie et l'immobilier. J.T. Roméo Boissy sera conseiller municipal de 1917 à 1920, puis de 1928 à 1930, avant de devenir maire de Saint-Lambert de 1931 à 1935.

Même si les six autres compagnies de construction ont leur siège social à Montréal, des Lambertois y sont impliqués dans la moitié d'entre elles, de la manière suivante :

- Metropolitan Housing/Compagnie métropolitaine d'habitations : un des signataires des lettres patentes est un agent manufacturier lambertois, Alexander McLellan. À partir de 1922, le président en est un avocat d'Outremont, Wilfrid Handfield, C.R.
- Provident Housing : en 1923, au plus fort de l'application du programme, le président et le secrétaire-trésorier sont les frères Ernest A. et William Henry Schmidt, ce dernier étant inscrit en 1924 comme entrepreneur dans l'annuaire Lovell de Saint-Lambert. Cette compagnie développe un secteur qui appartient à sa compagnie liée, la Provident Freehold Realty, couvrant plusieurs centaines de milliers de pieds carrés et appelé « St. Lambert Park ».
- St Lambert Housing : bien que les signataires des lettres patentes du 24 juillet 1920 soient majoritairement des avocats montréalais, la compagnie est présidée par le notaire Edmond Desaulniers, qui a été conseiller municipal en 1906 et 1907, avant d'être élu maire de Saint-Lambert en 1908 et 1909, et revenir comme conseiller entre 1912 et 1915. Il y sera encore au plus fort de la Crise. Dans les procès-verbaux de la Ville, au 5 juillet 1920,

le conseil accorde son *imprimatur* à la demande faite par quatre citoyens de former une compagnie vouée à la construction de logements ouvriers, en vertu du plan d'habitation. Parmi eux, messieurs E.G. Vroom, T.P. Webster et E. Desaulniers, respectivement ex-conseiller municipal, et ex-maires²⁰⁵. On peut croire qu'il s'agit de la présente compagnie, l'émission de ses lettres patentes ayant suivi cette résolution de moins de trois semaines. E. G. Vroom est le gérant de St Lambert Housing en 1925. Il a aussi créé sa propre compagnie de construction, bénéficiaire très modeste du programme.

On observe donc que des promoteurs de la métropole investissent dans le secteur immobilier afin de profiter de l'activité causée par l'adoption du plan d'habitation, cela dans le contexte d'une actualité régionale où un énième projet de construction d'un pont faisant le lien entre Montréal et la Rive-Sud est espéré, voire bientôt annoncé espère-t-on alors. Certes, ceux qui ont déjà occupé une fonction politique en étaient dégagés au moment où leur compagnie a participé à ce programme, mais nous pouvons supposer que ces investisseurs étaient au fait des avantages financiers du programme et ont bien su en tirer les ficelles, en plus sans doute d'être mus d'un sentiment d'appartenance à leur ville qu'ils espèrent voir croître. Rappelons que l'ex-conseiller (et contracteur) Vroom et le conseiller Boissy ont été mandatés par le conseil municipal pour participer à une rencontre avec le directeur provincial de l'habitation, Émile Nadeau, durant l'été 1919, pour ensuite être dirigeants de compagnies impliquées dans le programme fédéral-provincial²⁰⁶. Ils étaient donc bien au fait de ce qui s'annonçait et ont pu s'y préparer.

Voici comment se ventile la construction de maisons par chacune des compagnies énumérées plus haut. Notons ici que seules trois compagnies ont construit des duplex (souvent en semi-détachés) comportant deux logements, les autres érigeant plutôt des cottages, la plupart en semi-détachés. À elles seules, quatre compagnies ont été responsables de la construction de 121 maisons pour 156 logements : la Metropolitan Housing a construit 33 maisons, comportant toutes deux logements pour un total de 66 logements, la Modern Homes a érigé 32 cottages, tandis que la Provident Housing et la St Lambert Housing ont construit chacune 28 maisons pour 58 logements. Les six autres compagnies ont permis l'apparition de 12 nouvelles maisons pour la

²⁰⁵ AVSL. Procès-verbal de la réunion du conseil municipal, 5 juillet 1920.

²⁰⁶ AVSL. Procès-verbal de la réunion du conseil municipal, 16 juillet 1919.

Park Housing, 10 pour la New City Housing, 8 pour la South Shore Housing, 6 pour Létourneau & Lacroix, 3 pour la E.G. Vroom Co. (comportant 5 logements), enfin une seule pour la C.B. Grose Co. (avec deux logements). Nous arrivons donc à un grand total de 161 maisons comprenant 199 logements²⁰⁷.

Figure 2.7 Publicité annonçant 25 maisons en construction de la Modern Homes

THE MODERN HOMES LIMITED
638 Notre Dame St. Phone 12
St. Lambert
WE HAVE 25 NEW HOUSES UNDER CONSTRUCTION

To be Sold on Easy Terms, Ready for occupation April 30th.
 Advantage may be taken of the Government Loan if desired.

Prices range in the following values:

1st class workmanship.	\$5,000.00	Exceptional Good Values
	6,000.00	
1st class materials.	7,000.00	
	7,500.00	
	9,000.00	

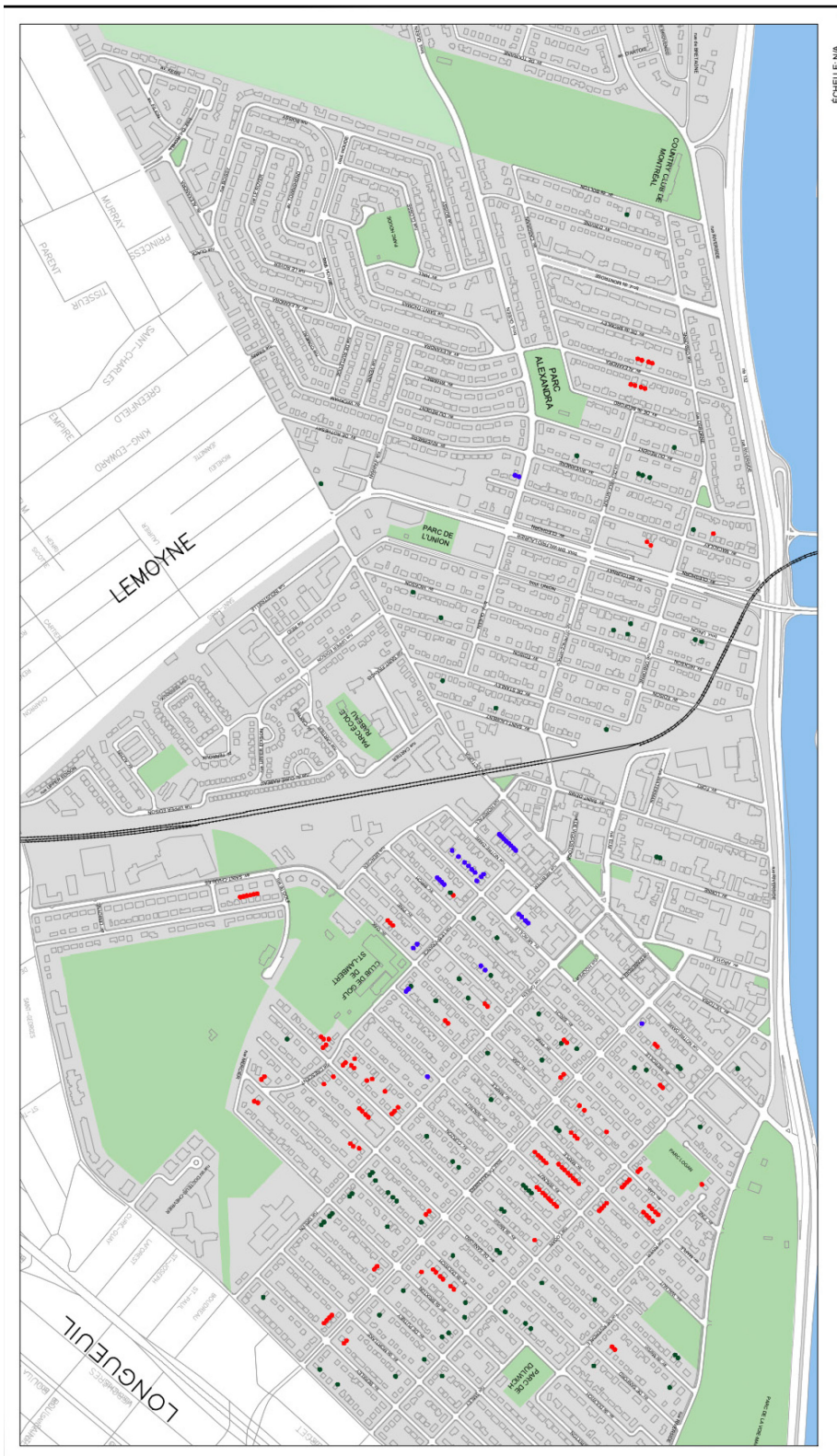
On y annonce de plus la possibilité de profiter du « Government Loan ».

Source : *The South Shore Gleaner*, 2 septembre 1922, p. 9

Notons que le montant prêté par la municipalité était curieusement attribué par logement, ce qui, à notre avis, donnait lieu à une certaine distorsion. Par exemple, un duplex semi-détaché (deux logements superposés) exigeait un prêt total allant de 6 800 à 7 650 \$, tandis qu'un cottage semi-détaché (un logement sur deux étages), de dimensions semblables, n'exigeait que la moitié de ces sommes. L'intention du législateur à cet effet ne transparaît nulle part. De plus, quelle conclusion pouvons-nous tirer du fait que la Metropolitan Housing, la compagnie qui aura le plus de déboires financiers dans cette opération, n'avait construit que des maisons (détachées ou semi-détachées) comportant chacune deux logements? Était-ce une désaffection des acquéreurs pour ce type de logement? Le prix en devenait-il prohibitif pour l'éventuel acheteur puisque le prix du duplex était le double d'une maison individuelle de même dimension ? Ces questions peuvent se poser. Quoiqu'il en soit, elle sera la première à voir son parc immobilier être saisi pour défaut de paiement.

²⁰⁷ Dans notre compilation, nous arrivons à un total de 199 logements, alors que le rapport officiel fait état de 198 logements. Il se peut que nous ayons passé outre la mention d'un contrat annulé, par exemple.

Figure 2.8 Carte de Saint-Lambert avec l'emplacement des maisons construites lors du programme



Légende : en bleu : duplex construits par les compagnies; en rouge : cottages construits par les compagnies; en noir : cottages construits par les individus.

(Cartographie : Ville de Saint-Lambert, Direction du génie, des travaux publics et de l'environnement)

2.4 Les individus bénéficiaires

Qu'en est-il maintenant des individus qui ont profité du programme de prêt pour acquérir une propriété et y construire une maison? Les procès-verbaux de la Ville ainsi que le Registre foncier du Québec en ligne ont été des outils indispensables pour faire cette analyse. De plus, le recensement de 1921 a permis de retracer le métier de plusieurs des contractants. Comme nous l'avons écrit plus haut, sur les 276 unités de logement construites dans le cadre du programme à Saint-Lambert tel que documenté par le rapport gouvernemental officiel, moins du tiers (78) l'ont été directement par des propriétaires individuels. Un contrat a été signé par l'administration municipale avec chacun d'eux. Toutefois, nous avons pu retracer dans les procès-verbaux de la municipalité 86 contrats signés avec des individus qui ont reçu la totalité de leur emprunt, dans une période allant de novembre 1920 à l'abolition du programme en mars 1924. Certains ont pu déclarer forfait dans les années subséquentes, mais nous n'en avons pas tenu compte dans la présente analyse qui vise à établir le portrait des emprunteurs initiaux. Il est difficile d'expliquer cette différence de huit contrats, mais peut-être que quelques-uns, non respectés dans un court délai après la fin du programme, ont pu être écartés du décompte final par le ministère des Affaires municipales.

À l'exception de deux cas, nous avons réussi à associer le nom du contractant à une activité professionnelle, à l'aide du recensement, des annuaires Lovell ou de mentions dans les procès-verbaux des séances du conseil municipal. Dans 13 cas, les contrats ont été signés avec des femmes sans statut professionnel, sauf une. Toutefois, plusieurs d'entre elles ont comme mari des hommes ayant une situation professionnelle avantageuse et dans certains cas, un revenu annuel dépassant 3 000 \$²⁰⁸. Quant à l'origine des contractants individuels, une petite majorité (52,3 %) habite déjà Saint-Lambert, tandis que 36 % sont de l'île de Montréal, 10,5 % sont de la proche Rive-Sud (sauf un, de Beloeil), enfin 1,2 % est de l'extérieur du Québec. Ceux qui signeront des contrats avec les compagnies de construction habitent Saint-Lambert, occupant déjà, pour la plupart, le logement acquis.

²⁰⁸ De ce nombre, huit sont mariées (mais une a un mari « absent »), deux contractent l'emprunt conjointement avec leur mari, deux sont célibataires (une en situation d'emploi) et une est veuve.

D'autre part, nous avons aussi compilé les contrats ayant été signés entre les compagnies de construction et les acheteurs, à l'intérieur des mêmes délais, à savoir dans la durée du programme, jusqu'à sa fin en mars 1924. Nous avons retracé 42 transactions. En s'en tenant au regroupement de métiers et professions établi plus loin, nous arrivons au tableau suivant.

Tableau 2.2 Contrats signés selon les catégories professionnelles

Catégories professionnelles	Contrats individuels	%	Contrats par cles	%	TOTAL	%
Ouvriers qualifiés	27	31,3	2	4,8	29	22,5
Aucune (épouses ou veuves)	11	12,6	10	23,8	21	16,3
Cols blancs semi ou non qualifiés	11	12,6	7	16,7	18	13,9
Cols blanc qualifiés	9	10,3	8	19,0	17	13,2
Cadres intermédiaires	13	14,9	3	7,1	16	12,4
Ouvriers semi ou non-qualifiés	5	5,7	6	14,3	11	8,5
Professions libérales	4	4,6	2	4,8	6	4,7
Petits commerçants ou industriels	4	4,6	1	2,4	5	3,9
Gens d'affaires	2	2,3	2	4,8	4	3,1
Artisans	1	1,1	1	2,4	2	1,5
TOTAL	87	100	42	100	129	100

Ces chiffres nous indiquent la représentativité de chacune des catégories professionnelles dans l'attribution des contrats de prêts pour la construction de maisons. Les ouvriers, qualifiés ou non, y représentent 31 %, groupe qu'est censé viser ce programme d'accès à la propriété. Les cols blancs, qualifiés ou non, comptent pour 27,1 % du total, les cadres intermédiaires et professions libérales y sont pour 17,1 %, les petits commerçants ou industriels et les gens d'affaires, 7 %, enfin les femmes ou veuves sans profession sont relativement nombreuses, étant la seconde catégorie représentée avec plus de 16 %. Leur groupe est d'ailleurs le principal acheteur de maisons construites par les compagnies. Ces mêmes compagnies sont en revanche moins portées à faire affaire avec les travailleurs issus des catégories ouvrières. Le plafond salarial de 3 000 \$ fixé par le plan général d'habitation est parfois dépassé, mais il nous est difficile de tirer des conclusions quant au revenu des contractants, dans la mesure où nous avons des informations sur le salaire

de ceux-ci dans le tiers des cas uniquement. Notons que sur les contrats de prêt signés par la Ville ou des compagnies de construction avec des individus, 18,9 % le sont avec des francophones, alors que cette communauté représente 35,4 % de la population lambertoise. Ce dernier groupe est donc sous-représenté, et c'est en grande majorité dans le dernier droit du programme, en 1923, que leurs contrats sont signés.

À la fin du programme en mars 1924, une importante part des maisons construites n'avait pas trouvé preneur, aspect que nous développerons au chapitre suivant. Dans plusieurs cas, la transaction a eu lieu plus ou moins longtemps après l'échéance du plan d'habitation, mais dans le plus grand nombre, les maisons ont finalement été saisies par la Ville puisque certaines compagnies de construction n'étaient plus en mesure de rembourser leur emprunt. C'est ce qui explique notre chiffre de 127 maisons, alors que les statistiques finales font état d'un nombre beaucoup plus grand.

2.5 Portrait sociodémographique d'une banlieue de classe moyenne

Afin de tenter d'en expliquer la « particularité » sociodémographique, nous brosserons maintenant un portrait de cette proche banlieue montréalaise qu'est Saint-Lambert. Dans un premier temps, à quoi ressemblait cette localité au tournant des années 1920? Comment se dessinait son profil démographique? Y parlait-on plutôt français ou anglais? Quels métiers y exerçait-on? Quel était le revenu des chefs de ménages? Était-ce un milieu ouvrier, catégorie privilégiée par le programme de construction de logements? Le niveau de salaire leur permettait-il de se qualifier pour le programme? Dans quelle mesure les participants au programme étaient représentatifs de la population lambertoise? Le dépouillement que nous avons fait du recensement de 1921 nous fait constater que Saint-Lambert, par cette composition démographique, a une composante britannique assez importante, de première ou de seconde génération. Elle se distingue de plus parmi les villes qui l'entourent par des valeurs foncières supérieures, la classant à ce chapitre comme une banlieue de classe moyenne. Voyons cela de plus près.

2.5.1 Population et logement

En 1920, le territoire de Saint-Lambert, d'une superficie de 4,82 km² compte une population de 3 890 personnes selon le recensement fédéral de 1921, en hausse de 34 % depuis le recensement précédent en 1911. Cela correspond à 4,6 personnes par ménage. La population passera à 6 075 personnes dix ans plus tard, au recensement de 1931, soit une hausse de 30,5 %. En 1921, la composition ethnique s'établit comme suit : 62,3 % des habitants est d'origine britannique, tandis que 35,4 % est de souche française. Le portrait est complété par 1,8 % d'une population d'origines diverses. La répartition religieuse est de 42,3 % catholique, 56,1 % protestante et 1,5 % d'autres religions²⁰⁹. 38,3% des chefs de famille sont nés à l'étranger, 11,3% sont nés ailleurs au Canada (dans lequel nous incluons Terre-Neuve pour simplifier), enfin 50,2 % sont nés au Québec, parmi lesquels 60 % sont des francophones²¹⁰. Plus de 46 % des répondants peuvent s'exprimer dans les deux langues, deux fois plus chez les francophones que chez les anglophones. Ces chiffres reflètent la réalité politico-économique, dans un contexte où le monde du travail de la métropole canadienne est dominé par la communauté anglophone, surtout anglaise et écossaise, obligeant les employés francophones à pouvoir comprendre ou parler la langue de leurs supérieurs.

Pour les besoins de cette étude, nous avons procédé à une entrée par famille. Nous arrivons donc à un total de 845 portes desquelles sont soustraites certaines ne correspondant pas à la définition d'un ménage (école de rééducation, couvent, académie, presbytère, club de golf, hôtel offrant la location à long terme). Notre dépouillement recense donc 837 ménages, desquels 481 sont locataires, soit 57,7 %, avec un loyer mensuel moyen de 30 \$, tandis que 353 sont propriétaires, soit 42,3 %. Selon nos calculs, l'âge moyen des chefs de famille en 1921 est de 44,9 ans. On note la présence de domestiques chez 56 familles (6,7 %), alors que 117 familles (14 %) logent un ou quelques pensionnaires. Pour 134 ménages (16 %), on trouve des membres de la famille autres que la conjointe ou les enfants. Enfin, chez 189 familles, soit 22,6 %, nous avons noté l'apport de salaires autres que celui du chef de famille, la plupart du temps venant d'un ou de plusieurs

²⁰⁹ Corbeil, T. (2007). *Op. cit.*, p. 62-63

²¹⁰ Nous estimons qu'en gros, près des deux tiers des chefs de ménage d'origine britannique sont de première génération au Canada. Cette donnée peut expliquer l'attachement pour la mère-patrie et la participation importante à la Première Guerre.

enfants, très rarement de l'épouse (deux cas), et parfois des membres de la famille élargie logeant à la même adresse. Nous croyons que la présence d'un ou plusieurs pensionnaires chez les 117 familles concernées (à 39,3 % francophones, alors qu'ils représentent 35,4 % de la population totale) se justifiait probablement plus par la volonté d'avoir un supplément de revenus plutôt qu'une réponse à la pénurie de logements. Près des deux-tiers (65,8 %) des familles qui en accueillent sont locataires, et la moyenne des 63 salaires établis des chefs de ménage (54 % des 117) donne 1 575 \$, soit 25,2 % de moins que le salaire moyen établi sur l'ensemble des chefs de famille lambertois. Ces calculs comportent bien sûr leur marge d'erreur, étant donné que nous n'avons pu déterminer le revenu de 54 (46 %) chefs de famille (à leur compte, rentiers, veuves, salaire illisible).

2.5.2 Les activités professionnelles des chefs de famille

Avec le traitement partiel des données sur les métiers et professions, nous pouvons tout de même tirer de grandes lignes quant à l'activité professionnelle des chefs de famille. Nous avons classé l'ensemble des métiers et professions déclarées aux recenseurs, ou retracées dans les annuaires Lovell lorsqu'il nous était impossible de les identifier clairement dans cette source première. À l'examen de ces catégories, force est de constater qu'il n'y a pas de dominance d'un profil professionnel particulier. Nous pouvons tout de même déduire que la population des chefs de famille n'est pas majoritairement issue du monde ouvrier, catégorie visée par le programme d'habitation, mais qu'elle est plutôt associée à une classe moyenne, faite de travailleurs des secteurs du monde des affaires, du travail manuel spécialisé ou du secteur des services avec les cols blancs, regroupant un peu moins de 40 % des emplois des chefs de ménage. Ce pourcentage monte à près de 50 % si on y ajoute les personnes rentières ou veuves.

Tableau 2.3 Catégories d'emploi selon du nombre de chefs de ménage selon le recensement de 1921

Nombre de chefs de ménage	Pourcentage	Catégories professionnelles
124	14,90 %	Gens d'affaires (rayonnement inconnu)
103	12,40 %	Ouvriers qualifiés
100	12,00 %	Cols blancs qualifiés
85	10,20 %	Rentiers, veuves, inactifs
69	8,30 %	Ouvriers semi ou non qualifiés
68	8,20 %	Professions libérales
66	7,90 %	Cadres intermédiaires
60	7,20 %	Artisans
55	6,60 %	Petits commerçants et industriels
35	4,20 %	Dirigeants de grandes entreprises
28	3,40 %	Cols blancs semi ou non qualifiés
16	1,90 %	Fonctionnaires locaux
10	1,20 %	Administrateurs publics
7	0,85 %	Hauts fonctionnaires
3	0,36 %	Cultivateurs et professions assimilées
3	0,36 %	idem (secteur économique inconnu)
1	0,12 %	Travailleurs manuels (difficulté technique indéterminée)
833	100,00%	

Dans les catégories d'emploi assez larges liées aux gens d'affaires et des petits commerçants ou industriels, on remarque tant des courtiers ou agents immobiliers, des vendeurs ou commis de magasin, des acheteurs, des contracteurs, des contremaîtres en manufacture, des représentants commerciaux, des agents, des publicistes, des imprimeurs, des épiciers. Plus d'un chef de famille sur cinq exerce un de ces activités. La catégorie des ouvriers qualifiés vient au second rang et on y trouve en grande majorité des employés du Grand Tronc ou de la Montreal & Southern Counties Railway (compagnie de tramways), des employés liés aux métiers de la construction, ainsi que des outilleurs ou des machinistes. Ces ouvriers qualifiés représentent plus de 12 % des chefs de famille, tout comme dans la troisième catégorie d'importance, celle des cols blancs qualifiés, qui œuvrent dans le secteur des services (banques, comptabilité, architecture), mais aussi dans les transports (bureaux des compagnies liées au rail, port) et dans les communications (téléphone, télégraphe). Enfin, la dernière catégorie comptant pour plus de 10 % des ménages n'est pas une catégorie professionnelle, mais englobe en grande majorité les personnes rentières ou veuves,

qui peuvent compter sur les revenus apportés par les pensionnaires (9 %), mais surtout par un à quatre des enfants (dans près de 55 % des cas). Les trois catégories suivantes sont représentées à égalité ou presque : les ouvriers semi ou non-qualifiés, les cadres intermédiaires et les membres des professions libérales.

À la suite de ce tour d’horizon, prenons quelques instants pour explorer les secteurs d’activité économique dans Saint-Lambert même. La plupart des entreprises que l’on retrouve dans la ville sont des petits commerces de proximité. On y trouve tout de même quelques industries de poterie, de stylos-plume, de matériel électrique, de meubles, ainsi que cinq parcs à bois et un moulin à scie²¹¹. Globalement, nous pouvons conclure que le profil professionnel des chefs de famille lambertois n’est pas majoritairement constitué d’ouvriers, une des catégories d’emploi visées par le plan d’habitation, bien que ceux-ci comptent pour plus de 25 % du total, si on additionne les parts associées aux ouvriers, qualifiés ou non, et aux artisans. La composition professionnelle illustre donc une certaine mixité, aucune catégorie ne dominant vraiment la liste²¹². Nous y reviendrons.

2.5.3 Les salaires et les valeurs foncières

Examinons maintenant les salaires associés à ces différentes catégories d’emploi, cela afin de cerner le profil économique des ménages et définir le type de communauté que nous étudions ici. Cet exercice n’atteint pas la précision espérée puisqu’une partie relativement importante des données de salaires demeure imprécise, faute de pouvoir être déchiffrée avec certitude. En effet, il nous a été possible d’attribuer un salaire certain qu’à 58 % des chefs de ménage recensés en 1921. Précisons par ailleurs que dans les 42 % restant apparaissent les rentiers, les veuves, ainsi que ceux qui travaillent à leur compte, dont on n’indique pas le revenu. Les catégories exposées

²¹¹ *Canada in the Building. Official Information furnished by the Provincial Governments and Boards of Trade in Canada* (1919). Toronto, Heaton’s Agency, p. 174

²¹² Nous retenons ici la définition du dictionnaire Robert pour le terme « ouvrier », à savoir celui exerçant un travail manuel ou mécanique.

dans le tableau 2.3 sont reprises dans le tableau 2.4, présenté en ordre décroissant de salaires, gardant toujours en tête cette réserve liée à la contrainte d'accès aux données.

Tableau 2.4 Salaires moyens des chefs de famille par catégories d'emploi selon le recensement de 1921

CATÉGORIES PROFESSIONNELLES	SALAIRES MOYENS	% DU GROUPE
Dirigeants de grandes entreprises	4 550	4,2
Gens d'affaires (rayonnement inconnu)	3 595	14,9
Cadres intermédiaires	2 750	7,9
Administrateurs publics	2 560	1,2
Professions libérales	2 480	8,2
Petits commerçants et industriels	2 110	6,6
Hauts fonctionnaires	1 930	0,9
Cols blancs qualifiés	1 890	12,0
Ouvriers qualifiés	1 665	12,4
Artisans	1 580	7,2
Fonctionnaires locaux	1 275	1,9
Cols blancs semi ou non qualifiés	1 210	3,4
Ouvriers semi ou non qualifiés	1 095	8,3
Travailleurs manuels (difficulté indéterminée)	800	0,1
TOTAL		100

Si nous calculons le salaire annuel moyen des chefs de famille, sans tenir compte de l'apport des revenus secondaires - celui des autres membres de la famille -, nous arrivons à un montant de 2 106 \$. En comparaison, le salaire moyen des chefs de famille du Village-aux-Oies, à la même époque, est plutôt de 1 194 \$, selon l'étude de Charles-Robert Giguère²¹³. De plus, dans 36 % des ménages, au moins un autre membre de la famille y participe au revenu familial, tandis qu'à Saint-Lambert, ce taux n'est que de 22,6 %²¹⁴. Situé à la Pointe-Saint-Charles, juste en face de Saint-Lambert, au cœur d'un des quartiers industriels les plus importants au pays avec le port, le canal de Lachine, les usines d'abattage et de transport ferroviaire comme voisinage, le Village-aux-Oies peut *ipso facto* être qualifié de quartier ouvrier. Aussi, selon une étude publiée par Statistiques

²¹³ Giguère, C.-R. *Permanence et renouvellement des familles ouvrières : le cas du Village-aux-Oies et de la rue Forfar, 1901-1921*. Mémoire de maîtrise, Université du Québec à Montréal, 2018, p. 87

²¹⁴ *Id.*, p. 86

Canada, le salaire moyen des hommes en 1920 était de 1 062 \$, chiffre assez proche de celui avancé par Charles-Robert Giguère pour le *Goose Village*²¹⁵. Ce niveau de salaire nous laisse conclure que la société lambertoise abrite plutôt une classe moyenne. Ce tableau nous permet aussi de déduire que le programme d'aide au logement, réservé selon les règles gouvernementales aux salariés ayant un revenu annuel de moins de 3 000 \$, était relativement généreux car il permettait théoriquement à plus de 75 % des ménages lambertois d'y avoir accès. Reste à savoir si les conditions d'accès, avec la mise de fonds initiale, étaient, elles, à la portée du citoyen moyen, dans la mesure où l'adhésion au programme exigeait tout de même de l'emprunteur qu'il assume 20 % du prêt, représentant entre 640 \$ et 765 \$ selon le type de logement construit. Nous y reviendrons au chapitre suivant.

Pour encore mieux cerner notre cas d'étude et tenter d'en définir les caractéristiques, l'interprétation des statistiques municipales pour l'année 1924, dernière année du Plan d'habitation, peut nous apporter un élément de réponse quant au statut économique moyen des ménages de Saint-Lambert. Si nous examinons la valeur foncière totale en parallèle avec le nombre de payeurs de taxes, nous constatons que la cité affiche une des moyennes parmi les plus hautes des 28 villes qui ont participé au programme. Exception faite de Mont-Royal et Montréal-Est, dont les valeurs foncières résidentielles atteignent respectivement 36 367 \$ et 15 838 \$, Saint-Lambert se classe troisième, avec une valeur résidentielle moyenne de 5 452 \$ par payeur de taxes foncières, derrière Sainte-Anne-de-Bellevue (6 052 \$) et Lasalle (5 796 \$)²¹⁶. Bien sûr, nous ne pouvons interpréter avec certitude le cas de ces autres municipalités, faute de nous y être attardé, mais les deux villes coiffant les autres au palmarès étaient des villes dites planifiées, en plein développement par des promoteurs propriétaires d'une grande partie des lots (la Canadian Northern Montreal Land Company pour Mont-Royal et Joseph Versailles pour

²¹⁵ Rashid, A. L'évolution des salaires durant sept décennies. *L'emploi et le revenu en perspective*, (5, 2). Statistique Canada, 1993 (<https://www150.statcan.gc.ca/n1/fr/pub/75-001-x/1993002/article/57-fra.pdf?st=5XqtH1G0>, consulté le 1^{er} février 2024).

²¹⁶ Québec (Province). Bureau des statistiques du Québec. Statistiques municipales. Tableaux relatifs à l'année 1924. *Documents parlementaires – Session de 1926 – Rapports des Départements*, vol. LIX, tome 3, Québec, LS-A. Proulx, 406 p.

Montréal-Est)²¹⁷. On peut croire que dans ces cas, une partie significative du parc immobilier était toujours propriété des promoteurs, limitant ainsi le nombre de payeurs de taxes foncières.

Si nous comparons Saint-Lambert avec ses voisines immédiates, nous constatons que la valeur foncière par payeur de taxes est, au début du programme en 1920, de 2 117 \$ à Greenfield Park, 2 603 \$ à Montréal-Sud, de 4 242 \$ à Longueuil et, en tête, de 4 772 \$ à Saint-Lambert. Quatre ans plus tard, en 1924, année d'abolition du programme, le palmarès est le même, avec des augmentations (ou baisses) allant respectivement de -4,57 % pour Longueuil, 0,49 % pour Montréal-Sud, 11,45 % pour Greenfield Park et 23 % pour Saint-Lambert. De plus, la valeur moyenne des maisons construites durant les cinq années du programme est de moins de 2 000 \$ à Montréal-Sud (1 637 \$) et Greenfield Park (1 708 \$), tandis qu'elle atteint 4 581 \$ à Longueuil et 5 249 \$ à Saint-Lambert. Montréal-Sud, la seule de ces quatre municipalités à n'avoir pas participé au programme, a vu la construction de 27 nouvelles maisons durant cette période, tandis qu'à Greenfield Park et Longueuil, on en a construit respectivement 96 et 139. Saint-Lambert a pour sa part vu son parc immobilier augmenter de 379 nouvelles maisons²¹⁸. Bien sûr, il s'agit du nombre total de résidences construites, toutes ne l'ayant pas été à l'intérieur du programme. Ainsi, Saint-Lambert était, en 1924, une des municipalités où la valeur foncière résidentielle se classait parmi les premières ayant participé au programme, ce qui peut donner un indice qu'elle n'a pas à être définie comme une municipalité dite ouvrière, bien que cette catégorie d'emploi y soit représentée.

2.6 Un intense esprit communautaire

Au-delà des statistiques, un autre trait culturel peut militer en faveur de la définition de Saint-Lambert comme une banlieue ayant une composante se rapprochant de la banlieue dite bourgeoise : les signes d'appartenance au groupe. Dans son essai sur les *sociétés distinctes*,

²¹⁷ Bérubé, H. *Des sociétés distinctes. Gouverner les banlieues bourgeoises de Montréal, 1880-1939*. Montréal et Kingston, McGill-Queen's University Press, 2014, p. 44; Histoire de Montréal-Est (site Web de la Ville de Montréal-Est <https://ville.montreal-est.qc.ca/histoire-et-patrimoine/histoire-de-montreal-est/>, consulté le 5 novembre 2021)

²¹⁸ Québec (Province). Bureau des statistiques du Québec. *Statistiques municipales pour l'année 1920*. Québec, Ls. A. Proulx, 1921, p. 118-120; idem pour 1921, 1922, 1923 et 1924.

Harold Bérubé expose l'attachement des communautés d'origine britannique au phénomène des associations²¹⁹. La population de Saint-Lambert, nous l'avons écrit plus haut, est composée de membres de cette origine à plus de 60 %. Ces communautés fortement identifiées témoignent du concept de ségrégation/agrégation qu'Harold Bérubé emprunte à l'anthropologue Anthony P. Cohen dans son essai consacré à trois municipalités bourgeoises²²⁰. Dans notre traitement du recensement des ménages de 1921, nous avons relevé 263 chefs de famille qui proviennent de l'immigration directe du Royaume-Uni. Nous pouvons supposer que leur sentiment d'appartenance à l'une ou l'autre des communautés culturelles du Royaume-Uni peut s'avérer et qu'ils peuvent avoir participé à la vie associative lambertoise. De plus, leur fidélité à la mère-patrie est certainement un facteur ayant contribué à leur importante participation à l'effort de guerre et leur préoccupation quant au sort des anciens combattants après la fin du conflit mondial. Le programme d'aide au logement s'adressant à ces derniers était alors possiblement bien perçu. De ces 263 chefs de famille, 72,6 % sont d'origine anglaise, tandis que sont issus de l'Écosse et de l'Irlande respectivement 18,6 et 8 % d'entre eux. Nous constatons donc que les familles d'origine anglaise dominent, loin devant celles venant d'Écosse. Quant au laps de temps s'étant écoulé entre leur date d'immigration et l'année 1921, plus des deux tiers ont immigré depuis le début du XX^e siècle – en grande partie jusqu'à la Première Guerre -, tandis qu'un peu plus de 30 % l'a fait au cours du XIX^e siècle.

Cette communauté d'origine britannique fournit une masse critique significative pouvant initier des associations de tous types et surtout y participer. Quelques-unes de ces associations ont pris naissance déjà au XIX^e siècle (dont une persiste encore aujourd'hui), tandis que d'autres ont pu interrompre leurs activités au seuil de la Première Guerre. Ainsi, en 1921, on trouve à Saint-Lambert des associations nationalistes (Sons of England, Daughters of the Empire), culturelles (musique, théâtre), caritatives (Canadian Christmas Tree League), sociales (St. Lambert Women's Club, Francs-maçons), sportives (canot, bowling, tennis, golf) ou autres (notamment, horticulture). Les Anglophones trouvent donc dans ces groupements des lieux et des occasions

²¹⁹ Bérubé, H. *Op. cit.*, p. 82

²²⁰ Bérubé, H. *Op. cit.*

de rassemblement, renforçant le sentiment d'appartenance communautaire entre gens qui se ressemblent. Ces groupes étaient en très grande majorité, voire en totalité anglophones, les Francophones se rencontrant plutôt dans des activités tournant autour de la paroisse ou de l'école, bien qu'à l'intérieur de notre cadre temporel, à l'automne 1923, fut créée la section locale de la Fédération nationale Saint-Jean-Baptiste. Dans le bulletin de cet organisme, nous pouvons lire la description de la réalité culturelle lambertoise :

La situation des Canadiens-Français (*sic*) à Saint-Lambert offre un cas exceptionnel pour la province de Québec; ils y sont en minorité et ne forment que le tiers de la population. C'est dire que l'élément anglais y domine et que les protestants y occupent une place prépondérante. Nos membres comprirent bientôt qu'il devenait urgent de veiller, en milieu mixte, à la conservation de la langue française et au maintien de nos traditions; aussi prirent-elles à leur charge de faire la diffusion du livre français et elles s'inscrivirent pour aider au fonctionnement de la bibliothèque. [...] Toujours avec l'idée supérieure de former une élite, des conférenciers de choix furent invités à adresser la parole ²²¹.

Par ce témoignage, nous pouvons conclure que les groupes étaient assez imperméables, renforçant l'idée d'appartenance communautaire, et que chacun faisait preuve d'un sentiment de fierté nationaliste du fait de son organisation sociale forte. La municipalité n'avait pas encore investi le secteur de tels services aux citoyens, développés dans la seconde moitié du siècle, surtout pour les activités sportives. Le *St. Lambert Women's Club*, groupe social féminin très majoritairement anglophone, s'est donné comme mandat, entre autres, de prendre position auprès de l'administration municipale sur une multitude de sujets aussi variés que les services de tramways, des aménagements de parcs, de la salubrité (cueillette d'ordures, agrandissement de l'usine de traitement des eaux, qualité de la glace coupée dans le fleuve), la cruauté animale, l'ouverture d'une bibliothèque privée ²²².

Le souvenir du premier conflit mondial et des pertes encourues demeure vif au sein de la population lambertoise. On pourrait croire que la réponse à un programme d'habitation visant

²²¹ Les œuvres féminines à St-Lambert. *La Bonne Parole*, vol. XII, n° 10, 1924, p. 4

²²² Archives de la Société d'histoire Mouillepie

les anciens combattants aurait été motivée par cette réalité. Le sentiment de fierté nationale s'est traduit par une forte participation anglo-saxonne à la Première Guerre mondiale, pour laquelle plus de 50 Lambertois sur plus de 350 en service actif paieront de leur vie. Ce contingent élevé correspond à 9 % de la population : presque un Lambertois sur 10 est parti au front. Bien que la section locale de la Légion canadienne n'ait été fondée qu'en 1936, les commémorations ont longtemps été à l'avant-plan de la vie sociale avec l'inauguration en 1922 d'un cénotaphe puis d'un chemin du Souvenir (*Remembrance Road*) en 1924. Au même titre, une bibliothèque qui ouvrira ses portes moins de dix ans après la Seconde Guerre aura elle aussi un rôle de mémoire envers les combattants tués lors de ce dernier conflit, portant le nom de « Bibliothèque commémorative », œuvre du travail infatigable de bénévoles, cette fois-ci des deux communautés linguistiques. Malgré l'esprit communautaire et nationaliste, nous avons vu que les anciens combattants n'ont pas été, loin s'en faut, les bénéficiaires du « Plan d'habitation », bien qu'ils fussent nommément visés dans l'initiative du gouvernement fédéral.

2.7 Conclusion

Nous avons détaillé les étapes administratives de la participation municipale lambertoise au programme des logements ouvriers, la seconde en importance au Québec. Puis les données statistiques de 1921 nous ont permis de mieux dessiner la communauté lambertoise quant à sa composition linguistique, les secteurs d'occupation professionnelle de ses chefs de famille, les niveaux de salaires qui lui étaient propres, avec les limites du recensement nominatif fédéral. Ce document nous a aidé à mieux cerner les caractéristiques de la population de cette banlieue montréalaise, malgré les contraintes que cette source nous a imposées. De plus, les données touchant la valeur des propriétés tirées des archives municipales lambertoises ont complété ce portrait. Nous avons établi que Saint-Lambert est composée majoritairement de ménages anglophones, surtout de souche anglaise, qui voient sans s'y mêler socialement une composante canadienne-française tout de même significative en nombre. Les chefs de famille se répartissent professionnellement de manière assez égale dans les larges catégories de cadres, d'employés de bureau et d'employés manuels, donnant une petite société diversifiée du point de vue socio-économique.

La présentation de cette communauté, par le biais de son profil démographique puis le portrait professionnel et économique de ses chefs de famille, aurait pu expliquer l'importance disproportionnée de cette participation au programme, en regard du poids démographique de cette cité : sa population majoritairement d'origine britannique, son adhésion à une vie sociale cohésive de « semblables », son attachement aux valeurs de défense de la liberté de la mère-patrie, un statut économique l'associant à la classe moyenne plutôt qu'à la classe ouvrière. Toutefois, malgré cette analyse des données, la participation des vétérans au programme ne s'est pas avérée.

À défaut d'une participation réelle significative des vétérans au programme, alors que seuls huit anciens combattants se sont prévalus du programme, il est possible que l'enthousiasme n'ait été que théorique ou symbolique, chez une population endeuillée, sensible à la rhétorique des promoteurs du programme. De plus, nous avons vu, à la lumière de l'étude des contrats de prêts octroyés, que, l'ouvrier n'aura pas non plus été majoritairement présent dans les contrats de prêts signés entre la Ville et les « clients » constructeurs, y représentant moins que le tiers de ceux-ci.

En revanche, les liens étroits entre les membres de l'élite locale, puis la présence de promoteurs immobiliers issus de l'establishment économique montréalais semblent bien avoir été selon nous des éléments de stimulation, voire de pression afin que la municipalité de la Rive-Sud participe de manière disproportionnée au programme d'aide à la construction de logements. Nous avons fait ressortir la même proximité de certains des administrateurs des compagnies de construction avec ceux de la municipalité, où anciens maires, membres du conseil municipal ou futurs échevins ont été mêlés de près ou de loin au programme. Cette élite était certainement bien placée pour être au fait des avantages du programme dont elle tirera profit. Notre dernier chapitre en apportera davantage de pistes d'analyse.

CHAPITRE 3

OPPORTUNITÉ OU OPPORTUNISME? UNE AMBITION DE DÉVELOPPEMENT

Dans le présent chapitre, nous présenterons ce qui a été réalisé en matière de construction domiciliaire à Saint-Lambert, cela avant de détailler la débâcle qu'y a provoqué le programme de *logements ouvriers*. Par la suite, nous en retracerons les effets négatifs sur un quart de siècle de gestion des affaires de la Ville, exposant à la fois les conséquences financières concrètes ainsi que les moyens que l'administration locale a pris afin de se sortir d'un borbier financier majeur.

Nous verrons d'abord que Saint-Lambert a été contrainte de procéder à des saisies immobilières à la suite de défaut de paiement de la part de certaines compagnies de construction et, dans une moindre mesure, de la part d'individus participants au programme d'habitation. La Ville s'est retrouvée elle-même en défaut face à l'État, au point de demander sa mise en tutelle. Nous avancerons des hypothèses et interprétations tirées de l'étude faite du contexte lambertois, notamment au chapitre de la popularité du Plan général d'habitation, liée au profil socio-économique de la ville de banlieue. Nous constaterons ensuite que les clientèles privilégiées à l'origine, celles des vétérans et les ouvriers, n'en ont pas été les principales bénéficiaires. L'origine britannique de la majorité de la population et sa participation importante à la défense de la mère-patrie n'ont débouché que sur une maigre adhésion des vétérans au programme de construction. De plus, avec une valeur foncière supérieure à celle de ses voisines, la municipalité n'a pas un profil pouvant l'associer à la classe ouvrière.

Enfin, nous apporterons quelques éléments d'analyse qui permettront d'expliquer les raisons de l'échec financier à l'échelle locale. Par exemple, mentionnons le type de construction choisi par certaines compagnies, le duplex, pour lequel la mise de fonds exigée limita les chances de succès, et n'était pas toujours en adéquation avec les objectifs généraux du programme. Enfin, en guise de comparaison, nous reprendrons les raisons du bilan mitigé du programme qu'ont suggérés historiens et autres commentateurs au fil des décennies, dans des contextes différents, au Québec ou ailleurs au Canada, notamment les règles compliquées du programme et de la mauvaise gestion financière qu'en ont fait les municipalités.

3.1 Saint-Lambert : le poids des dettes

Nous l'avons vu plus haut, Saint-Lambert s'est classée deuxième à l'échelle du Québec pour le total des emprunts auprès de l'administration provinciale, seulement dépassée par la ville de Québec qui a vu construire 405 logements. La suite fut moins rose, avec un quart de siècle marqué par des saisies et une tutelle de la Commission municipale, laquelle allait être levée une fois le redressement financier réalisé en 1951. En 1926, lors de l'étude sur les amendements déposés à l'Assemblée législative au sujet du projet de loi 115 *modifiant la charte de la Cité de Saint-Lambert*, on peut avoir une idée de ce que pensait le premier ministre Taschereau, parlant du programme de construction d'habitations. Pour celui-ci, ce programme n'est ni plus ni moins qu'un désastre :

Cette loi des habitations salubres et des logements ouvriers est désastreuse partout et les avances ont été mal faites; il y en a eu trop. La loi fédérale sur le logement a été un désastre [...]. Il commente dans quelles circonstances cette entreprise des habitations salubres a été faite sous l'inspiration du gouvernement fédéral, déléguant ses pouvoirs au gouvernement provincial, celui-ci aux autorités municipales, et celles-ci à des sociétés de constructions immobilières, aux particuliers ou aux compagnies qui, au bout de la chaîne, sont demeurées sans revenus pour les édifices non loués et improductifs.

[...] Si, d'ici demain, nous découvrons que la Compagnie [*métropolitaine d'habitation*] n'a pas rempli ses obligations et que la ville était justifiable de s'emparer des logements et qu'elle est embêtée, nous verrons. [...] En définitive, on se tourne vers le gouvernement provincial, on lui demande de faire porter sur telle ou telle municipalité la plus grande part des responsabilités de cette entreprise malheureuse. On peut prévoir que le jour n'est pas loin où on demandera au gouvernement de prendre à son compte toutes ces dettes, et de sauver les actionnaires, en respectant les droits des obligations. Le gouvernement connaît l'étendue du désastre de cette entreprise, mais il n'est pas prêt à assumer une plus grande responsabilité qu'il ne faut²²³.

La « compagnie » dont il est question dans cet extrait des débats est la Metropolitan Housing, qui a été une des causes des difficultés qui suivront pour la Ville. Comment apparaissent-elles, alors que divers facteurs amenaient à croire que ce programme y serait un succès? En effet, Saint-

²²³ Québec (Province). Assemblée législative. *Débats de l'Assemblée législative (débat reconstitués)*, 16^e législature, 3^e session, séance du mardi 23 mars 1926 (<https://www.assnat.qc.ca/fr/travaux-parlementaires/assemblee-nationale/16-3/journal-debats/19260323/92081.html>, consulté le 6 février 2025)

Lambert pouvait pourtant y croire grâce à la promotion du programme fédéral par certains acteurs locaux en vue, grâce aussi à l'adhésion empressée, des compagnies de construction surtout, mais aussi des individus, et enfin, avec la hauteur du revenu moyen des Lambertois permettant un accès plus aisé à la propriété. L'intérêt était soutenu, assez pour qu'à un an de la fin du programme, la municipalité envisage de faire une autre demande, cette fois pour un prêt de 1 200 000 \$, soit un montant supérieur à la totalité des sommes que lui aura prêtées le gouvernement. Une résolution du conseil municipal permet même d'envisager l'octroi d'un prêt supplémentaire de 750 000 \$ à la Metropolitan Housing, ce qui traduit l'appétit manifeste des promoteurs à continuer d'alimenter le parc immobilier²²⁴. Les sommes disponibles pour la municipalité selon les règles du programme sont toutefois épuisées et elle n'en recevra pas d'autres avant la fin de celui-ci.

Dès l'été 1923, des problèmes semblent commencer à poindre. Certaines des compagnies de construction, peut-être par une trop grande ambition, connaissent des difficultés financières avant même la fin du programme, entraînant leur liquidation ou la saisie de leurs immeubles²²⁵. La situation délicate qui a ensuite découlé de la participation de Saint-Lambert au programme, pour les compagnies et par ricochet pour la municipalité supportant les prêts, allant jusqu'à la tutelle de cette dernière, tient à divers facteurs que nous exposons ici. Comme nous l'avons vu au chapitre précédent, la Provident Housing est propriétaire d'un large parc de lots à construire, dont la vente a stagné après l'abolition du programme. Deux mois après, on assiste déjà à sa mise en liquidation. Faute d'acheteurs, la St. Lambert Housing a dû se résoudre à louer plus de la moitié de son parc initial, avant d'être forcée de le céder à la Ville comme dation en paiement, alors que la South Shore Housing a rapidement vu ses propriétés saisies par la municipalité. La Modern Homes a aussi sacrifié une partie de son parc immobilier, faute d'avoir payé ses taxes municipales.

²²⁴ AVSL. Procès-verbal de la séance du conseil municipal, 9 avril 1923

²²⁵ Les sommes prêtées aux compagnies de construction s'élèvent à environ 750 000 \$. La Metropolitan vient en tête avec le tiers de ce montant. Suivent la Modern Housing, la Provident Housing et la St. Lambert Housing qui ont emprunté entre 105 000 et 125 000 \$ chacune. Puis vient la Park Housing et la New City Housing qui ont signé pour 40 à 45 000 \$ chacune, ensuite la South Shore Housing avec un peu plus de 30 000 \$, la Létourneau & Lacroix avec près de 23 000 \$, enfin la E.G. Vroom et la C.B. Grose, qui ont respectivement reçu 16 800 \$ et 7650 \$.

Enfin, la plus importante emprunteuse, la Metropolitan Housing, a perdu la presque totalité des maisons construites pour les mêmes raisons. Dans ce cas particulier, le choix de construire des duplex plutôt que des maisons unifamiliales a été malheureux, compte tenu de la structure de financement du programme obligeant l'acheteur à emprunter deux fois plus pour un duplex que pour une maison unifamiliale, ce qui en rendait l'acquisition moins aisée. La compagnie est donc « restée » avec des dizaines de duplex qui n'ont pas trouvé preneurs, et pour lesquels elle devait tout de même payer les taxes foncières²²⁶. Les litiges se multiplient, ce qui n'empêche pas que le 2 juin 1924, elle obtienne du conseil municipal la 3^e tranche de 93 925 \$ sur le prêt de 250 000 \$ consenti selon le contrat sous seing privé du 21 août 1922²²⁷, permettant la construction de 26 autres logements. Peu après, en août 1924, la Metropolitan demande le report du versement du capital et des intérêts, exigible le 1^{er} juillet précédent²²⁸. Au début de ce même mois d'août, le conseil municipal avait adopté une résolution stipulant que « each company and individual in arrears for Interests & Principal under the Housing Scheme to pay amount due within thirty days failing which the amount will be placed with the Municipal Attorneys for collection »²²⁹, ce qui traduit une certaine nervosité de la part de l'administration municipale créancière, tenue de son côté de faire les versements liés à ses emprunts contractés envers la Province. Sont concernées par cet avis la St Lambert Housing, la South Shore Housing, la New City Housing & Construction, la Modern Homes et la Provident Housing.

Par la suite, ce seront 76 maisons de la Metropolitan que la Ville saisira. L'ampleur du parc immobilier ici concerné est révélateur du poids financier qu'il causait au budget municipal. Ces maisons n'apportent aucun revenu et la Ville doit tout de même faire des remboursements réguliers des prêts obtenus au trésor provincial. Au fil des ans, la Ville tentera de les vendre ou, à

²²⁶ Longueuil, Laprairie, Lachine et Verdun ont dû faire face à la même difficulté, où la Metropolitan, avec Saint-Lambert, y a contracté des prêts totalisant plus de 1 000 000 \$. Mais parmi ces localités, uniquement Saint-Lambert a dû plus tard demander sa mise en tutelle à la Commission municipale de Québec en 1936. BOURDAGES, G. *Logements ouvriers*. Société d'histoire de La Prairie-de-la-Magdeleine. (<https://shlm.info/articles/logements-ouvriers/>, consulté le 20 janvier 2025); *The Gazette*, 21 novembre 1925, p. 5 et 11 décembre 1926, p. 4.

²²⁷ RFQ, circonscription de Chambly, paroisse Saint-Antoine de Longueuil. Acte B 61913

²²⁸ AVSL. Procès-verbal de la réunion du conseil municipal, 18 août 1924

²²⁹ AVSL. Procès-verbal de la réunion du conseil municipal, 4 août 1924

défaut, les met en location, mais en 1927, certaines ne sont toujours pas louées²³⁰. Nous constatons donc que dès la moitié de la décennie 1920, plusieurs des compagnies de construction ou de promoteurs ont connu des difficultés qui allaient mettre la municipalité dans une situation financière délicate. On peut conclure que la fin du plan d'habitation, décrétée au printemps 1924, a compromis l'élan de construction et grandement refroidi ceux qui rêvaient de devenir propriétaires. La difficulté d'accès au crédit, une autre des raisons ayant motivé la mise sur pied de ce programme, devait persister cinq ans après, rendant plus ardue l'achat de ces maisons.

Figure 3.1 Publicités promotionnelles de la Ville de Saint-Lambert

MAISONS A ST-LAMBERT

**SEULEMENT DIX-SEPT MINUTES
DE LA RUE MCGILL**

Maisons modernes semi détachées ou détachées à louer. \$35.00 à \$55.00. Planchers en bois dur. Eau chaude, système de chauffage, cave cimentée.

Plain-pieds de six pièces, toutes les commodités. Bien éclairés et bien divisés. Loyer \$30.00 et \$35.00.

On peut acheter de jolies maisons moyennant un léger paiement comptant, le solde payable comme un loyer. Toutes à quelques minutes seulement des tramways.

Une excellente occasion d'avoir un beau chez soi à prix et conditions très raisonnables. Pour plus amples détails s'adresser à l'Hôtel de Ville, ou téléphonez à Main 0659.

St. Lambert

St. Lambert, which is probably destined to become Montreal's Greatest Suburb is fast becoming known as "The Garden City of the Province of Quebec."

Its fine streets, beautiful residences and broad boulevards are a never-failing pleasure to the eye, the carpet-like lawns and the colorful flower gardens being the pride of the residents.

~

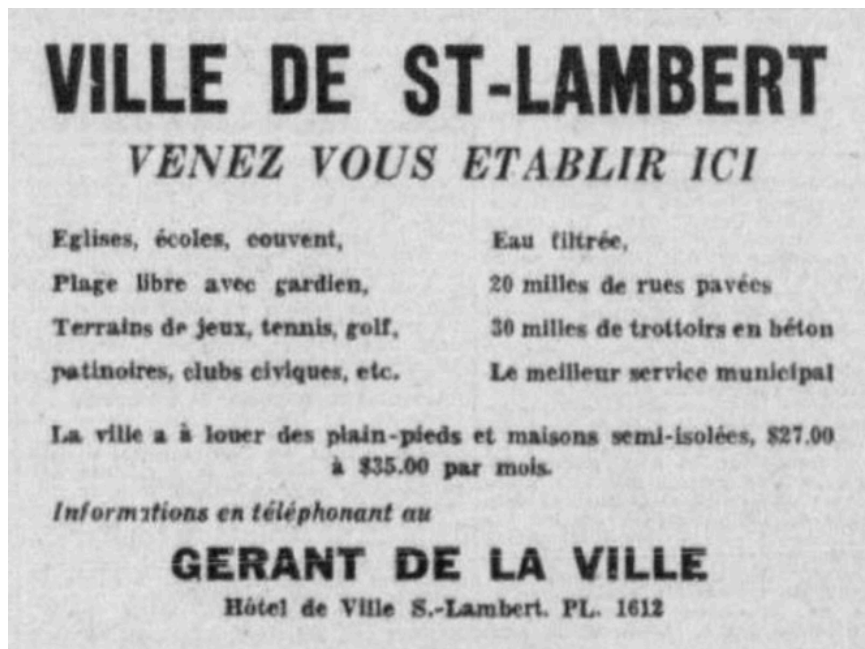
**MAKE YOUR HOME IN
ST. LAMBERT**

La publicité de gauche annonce tant la location que l'achat des maisons saisies par la Ville. Celle de droite souligne que la municipalité devient « The Garden City of the Province of Quebec ».

Sources : *La Presse*, 5 février 1927, p. 34; *St. Barnabas Church Cookbook*, 1928

²³⁰ AVSL. Procès-verbal de la réunion du conseil municipal, 7 février 1927

Figure 3.2 Publicité de la location de maisons par la Ville de Saint-Lambert, au plus fort de la Crise



Source : *La Presse*, 22 avril 1933, p. 55

La débâcle qui surviendra à la fin de la décennie, avec le krach boursier, sera cause de répercussions majeures sur l'économie et le taux d'emploi en Amérique du Nord. Les conséquences se font bien sûr sentir à Saint-Lambert. Plusieurs individus ou compagnies, engagés dans le programme ou non, n'arrivent plus à payer les taxes foncières. Les saisies se multiplient au fil des années, autant de lots vacants – près de 4 000 – que de maisons, qu'elles aient ou non été érigées dans le cadre du programme. La Ville sera en défaut de paiement des prêts contractés dans le cadre du programme de logement face au gouvernement de la province et ce, à partir du 31 décembre 1934. Un an plus tard, le 9 décembre 1935, le conseil municipal adopte le *Règlement devant pourvoir au remboursement des emprunts pour logements ouvriers effectués sous les règlements nos. 124, 233, 142 ainsi que les arrérages en date du 1^{er} septembre 1935 (sic)*²³¹. Selon une lettre du 14 novembre 1935, la Ville détenait 92 maisons reprises²³². La dette – hors plan d'habitation – est élevée, à cause de dépenses engagées au fil des années. Elle absorbe plus de

²³¹ AVSL. *Règlement municipal no. 220 Règlement devant pourvoir au remboursement des emprunts pour logements ouvriers effectués sous les règlements nos. 124, 233, 142 ainsi que les arrérages en date du 1^{er} septembre 1935.*

²³² AVSL. Documents attachés au dossier du règlement 220. Lettre du secrétaire-trésorier de la ville de Saint-Lambert au président de la Commission municipale de Québec, datée du 14 novembre 1935.

70 % des revenus municipaux, et l'encaisse souffre d'un déficit annuel de 60 000 \$ du fait que la Ville ne perçoit aucun revenu de l'importante superficie foncière qu'elle a dû acquérir pour taxes non versées. Une augmentation de taux de taxation de plus de 16 % en deux ans n'a pas suffi à combler positivement le fonds de roulement. La perte de revenus cumule à 430 970 \$ depuis cinq ans. Cette situation serait soulagée par un accroissement de la population, qu'encouragerait certainement un budget équilibré. On a bien sûr réduit les dépenses au maximum. La situation financière locale et l'état général de l'économie canadienne sont assurément un frein au retour rapide d'un climat favorable. Ainsi, sans doute par résignation, lors d'une assemblée régulière du conseil municipal tenue le 15 juin 1936 est adoptée une résolution demandant que la Commission municipale de Québec (CMQ) entreprenne les démarches requises pour faire déclarer la Cité en défaut²³³. Le 6 juillet, les membres de la Commission municipale adoptent l'arrêté 8463 à cet effet²³⁴. Soulignons que Saint-Lambert n'a pas été la seule municipalité participante au programme d'habitation à avoir été en tutelle, sous le contrôle de la CMQ, et avoir bénéficié d'un plan de réorganisation financière : s'y retrouvent notamment Aylmer, Bagotville, Cap-de-la-Madeleine, Chicoutimi, Greenfield Park et La Tuque, sans que la cause n'y soit nécessairement en lien – exclusivement, du moins – avec le plan d'habitation²³⁵.

²³³ AVSL. Procès-verbal de la réunion du conseil municipal, 15 juin 1936

²³⁴ ANQ-Q. La Commission municipale de Québec. *Livre des délibérations* vol. 3, p. 1051

²³⁵ Commission municipale de Québec. *Analyse des conditions de la dette des corporations réorganisées en vertu de la loi concernant les conventions des corporations municipales ou scolaires avec leurs créanciers*, 1943, 232 p.

Figure 3.3 [Photo aérienne] A22-57-037-1930-0 (détail)



Cette photo de 1930 illustre que le développement se concentre en périphérie du noyau villageois et que les secteurs excentrés sont toujours assez peu construits.

Source : Ministère de l'Énergie, des Mines et des Ressources du Canada, A22-57-037-1930-0.

Vers la fin de la Crise économique en 1937, on instaure une politique de vente de terrains à 1 \$, question de se délester d'un encombrant actif et de stimuler la construction²³⁶. Lors d'un dîner offert à la presse montréalaise le 30 août 1938, le maire de Saint-Lambert, James St. George Hall, fait état d'un criant besoin de construction de maisons dans sa municipalité, alors qu'il inaugurerait une campagne promotionnelle visant à attirer de nouveaux citoyens et de nouvelles industries – même si on ne souhaite pas que Saint-Lambert devienne une « factory town ». Le maire estime alors prometteur l'objectif de la remise sur pied des finances municipales. Aussi, afin de stimuler l'intérêt des futurs propriétaires ajoute-t-il, le taux de taxation a d'ailleurs été abaissé et il est prévu qu'il soit maintenu pour les 15 années suivantes²³⁷. En 1939, les maisons propriété de la Ville sont toutes louées et cette année-là voit la construction de 22 nouvelles maisons, pour une valeur totale de plus de 110 000 \$. La dette envers l'administration provinciale touchant le plan

²³⁶ AVSL. *Memorandum of Agreement*, annexé au procès-verbal de la réunion du conseil municipal, 18 janvier 1937

²³⁷ St. Lambert Opens Drive for Building. *The Gazette*, 31 août 1938, p. 11

d'habitation est payée à l'avance jusqu'à 1948; 40 maisons détenues par la Ville ont été vendues et entre 80 et 90 terrains auraient faits l'objet d'offres, selon un rapport du conseiller Henry G. Clack, responsable du comité concerné²³⁸.

Pour l'année 1951, le prix demandé pour les terrains à vendre passe à 50 % de la valeur foncière, et un an plus tard, après la tutelle levée, on le porte à 60 % (ou 75 % pour les lots adjacents)²³⁹. Enfin, en janvier 1953, le conseil adopte une résolution rétablissant le prix de vente des terrains à 100 % de leur évaluation²⁴⁰. À la fin de la première année post-tutelle, le maire Simms transmet à ses citoyens le message suivant, témoignant de la construction de nouvelles maisons et de son effet sur les finances municipales :

Many new homes were established and the outlook for next year is very encouraging. The improvement in our financial position was maintained in 1951 and I hope will be maintained in 1952 notwithstanding a heavy program of expansion which faces us. The increase in the number of buildings, with the resulting additional revenue will enable the Council to maintain the present Tax rate²⁴¹.

Dans ce contexte, la Cité rattrape enfin le retard dans l'entretien de ses infrastructures et dans les investissements nécessaires au chapitre de la voirie. Dès 1951, ont été adoptés pas moins de vingt règlements d'emprunt pour la construction de rues, de trottoirs et de conduits d'eau et d'égout, type d'emprunts rarissime depuis le début de la Crise²⁴². C'est la dernière année de la tutelle et, voyant une amélioration notable de la situation financière de la Ville, la Commission municipale autorise ces emprunts. Selon A. E. Jones, Saint-Lambert a été des municipalités ayant connu des pertes importantes à la suite de sa participation au programme, avec Chicoutimi, La Tuque et Québec. Il ajoute, faisant référence au rééchelonnement de la dette et à la gestion par

²³⁸ AVSL. Procès-verbaux des réunions du conseil municipal, 1^{er} mai et 2 octobre 1939. Le conseiller (et futur maire) Clack est de ceux qui ont profité de la politique de vente de terrains à 1 \$ en tant que constructeurs de quelques maisons.

²³⁹ AVSL. Procès-verbaux des réunions du conseil municipal, 8 janvier 1951 et 14 janvier 1952

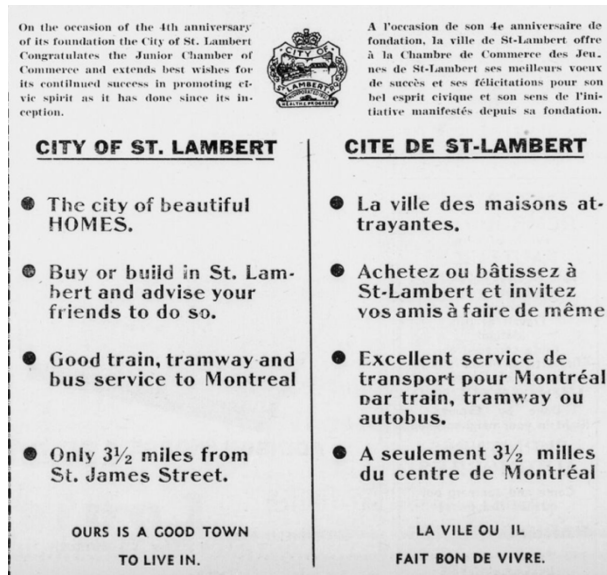
²⁴⁰ AVSL. Procès-verbal de la réunion du conseil municipal, 19 janvier 1953

²⁴¹ AVSL. Procès-verbal de la réunion du conseil municipal, 17 décembre 1951

²⁴² AVSL. Liste des règlements de l'ancienne ville de Saint-Lambert

tutelle, que « ...some municipalities, such as St. Lambert, were able through conservative and prudent management to operate financially sound programmes, the overall results were disappointing”²⁴³.

Figure 3.4 Commandite promotionnelle municipale



Publiée dans le cadre du 4^e anniversaire de la *Chambre de Commerce des Jeunes de Saint-Lambert*.

Source : *Le Courrier du Sud*, 8 juin 1950, p. 24

3.2 Les acteurs en présence

3.2.1 Une ambition de développement

L'implication combinée de l'élite politique provinciale, de la classe d'affaires montréalaise et des acteurs économiques locaux, telle qu'exposée au chapitre précédent, nous laisse penser que l'importante participation lambertoise au Plan général d'habitation découle d'une volonté commune de donner un coup d'accélérateur au développement domiciliaire de cette banlieue où d'importants joueurs avaient investi des capitaux depuis bientôt 15 ans. Le gel presque complet de la construction durant les années de la Première Guerre en a certainement inquiété plus d'un: le nombre de maisons construites est passé de 62 en 1914 - la première année où la Province compile des statistiques sur le nombre de constructions - à trois pour chacune des années 1917 et 1918. La valeur des permis de construction était passée de 219 300 \$ en 1914 à 19 185 \$ en

²⁴³ Jones, A. E. *Op. cit.*, p. 28 : selon lui, les résultats au Québec ont été aussi malheureux (*unfortunate*) qu'en Ontario.

1917. La perspective de ce nouvel incitatif à la construction a certainement été accueillie avec soulagement, d'autant que la loi provinciale de 1914 *pour aider à la construction de maisons d'habitation dans les cités, villes et villages*, s'adressant aux compagnies de construction et sanctionnée quelques mois avant le début du conflit mondial, n'avait eu un effet stimulateur que sur une courte période, bientôt sapé par la conjoncture politique internationale. Il va sans dire que l'intention initiale de Saint-Lambert, dès l'été de 1919, d'emprunter l'importante somme de 1 000 000 \$ traduisait une volonté marquée de stimuler la construction de maisons dont on avait grandement besoin et de donner un coup d'accélérateur au développement du territoire municipal, à l'avantage financier de la Ville et au profit des propriétaires fonciers. L'ingénieur municipal, Ernest Drinkwater, dans un rapport cité dans le périodique de la Commission de la conservation du Canada, était déjà convaincu, après l'obtention d'un premier prêt de 200 000 \$, que le conseil municipal pourrait « ...employer avec profit cinq fois plus », défendant l'utilité du programme fédéral de logement tout en précisant que « ... le seul obstacle est la faible somme disponible »²⁴⁴. Le même, à titre de directeur local du logement, ne s'exprimait-il pas ainsi en février 1921 dans un article de *La Patrie*: « ...la rive Sud est appelée à de grands projets. C'est elle qui décongestionnera la métropole et solutionnera dans une grande partie le coût de l'habitation, car il s'y trouve du terrain en abondance et merveilleusement situé »²⁴⁵.

3.2.2 Un parc immobilier en croissance pour la classe moyenne

3.2.2.1 Statistiques de construction pendant les années du programme

Selon la quantité de maisons construites à Saint-Lambert, le programme peut-il avoir été considéré comme un succès? Lorsqu'on examine de près les statistiques touchant le nombre de nouvelles résidences, il est aisé de constater que, lors des années du programme (1920-1924), le secteur de la construction a été stimulé avec l'apparition de 379 nouvelles maisons, soit une moyenne de 75 par année, avec une pointe de 113 en 1921 et presque autant l'année suivante. De ce nombre, près de 73 % ont bénéficié du financement du programme de construction. Il est

²⁴⁴ Commission de la Conservation. Progrès en logement, Saint-Lambert, P.Q. *Aménagement des villes et conservation de la vie*, vol. VII, n° 1, 1921, p. 20-21.

²⁴⁵ Saint-Lambert. *La Patrie*, 26 février 1921, p. 9.

difficile d'interpréter de manière affirmée ces données, les statistiques faisant état de « maisons » alors que nous avons vu précédemment que le programme comptabilisait les « logements », mais il demeure tout de même que ce fut une période active de construction. Nous avons aussi vu que le recensement de 1921 permettait de chiffrer à 837 le nombre de ménages lambertois. Si nous considérons que le programme a permis l'ajout de 276 logements, le parc d'habitations a donc fait un bond de 33 % entre 1920 et 1924, ce qui est loin d'être négligeable, indépendamment du fait que plusieurs maisons n'avaient pas trouvé preneur au moment de son abolition. Le programme n'a tout de même pas permis un taux de croissance de population supérieur dans cette décennie 1920 (30,5 %) à celui de la précédente (34 %) couvrant pourtant les années de la Guerre. Bien sûr, il est permis de croire que les promoteurs et les administrateurs de la Ville espéraient beaucoup plus, mais ils se sont vus freinés par les limites du programme et par un marché d'acheteurs moins dynamique qu'espéré, surtout les deux dernières années. À Saint-Lambert, ce n'est qu'au dernier trimestre de 1920 qu'a été signé le premier contrat de prêt, soit plus de 18 mois après le lancement du programme par le conseil privé fédéral. Dix contrats de construction ont été signés cette année-là, puis 1921 et 1922 ont atteint des sommets avec respectivement 46 et 41 contrats, avant une baisse draconienne à 22 en 1923, puis seulement 5 en 1924-1925. À la séance du conseil municipal d'avril 1921, le ton était encourageant et le programme a été qualifié de « very successful »²⁴⁶. De même, la période suivant le programme voit la construction chuter considérablement, avec une moyenne annuelle de seulement 16 maisons érigées entre 1925 et 1929. Cette baisse notable illustre bien l'effet stimulateur qu'a eu le Plan d'habitation sur la construction durant le quinquennat précédent. Le bilan du nombre de logements construits peut donc être considéré comme étant positif, nonobstant la tournure qu'ont pris les événements par la suite.

3.2.2.2 Les clientèles cibles

Encore une fois, nous avons constaté qu'à Saint-Lambert – comme ailleurs au Québec en ce qui concerne les vétérans – , les groupes sociaux que le législateur voulait privilégier n'ont pas été les

²⁴⁶ Housing Scheme Success. *The Montreal Star*, 19 avril 1921, p. 8. Notons ici qu'un contrat signé avec une compagnie de construction pouvait entraîner l'érection de plusieurs maisons.

principaux bénéficiaires du programme. Après la guerre, il a bien fallu envisager le retour de ces combattants et prendre des mesures pour les aider à se loger, dans un contexte où la pénurie d'habitations était dénoncée depuis un bon moment. Les villes avaient connu un afflux de nouveaux citoyens, issus de l'immigration mais aussi de l'exode rural de ceux qui espéraient trouver un travail dans une industrie stimulée par la guerre. Le législateur fédéral, initiateur du programme de prêts pour la construction de logements, était conscient de ces réalités et a spécifiquement – mais non exclusivement – visé les soldats et les ouvriers. Dans le cas des premiers, les Lambertois ont pu être sensibles à la rhétorique gouvernementale, véhiculée notamment par leur concitoyen Harry Bragg, directeur du *Canadian Municipal Journal* et ardent promoteur des objectifs du programme à l'égard de ces anciens combattants. La composition démographique locale est largement teintée par l'origine britannique des citoyens et le lien affectif avec la mère-patrie a encouragé la participation à la guerre, à laquelle près de 10 % de la population s'est enrôlé.

Nous aurions pu croire qu'au lendemain de cet épisode historique, l'engouement pour le programme de construction à Saint-Lambert ait pu trouver une explication dans ce sentiment de fierté britannique. Or, bien que Saint-Lambert ait contracté des emprunts la situant au second rang des municipalités québécoises inscrites, force est de constater que ce ne sont pas les vétérans qui ont stimulé cette participation : en totalité, selon le rapport du ministère des Affaires municipales, seuls huit d'entre eux en ont été les bénéficiaires. De plus, les compagnies de construction ne semblent pas non plus avoir cherché à rejoindre cette « clientèle » puisque seulement deux anciens combattants sur ces huit ont signé un contrat avec elles. À l'échelle canadienne, un acteur d'organisme militaire affirme aussi que les exigences financières du programme étaient trop lourdes pour 90 % des vétérans, incapables de fournir la mise de fonds pour l'obtention d'un prêt²⁴⁷. Il y aurait sans doute aussi le fait que bon nombre de militaires de retour au foyer sont de jeunes hommes célibataires, donc encore éloignés du besoin de quitter la

²⁴⁷ Jones, A. E. *Op. cit.*, p. 34

résidence familiale. Cette dernière hypothèse mériterait d'être étudiée, ce que nous n'avons pas fait.

Le législateur a également ciblé les ouvriers dans ses efforts d'atténuer une problématique propre aux villes, notamment en encourageant un milieu de vie plus sain. Ce groupe a vu son nom associé au programme souvent identifié comme étant celui de « *logements ouvriers* ». Pourtant, le maximum salarial annuel dicté pour les bénéficiaires de prêt se chiffrait à 3 000 \$, ce qui, comme nous l'avons démontré, pouvait regrouper autour de 75 % des chefs de famille lambertois. Lors d'un débat en Chambre à Ottawa, le député conservateur de Perth North, Hugh Boulton Morphy, estime trop élevée cette limite de revenu de l'éventuel bénéficiaire du programme, ce à quoi Newton Rowell, le président du Conseil privé, répond qu'il est loisible pour les provinces d'abaisser cette limite, ce que, de toute évidence, la Province de Québec n'a pas fait²⁴⁸. En outre, ce plafond salarial pouvait facilement représenter le double du revenu d'un ouvrier. De plus, pour une municipalité où la valeur foncière moyenne des maisons construites était alors une des plus hautes dans les municipalités participantes au programme et la plus élevées parmi les villes environnantes sur la Rive-Sud, Saint-Lambert ne pouvait être qualifiée de banlieue ouvrière mais plutôt de banlieue de classe moyenne, apparemment aisée compte tenu de cette valeur des propriétés. Cela dit, environ le tiers des contrats seront tout de même signés avec des ouvriers, qualifiés ou non, et des artisans, comme nous l'avons précisé plus haut.

Nous avons établi précédemment, à travers des statistiques partielles il est vrai, que le salaire moyen des chefs de famille était presque le double de la moyenne provinciale. Cette réalité a pu être un facteur rendant plus aisée l'adhésion à un programme qui exigeait tout de même de l'emprunteur qu'il assume 20 % du coût de la construction, représentant entre 640 \$ et 765 \$ selon le type de logement construit. Le programme devenait ainsi plus adapté à la classe moyenne, bien présente à Saint-Lambert, ce qui se vérifie avec le profil professionnel des participants, alors qu'à peine un travailleur sur quatre occupe un emploi d'ouvrier (qualifié, peu

²⁴⁸ Canada (Chambre des Communes). *Compte rendu officiel des débats de la Chambre des Communes du Canada*, 2^e session, 13^e législature, vol. 136-III, Ottawa, J. de Labroquerie Taché, 1920, p. 2655

ou non-qualifié, artisan). La classe moyenne y est bien représentée, avec plus de 60 % des emprunteurs. Lors d'une séance du conseil municipal en 1923 à Verdun, autre municipalité participante, une association de propriétaires s'objecte à tout emprunt supplémentaire, arguant que trop de sommes ont été prêtées pour construire des maisons « which only a man with the salary of a prosperous Outremont or Westmount resident could afford to buy or rent... »²⁴⁹. On a vu au Manitoba un autre exemple de dénonciation de l'inaccessibilité du programme, où le *Winnipeg Board of Health* a souligné que les travailleurs à faible revenu ne seraient pas touchés par le programme, avec l'impossibilité pour la plupart d'entre eux de fournir les 500 ou 600 \$ requis comme mise de fonds²⁵⁰.

D'autre part, la résolution du conseil de Ville lambertois de mars 1919 montrant un intérêt pour le programme nous indique que la clientèle ciblée pour les « workmen's dwellings » est surtout celle qui doit se déplacer à Montréal pour le travail. Elle est pratiquement formulée de manière à servir de message promotionnel pour attirer de nouveaux résidents dans cette banlieue dont on cherche le plein développement au lendemain des années de ralentissement de la Guerre. On précise ici que le lien avec la métropole est aisé, élément que ne manquent pas d'insérer dans leurs publicités les compagnies de construction qui annoncent dans les journaux montréalais. Il va sans dire que la présence du tramway, depuis 1909, est un atout de taille pour les promoteurs de cette banlieue-dortoir auprès de ceux qu'on invite à venir ainsi s'installer aux portes de Montréal, « ...twenty minutes from the foot of McGill Street »²⁵¹. Déjà, une partie significative des Lambertois travaille à Montréal, alors que dès 1914, Saint-Lambert est considérée comme banlieue « dortoir »²⁵². Cette qualification suggère qu'en majorité, les chefs de famille ont un lieu de travail situé dans la métropole, et transitent matin et soir entre Saint-Lambert et Montréal. Nous avons aussi vu que 36 % des contrats individuels de construction ont été signés avec des résidents de l'île de Montréal. Le programme aura donc été un encouragement à acquérir une

²⁴⁹ Oppose Further Building Loans. *The Montreal Star*, 4 mai 1923, p. 8

²⁵⁰ Simpson, M. (1985). *Op. cit.*, p. 106

²⁵¹ Publicité de la Provident Housing Company Limited. *The Montreal Star*, 22 octobre 1921, p. 26

²⁵² Atherton, W. H. (1914). *Montreal, 1535-1914 under British Rule*. Chicago, S.J. Clarke Publishing Company, p. 665

propriété, tant pour les Montréalais souhaitant quitter la ville que pour des locataires lambertois (et quelques-uns des villes avoisinantes) désirant devenir propriétaires.

Ainsi, les préoccupations du législateur en lien avec les problèmes de l'heure – le logement des vétérans et la lutte contre la surpopulation et l'insalubrité des logements urbains – semblent donc avoir été plutôt rhétorique dans la banlieue lambertoise, préoccupée par la volonté impérative de relancer le développement de ses nombreux lotissements vacants. Certes, ouvriers et vétérans y étaient pourtant présents en nombre significatif, mais ils n'ont pas été les premiers bénéficiaires du programme d'aide à la construction, de surcroît aisément accessible aux salariés de classe moyenne. Le marché lambertois était en pénurie, mais le problème du nombre ne traduisait pas un enjeu de salubrité ou de surpopulation, comme on pouvait le constater dans la métropole, par exemple. En effet, selon le recensement de 1921, les logements partagés par plus d'une famille n'était absolument pas un enjeu à Saint-Lambert. Nous constatons que l'empressement des autorités à participer au programme de construction traduisait plutôt une volonté de développement immobilier, question certes de faire aussi face à une demande pressante face à un manque d'habitations sur le territoire, mais surtout d'engranger des taxes foncières et ultimement de répondre à l'urgence de rendement des actionnaires des compagnies, propriétaires depuis plus d'une décennie des multiples lots à construire.

3.3 Exigences en inadéquation avec les besoins

Dans une perspective plus globale, il est légitime de se demander si le programme a été bien conçu par le législateur? Nous l'avons vu, une des motivations principales à son origine était de combattre la surpopulation des villes et l'insalubrité des logements ouvriers encombrés. La construction de logements sous forme de cottages détachés ou semi-détachés dans des quartiers ou banlieues pavillonnaires, plus associés à la classe moyenne, offrait un contraste avec le concept de bâtiments en rangée des quartiers ouvriers urbains que l'on voulait voir assainis. Le programme était-il adapté aux villes où le parc immobilier est fortement composé de duplex et triplex, alors qu'il encourageait une vision dite pavillonnaire, plus proche de la cité-jardin chère à Thomas Adams? On peut parler d'une absence d'adéquation entre les objectifs du programme et les règles qu'il a dictées. La possibilité pour les banlieues et les petites villes de province d'y

participer était un écueil au programme, alors que le problème de logement décrié était associé à l'entassement propre aux grandes villes. L'éditorialiste anonyme de *La Patrie*, le 15 avril 1920, déplorait que :

...les habitations qui seront érigées à Longueuil, à St-Lambert, à Montréal-Sud, à Greenfield Park, toutes ces municipalités étant situées sur la rive sud, ne remédieront en rien à la pénurie de logements à Montréal. Celles construites à la Pointe-aux-Trembles, à Montréal-Est, à Lachine, n'amélioreront pas davantage la situation dans la métropole²⁵³.

C'est d'ailleurs ce que soulignait aussi le réformateur et homme d'affaires Herbert B. Ames, député conservateur, dans une intervention du 16 mai 1919 en Chambre lorsque les subsides liés au projet de plan d'habitation ont été étudiés. Il précisait que les problèmes de salubrité existaient au cœur des villes alors que le projet allait encourager la construction de pavillons en des lieux qui étaient exempts de cette surpopulation des logements - comme généralement Saint-Lambert. Il avançait aussi que les ouvriers ne seraient pas encouragés par les distances à parcourir depuis les « jolies habitations » de la banlieue après de longues heures en usine, parfois même de nuit, ce qui les incitait à habiter près de leur lieu de travail. Le concept de pavillon et jardin n'était pas, selon lui, adapté au centre des villes où le prix du terrain représentait un obstacle à une construction abordable pour l'ouvrier. Il prônait plutôt l'érection de triplex ou quadruplex, permettant de loger autant de familles, avec le prix du terrain réparti sur trois ou quatre logements. Or, si le projet n'autorisait pas de telles constructions, tout au plus a-t-il été modifié afin de permettre les duplex. Ames s'interrogeait donc à savoir si le projet « est bien réellement de nature à remédier aux difficultés que présentent les quartiers surpeuplés dans les grandes villes ». D'ailleurs, parmi les individus venant de Montréal et ayant contracté un prêt avec Saint-Lambert, seuls six sont des ouvriers, spécialisés de surcroît. Au passage, Ames assénait aux critiques l'argument que, basé sur des prêts, le projet n'alourdissait en rien la dette nationale²⁵⁴.

²⁵³ Logements ouvriers. *La Patrie*, 15 avril 1920, p. 4

²⁵⁴ Canada. Chambre des Communes. *Compte-rendu officiel des débats de la Chambre des Communes du Canada*, 13^e législature, 2^e session. CXXXVI (3), 1920, p. 2652-2654

De plus, comment justifier la règle voulant que les prêts aient été, pour les maisons à deux logements, le double de ceux affectés aux maisons unifamiliales de deux étages? Comme nous l'avons mentionné plus haut, cet élément a pu être un facteur de désaffection face à ce type de construction à Saint-Lambert, entraînant par le fait même la saisie d'un nombre important de ces immeubles qui n'ont trouvé preneurs qu'à moyen terme, et traduisant une incongruité dans les règles d'application décidées par les paliers supérieurs de gouvernement. Nous n'avons pu vérifier si cette tendance s'est avérée dans les autres municipalités participantes, ce qui resterait une recherche à faire. Mais peut-être est-ce là que se sont heurtées deux visions dans le programme mis en place, à savoir la nécessité de logements « sanitaires » pour le plus grand nombre dans des duplex (voire des triplex, associés aux villes denses) contre l'idéal de développement de quartiers ou banlieues pavillonnaires, cher aux ténors de la Commission de la conservation, inspiré du concept de cités-jardins et annonçant déjà, quelques décennies à l'avance, un certain *American way of life* ? Comme mentionné plus haut, cette distorsion avait été soulignée par Herbert Ames, l'auteur de *The City below the Hill*, pour qui le programme rejoignait la classe moyenne appelée à s'installer dans des maisons unifamiliales en banlieue, plutôt qu'il n'offrait des logements pour les ouvriers des villes²⁵⁵.

3.4 Un échec à l'échelle nationale

Dès 1921, certains commentateurs déploraient les imperfections du programme. L'avocat Maurice Olivier en soulignait la faillite, causée selon lui par la complexité des rouages administratifs. Il cite d'ailleurs le ministre des Affaires municipales du Québec, Walter Mitchell, pour qui « Ceci est une affaire fédérale, provinciale et municipale où je crois qu'il y a trop de cuisiniers », opinion qu'on peut rapprocher des propos (cités plus haut) que le premier ministre Taschereau tiendra à la fin du programme²⁵⁶. Le *Canadian Municipal Journal* de janvier 1921 prend aussi position en déplorant qu'après presque un an, seules huit municipalités au Québec (dont Saint-Lambert) ont tiré profit du programme, alors que d'autres font valoir qu'elles ne peuvent se soumettre aux conditions financières édictées par la province à cause des contraintes

²⁵⁵ Tyner J.N. *Op. cit.*, p. 14-15

²⁵⁶ Ollivier, M. *Op. cit.*, p. 492

liées entre autres aux règlements de construction en vigueur chez elles. Le journaliste affirme que « ...it may truly be said that the Dominion Housing scheme as applied through the Quebec Housing Act is impracticable and unworkable and consequently a failure so far as the Province of Quebec is concerned ». Il en appelle à une révision par des conditions et termes plus équitables²⁵⁷.

Il est vrai que la « cuisine » du programme est complexe, comme nous l'avons décrit avec des exemples lambertois concrets au premier chapitre. De multiples étapes sont exigées par les paliers gouvernementaux supérieurs : plan municipal d'habitation, résolution du conseil puis règlement municipal, entente sous seing privé entre l'entité municipale et l'emprunteur, transfert de la propriété à la municipalité, rétrocession à l'emprunteur, suivie du prêt par la municipalité, puis quittance de cette dernière au propriétaire, où quelques étapes doivent passer par l'adoption en séance de conseil de Ville et être approuvées par le directeur de l'habitation de la Province. Certains avancent que ces lourdeurs administratives ont pu être un facteur de rejet du programme de la part de la classe ouvrière. Dans *L'Actualité économique*, Gustave Tremblay souligne aussi que « la seule lecture des règlements est décourageante. Qu'est-ce donc quand il faut s'y soumettre? Aussi l'ouvrier, qui a horreur de toutes ces complications administratives, s'est-il complètement désintéressé de la question, avec le résultat que l'on sait »²⁵⁸. En outre, le journaliste et syndicaliste Gustave Francq, cité par Maurice Olivier, avance que les ouvriers n'ont pas les capitaux nécessaires et sont ignorés par les banques²⁵⁹.

Esdras Minville attribue l'échec du programme à un autre facteur : la déficience de la gestion financière par les municipalités. Dans un rapport succinct daté de 1939, considère que le plan a été un échec du point de vue financier, particulièrement pour les municipalités, les seules à éventuellement assumer les dettes en cas de difficultés, puisque les paliers supérieurs sont protégés par des garanties obligataires. Minville blâme les frais financiers élevés et la spéculation, sans malheureusement élaborer au sujet de ces points²⁶⁰. Greenway, dans une étude du

²⁵⁷ Proposition for a Provincial Housing Act. *The Canadian Municipal Journal*, Vol. 17, n° 1, 1921, p. 25

²⁵⁸ Tremblay, G. Le logement ouvrier (III). *L'Actualité économique*, vol. 3, n° 1, 1927, p. 111

²⁵⁹ Ollivier, M. *Op. cit.*, p. 492

²⁶⁰ Minville, E. *Op. cit.*, p. 93

recensement de 1931 au sujet du programme, fait aussi état de la gestion inefficace des fonds par les municipalités, exception faite de la Ville de Winnipeg qui semble avoir géré de manière remarquable les opérations de financement du programme ayant permis d'y construire 712 maisons. On peut lire ailleurs que ce succès y a été attribuable à des mesures de contrôle serrées par une commission autonome, et des prêts octroyés uniquement aux individus, propriétaires de leur lot²⁶¹. Il est vrai qu'à Saint-Lambert, le versement des prêts aux compagnies a continué malgré les signaux précurseurs de leur insolvabilité. On peut y voir là un exemple de cette mauvaise gestion des fonds. N'eut été des prêts élevés aux compagnies de construction, le programme n'aurait pas entraîné la municipalité dans une tutelle. En revanche, peut-être n'y aurait-on pas construit autant de logements si les prêts n'avaient été faits qu'à des individus.

Avec plus de recul, des historiens ont, pour leur part, dressé un bilan du programme. Gilliland et Sandbuhler relativisent le fiasco que d'autres soulignent en se concentrant sur les échecs les plus remarquables tout en portant ombrage aux succès localisés. Ils citent par exemple l'Ontario où, précisons-le, la province a ajouté deux millions de dollars à la somme prêtée par Ottawa. Selon leur étude, s'agissant de l'*Ontario Housing Act*, le programme a tout de même rejoint la classe ouvrière dans une proportion de 46 %, les métiers de la construction dans 17 % et les cadres et professionnels pour 19 %, échantillonnage fait à partir de 773 contrats dans sept localités. La question est de savoir si cet échantillonnage est représentatif, ne prenant en compte qu'un peu plus de 10 % des villes participantes et environ 30 % des contrats signés. D'après eux, l'objectif n'était pas de rejoindre les gagne-petit (chômeurs, travailleurs occasionnels). De plus, estiment-ils, le développement pouvait se faire plus rapidement et plus économiquement en banlieue qu'au cœur des grandes villes, le remplacement du parc immobilier urbain s'avérant une opération coûteuse comparativement à l'ajout de maisons en périphérie²⁶². En revanche, les auteurs estiment aussi que ces zones pouvaient permettre l'accès à la propriété aux moins bien nantis, dans la mesure où ils s'installent dans des secteurs non desservis par les infrastructures

²⁶¹ Canada. House of Commons. *Special Committee on Housing*. Ottawa, Imprimeur du Roi, 1935, p. 331-333

²⁶² Gilliland, J. et M. Sendbuehler. *Op. cit.*, p. 2-3, 6

de base, en pratiquant souvent l'auto-construction. Or, cette possibilité n'était pas permise par le programme; le contexte lambertois ne correspondait de toute façon pas à cette réalité.

À l'autre bout du pays, étudiant le cas de Vancouver, Janna Nadine Tyner conclut que le programme a failli à fournir des logements abordables aux gens à faible revenu et que ses exigences financières étaient hors de portée pour cette catégorie visée à l'origine. Il a plutôt favorisé la classe moyenne (*middle and respectable working classes*), avec une typologie (la banlieue pavillonnaire) rejoignant ses valeurs. La totalité des logements, sauf un, a été construite dans les banlieues de la ville britanno-colombienne et non au centre-ville²⁶³. Cette réflexion rejoint les propos de Herbert Ames.

Dans un article autour du travail de Thomas Adams au Canada, Michael Simpson estime que le programme fut un malheureux échec et ce, pour diverses raisons : la méconnaissance des besoins en habitation, la pression du coût des matériaux sur le prix des maisons, l'imperfection des mécanismes de contrôle, le coût trop élevé des maisons pour les vétérans et les ouvriers, principaux bénéficiaires, causes de l'essoufflement de l'essor immobilier de l'après-guerre dès 1923²⁶⁴. Plus récemment, Oberlander et Fallick, dans leur étude sur l'évolution des politiques fédérales d'habitation estiment que le programme a été improvisé, manquant de balises administratives claires. Il est vrai qu'il a été présenté au Conseil privé moins de deux semaines après la fin de la conférence fédérale-provinciale de laquelle il est issu, signe d'un sentiment d'urgence ressenti face à l'imminence du retour des soldats. Ces auteurs font état d'une incompétence à tous les niveaux, notamment du côté des municipalités qui ont administré le programme de manière inefficace, provoquant une mauvaise gestion des fonds publics et débouchant sur des pratiques de construction déficientes²⁶⁵. Il a été, selon eux, la réponse ponctuelle à une problématique d'actualité plutôt qu'une implication à long terme du fédéral dans le domaine de l'habitation par le biais d'une politique rationnelle.

²⁶³ Tyner, J.N. *Op. cit.*, p. 88-91

²⁶⁴ Simpson, M. (1982). *Op. cit.*, p. 9-10

²⁶⁵ Oberlander, H.P. et A.L. Fallick. *Op. cit.*, p. 11

Au sujet du projet de la cité-jardin de Lindenlea en banlieue d'Ottawa, initié par Thomas Adams, Jill Delaney considère que le programme d'habitation a renforcé plutôt que compétitionné le secteur privé, en stimulant l'industrie de la construction et encouragé la privatisation de la gestion des prêts par les banques. Elle y voit un système permettant le maintien des valeurs libérales, dans lequel, par exemple, l'image de la famille protégée par le foyer et la femme idéalisée en son centre était en adéquation parfaite avec les valeurs traditionnelles de la classe moyenne. Bien que Lindenlea ait répondu aux visions des réformateurs et de la Commission de la Conservation, le prix de ses maisons allait au-delà des moyens de la classe ouvrière qu'on cherchait à mieux loger²⁶⁶. Seule une petite minorité d'ouvriers – et de vétérans – a pu généralement profiter du programme, la mise de fonds requise leur étant hors de portée pour des maisons dont la valeur était d'à peine 10 % plus basse que la valeur moyenne nationale²⁶⁷. Tout de même, et sans surprise, Thomas Adams a considéré le programme fédéral comme étant un succès total, pouvant causer une émulation menant à une meilleure qualité d'habitation²⁶⁸. Mais l'urbaniste avait-il l'objectivité voulue? Pourtant, un comité spécial de la Chambre des Communes sur l'habitation soulignait que le programme avait été mis en place au moment où le prix des matériaux était élevé et la main-d'œuvre rare, ce qui avait eu un effet à la hausse sur le coût de construction²⁶⁹. Peut-on y voir là une autre raison des difficultés de certaines compagnies de construction ayant œuvré à Saint-Lambert, incapable de dégager une marge de profit suffisante en érigeant des maisons dans la limite des prix dictés par le programme?

Selon Andrew Eric Jones, qui a étudié les débuts de l'implication du gouvernement du Canada dans le domaine de l'habitation, le plan fédéral a été une « faillite complète », avec une portée des plus marginales dans l'atténuation de la congestion urbaine. À l'instar de Minville, il estime aussi que, dans plusieurs cas, faute d'expertise, les municipalités n'ont pas su gérer ce programme avec compétence²⁷⁰. Michael Simpson estime que la politique d'habitation d'Adams traduit son

²⁶⁶ Delaney, J. *Op. cit.*, p. 163-164

²⁶⁷ Jones, A. E. *Op. cit.*, p. 39-45

²⁶⁸ Simpson, M. (1985). *Op. cit.*, p. 105-107

²⁶⁹ House of Commons (1935). *Op. cit.*, p. 101

²⁷⁰ Jones, A. E. *Op. cit.*, p. 39-45

attachement à un libéralisme victorien opposé idéologiquement aux subventions soutenant le logement abordable, considéré comme une forme de socialisme honni (*sin of collectivism*)²⁷¹. Selon cet auteur, de sérieuses réserves ont été avancées dès 1921 par le premier ministre Arthur Meighen lui-même qui, en non-interventionniste et en apôtre du libéralisme économique, prétendait que les questions de logement n'étaient pas la prérogative du gouvernement. Cependant, le programme a pu soulager quelque peu le chômage en stimulant l'industrie de la construction, et il a donné l'impression que le gouvernement prenait les choses en main en une période difficile²⁷². *A contrario*, Greenway attribue une certaine embellie de l'habitation dans les années 1920 à l'amélioration des conditions économiques plutôt qu'à l'aide fédérale, situation qui se dégradera à nouveau avec la Crise²⁷³.

Il semble donc que le programme ait souffert de son improvisation, écartelé entre cette urgence sociale à loger les vétérans et les ouvriers, poussée par les provinces, et une volonté fédérale de stimulation économique fidèle au libéralisme. Selon Simpson, les acteurs à son origine ne semblaient pas avoir une vision claire quant aux objectifs à atteindre : loger le plus grand nombre ou fouetter temporairement l'économie avec l'espoir d'un essor en construction et en emploi. Simpson témoigne de la baisse marquée d'enthousiasme des élus fédéraux à l'égard de l'habitation, de moins en moins soutenue : l'équipe dédiée au logement s'est retrouvée des plus réduites après le transfert de la Commission de la conservation – et éventuellement son abolition – au Département de la santé²⁷⁴. L'engagement du fédéral dans le secteur de l'habitation avait été considéré comme une réponse ponctuelle à des circonstances exceptionnelles. L'idéologie de la non-intervention du gouvernement Meighen encourageait à délaisser la question de l'habitation aux mains des paliers inférieurs de gouvernement et aux profits de l'entreprise privée, bien qu'il fût face à ce même moment, au printemps 1921, à une forte pression de la société civile pour en faire plus afin de régler un problème toujours criant. Il allait décider d'une

²⁷¹ Simpson, M. (1985). *Op. cit.*, p. 105-107

²⁷² Jones, A. E. *Op. cit.*, p. 39-45

²⁷³ Greenway, H.F. *Housing in Canada. Census Monography No. 8*. Ottawa, Imprimeur du Roi, 1941, p. 33

²⁷⁴ Jones, A. E. *Op. cit.*, p. 35

extension de 25 % du budget dédié au programme, qui ne sera finalement pas utilisée²⁷⁵. L'État n'y reviendra qu'une décennie plus tard, au plus fort de la Crise économique.

3.5 Conclusion

Nous avons présenté dans le présent chapitre la difficile situation dans laquelle Saint-Lambert a été plongée à la suite de sa participation au programme de logements. Ses finances ont été mises à mal par l'insolvabilité de certaines compagnies de construction, saisies parce que leurs réalisations ne correspondaient pas aux demandes du marché. Nous avons exposé succinctement les impacts de cette dérive financière pour la ville, la conduisant à demander la tutelle de la Commission municipale de Québec, cela jusqu'à ce qu'elle retrouve son autonomie après la Seconde Guerre.

Nous avons aussi retracé les liens étroits entretenus entre les divers acteurs politiques et économiques en présence, soit entre des promoteurs montréalais, des hommes politiques aux niveaux de la Province et de la municipalité, et la communauté d'affaires locale. Cela nous a permis de constater que, probablement incitée par ces promoteurs, Saint-Lambert a voulu profiter de ce programme de manière disproportionnée en faisant jouer de ses influences jusqu'au cœur du pouvoir à Québec. À la suite de plusieurs historiens qui ont étudié ce programme au Canada, nous avons aussi illustré le fait que, comme ailleurs, le programme était peu adapté aux clientèles ciblées, avec ses exigences financières hors de portée pour une part importante des ouvriers et des vétérans. Le programme a ainsi encouragé un développement urbain rejoignant plutôt la classe moyenne que ceux qu'on voulait aider à l'origine. Nous avons présenté une série de facteurs expliquant l'échec du programme, avancés notamment à l'époque par des commentateurs comme Esdras Minville ou le premier ministre Taschereau lui-même, notamment sa complexité, ses cibles ratées, la mauvaise gestion financière des municipalités et l'appui politique qui s'est bientôt évanoui au gouvernement fédéral. Les historiens ayant plus récemment jeté un regard critique et analytique à ce programme en ont tiré les mêmes conclusions, certains avec quelques nuances.

²⁷⁵ *Ibid.*, p.35-39

Cité associée à la classe moyenne par sa population et la valeur foncière de ses propriétés, bien située face à la métropole, Saint-Lambert a participé de manière importante à cet incitatif qu'a été le programme gouvernemental, encouragée par une population réceptive certes, mais sans rejoindre majoritairement les clientèles visées au départ. Sa motivation semblait ailleurs, plutôt soucieuse de développer cette banlieue aux mains des propriétaires fonciers impatients de récolter le fruit de leurs investissements. Saint-Lambert ne demandait qu'à croître devant la nécessité impérieuse de récolter les taxes foncières, après avoir investi dans de coûteuses infrastructures. De la sorte, elle a fait preuve d'un opportunisme démesuré et, tel Icare, s'est brûlée les ailes pour une période prolongée.

CONCLUSION

Avec pour cas d'étude la ville de Saint-Lambert, nous avons présenté dans ce mémoire l'impact du programme de construction d'habitations mis sur pied par le gouvernement fédéral au lendemain de la Première Guerre mondiale. À notre connaissance, bien qu'évoqué dans certains travaux, ce programme n'a pas été étudié en profondeur, du moins dans sa mise en application au Québec et à une échelle locale en particulier. Notre mémoire en établit la philosophie et le fonctionnement et en présente les résultats et les conséquences « sur le terrain » de Saint-Lambert. Notre étude permet d'illustrer en détails le mode opérationnel de ce programme ainsi que ses résultats, dans une ville où la participation s'est finalement avérée somme toute atypique, notamment par l'enthousiasme avec lequel elle y a participé.

Nous avons abordé dans notre premier chapitre l'émergence du mouvement de conservation qui a eu cours dans les années 1910, prônant un meilleur aménagement des villes surpeuplées, notamment par l'offre de logements convenables et salubres pour les ouvriers. Des acteurs ont joué un rôle de catalyseur dans la promotion de pratiques allant dans ce sens, dont Thomas Adams, un des premiers spécialistes des questions urbaines, engagé par la Commission de la Conservation dès le début de la Première Guerre. Par la suite, à la fin du conflit mondial, les dirigeants tant fédéraux que provinciaux ont craint les exigences liées au retour sur le territoire canadien des centaines de milliers de combattants qui allaient nécessiter logement et travail. Une conférence nationale est organisée, qui a bientôt débouché sur le programme de prêts étudié ici, ciblant nommément mais non exclusivement ces vétérans et les ouvriers. Le Lambertois Harry Bragg, longtemps directeur du *Canadian Municipal Journal*, fera une promotion active des thèses d'Adams au sujet de l'aménagement, de la salubrité des villes et de l'accès au logement, tout en ayant aussi à cœur la réintégration à la vie civile des anciens combattants, tant pour leur établissement physique que sur le plan professionnel.

Toujours dans le même chapitre, nous avons présenté le rôle fondateur du gouvernement fédéral dans ce programme qui, avec le souci de ne pas empiéter sur les compétences dévolues aux provinces, en trace les règles, la mise en application et les modalités, prises en charge par les

administrations provinciales qui voudront bien s'en prévaloir. À leur tour, celles-ci travailleront de pair avec les municipalités voulant y participer, ces dernières jouant le rôle de créancières auprès de leurs citoyens - individuels ou corporatifs - disposés à construire des logements. Nous avons vu que seulement 28 municipalités du Québec ont finalement profité du plan général d'habitation, plus ou moins activement et avec plus ou moins de succès. En outre, la participation des vétérans a été généralement assez marginale. Parmi ces 28 localités, nous nous arrêtons sur Saint-Lambert, participante atypique au programme par l'ampleur des sommes qui y sont engagées en regard d'une population relativement faible en nombre : la petite ville de la rive-sud de Montréal arrive en effet au 14^e rang en population sur les 28 participantes, mais la 2^e pour la hauteur des sommes empruntées. Les exemples de contrats présentés pour illustrer la mécanique du programme sont évidemment tirés de l'expérience lambertoise.

Dans notre second chapitre, nous avons donc étudié ces résultats de plus près, faisant un portrait socio-économique de cette communauté d'environ 4 000 habitants, aux deux-tiers d'origine britannique, souvent de première génération, qui a développé un fort sentiment communautaire en s'engageant dans une multitude d'associations sociales, culturelles et sportives. Nous avons cru que ce profil démographique démontrant une composante d'origine britannique majeure, ait pu peser dans l'adhésion au programme fédéral de construction de logements, un des objectifs étant de loger les soldats revenant du front. Le programme a été accueilli d'abord avec enthousiasme par les associations d'anciens combattants à l'échelle canadienne. Une importante partie de la population de la petite localité avait manifesté un attachement envers la Couronne britannique, avec un contingent de 350 Lambertois présents au front, soit une proportion de près de 10 % de la population²⁷⁶. Considérant l'importance de ce groupe, on aurait pu voir là un facteur d'adhésion chez les citoyens. Toutefois, seuls huit vétérans en ont profité (soit 2,9 % des logements construits, un peu plus que le pourcentage provincial de 2,4 %)²⁷⁷. Y a-t-on été sensible

²⁷⁶ Québec (Province). Bureau des statistiques. *Statistiques municipales pour 1916*. Québec, E.E. Cinq-Mars, 1917, p. 9; T. Corbeil. *Op. cit.*, 2007, p. 61-62. Bien que certaines sources parlent d'une population de 5 000 habitants en 1916, les recensements nominatifs fédéraux enregistrent 2 900 personnes en 1911 pour 473 familles et 3 890 en 1921. Si nous adoptons comme chiffre une moyenne entre les deux recensements, nous pourrions évaluer la population à environ 3 400 en 1916.

²⁷⁷ Nous avons en outre relevé, chez les signataires de contrats, deux épouses d'anciens combattants lambertois.

à une rhétorique patriotique sans que pour autant les principaux acteurs du conflit armé n'aient été intéressés à participer au programme, pour diverses raisons que nous n'avons pas pu établir? Est-ce parce que ces « boys » n'avaient pas le capital requis pour contracter un emprunt, comme certains l'ont dénoncé, ou n'étaient pas en âge de fonder une famille? Il aurait fallu dresser le profil socio-professionnel de ces 300 vétérans afin de voir si cela aurait pu apporter des éléments de réponse à cette question, mais cette étude reste à faire.

De plus, l'étude des données statistiques du début des années 1920 nous a montré que Saint-Lambert est un milieu qu'on peut plutôt identifier à la classe moyenne, ce que traduit la valeur foncière élevée qu'on y retrouve, liée au profil professionnel des chefs de famille. On y trouve tout de même un pourcentage significatif d'ouvriers, autre « clientèle » favorisée par le législateur dans l'établissement du programme de construction de logements, qui s'y inscriront dans une proportion proche de leur poids démographique, bien que les conditions liées aux emprunts n'encourageassent certainement pas les moins nantis, comme les ouvriers non-qualifiés, à s'y engager.

Enfin, nous y avons exposé en détails l'évolution de l'appareil règlementaire et administratif ayant mené à l'importante participation de la municipalité au programme de construction, et présenté les « clientèles » qui s'en sont prévaluées, tant du côté des individus que des compagnies de constructions. Encore à ce chapitre, nous avons démontré que Saint-Lambert s'est distinguée par la participation d'une dizaine de compagnies, au second rang après Québec où douze ont été actives. On peut penser qu'encore là, le profil socio-économique de cette municipalité ait été déterminant à cet effet. Nous pouvons en conclure que le phénomène de l'auto-construction n'y a pas été prédominant dans le cadre du programme, et en tous cas, certainement moins présent que dans des villes où la classe ouvrière est représentée en plus grand nombre.

Au chapitre 3, nous avons tiré quelques constats de l'expérience lambertoise, avant de relater divers commentaires sur le bilan général du programme, contemporains de son application ou l'ayant suivi de quelques années. Nous avons avancé que la position géographique avantageuse de Saint-Lambert, tout juste en face de Montréal, a suscité un intérêt certain chez des promoteurs

montréalais dès le début du siècle, et a stimulé le développement immobilier en cette période économique favorable. La grande majorité du territoire lambertois à développer est alors entre les mains d'une dizaine de corporations promotrices. De plus, l'établissement d'un service de tramway vers la rue McGill dès 1909 a été vu comme une infrastructure qui stimule la construction résidentielle en périphérie, permettant aux travailleurs de transiter aisément vers leur lieu d'emploi.

Cette localisation a emmené plus tard des compagnies de construction, tant montréalaises que locales, à profiter des avantages qu'apportait le programme d'après-guerre. Il va sans dire qu'après un arrêt presque complet de la construction durant les années de guerre, les promoteurs voulaient certainement saisir toutes les occasions de voir leurs investissements fonciers porter fruit au moment où le développement était à la traîne. Nous avons aussi vu qu'outre ces « financiers » montréalais, une élite locale de marchands et d'individus impliqués politiquement a été partie prenante de certaines des dix compagnies de construction alors actives à Saint-Lambert. Les Lambertois ont donc manifestement été sensibles au soutien que ses dirigeants politiques et quelques autres acteurs locaux ont porté au plan d'habitation. L'ancien maire et député provincial, le docteur Eugène-Merrill Desaulniers, proche des ténors du gouvernement, a été une importante courroie de transmission entre les administrations lambertoise et provinciale, se faisant le porte-parole de la volonté affirmée de l'élite de son ancien patelin à participer à ce programme. Cette dernière a donc su tirer les fils politiques en faisant appel à son député qui, élément actif de la famille politique libérale, a fait jouer de son influence.

Enfin, nous avons présenté la réalité financière de l'administration municipale de Saint-Lambert qui a suivi la fin du programme au printemps 1924. Avant l'étude approfondie de notre cas, nous avons cru que seule la Crise de 1929 avait été déterminante, causant la tutelle de la municipalité, qui s'est échelonnée de 1936 à 1951. Or, nous avons illustré que les dérives financières sont intervenues longtemps avant la Crise de 1929, bien que les turbulences qu'elle a causées ont aussi eu leur effet négatif. Dès 1924, les difficultés qu'ont subies certaines compagnies de construction à qui avaient été accordés des prêts importants ont fragilisé la situation financière de la municipalité. Bientôt, cette dernière a dû recourir massivement à la saisie immobilière afin de

tenter de récupérer les sommes prêtées. En parallèle, la Crise économique installée, c'est au tour des promoteurs fonciers de ne plus pouvoir s'acquitter des taxes municipales, ce qui a donné lieu à plusieurs opérations de saisies, cette fois de milliers de terrains non construits. Toute cette spirale financière a forcé la municipalité à demander cette tutelle de la Commission municipale de Québec afin de pouvoir rééchelonner la dette qu'elle avait envers l'administration provinciale et les détenteurs d'obligations. Nous avons résumé par la suite les diverses opérations qui ont permis à la Ville de se sortir de cette fâcheuse situation, notamment par les efforts réalisés afin de se libérer des nombreuses propriétés acquises lors des diverses saisies, jusqu'à la libération de cette tutelle causée notamment par l'importance des emprunts faits auprès de l'administration provinciale dans le cadre du programme étudié.

Nous avons conclu ce chapitre avec un bilan de l'expérience lambertoise qui, sous l'angle du développement, a tout de même vu son parc de logements augmenter du tiers. Cette proportion est certainement d'importance et peut laisser conclure à un succès du programme, mais compte tenu du nombre de lots en attente d'être construits, cette proportion devient soudainement minime. De plus, du point de vue financier, avec comme conséquence près d'une centaine de maisons saisies et ces milliers de terrains à construire, le programme a été un échec pour la municipalité de la Rive-Sud, dont le conseil de Ville n'avait certainement pas été suffisamment vigilant dans sa mise en application. Dans notre interprétation des faits, il apparaît clair que la motivation de la Ville, plutôt que de répondre à la volonté nationale de loger vétérans et ouvriers, a été de donner un coup d'accélérateur à son développement, fort probablement sous la pression des promoteurs et des contracteurs immobiliers qui ont vu à cet endroit un terrain fertile à leurs investissements.

À une échelle plus générale, nous avons fait état des commentaires majoritairement négatifs, tant de la part des contemporains de cette politique que de celle des historiens qui ont posé un regard rétrospectif sur celle-ci, entre autres à travers les expériences ontariennes et britannico-colombiennes. Le programme de 1918 a généralement été considéré comme un échec, alors que même avant son abolition en 1924, le discours dominant s'appuyait sur le principe de la non-ingérence du gouvernement fédéral en cette matière, de manière à laisser la libre entreprise

reprendre en main le secteur du développement domiciliaire que l'État voulait stimuler dans l'urgence de l'après-guerre. Certains commentateurs ont déploré que la question de l'habitation n'avait pas suffisamment été supportée par une discussion publique qui en aurait modifié la perception négative. Toutefois, la Crise économique allait probablement faire changer peu à peu les mentalités, avec par exemple l'intervention des gouvernements dans l'assistance sociale et dans le financement des travaux visant à stimuler l'emploi chez les chômeurs. À partir du milieu des années 1930, on a vu l'État fédéral s'impliquer à nouveau dans le secteur de l'habitation, non sans ajustements d'un programme à l'autre. Signe de changement dans les mentalités, en 1935, la quatrième recommandation d'un comité spécial sur l'habitation prônait qu'une politique adéquate en la matière devrait dorénavant être considérée comme une responsabilité sociale²⁷⁸. Les années qui ont suivi ont vu se multiplier les lois visant à encourager la construction domiciliaire et tenter de régler les problèmes récurrents de pénurie de logements par ce nouvel interventionnisme étatique²⁷⁹. Malgré tout, le besoin demeurera criant à Montréal, alors que durant la Seconde Guerre mondiale, la situation est toujours grave, amplifiée par la Crise, le conflit lui-même et l'arrivée de travailleurs attirés par l'industrie militaire. L'absence à peu près totale de construction de logements durant toute cette période verra apparaître un plein taux d'occupation. En témoigne clairement le fait qu'en 1942, on estime que 40 % des logements montréalais sont habités par plus d'une famille²⁸⁰.

Cette recherche a eu le mérite d'apporter un éclairage précis sur le fonctionnement du programme de 1918 du côté du gouvernement central, en présentant aussi le rôle d'administration de la province de Québec et celui de la mise en application à Saint-Lambert. Les composantes socio-démographiques et la localisation avantageuse de cette municipalité à un jet de pierre de la métropole permettent d'expliquer qu'elle ait été en importance la seconde

²⁷⁸ Canada. Advisory Committee on Reconstruction. *Housing and Community Planning. Final Report of the Subcommittee IV*. Ottawa, Edmond Cloutier, Imprimeur du Roi, 1944, p. 26

²⁷⁹ Se sont succédés: Dominion Housing Act (1935), Home Improvement Loans Guarantee Act (1937), National Housing Act (1938), National Housing Act (1944), Central Mortgage and Housing Corporation Act (1945), qui remplaçait la Wartime Housing Limited (1941).

²⁸⁰ Choko, M.H., J.P. Collin et A. Germain. Le logement et les enjeux de la transformation de l'espace urbain : Montréal, 1940-1960 (première partie). *Urban History Review / Revue d'histoire urbaine* vol. 15, n° 2, 1986, p. 128

participante du programme de construction à l'échelle du Québec. Nous avons été confronté à certaines limites, notamment dans l'interprétation des données du recensement de 1921, souvent illisibles. De plus, l'absence de sources archivistiques ciblées à la Ville de Saint-Lambert, ainsi que les trous dans les archives judiciaires (liées à la faillite de compagnies de construction) et administratives (les dossiers de la Commission municipale du Québec) de Bibliothèque et Archives nationales du Québec ont restreint l'ampleur de notre recherche.

Idéalement, nous aurions souhaité aussi pouvoir effectuer des comparaisons avec le contexte des 27 autres municipalités québécoises participantes, tout comme avoir des données précises de l'application du programme dans les autres provinces, mais cette tâche aurait relevé d'un travail doctoral. Ces pistes demeurent ouvertes à qui voudra bien prendre le relais. Elles illustreraient si, à l'instar de la petite banlieue montréalaise, ce programme a été d'abord utilisé comme un moteur de développement, ou s'il a réellement été réalisé au profit des ouvriers et des vétérans, si tant est que ces derniers aient eu les moyens d'y participer, alors que les paramètres étaient vraisemblablement orientés vers le logement d'une classe moyenne désireuse de s'installer dans ces banlieues pavillonnaires éloignées des centres surpeuplés.

ANNEXE A

CHRONOLOGIE DES DIVERSES ÉTAPES LÉGISLATIVES ET RÉGLEMENTAIRES CONCERNANT LE PROGRAMME DE CONSTRUCTION DE LOGEMENTS (fédéral, provincial, municipal)

- 1914-02-19 : chapitre 47 : *loi pour aider à la construction des maisons d'habitation dans les cités, villes et villages*. Cette loi devient un appendice du plan général d'habitation du Québec (Québec)
- 1918-12-03 : arrêté en conseil 2997 créant le programme fédéral d'habitation (Canada)
- 1918-12-12 : arrêté en conseil 3067 créant le comité de l'habitation du cabinet fédéral (Canada)
- 1919-01 : établissement du montant dévolu aux provinces (Canada)
- 1919-02-20 : arrêté en conseil 374 établissant les conditions que doivent respecter les provinces voulant se prévaloir du plan fédéral d'habitation (Canada)
- 1919-03-03 : résolution d'intérêt de la municipalité à l'adhésion au programme fédéral (Saint-Lambert)
- 1919-03-17 : chapitre 10 : *loi pourvoyant à la construction de logements ouvriers et à des avances aux municipalités*. Cette loi devient la « cédule » A du *plan général d'habitation de la province de Québec* (Québec)
- 1919-05-07 : rapport du ministre des Affaires municipales recommandant la participation du Québec au plan fédéral (Québec)
- 1919-05-24 : rapport de l'architecte-urbaniste Thomas Adams et approbation du projet d'habitation soumis par Québec (Canada)
- 1919-05-28 : *plan général d'habitation de la province de Québec* (Québec)
- 1919-08-18 : règlement municipal 112, *concerning the construction of Dwellings within the Town of St. Lambert and for advances by the Government to the Municipalities regarding same*, spécifiant l'intention d'emprunter un million de dollars à des fins d'habitation (Saint-Lambert)
- 1919-12-05 : correction du montant dévolu à la province de Québec (Canada)

- 1920-06-20 : règlement municipal 124 *aux fins de pourvoir à la construction d'habitations ouvrières et à des avances aux personnes désirant construire*, avec intérêt pour un premier emprunt de 200 000 \$ à la province (Saint-Lambert)
- 1921-06-04 : annonce d'une bonification du programme à hauteur de 6,25 millions de dollars (Canada)
- 1921-07-25 : règlement municipal 133 : *plan général d'habitation concernant la construction de logements dans la Cité de Saint-Lambert ainsi que les avances faites par le Gouvernement aux municipalités pour la même fin*, avec intérêt pour un second emprunt de 500 000 \$ à la province et la nomination d'une instance opérationnelle (Saint-Lambert)
- 1922-04-08 : bonification du montant dévolu à la province de Québec (Canada)
- 1922-11-27 : règlement municipal 142 : *Housing Scheme concerning the construction of dwellings within the City of St. Lambert and for advances by the Government to the municipality regarding same*, avec intérêt pour un troisième emprunt de 350 000 \$ à la province (Saint-Lambert)
- 1924-03-24 : abolition du programme (Canada)

ANNEXE B

PLAN GÉNÉRAL D'HABITATION DE LA PROVINCE DE QUÉBEC – SES COMPOSANTES²⁸¹

1. Le rapport de l'architecte urbaniste (*sic*) consultant — nul autre que Thomas Adams — , qui confirme le respect des conditions suivantes par la province :
 - a. La préparation et la soumission d'un plan général d'habitation;
 - b. Le respect du coût maximal des habitations;
 - c. La propriété du terrain;
 - d. La période de remboursement, fixée à 30 ans par la « cédule B » du plan provincial, sous considération par le département des Finances.
2. L'ordre du Conseil exécutif de la province, daté du 7 mai 1919 et approuvé le même jour par le lieutenant-gouverneur, recommandant un système général de logement.
3. Les cédules (*sic*) A, B et C établissant les dispositions dudit système, se détaillant comme suit :
 - a. Chap. 10 - *Loi pourvoyant à la construction de logements ouvriers et à des avances aux municipalités*, sanctionnée le 17 mars 1919;
 - b. Règles à respecter touchant les prêts;
 - c. Principes et plans normaux applicables au système de logement dans la province de Québec, que les municipalités sont priées d'adopter.
4. En appendice, la *Loi pour aider à la construction de maisons d'habitation dans les cités, villes et villages*, sanctionnée le 19 février 1914 sous la classification 4 George V, chapitre 47, et encadrant la participation des compagnies de construction au nouveau programme.

²⁸¹ *Gazette Officielle du Québec*, 28 juin 1919, 51 (26), p. 1543-1556

ANNEXE C

ARTICLES DE LA LOI POURVOYANT À LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS OUVRIERS ET À DES AVANCES AUX MUNICIPALITÉS

La *Loi pourvoyant à la construction de logements ouvriers et à des avances aux municipalités*, sanctionnée le 17 mars 1919 et devenue la « cédule » A du plan général d'habitation de la province, est considérée comme le « code de construction » des municipalités par le sous-ministre Oscar Morin²⁸². Elle se conjugue selon les articles suivants :

1. L'autorisation au lieutenant-gouverneur d'accepter sous forme de prêt une partie de la somme établie par le gouvernement fédéral pour les fins d'habitation;
2. L'échéance de remboursement à 20 ou 30 ans, à un taux d'intérêt d'un maximum de 5%;
3. L'autorisation au ministère des affaires municipales à :
 - 3.1. Préparer un « système général de logements pour la province »;
 - 3.2. Nommer un directeur du logement et pourvoir à sa rémunération;
 - 3.3. Avancer aux municipalités les montants jugés convenables en payant des avances suivant approbation du ministre, à la suite de l'adoption d'un règlement par la municipalité énonçant :
 - 3.3.1. L'intention de la municipalité d'emprunter pour des acquisitions de terrains, des améliorations locales, des constructions ou des avances;
 - 3.3.2. Le prêt direct de la province à la municipalité pour 20 ou 30 ans, à 5% d'intérêt;
4. Le pouvoir d'emprunt de la municipalité n'est pas affecté par les emprunts faits dans le présent programme;
5. Le pouvoir par le ministère d'exiger des municipalités des garanties de la part des emprunteurs;
6. L'autorisation pour les municipalités :
 - 6.1. d'acquérir des terrains par expropriation et construire ;
 - 6.2. d'avancer des sommes aux personnes désirant construire;
 - 6.3. d'avancer des sommes à des compagnies de logements soumises au chap. 47.
7. Le coût maximal de 4 500 \$ pour toute habitation, incluant le terrain dont la valeur ne peut dépasser 1/6^e du coût de la construction ou 1/5^e si le terrain dispose des améliorations locales;

²⁸² Morin, O. (1925). *Op. cit.*, p. 36

8. Le maximum de l'avance par la municipalité fixé à 80% du coût du terrain et de la construction pour un individu emprunteur, ou 85% pour une compagnie soumise au chap. 47;
9. L'avance par la municipalité pour 20 ans pour les constructions érigées selon la cédule A, ou pour 30 ans selon le paragraphe B de la cédule, à 5% par année;
10. L'autorisation de nommer et rémunérer une commission d'au moins trois membres ou un directeur du logement pour la mise à exécution de la présente loi, la surveillance de la construction et la production de rapport;
11. Le remboursement de l'emprunt par la municipalité à la province, après 20 ou 30 ans, à 5% d'intérêt versé annuellement;
12. L'approbation par le ministère des Affaires municipales de tout règlement municipal et de tout contrat de prêt aux compagnies de construction;
13. L'obligation par la municipalité de ne prêter qu'aux propriétaires de lots ou compagnies constituées pour les fins mentionnées dans le chap. 47;
14. La municipalité prêteuse devient première créancière et l'acte de prêt doit être enregistré;
15. Le système de construction de la municipalité ou d'une compagnie, incluant l'emplacement et la préparation du terrain, ainsi que les plans et devis des maisons, sont sujets à l'approbation du directeur du logement de la province.

ANNEXE D

PLAN GÉNÉRAL D'HABITATION DE LA PROVINCE DE QUÉBEC – DÉTAILS DE LA CÉDULE C

L'annexe (cédule) C du *Plan général* provincial, intitulée *Principes et plans normaux applicables au système de logement dans la province de Québec, que les municipalités sont priées d'adopter*, reprend un *memo* qui énonce des normes et principes sur lesquels le ministre des Affaires municipales peut légiférer et que « pourront suivre les municipalités », selon le préambule. L'énumération en est intéressante. En voici les détails, article par article :

1. *Plan des emplacements* et des bâtisses : doit être tracé avec soin pour pouvoir aménager un entourage sain, à des fins résidentielles uniquement;
2. *Prêts pour maisons séparées ou individuelles* : il faut s'assurer que le site soit convenable;
3. *Limitation des revenus de ceux pour qui seront faites ces maisons* : limite de revenu annuel de 3 000 \$ pour les bénéficiaires des prêts;
4. *Améliorations locales avant l'occupation des logements* : autant que possible, égouts, pavage, trottoirs, aqueduc et éclairage seront réalisés avant ou pendant la construction;
5. *Réserve de sites pour lieux d'amusement* : 1/10^e de la superficie à développer doit être réservé à l'établissement de parcs et de lieux de loisirs; emplacements réservés au besoin pour des édifices publics et des magasins;
6. *Des avances peuvent être faites* :
 - a. Pour l'acquisition de terrains à des fins de construction de logements;
 - b. Pour réaliser les améliorations locales;
 - c. Pour la construction d'habitations hygiéniques et économiques.
7. *Proportion du coût du terrain en rapport avec l'habitation* : ne doit pas excéder généralement 1/8^e du coût global de la maison, et en aucun cas 1/6^e du coût, sans améliorations locales, ou 1/5^e avec améliorations locales;
8. *Minimum de réglementation quant au site* :
 - a. *Rues* : les habitations érigées doivent avoir façade sur rue ou sur cour s'ouvrant sur rue;
 - b. *Dispositions sanitaires* : l'égout collecteur et le conduit d'aqueduc, avec leurs raccords, doivent être établis;
 - c. *Approvisionnement d'eau* : l'eau potable doit desservir l'habitation avant l'occupation;

- d. *Égouttement des terrains* : l'emplacement doit être drainé, pourvu de terrassement, exempt de matières organiques;
9. *Modèle le plus simple de maison* :
- a. *Espace autour des habitations* : obligation d'avoir au moins 2 500 pieds carrés de superficie de lot, avec un taux d'occupation de 50% maximum et une cour arrière de 50 pieds de profondeur, le tout pour la circulation d'air et l'espace d'aménagement de jardin. De plus, une distance de 9 ou 16 pieds minimum avec les bâtiments voisins doit être prévue, selon que la profondeur de la maison ait deux ou plus de deux pièces de profondeur;
 - b. *Clôtures* : doivent être ajourées, d'une hauteur maximale de 4'6'', avec encouragement à plutôt aménager des haies;
 - c. *Construction* : maisons détachées ou semi-détachées, en stuc ou brique sur charpente, avec encouragement à utiliser la brique, la tuile creuse, la pierre ou le béton, de préférence acquis dans la localité;
 - d. *Conditions sanitaires et ventilation* : présence de bain et cabinet d'aisance (n'ouvrant pas sur une chambre, et muni d'une fenêtre), à l'étage des chambres à coucher; bain et lavoir de préférence pourvus d'eau froide et d'eau chaude; les sous-sols ne devront pas servir à l'habitat, la superficie des fenêtres dans les chambres devra être de 10% de celle du plancher;
 - e. *Hauteur et grandeur des pièces* : les pièces doivent avoir une hauteur de huit pieds; la superficie de la salle commune doit être d'au moins 144 pieds carrés, et celle de deux des chambres à coucher, de 100 et 130 pieds carrés.
 - f. *Hauteur des maisons et genre de construction* : les maisons ne devront pas dépasser trois étages (hors sous-sol), et compter de quatre à six pièces, exceptionnellement sept pour les grandes familles (hors salle de bain);
 - g. *Conversion des maisons d'habitation ou (sic) magasins* : les habitations ne devront pas être utilisées à d'autres fins que l'habitation, sauf sur approbation du directeur du logement, à la demande de la municipalité, et sujet à une consultation des propriétaires du segment de rue;
10. Toutes les bâtisses devront être érigées en conformité avec le plan général d'habitation de la province, les règlements provinciaux et municipaux, ainsi que les exigences édictées par le directeur du logement, avec l'approbation du ministre, selon les devis et contrats déjà approuvés par ce dernier.

ANNEXE E

CATÉGORIES D'EMPLOI (tirées de l'étude de Gérard Bouchard)²⁸³

1. Dirigeants de grandes entreprises (supra-municipal)
2. Hauts fonctionnaires (publics et parapublics, supra-municipal)
3. Semi-indéterminés (1 et 2, statut public ou privé inconnu)
4. Petits commerçants et industriels (1 à l'échelle locale ou municipale)
5. Fonctionnaires locaux (2 à l'échelle locale)
6. Semi-indéterminés (4 et 5 donc local mais unité de gestion imprécise)
7. Gens d'affaires (1 et 4 au rayonnement inconnu)
8. Professions libérales (non manuel, haut niveau difficulté et responsabilité)
9. Administrateurs publics (7 au rayonnement inconnu)
10. Semi-indéterminés (7, 8, 9 mais unité de gestion imprécise)
11. Cadres intermédiaires (entre échelle de direction et d'exécution, part de responsabilité)
12. Cols blancs qualifiés (non manuels avec degré de difficulté technique sans responsabilité de gestion)
13. Semi-indéterminés (1 à 12 avec responsabilité de gestion inconnue)
14. Cols blancs semi- et non qualifiés (non manuels, bas niveau de complexité)
15. Semi-indéterminés (1 à 14 avec degré de difficulté technique inconnu)
16. Cultivateurs et professions assimilées (manuels avec degré de difficulté technique)
17. Artisans (manuels avec haut niveau complexité et responsabilité, fabrication)
18. Semi-indéterminés (16 et 17 avec secteur économique inconnu)
19. Ouvriers qualifiés (17 sans responsabilité de gestion)
20. Semi-indéterminés (16 à 19 avec responsabilité de gestion inconnue)
21. Ouvriers semi- ou non qualifiés (manuels avec degré de difficulté technique peu élevé)
22. Travailleurs manuels (16 à 21 avec degré de difficulté technique inconnu)
23. Indéterminés, non classables (1 à 22 avec nature de l'effort manuel inconnue)
24. Chômeurs et assimilés (sans emploi provisoirement)
25. Inactifs (sans emploi de manière permanente comme rentiers, anciens combattants)

²⁸³ Bouchard, G. *Tous les métiers du monde. Le traitement des données professionnelles en histoire sociale*. Québec, Presses de l'Université Laval, 1996, p. 55-58

BIBLIOGRAPHIE

1. Sources

1.1. Fonds d'archives institutionnelles

Bibliothèque et Archives nationales du Québec - centres d'archives de Montréal et de Québec

- Commission municipale de Québec. *Livre des délibérations* vol. 3. (E87). ANQ-Q
- Fonds Cour supérieure. Greffe de Montréal. *Liquidations. Jugements*. (ANQ-M TP11, S2, SS22, SSS4), ANQ-M
- Fonds Cour supérieure. District judiciaire de Montréal. Greffes de notaires. *Edmond Desaulniers* (ANQ-M CN601, S700). ANQ-M
- Fonds Cour supérieure. District judiciaire de Longueuil. Greffes de notaires. *Émile Gravel* (ANQ-M CN608, S12). ANQ-M
- Fonds Ministère du Conseil exécutif. Secrétariat général. Greffe. *Arrêtés en conseil (décrets)*. (ANQ-Q E5, S10000). ANQ-Q
- Perrault, H.M. (1854). *Plan of M^r. Alexis Marcil's Farm Shewing its Proposed Subdivision into Lots* (ANQ-M CA601, S53, SS1, P153). ANQ-M
- Rielle, J. (1872). *Plan of property belonging to L.A. Boyer Esq. situate at St. Lamberts opposite Montreal*. Subdivided into building lots (ANQ-M G3454 S3176 G46 1872 R54 CAR). ANQ-M
- Rielle, J. (1872). *Plan of Property Belonging to the Grand Trunk Railway Co. Situate at St. Lamberts opposite Montreal Subdivided into Villa and Building Lots* (ANQ-M CA601, S171, SS2, SSS2, D1145). ANQ-M

Bibliothèque et Archives Canada

- Canada. Bureau du Conseil privé. *Décrets du Conseil* (RG2, Bureau du Conseil privé, Séries A-1-a)
- Recensements 1921 et 1931 (<https://recherche-collection-search.bac-lac.gc.ca/fra/recensement/indice>)

Registre foncier du Québec en ligne (<https://www.registrefoncier.gouv.qc.ca/Sirf/>)

- Index des noms
- Index des immeubles
- Actes au registre B

Géoindex

- Ministère de l'Énergie, des Mines et des Ressources Canada (1930). A22-57-037-1930-0 [Photographie aérienne]. (<https://bibliotheques.uqam.ca/bibliotheques/cartotheque/photographies-aeriennes/>)

Ville de Saint-Lambert

- Règlements et documents annexes de l'ancienne Ville de Saint-Lambert
- Procès-verbaux du conseil municipal

1.2. Journaux et périodiques

Aménagement des villes et Conservation de la vie

Annuaire Lovell

Conservation de la vie

Conservation of Life

Gazette officielle du Québec

L'Avenir du Nord

La Bonne parole

La Patrie

La Presse

La Revue municipale du Canada

La Tribune

Le Canada

Le Devoir

Le Peuple

Le Soleil

Photo Journal

South Shore News

South Shore Press

The Canada Gazette

The Canadian Engineer

The Canadian Municipal Journal

The Gazette

The Montreal Star

The Municipal Review of Canada

The South Shore Gleaner

The Standard

Town Planning and Conservation of Life

1.3. Publications gouvernementales

ADAMS, Thomas. COMMISSION OF CONSERVATION. *Municipal and Real Estate Finance in Canada*, Ottawa, Thomas Mulvey, Imprimeur du Roi, 1921, 15 p.

ADAMS, Thomas. Housing and Town Planning in Canada. COMMISSION OF CONSERVATION. *Report of the Sixth Annual Meeting*, Toronto, Bryant Press, 1915, p.158-179

CANADA. *Actes du Parlement de la puissance du Canada*, Ottawa, Imprimeur du Roi

- CANADA. ADVISORY COMMITTEE ON RECONSTRUCTION. *Housing and Community Planning. Final Report of the Subcommittee IV*. Ottawa, Edmond Cloutier, Imprimeur du Roi, 1944, 339 p.
- CANADA. BUREAU DU CONSEIL PRIVÉ. *Housing project of federal government: Orders in Council with reference to the granting of a loan of \$25,000,000 for the erection of dwellings, the constitution of the Cabinet Committee on Housing, and the general principles regarding provincial housing schemes*, Ottawa, J. de Labroquerie Taché, Imprimeur du Roi, 1919, 15 p.
- CANADA. BUREAU FÉDÉRAL DE LA STATISTIQUE. *Annuaire du Canada*, Ottawa, Imprimeur du Roi, 1920
- CANADA. BUREAU OF STATISTICS. GREENWAY, Harold F. *Housing in Canada (A study based on the Census of 1931 and supplementary data)*, Ottawa, Edmond Cloutier, Imprimeur du Roi, coll.« Census Monograph », n° 8, 1941, 174 p.
- CANADA. CARVELL, F.B. (prés.). *Proceedings of the Conference between the Government of Canada and the Provincial Governments at Ottawa, November, 1918*, Ottawa, J. de Labroquerie Taché, Imprimeur du Roi, 1919, 10 p.
- CANADA. CHAMBRE DES COMMUNES. *Appendice au cinquante-sixième volume des Journaux de la Chambre des Communes du Canada*, Ottawa, J. de Labroquerie Taché, Imprimeur du Roi, 1920, 1191 p.
- CANADA. CHAMBRE DES COMMUNES. *Compte rendu officiel des Débats de la Chambre des communes*, Ottawa, F.A. Acland, Imprimeur du Roi, 1919-1924
- CANADA. CHAMBRE DES COMMUNES. *Quatrième rapport et rapport final du Comité spécial chargé de l'étude du Bill No 10, Loi modifiant la Loi du Ministère du Rétablissement des Soldats dans la vie civile*. Ottawa, J. de Labroquerie Taché, Imprimeur du Roi, 1919
- CANADA. CHAMBRE DES COMMUNES. *Special Committee on Housing. Minutes of Proceedings and Evidence no. 1*, Ottawa, J.-O. Patenaude, Imprimeur du Roi, 1935, 380 p
- CANADA. CHAMBRE DES COMMUNES. *Special Committee on Housing. Report to the House*, Ottawa, J.-O. Patenaude, Imprimeur du Roi, 1935, 22 p.
- CANADA. COMMISSION ON INDUSTRIAL RELATIONS. *Report of Commission appointed under Order-in-Council (P.C. 670) to enquire into industrial relations in Canada together with a minority report and supplementary report*, Ottawa, J. de L. Taché, Imprimeur du Roi, 1919, 28 p.
- CANADA. DEPARTMENT OF HEALTH. *Report of the Department of Health for the Fiscal Year ended March 31, 1921*, Ottawa, F.A Acland, Imprimeur du Roi, coll. « Documents parlementaires 12 », 1922

- CANADA. DEPARTMENT OF HEALTH. *Report of the Department of Health for the Fiscal Year ended March 31, 1924*, Ottawa, F.A Acland, Imprimeur du Roi, 1925
- CANADA. DEPARTMENT OF LABOUR. *National Industrial Conference of Dominion and province governments with representative employers and labour men, on the subjects of industrial relations and labour laws, and for the consideration of the labour features of the treaty of peace, Ottawa, september 15-20, 1919: official report of proceedings and discussions*, Ottawa, J. de L. Taché, Imprimeur du Roi, 1919, LIV, 234 p.
- CANADA. GOUVERNEUR GÉNÉRAL. « Création de meilleures conditions de logements », dans *Proclamations et arrêtés du Gouverneur Général en Conseil qui ont force de loi*, Ottawa, J. de Labroquerie Taché, Imprimeur du Roi, 1919, p. xc-xci.
- CANADA. HOUSE OF COMMONS. *Journals of the House of Commons of the Dominion of Canada*, Ottawa, J. de Labroquerie Taché, Imprimeur du Roi, 1919, 208 p.
- CANADA. HOUSE OF COMMONS. *Sessional Papers, vol. 8. Forth session of the Thirteenth Parliament of the Dominion of Canada*, Ottawa, Imprimeur du Roi, 1920
- CANADA. MINISTÈRE DE LA SANTÉ. *Rapport du Ministère de la Santé Pour l'exercice clos le 31 mars 1922*, Ottawa, F.A Acland, Imprimeur du Roi, coll. « Documents parlementaires 19 », 1923
- CANADA. MINISTÈRE DE LA SANTÉ. *Rapport du Ministère de la Santé Pour l'exercice clos le 31 mars 1923*, Ottawa, F.A Acland, Imprimeur du Roi, coll. « Documents parlementaires 19 », 1924
- CANADA. NATIONAL EMPLOYMENT COMMISSION. *Final report of the National Employment Commission: 26th January 1938*, Ottawa, J.-O. Patenaude, Imprimeur du Roi, 1938, 161 p.
- CANADA. PARLEMENT DE LA PUISSANCE DU CANADA. 8-9 Edouard VII. Chap. 27. Loi établissant une Commission ayant pour objet la conservation des ressources naturelles. *Actes du Parlement de la Puissance du Canada. Vol. 1. Actes publics généraux*, p. 204
- CANADA. SECRÉTARIAT DES CONFÉRENCES INTERGOUVERNEMENTALES CANADIENNES. *Conférences des premiers ministres, 1906-2004*, Ottawa, Secrétariat des conférences intergouvernementales canadiennes, 2004, 115 p.
- COMMISSION OF CONSERVATION. *Conservation in 1917*, Ottawa, Commission of Conservation Canada, 1918, 29 p.
- COMMISSION OF CONSERVATION. WHITE, J. *Conservation in 1918*, Ottawa, Commission of Conservation Canada, 1919, 88 p.

- [COMMISSION OF CONSERVATION]. *Proceedings of the Sixth National Conference on City Planning*, Boston, Cambridge University Press, 1914, 361 p.
- COMMISSION OF CONSERVATION. *Report of the First Annual Meeting*, Ottawa, The Mortimer Co., 1910, 216 p.
- COMMISSION OF CONSERVATION. *Report of The Tenth Annual Meeting*, Ottawa, Commission of Conservation Canada, 1919
- COMMISSION OF CONSERVATION. *Report of The Third Annual Meeting*, Ottawa, Commission of Conservation Canada, Montréal, John Lovell & Son Limited, 1912
- COMMISSION OF CONSERVATION. *Second Annual Report*, Montréal, John Lovell & Son Limited, 1911, 230 p.
- COMMISSION OF CONSERVATION. *Town Planning. Draft Act, with Respect to Planning and Regulating the Use and Development of Land for Building Purposes in Cities, Towns, and Rural Municipalities*, Ottawa, Commission of Conservation. Town Planning Branch, 1915, 32 p.
- DOMINION OF CANADA. *National Research Council – Annual reports, 1917-1926*. Ottawa, F.A. Acland, Printer of the King's most Excellent Majesty, 1927, 611 p.
- GRAUER, A.E. *Housing : a study prepared for the Royal Commission on Dominion-Provincial Relations*, Ottawa, Royal Commission on Dominion-Provincial Relations, 1939, 78.p.
- MINVILLE, Esdras. *Labour Legislation and Social Services in the Province of Quebec. A Study Prepared for the Royal Commission on Dominion-Provincial Relations*. Ottawa, J. G. Patenaude, Imprimeur du Roi, 1939, 97 p.
- MATTHEWS, Donald J. et Lawrence B. SMITH. *Report on Canada Mortgage and Housing Corporation / Task Force on Canada Mortgage and Housing Corporation*, Canada Mortgage and Housing Corporation, 1979, 130 p.
- QUÉBEC (PROVINCE). ASSEMBLÉE LÉGISLATIVE. *Débats de l'Assemblée législative (débat reconstitués)*, 16^e législature, 3^e session, séance du mardi 23 mars 1926 (<https://www.assnat.qc.ca/fr/travaux-parlementaires/assemblee-nationale/16-3/journal-debats/19260323/92081.html>, consulté le 6 février 2025)
- QUÉBEC (PROVINCE). ASSEMBLÉE LÉGISLATIVE. *Documents de la session de la Province de Québec*, Québec, Imprimeur du Roi
- QUÉBEC (PROVINCE). ASSEMBLÉE LÉGISLATIVE. *Documents parlementaires*, Québec, Imprimeur du Roi, 1916

QUÉBEC (PROVINCE). ASSEMBLÉE LÉGISLATIVE. *État des comptes publics de la Province de Québec*, Québec, Louis-A. Proulx, Imprimeur du Roi, 1920 à 1924

QUÉBEC (PROVINCE). BUREAU DES STATISTIQUES. *Annuaire statistique*, Québec, Ls-A. Proulx, Imprimeur du Roi, 1914.

QUÉBEC (PROVINCE). BUREAU DES STATISTIQUES DU QUÉBEC. *Statistiques municipales*, Québec, Bureau des statistiques du Québec, 1914 et suiv.

QUÉBEC (PROVINCE). COMMISSION MUNICIPALE DE QUÉBEC. *Analyse des conditions de la dette de chacune des corporations municipales, scolaires ou de syndicats, dont les finances ont été réorganisées sous l'autorité de la Loi de la Commission municipale de Québec : (Statuts refondus de la Province de Québec, 1941, chapitre 207)*, Commission municipale du Québec, 1943, xi, 232 p.

QUÉBEC (PROVINCE). DÉPARTEMENT DES AFFAIRES MUNICIPALES. *Rapport du Ministre des Affaires municipales de la province de Québec*, Imprimeur du Roi, 1919-1936

QUÉBEC (PROVINCE). MINISTÈRE DES AFFAIRES MUNICIPALES. *Rapport du Ministre des Affaires Municipales de la Province de Québec 1924-25*. Québec, L.-A. Proulx, Imprimeur du Roi, 1925

1.4. Ouvrages et analyses d'époque

ADAMS, Thomas. « Activities of Dominion Town Planning Branch », *Contract Record and Engineering Review*, vol. 35, n° 8, 25 février 1920, p. 172-173

ADAMS, Thomas. « Housing Development as a Post-War Problem in Canada », *Monthly Labor Review* (Washington), vol. IX, n° 1, juillet 1919, p. 248-255

ADAMS, Thomas. « Housing and town planning in Canada. Canadian Letter », *The Town Planning Review*, vol. 6, n° 1, juillet 1915

ATHERTON, William H. « The "Civic improvement league of Canada": A Dominion wide movement », *National Municipal Review*, vol. 5, n° 2, 1916, p. 295-299

FALUDI, E.G. « Housing in Canada and the Shape of Things to Come », *Food for Thought*, vol. II, n° 8, avril 1942, p. 10-19

GOUIN, E. E. M. *Le logement de la famille ouvrière - I*, Montréal, L'École sociale populaire, 1912, 36 p.

HEATON, Ernest. *Canada in the building - Official information furnished by the provincial governments and boards of trade in Canada 1919*, Toronto, Heaton's Agency, 1919, 212 p.

- LORRAIN, Léon. « Les logements ouvriers et notre loi provinciale », *La Revue Trimestrielle Canadienne*, vol. 1, n° 3, novembre 1915, p. 244-255
- OLLIVIER, Maurice. « Les Habitations Ouvrières » (2^e partie), *La Revue moderne*, 3^e année, n° 1, novembre 1921, p. 18-20
- OLLIVIER, Maurice. « Les Logements ouvriers », *Revue Trimestrielle Canadienne*, vol. 7, n° 25, mars 1921, p. 485-493
- OUIMET, Raphael (éd.). *Biographies canadiennes-françaises*, Montréal, 1922, 576 p.
- TREMBLAY, Gustave. « Le logement ouvrier à Montréal I, II et III », *L'Actualité économique*, vol. 2, n° 9, décembre 1926, p. 13-17; vol. 2, n° 10; janvier 1927, p. 16-19; vol. 3, n° 1, avril 1927, p. 7-10
- 2.0. Études
- 2.1. Synthèses, analyses et études
- ANDERSON, George. *Programs in Search of a Corporation: The Origins of Canadian Housing Policy 1917-1946*, Canada Mortgage and Housing Corporation, coll. « Housing Policy in Canada Lecture Series », n° 1, 1987, 19 p.
- ARTIBISE, Alan F. J. et Gilbert A. STELTER. *The Canadian City: Essays in Urban and Social History*, Ottawa, Carleton University Press, coll.« Carleton library series », n° 132, 1984, 503 p.
- ARTIBISE, Alan F. J. et Gilbert A. STELTER. *The Usable urban past: planning and politics in the modern canadian city*, Toronto, Macmillan of Canada, coll.« Carleton library », n° 119, 1979, 383 p.
- ATHERTON, W. H. *Montreal, 1535-1914: under British rule, 1760-1914* (vol. 2), Montréal, S.J. Clarke Publishing Company, 1914, 673 p.
- BACHER, John C. *Keeping to the Marketplace: The Evolution of Canadian Housing Policy*, Montréal, McGill-Queen's University Press, 1993, 327 p.
- BEAUDET, Gérard. *Banlieue, dites-vous? La suburbanisation dans la région métropolitaine de Montréal*, Québec, Les Presses de l'Université Laval, 2021, 490 p.
- BÉRUBÉ, Harold. *Des sociétés distinctes: Gouverner les banlieues bourgeoises de Montréal, 1880-1939*, Montréal et Kingston, McGill-Queen's University Press, coll.« Studies on the history of Quebec », n° 26, 2014, 268 p.
- BOUCHARD, Gérard. *Tous les métiers du monde: le traitement des données professionnelles en histoire sociale*, Sainte-Foy, Presses de l'Université Laval, 1996, 323 p.

- CHARTRAND COPTI, Huguette (dir.). *Saint-Lambert au fil des ans: 1857-2007 = Saint-Lambert through the years : 1857-2007*, Saint-Lambert, Société d'histoire Mouillepie, 2007, 262 p.
- CHOKO, Marc H. *Crises du logement à Montréal (1860-1939)*, Montréal, Editions Coopératives Albert Saint-Martin, 1980, 282 p.
- COOPER, Ian et John David HULCHANSKI. *Canadian Town Planning, 1900-1930: a historical bibliography*, Toronto, Centre for Urban and Community Studies, University of Toronto, coll. « Bibliographic series » n° 8, 1978, vol. 2: Housing, 21 p.
- COPP, Terry. *The Anatomy of Poverty: the condition of the working class in Montreal 1897-1929*, Toronto, McClelland and Stewart, coll. « Canadian social history series », 1974, 192 p.
- DOUCET, Michael J. et John C. WEAVER. *Housing the North American City*, Montréal et Kingston, McGill-Queen's University Press, 1991, 572 p.
- FAHRNI, M. (2005). *Household Politics: Montreal Families and Postwar Reconstruction*. Toronto, University of Toronto Press, 350 p.
- FILION, Mario et al. *Histoire du Richelieu-Yamaska-Rive-Sud*, Sainte-Foy, Presses de l'Université Laval, Institut québécois de recherche sur la culture, coll. « Régions du Québec », n° 13, 2001, 557 p.
- FOUGÈRES, Dany (éd.). *Histoire de Montréal et de sa région*, Québec, Presses de l'Université Laval, coll. « Les régions du Québec », n° 21, 2012, 1596 p.
- GIRARD, Michel F. *L'écologisme retrouvé: essor et déclin de la Commission de la conservation du Canada*, Ottawa, Les Presses de l'Université, coll. « Sciences sociales Société canadienne », n° 19, 1994, 308 p.
- HARDY, Dennis. *Tomorrow & Tomorrow 1899-1999. The TCPA's first hundred years and the next...*, London, Town and Country Planning Association, 1999, 24 p.
- HARRIS, Richard. *Creeping conformity: how Canada became suburban, 1900-1960*, Toronto, University of Toronto Press, coll. « Themes in Canadian history », n° 7, 2004, 204 p.
- HARRIS, Richard et P. J. LARKHAM. *Changing Suburbs: Foundation, Form, and Function*, London, E & FN Spon et New York, Routledge, coll. « Studies in history, planning, and the environment », n° 24, 1999, 280 p.
- HARVEY, Fernand. *La Vision culturelle d'Athanase David*, Montréal, Del Busso, 2012, 265 p.
- HORN, Michiel (éd.). *The Dirty Thirties : Canadians in the Great Depression*, Toronto, Copp Clark Pub. Co., 1972, 728 p.

- HULCHANSKI, John David. *The Evolution of Ontario's Early Urban Land Use Planning Regulations, 1900-1920*, Toronto, University of Toronto, Centre for Urban and Community Studies, coll.« Research Paper », n° 136, 1982, 39 p.
- HULCHANSKI, John David. *Thomas Adams: a biographical and bibliographic guide*, Toronto, Dept. of Urban and Regional Planning, University of Toronto, coll. « Papers on planning and design », 1978, 42 p.
- Institute of Urban Studies. *Urban Democracy and the Canadian Constitution*, Winnipeg, University of Winnipeg, Institute of Urban Studies, 1970, 22 p.
- JONES, Andrew Eric. *The Beginnings of Canadian Government Housing Policy, 1918-1924*, Ottawa, Centre for Social Welfare Studies, coll.« Occasional Paper », n° 1/78, 1978, 58 p.
- JONES, Richard. *Vers une hégémonie libérale: aperçu de la politique canadienne de Laurier à King*, Sainte-Foy, Presses de l'Université Laval, coll.« Cahiers d'histoire politique », n° 1, 1980, 256 p.
- KENNIFF, Patrick et Patrick ROBARDET. *La Commission municipale du Québec*, Sainte-Foy, Université Laval, Faculté de droit, coll.« Travaux du laboratoire de recherche sur la justice administrative », n° 2, 1978, 178 p.
- LEWIS, Robert D. (ed.). *Manufacturing Suburbs: Building Work and Home on the Metropolitan Fringe*, Philadelphia, Temple University, 2004, vol. 1, 294 p.
- LINTEAU, Paul-André. *Histoire de Montréal depuis la Confédération*, Montréal, Boréal, 1992, 613 p.
- LINTEAU, Paul-André et al. *Histoire du Québec contemporain, vol. 1 De la Confédération à la crise (1867-1929)*, Montréal, Boréal Express, 1979, 658 p.
- LINTEAU, Paul-André. *Maisonnette ou Comment des promoteurs fabriquent une ville, 1883-1918*, Montréal, Boréal Express, coll. « Histoire et sociétés », 1981, 280 p.
- MORTON, Desmond et Glenn T. WRIGHT. *Winning the Second Battle: Canadian Veterans and the Return to Civilian Life : 1915-1930*, Toronto, University of Toronto Press, 1987, 328 p.
- NEARY, P. et J.L. GRANATSTEIN (1998). *The Veterans Charter and Post-World War II Canada*, Montréal et Kingston, McGill-Queen's University Press, 336 p.
- OBERLANDER, H. Peter et Arthur Laurence FALLICK. *Housing a Nation: The Evolution of Canadian Housing Policy*, Vancouver, University of British Columbia. Centre for Human Settlements, 1992, 164 p.
- RILEY, J. *The History of Greenfield Park 1910-1975*. Renfrew (Ont.), General Store Publ., 2005, 302 p.

- ROSE, Albert. *Canadian Housing Policies (1935-1980)*, Toronto, Butterworths, 1980, 216 p.
- RUMILLY, Robert. *Histoire de Longueuil*, Longueuil, Société d'histoire de Longueuil, 1974, 472 p.
- RUTHERFORD, Paul (éd.). *Saving the Canadian city, the first phase 1880-1920 -An Anthology of Early Articles on Urban Reform*, Toronto, University of Toronto Press, coll.« Social history of Canada », n° 22, 1974
- SIMPSON, Michael. *Thomas Adams and the Modern Planning Movement: Britain, Canada and the United States, 1900-1940*, London, Mansell, coll. « An Alexandrine press book », 1985, 262 p.
- WADE, Catherine Jill. *Houses for All: The Struggle for Social Housing in Vancouver, 1919-50*, Vancouver, UBC Press, 1994, 248 p.
- WEAVER, John C. *Shaping the Canadian City: Essays on Urban Politics and Policy 1890-1920*, Toronto, The Institute of Public Administration of Canada/L'Institut d'administration publique du Canada, coll. « Monographs on Canadian public administration », n° 1, 1979, 79 p.

2.2. Articles de périodiques

- ARMSTRONG, Frederick H. « Urban History in Canada: Present State and Future Prospects », *Urban History Review / Revue d'histoire urbaine*, vol. 1, n° 1, 1972, p. 11-14
- BACHER, John. « One Unit Was Too Many: The Failure to Develop a Canadian Social Housing Policy in the Great Depression », *Journal of Canadian Studies/Revue d'études canadiennes*, vol. 22, n° 3, 1987, p. 50-61
- BLOOMFIELD, Elizabeth. « Bibliography: Recent Publications Relating to Canada's Urban Past », *Urban History Review / Revue d'histoire urbaine*, vol. 12, n° 2, 1983, p. 107-135
- BLOOMFIELD, Elizabeth. « Bibliography: Recent Publications Relating to Canada's Urban Past », *Urban History Review / Revue d'histoire urbaine*, vol. 10, n° 2, 1981, p. 41-55
- CHOKO, M.H., J.P. COLLIN et A. GERMAIN (1986). Le logement et les enjeux de la transformation de l'espace urbain : Montréal, 1940-1960 (première partie). *Urban History Review / Revue d'histoire urbaine* 15 (2), p. 128
- CHOKO, Marc H. et al. Le logement et les enjeux de la transformation de l'espace urbain: Montréal, 1940-1960 (deuxième partie). *Urban History Review / Revue d'histoire urbaine*, vol. 15, n° 3, 1987, p. 243-253

- COLLECTIF. « Les limites de Saint-Lambert – 2^e partie ». *Cahier*, n°3, Comité d'histoire Mouillepied, 1982, p. 2-5
- COLLIN, Jean-Pierre. « La Cité sur mesure: Spécialisation sociale de l'espace et autonomie municipale dans la banlieue montréalaise, 1875-1920 », *Urban History Review / Revue d'histoire urbaine*, vol. 13, n° 1, 1984, p. 19-34
- COLLIN, Jean-Pierre et Claire POITRAS. « La fabrication d'un espace suburbain: la Rive-Sud de Montréal », *Recherches sociographiques*, vol. 43, n° 2, 2002, p. 275-310
- DAGENAIS, Michèle. « Une bureaucratie en voie de formation. L'administration municipale de Montréal dans la première moitié du XX^e siècle », *Revue d'histoire de l'Amérique française*, vol. 46, n° 1, 1992, p. 177-205
- DELANEY, Jill. « The Garden Suburb of Lindenlea, Ottawa: A Model Project for the First Federal Housing Policy, 1918-24 », *Urban History Review / Revue d'histoire urbaine*, vol. 19, n° 3, 1991, p. 151-165
- FOUGÈRES, Dany. « Le pont Royal-Albert, 1875-1876: histoire d'une bérézina sur fond de rivalités ferroviaires », *Revue d'histoire de l'Amérique française*, vol. 75, n° 3, 2022, p. 3-34
- GILLILAND, Jason et Matt SENDBUEHLER. « "...to produce the highest type of manhood and womanhood": The Ontario Housing Act, 1919 and a New Suburban Ideal », *Urban History Review / Revue d'histoire urbaine*, vol. 26, n° 2, 1998, p. 42-55
- GIRARD, Michel F. « The Commission of Conservation as a Forerunner to the National Research Council 1909-1921 », *Scientia Canadensis*, vol. 15, n° 2, 1991, p. 19-40
- GUÉRARD, François. « L'histoire urbaine au Québec: la recherche récente à la maîtrise et au doctorat », *Revue d'histoire de l'Amérique française*, vol. 54, n° 2, 2000, p. 247-268
- HARRIS, Richard. « More American than the United States - Housing in Urban Canada in the Twentieth Century », *Journal of Urban History*, vol. 26, n° 4, 2000, p. 456-478
- HARRIS, Richard et Robert LEWIS. « The Geography of North American Cities and Suburbs, 1900-1950: A New Synthesis », *Journal of Urban History*, vol. 27, n° 3, 2001, p. 262-292
- HORN, Michiel. « The Great Depression: Past and present », *Journal of Canadian Studies/Revue d'études canadiennes*, vol. 11, n° 1, 1976, p. 41-50
- LINTEAU, Paul-Andre. « Canadian Suburbanization in a North American Context: Does the Border Make a Difference? », *Journal of Urban History*, vol. 13, n° 3, 1987, p. 252-274
- LINTEAU, Paul-André. « L'Histoire urbaine au Québec: bilan et tendances », *Revue d'histoire urbaine/Urban History Review*, n° 1, 1972, p. 7-10

- MCCANN, L. D. « Planning and building the corporate suburb of Mount Royal, 1910-1925 », *Planning Perspectives*, vol. 11, n° 3, 1996, p. 259-301
- PIVA, Michael J. « Urban Working-Class Incomes and Real Incomes in 1921: A Comparative Analysis », *Histoire sociale - Social History*, vol. XVI, n° 31, mai 1983, p. 145-167
- PURDY, Sean. « Industrial Efficiency, Social Order and Moral Purity: Housing Reform Thought in English Canada, 1900-1950 », *Urban History Review / Revue d'histoire urbaine*, vol. 25, n° 2, 1997, p. 30-40
- PURDY, Sean. « Crisis, Progress and Tin Cans in Housing and Housing Histories in Canada », *Urban History Review*, vol. 23, n° 2, 1995, p. 45-49
- RACETTE, Jean-Christophe. « Enjeux politiques de la frontière entre salubrité et insalubrité dans l'habitation montréalaise des années 1930 », *Revue d'histoire de l'Amérique française*, vol. 75, n° 1-2, 2021, p. 105-127
- RACETTE, Jean-Christophe. « À travers les frontières: la participation de Montréal au réseau d'échange inter-municipal sur les problèmes de logement dans les années 1930 », *Urban History Review*, vol. 48, n° 1, 2020, p. 22-42
- RASHID, Abdul et STATISTIQUE CANADA. « L'évolution des salaires durant sept décennies », *Emploi et le revenu en perspective*, vol. 5, n° 2, 1993
- SIES, Mary Corbin. « North American Suburbs, 1880-1950: Cultural and Social Reconsiderations », *Journal of Urban History*, vol. 27, n° 3, 2001, p. 313-346
- SIES, Mary Corbin. « Paradise retained: an analysis of persistence in planned, exclusive suburbs, 1880-1980 », *Planning Perspectives*, vol. 12, n° 2, 1997, p. 165-191
- SIES, Mary Corbin. « The City Transformed. Nature, Technology, and the Suburban Ideal, 1877-1917 », *Journal of Urban History*, vol. 14, n° 1, 1987, p. 81-111
- SIMPSON, Michael. « Thomas Adams in Canada, 1914-1930 », *Urban History Review / Revue d'histoire urbaine*, vol. 11, n° 2, 1982, p. 1-15
- STRUTHERS, James. « Prelude to Depression: The Federal Government and Unemployment, 1918-29 », *The Canadian Historical Review*, vol. 58, n° 3, 1977, p. 277-293
- TYNER, Jana. « Domestic Architecture as a Social Indicator: the "Better Housing Scheme" Bungalow in Vancouver », *Bulletin - Society for the Study of Architecture in Canada*, vol. 20, n° 3, 1995, p. 70-79
- ULMER, Catherine Mary. « Introducing Canada to Urban Planning? Henry Vivian's Canadian Planning Tour, 1910 », *Urban History Review / Revue d'histoire urbaine*, vol. 46, n° 2, 2018, p. 43-56.

WADE, Jill. « The “Sting” of Vancouver’s Better Housing “Spree”, 1919-1949 », *Urban History Review / Revue d’histoire urbaine*, vol. 21, n° 2, 1993, p. 92-103

2.3. Mémoires et thèses

BRAIDWOOD, Darrell Thomas. *A Survey of Dominion-Provincial Conferences 1906-1941*, Mémoire de maîtrise, University of British Columbia, 1941, 127 p.

CORBEIL, Thérèse. *Saint-Lambert: le développement hâtif d’une banlieue résidentielle (1852-1913)*, Mémoire de maîtrise, Université du Québec à Montréal, 2004, 114 p.

DAUPHINAIS, Luc. *Le développement urbain dans la banlieue montréalaise entre 1945 et 1965: le cas de Laval-des-Rapides*, Mémoire de maîtrise, Université du Québec à Montréal, 1986, 318 p.

GIGUÈRE, Charles-Robert. *Permanence et renouvellement des familles ouvrières: le cas du Village-aux-Oies et de la rue Forfar, 1901-1921*, Mémoire de maîtrise, Université du Québec à Montréal, 2018, 141 p.

JULIEN, Barbara. *La cité-jardin au Québec: l’idée d’une forme de ville pour le XX^e siècle*, Thèse de doctorat, Université du Québec à Montréal, 2012, 253 p.

LACHANCE, Marie-Hélène. *De l’espace rural à la banlieue industrielle: le quartier Rosemont, 1892-1911*, Mémoire de maîtrise, Université du Québec à Montréal, 2009, 98 p.

MCFARLANE, Ivan O. *Housing Policy : Three levels of Government action*, Mémoire de maîtrise, Carleton University, 1969, 172 p.

O’BYRNE, Nicole Colleen. *The Answer to the « Natural Resources Question »: A Historical Analysis of the Natural Resources Transfer Agreements*, Mémoire de maîtrise, McGill University, 2005, 171 p.

RIOUX, Gabriel. *Le Milieu de l’urbanisme à Montréal (1897-1941), histoire d’une « refondation »*, Thèse de doctorat, Université du Québec à Montréal ; Université Paris 1 Panthéon-Sorbonne, 2013, 366 p.

ROBY, Robert. *Ville de Jacques-Cartier, une banlieue ouvrière en développement : 1947-1957*, Mémoire de maîtrise, Université du Québec à Montréal, 1994, 132 p.

ROY-BERGERON, Amélie. *Une banlieue tout à fait fashionable: le village De Lorimier, 1895-1909*, Mémoire de maîtrise, Université du Québec à Montréal, 2018, 187 p.

TYNER, Janna Nadine. *The Better Housing Scheme Bungalow in 1920 Vancouver: Wedding Economy and Aesthetics in the Craftsman Model*, Mémoire de maîtrise, University of British Columbia, 1995, 107 p.

ULMER, Catherine Mary. *Canadian Planning through a Transnational Lens: the Evolution of Urban Planning in Canada, 1890-1930*, Thèse de doctorat, McGill University, 2017, 291 p.

3.0. Sites Internet

BANQUE DU CANADA. Feuille de calcul de l'inflation.
(<https://www.banqueducanada.ca/taux/renseignements-complementaires/feuille-de-calcul-de-linflation/>)

BOURDAGES, G. *Logements ouvriers*. Société d'histoire de La Prairie-de-la-Magdeleine.
(<https://shlm.info/articles/logements-ouvriers/>, consulté le 20 janvier 2025)

DRUMMOND, A. Fisher, Sydney Arthur. Dans *Dictionnaire biographique du Canada*.
(http://www.biographi.ca/fr/bio/fisher_sydney_arthur_15F.html, consulté le 18 septembre 2023)

BURR, G. Greenshields, Edward Black. Dans *Dictionnaire biographique du Canada*.
(https://www.biographi.ca/fr/bio/greenshields_edward_black_14F.html, consulté le 8 janvier 2025)

Lighthall, W. D. (William Douw), 1857-1954
(<https://archivalcollections.library.mcgill.ca/index.php/lighthall-w-d-william-douw-1857-1954>, consulté le 10 octobre 2023)

MONTRÉAL (VILLE). Catalogue des archives de la Ville de Montréal.
(<https://archivesdemontreal.ica-atom.org/8i68j>, consulté le 5 décembre 2023)

MONTRÉAL (VILLE). Histoire de Montréal-Est
<https://ville.montreal-est.qc.ca/histoire-et-patrimoine/histoire-de-montreal-est/>, consulté le 5 novembre 2021)

QUÉBEC (PROVINCE). ASSEMBLÉE LÉGISLATIVE. *Journal des débats* - 1919-1936
(<https://www.assnat.qc.ca/fr/travaux-parlementaires/journaux-debats.html>)

QUÉBEC (PROVINCE). ASSEMBLÉE NATIONALE. *Dictionnaire des parlementaires du Québec de 1764 à nos jours - Assemblée nationale du Québec*,
(<https://www.assnat.qc.ca/fr/membres/notices/index.html>, consulté le 16 janvier 2025)

QUÉBEC (PROVINCE). ASSEMBLÉE NATIONALE. *Lois annuelles du Québec (1867-)*.
(<https://www.bibliotheque.assnat.qc.ca/fr/6966-recherche-%E2%80%93-lois-annuelles-du-quebec-1867>)

QUÉBEC (PROVINCE). MINISTÈRE DES AFFAIRES MUNICIPALES ET DE L'HABITATION. Au cœur du développement du Québec depuis 100 ans. Québec, Ministère des Affaires municipales et de l'Habitation, 2022, 64 p. (<https://www.mamh.gouv.qc.ca/ministere/100e-anniversaire-du-ministere/chronologie-legislative/>, consulté le 18 juin 2021)

PARCS CANADA. *Personnage historique national de Thomas Adams (1871-1940)*.
(<https://parcs.canada.ca/culture/designation/personnage-person/thomas-adams>, consulté le 12 décembre 2023).