

UNIVERSITÉ DU QUÉBEC

MÉMOIRE PRÉSENTÉ À  
L'UNIVERSITÉ DU QUÉBEC À TROIS-RIVIÈRES

COMME EXIGENCE PARTIELLE  
DE LA MAÎTRISE EN ÉTUDES QUÉBÉCOISES

PAR  
IAN MERCIER

LA PROPRIÉTÉ RÉSIDENIELLE ET LOGEMENT OUVRIER EN CONTEXTE  
D'INDUSTRIALISATION : DRUMMONDVILLE 1900-1932

DÉCEMBRE 2016

Université du Québec à Trois-Rivières

Service de la bibliothèque

Avertissement

L'auteur de ce mémoire ou de cette thèse a autorisé l'Université du Québec à Trois-Rivières à diffuser, à des fins non lucratives, une copie de son mémoire ou de sa thèse.

Cette diffusion n'entraîne pas une renonciation de la part de l'auteur à ses droits de propriété intellectuelle, incluant le droit d'auteur, sur ce mémoire ou cette thèse. Notamment, la reproduction ou la publication de la totalité ou d'une partie importante de ce mémoire ou de cette thèse requiert son autorisation.

## RÉSUMÉ

L'urbanisation et l'industrialisation du Québec au début du XX<sup>e</sup> siècle changent les modes de production; on délaisse progressivement une économie fondée sur la culture du sol pour une économie s'appuyant sur la capacité des entreprises industrielles à mobiliser des capitaux et la force de travail à une échelle de plus en plus grande<sup>1</sup>. L'apparition de la grande industrie transforme les enjeux liés à la propriété, car, d'une part, le territoire doit être aménagé afin de permettre son implantation et, d'autre part, parce qu'elle bouleverse l'utilisation du sol et la répartition de la propriété. De plus, le pouvoir attractif de la ville et des centres de production entraîne une poussée démographique et l'émergence de nouvelles pratiques dans le domaine de l'habitation. Notre étude vise à mieux comprendre, en se penchant sur l'exemple de Drummondville durant le premier tiers du XX<sup>e</sup> siècle, en quoi la transition rapide au capitalisme industriel modifie les rapports et enjeux liés à la propriété et au logement.

Le premier chapitre se consacre à l'aménagement du territoire et à l'implantation de réseaux de services publics et de transport. On remarque que les infrastructures urbaines se développent de manière inégale dans la ville et ses environs immédiats. Par ailleurs, l'implantation de réseaux de transport, essentiels à l'industrie, va transformer le paysage urbain et provoquer la réaction négative de bien des propriétaires. Ainsi, les intérêts financiers et parfois publics justifiant l'aménagement du territoire vont s'opposer au droit à la propriété. Le second chapitre traite des transformations du milieu de l'immobilier en période d'industrialisation. L'élite drummondvilloise instrumentalise la Corporation municipale pour régler le bâti résidentiel afin de maintenir la croissance des valeurs immobilières de certains secteurs, créant ainsi une ségrégation de l'espace. De plus, l'identification des principaux propriétaires et l'étude de leur profil

---

<sup>1</sup> Yvan Rousseau, « Drummondville et Victoriaville au XX<sup>e</sup> siècle : d'une transition à l'autre », dans Claude Bellavance, Yvan Rousseau et Jean Roy, dir. *Histoire du Centre-du-Québec*, Québec, Les Presses de l'Université Laval, 2013 : 497.

socioéconomique témoignent de différentes stratégies d'investissement dans le domaine foncier et de l'habitation. Leur étude permet de comprendre comment se mettent en place des mécanismes de reproduction sociale propre à cette période de forte industrialisation. Par ailleurs, la planification du logement est principalement l'affaire des industriels et de la Corporation municipale et vise essentiellement à offrir des logements aux cadres et à la main-d'œuvre qualifiée, laissant le logement ouvrier se développer de manière chaotique et improvisée. Le troisième chapitre examine l'adaptation des ménages aux nouveaux modes d'habitation. Nous y analysons l'évolution des pratiques résidentielles en portant une attention particulière aux non-proprétaires et aux ouvriers. Une des originalités de notre recherche tient du fait qu'elle superpose différentes échelles d'analyse, car nous analysons conjointement l'implantation des structures reliées à l'industrialisation et leurs répercussions sur la propriété et le logement.

## REMERCIEMENTS

Je tiens à remercier Thierry Nootens et Yvan Rousseau pour l'aide inestimable qu'ils m'ont apportée tout au long de cette entreprise. Merci également au Conseil de recherches en sciences humaines, à la ville de Trois-Rivières et à la Fondation de l'UQTR qui ont contribué à la réalisation de ce projet par les bourses qu'ils m'ont octroyées.

Je veux aussi remercier le Centre interuniversitaire d'études québécoises et son personnel pour leur soutien et encadrement. Je pense ici à Jean-François Hardy, Chantale Dureau et François Antaya qui m'ont guidé dans le traitement des recensements et des rôles d'évaluation, ainsi qu'à Lucia Ferretti, Marise Bachand, France Normand, Sylvie Taschereau, Pierre Lanthier, Claude Bellavance et René Hardy pour leurs conseils judicieux.

Finalement, je remercie quelques amis : Paul-Étienne Rainville, Steven Hill, Charles Dupras, Charles-Alexandre Bilodeau, Adam Lemire, Jonathan Bernier, Fred Proulx, Marc Denoncourt et Patrick Thiffault pour leurs conseils; Rémy D'Amboise, Paul Montambault et Maxime Gaboury pour la recherche et le dépouillement d'archives.

## TABLE DES MATIÈRES

<b>RÉSUMÉ</b> .....	i
<b>REMERCIEMENTS</b> .....	iii
<b>TABLE DES MATIÈRES</b> .....	iv
<b>LISTE DES TABLEAUX</b> .....	vi
<b>LISTE DES FIGURES</b> .....	vii
<b>LISTE DES CARTES</b> .....	viii
<b>INTRODUCTION</b> .....	1
<b>Bilan de la production scientifique</b> .....	3
<b>L'histoire urbaine</b> .....	3
L'industrie et ses effets sur l'urbanisation .....	4
Le capital foncier et les réseaux urbains .....	7
Le rôle du pouvoir municipal.....	8
<b>L'histoire de la famille et du logement ouvrier</b> .....	12
La famille et l'industrialisation .....	12
Le logement ouvrier et le marché immobilier.....	14
<b>Les questions de recherche</b> .....	18
<b>Sources</b> .....	19
<b>Méthodologie</b> .....	21
Collecte des données .....	21
L'analyse des données .....	23
<b>Plan de l'étude</b> .....	24
<b>CHAPITRE 1 – L'IMPLANTATION DES RÉSEAUX : ENJEUX, POUVOIRS ET CONFLITS</b> .....	26
<b>1.1 Les pouvoirs de la ville et les infrastructures urbaines</b> .....	27
<b>1.2. Deux réseaux à la base de l'essor industriel</b> .....	33
<b>1.3. Litiges en justice au sujet des réseaux publics et privés</b> .....	36
1.3.1 Conflits lors de la construction des réseaux.....	36
1.3.2. Expropriation et servitude .....	38
1.3.3. Conflits concernant les responsabilités et la taxation des réseaux publics ...	43
<b>Conclusion</b> .....	45

<b>CHAPITRE 2 — LA PROPRIÉTÉ ET LE LOGEMENT LOCATIF PLANIFIÉ</b>	48
<b>2.1. La Corporation municipale</b>	49
2.1.1. La Corporation municipale et l'élite propriétaire	49
2.1.2. Le bâti résidentiel et la réglementation municipale	52
2.1.3. Organisation du logement par la Corporation municipale	56
<b>2.2. La grande industrie</b>	61
2.2.1. Les propriétés de l'industrie	62
2.2.2. Organisation du logement par la grande entreprise	65
<b>2.3. Les grands investisseurs immobiliers</b>	67
2.3.1. Les logements possédés par les investisseurs locaux	72
2.3.1.1. Les industriels locaux et le logement locatif	74
2.3.1.2. Les commerçants locaux investissant dans le logement	78
<b>Conclusion</b>	79
<b>CHAPITRE 3 — LES NON-PROPRIÉTAIRES ET LE LOGEMENT OUVRIER</b>	82
<b>3.1. L'industrialisation à l'origine de nouveaux comportements résidentiels</b>	83
3.1.1. Le salariat et le travail des fils et filles	83
3.1.2. La mobilité et la faible diversité d'emploi	87
<b>3.2. Les pratiques résidentielles en milieu populaire</b>	90
3.2.1. Le déclin de la propriété résidentielle	90
3.2.2. L'argent du loyer et l'entassement des ménages d'ouvriers locataires	93
3.2.3. Les pensionnaires	98
3.2.4. L'aide aux sans-domiciles	100
<b>Conclusion</b>	102
<b>CONCLUSION</b>	105
<b>BIBLIOGRAPHIE</b>	113

## LISTE DES TABLEAUX

- Tableau 1 : Valeurs immobilières (terrains et immeubles) détenues par les six plus grands propriétaires en 1921 et 1930 (\$)**.....67
- Tableau 2 : Mode d'habitation des chefs de ménage de Drummondville selon les catégories socioprofessionnelles, 1921 (nombre de ménages)**.....92
- Tableau 3 : Évolution du nombre de pensionnaires (nombre d'individus), des liens avec le chef de ménage (%) et du nombre de domestiques (nombre d'individus), 1901, 1911, 1921**.....98



## LISTE DES FIGURES

- Figure 1 : Répartition de la propriété immobilière (terrains et constructions) selon les détenteurs en 1921.....61**
- Figure 2 : Répartition de la propriété immobilière (terrains et constructions) selon les détenteurs en 1930.....62**
- Figure 3 : Évolution de la propriété résidentielle (\$) selon les propriétaires : industries, Corporation municipale et investisseurs particuliers, 1921-1930.....73**
- Figure 4 : Évolution de la propriété résidentielle (\$) chez les investisseurs particuliers selon le nombre d'immeubles possédés, 1921-1930.....73**
- Figure 5 : Évolution du travail salarié chez les fils et filles des chefs de ménage selon le sexe, 1901, 1911, 1921 (%).....86**
- Figure 6 : Évolution des moyennes des salaires gagnés par les fils et filles du chef du ménage selon le sexe, 1901, 1911, 1921 (\$).....87**

## LISTE DES CARTES

- Carte 1 : Étalement urbain et formation de villages ouvriers hors des limites de la municipalité de Drummondville entre 1921 et 1930.....31**
- Carte 2 : Terrains impliqués dans des poursuites judiciaires pour expropriation opposant le Canadien National et quatre propriétaires de Drummondville (1929).....40**
- Carte 3 : Emplacement des logements appartenant à la Corporation municipale de Drummondville en 1921.....57**
- Carte 4 : Emplacement des logements appartenant à Alexandre Mercure à Drummondville en 1921.....76**

## INTRODUCTION

Au tournant du XX<sup>e</sup> siècle, la majorité des familles paysannes du Centre-du-Québec sont propriétaires du lopin de terre qu'elles cultivent<sup>1</sup>. Ainsi, la propriété de la terre est un des fondements de la culture paysanne. C'est en ce sens que le sociologue et historien Yvan Rousseau soutient que malgré une diversité de statuts et d'activités économiques, « c'est la qualité de propriétaire qui confère à l'ensemble [de la paysannerie] sa cohésion sociale. »<sup>2</sup> À l'approche du XX<sup>e</sup> siècle, l'urbanisation et l'industrialisation drainent les populations vers la ville et le rapport à la propriété du sol s'en trouve bouleversée. L'essor industriel de Drummondville au cours des années 1910 et 1920 s'explique par l'accès à des sources d'énergie, par la présence d'une main-d'œuvre abondante et disponible, ainsi que par des politiques municipales incitatives telles que les exemptions de taxe ponctuellement offertes aux entreprises. Au cours des années 1920, l'arrivée massive de capitaux américains et anglais fait de Drummondville l'une des plus grandes villes industrielles du Québec<sup>3</sup>. En conséquence, la population drummondvilloise va presque doubler dans les années 1920, et ce, sans compter les populations ouvrières qui se massent dans les pourtours de la ville<sup>4</sup>. Notons que l'exode rural qui en découle s'explique aussi par la modernisation de l'agriculture et l'occupation des bonnes terres arables au XIX<sup>e</sup> siècle<sup>5</sup>.

Cette poussée démographique pose de nouveaux défis pour l'aménagement du territoire et participe à l'instauration de nouveaux rapports de pouvoir au sein de la

---

<sup>1</sup> Yvan Rousseau, « Les structures sociales d'un terroir. Hiérarchie des fortunes et diversité des statuts », dans Claude Bellavance, Yvan Rousseau et Jean Roy, dir. *Histoire du Centre-du-Québec*, Québec, Les Presses de l'Université Laval, 2013 : 245.

<sup>2</sup> *Ibid.*

<sup>3</sup> Evelyne Lemaire, « Le rôle du paysage dans l'évolution d'une ville industrielle. La géographie structurale de Drummondville », Mémoire de maîtrise, Université de Montréal, 2011 : 49.

<sup>4</sup> Claude Bellavance, « La poussée urbaine et industrielle des deux premiers tiers du XX<sup>e</sup> siècle », dans Claude Bellavance, Yvan Rousseau et Jean Roy, dir. *Histoire du Centre-du-Québec*, Québec, Les Presses de l'Université Laval, 2013 : 484.

<sup>5</sup> L'exode rural est déjà commencé au début du siècle, car le recensement de 1901 à Drummondville nous apprend que la majorité des chefs de ménage, 70 %, provient d'un milieu rural.

société entre les propriétaires fonciers de la ville et la masse ouvrière non-propriétaire qui s'y installe<sup>6</sup>. Ainsi, contrairement au paysan, l'ouvrier locataire « ne possède ni exploitation sur laquelle capitaliser ni contrôle sur son travail qu'il loue à l'industriel ou l'entrepreneur. »<sup>7</sup> Le marché du logement peine à répondre à la forte demande et aux moyens économiques des ménages ouvriers. Plusieurs de ces ménages vont devoir s'adapter à un milieu résidentiel qui leur laisse peu d'opportunité. Même si le bâti résidentiel évolue et s'adapte à la croissance démographique, notamment par la construction d'immeubles à logement, le marché locatif ne suffit pas à répondre à la demande. Les usines, implantées dans les pourtours de la ville centre vont attirer près d'elles les nouveaux arrivants et donnent naissance à des villages ouvriers à proximité de leurs établissements<sup>8</sup>. Ces formations urbaines s'expliquent par la faible mobilité des journaliers qui doivent se rendre travailler à pied, mais également par le « besoin inévitable en logement que le territoire, compris à l'intérieur des limites administratives de la ville, ne pouvait pas à lui seul assurer »<sup>9</sup>. En effet, pour la plupart d'entre eux, « la valeur de la propriété foncière, les taxes qui en découlent et les coûts du logement sont trop élevés pour leurs modestes salaires. »<sup>10</sup> Si le faible taux de taxation les encourage à s'installer près des usines et en dehors des limites administratives de la ville, cela freine le développement des infrastructures de services essentiels. En effet, la relative autonomie de ces agglomérations urbaines nuit à la mise au point de mesures limitant les problèmes qui vont de pair avec une croissance anarchique du tissu urbain. En somme, l'intérêt d'étudier cette ville à vocation régionale tient au caractère rapide de son industrialisation et de son peuplement ainsi qu'à l'acuité des problèmes qu'elle a vécus en matière d'hébergement pour les familles ouvrières<sup>11</sup>. De plus, Drummondville se

<sup>6</sup> À ce sujet voir Isabelle Huppé, « Les premiers immeubles d'appartements de Montréal, 1880–1914. Un nouveau type d'habitation », *Revue d'histoire urbaine*, vol. 39, no 2, 2011 : 40-5.

<sup>7</sup> Yvan Rousseau, « Drummondville et Victoriaville au XX<sup>e</sup> siècle : d'une transition à l'autre » : 516.

<sup>8</sup> Ce phénomène est étudié dans : Everett C. Hugues, *Rencontre de deux mondes. La crise d'industrialisation du Canada français*. Montréal, Les Éditions du Boréal Express, 1972, 390 p.; Pierre Grondin, « Saint-Joseph-de-Grantham, une municipalité ouvrière au Québec 1920-1955 », *Mémoire de maîtrise en histoire*, Université de Sherbrooke, 1986, 232 p.

<sup>9</sup> Evelyne Lemaire, « Le rôle du paysage dans l'évolution d'une ville industrielle » : 55.

<sup>10</sup> François Guérard et Yvan Rousseau, « La santé et l'assistance sociale : naissance d'une institution publique », Claude Bellavance, Yvan Rousseau et Jean Roy, dir., *Histoire du Centre-du-Québec*, Québec, Les Presses de l'Université Laval, 2013 : 570.

<sup>11</sup> Micheline Martin, *Drummondville : son développement et ses travailleurs 1925-1940*, Drummondville,

caractérisé aussi par la diversité des acteurs qui interviennent dans le marché locatif : la Corporation municipale, la grande industrie, les industriels et commerçants locaux, l'Association des propriétaires, la Chambre de commerce, etc.

Notre projet se situe à la croisée de trois champs de recherche : l'histoire urbaine, l'histoire de la famille et l'histoire du logement ouvrier. Étant donné le nombre considérable de recherches dans chacun de ces domaines, en particulier celui de l'histoire urbaine, nous avons mis à contribution et analysé les travaux concernant la fin du XIX<sup>e</sup> et le début du XX<sup>e</sup> siècle, en portant une attention particulière aux études traitant du Québec. Ainsi, il sera aisé de comprendre comment notre étude s'inspire des acquis de ces champs d'études tout en démontrant en quoi elle vise à combler certaines lacunes de l'historiographie. D'abord, nous passerons en revue les études en histoire urbaine qui concernent l'aménagement et les transformations de l'espace urbain en période d'industrialisation. Ensuite, nous nous pencherons sur l'histoire du logement et de la famille, pour comprendre quelles ont été les conséquences de l'industrialisation sur l'organisation des ménages.

## **BILAN DE LA PRODUCTION SCIENTIFIQUE**

### **L'HISTOIRE URBAINE**

L'histoire urbaine traitant du XIX<sup>e</sup> et du XX<sup>e</sup> siècle permet de mesurer les effets engendrés par le capital industriel. Plusieurs études ont associé l'urbanisation à un phénomène lié à l'industrialisation; analysant ainsi les stratégies des grandes entreprises et les effets de leur implantation dans une région. On parle alors de facteur de développement externe et l'on observe l'influence des capitaux étrangers. D'autres ont davantage soulevé le rôle des promoteurs fonciers et des corporations municipales dans l'aménagement du territoire en mettant l'accent sur les effets des capitaux indigènes.

## L'industrie et ses effets sur l'urbanisation

L'étude d'Everett Hugues, *French Canada in Transition*, dont la première parution remonte à 1943, traite des transformations de la ville de Drummondville avec l'implantation de la grande industrie pendant l'entre-deux-guerres. Il y décrit la formation des villages ouvriers en périphérie de la ville et fait état des conditions qui prévalent dans les logements. On remarque donc que, même pour les contemporains de la période à l'étude, le cas de Drummondville suscite intérêts et questionnements. Pour l'auteur, les problèmes sociaux que vit la population canadienne-française qui s'installe dans les faubourgs hors du centre de la ville s'expliquent par la persistance des comportements ruraux et par un décalage entre les mentalités de la campagne et de la ville. Il décrit ainsi l'adaptation laborieuse des Canadiens français aux traditions rurales à une vie urbaine et industrielle. Le retard dans l'implantation des infrastructures de services dans ces aires nouvellement construites s'explique notamment par la culture rurale de ces habitants qui partagent une « méfiance extrême des dépenses publiques »<sup>12</sup> et un « mépris de l'entraide collective »<sup>13</sup>, ce qui explique pourquoi ils évitent par tous les moyens les taxes imposées par la ville. Nous prendrons nos distances ici vis-à-vis de cette analyse décrivant le retard matériel des populations moins nanties par des critères culturels, préférant plutôt souligner leur agentivité et capacité d'adaptation devant des transformations sociales et économiques hors de leur contrôle.

Le rapport entre la ville-centre et les banlieues avoisinantes lors de l'urbanisation sont largement étudiés. La théorie du zonage, développée par l'École de Chicago, décrit un processus de développement où la banlieue prospère alors que le centre des villes s'appauvrit. Richard Harris et Robert Lewis ont démontré que la croissance des villes nord-américaines du début du XIX<sup>e</sup> siècle ne correspond pas à ce modèle. Ils soutiennent que les banlieues « were lower in status than central cities until the 1950s »<sup>14</sup>. Selon les auteurs, la pérennité du *zonal model* tient au fait que les tenants de cette théorie décrivent l'urbanisme selon un prisme téléologique qui cherche à voir dans la société de

<sup>12</sup> Everett C. Hugues, *Rencontre de deux mondes* : 213.

<sup>13</sup> *Ibid.* : 211.

<sup>14</sup> Richard Harris et Robert Lewis, « Constructing a Fault(y) Zone: Misrepresentations of American Cities and Suburbs, 1900-1950 », *Annals of the Association of American Geographers*, 1998, vol. 88, no 4 : 623.

l'époque les signes expliquant la situation actuelle. L'exemple de Drummondville, comme nous l'observerons, correspond davantage au modèle développé par Harris et Lewis, car les villages ouvriers en périphérie de la ville-centre sont nettement plus défavorisés en matière de ressources.

Une autre étude de Lewis met en lumière les causes expliquant pourquoi les centres de production industrielle se retrouvent en périphérie des villes-centres. Il identifie trois facteurs déterminants qui exercent des influences centrifuges. Les entreprises, selon lui, ont besoin de grands lots abordables, de facilités de transport et de terrains vacants afin de permettre l'installation de nouvelles méthodes de production axées sur la mécanisation et la rationalisation<sup>15</sup>. C'est pourquoi la proportion des terrains possédés par la grande industrie va brusquement augmenter à Drummondville au cours de notre période. La grande industrie devient la plus importante propriétaire foncière de la ville. Elle va d'ailleurs modifier le marché immobilier local et amener les ménages ouvriers à s'installer à proximité des usines : « the growing number of small, cheap dwellings on the periphery made the suburbs an attractive area for industry and workers »<sup>16</sup>. Le capital industriel paraît être l'impulsion nécessaire à l'essor de la ville : « capital, especially large chunks of it, froze in the urban landscape, and formed the base upon which new flows of capital would agglomerate »<sup>17</sup>. Cet essor, comme nous le verrons, se fait bien souvent au détriment de la classe ouvrière, puisque l'industrialisation a davantage amplifié les inégalités sociales.

L'influence du capital industriel sur le façonnement d'une ville a fait l'objet de travaux de la part de Pierre Lanthier depuis les années 1980<sup>18</sup>. Il évoque notamment la latitude dont bénéficient les investisseurs capitalistes au début du XX<sup>e</sup> siècle : « l'administration publique fédérale, tout autant que provinciale, était incapable d'intervenir dans des dossiers complexes comme l'aménagement des territoires ou la

---

<sup>15</sup> Robert Lewis, « A city transformed: manufacturing districts and suburban growth in Montreal, 1850–1929 », *Journal of Historical Geography*, vol. 27, no 1, 2001 : 24.

<sup>16</sup> *Ibid.* : 27.

<sup>17</sup> *Ibid.* : 31.

<sup>18</sup> Pierre Lanthier, « Stratégie industrielle et développement régional : le cas de la Mauricie au XX<sup>e</sup> siècle », *Revue d'histoire de l'Amérique française*, vol. 37, no 1, 1983 : 3-19.

surveillance des pratiques financières »<sup>19</sup>. Il démontre le poids de l'industrie dans l'organisation de villes lors de cette période, particulièrement dans les villes dites de compagnies. Toutefois, ce modèle d'analyse ne doit pas s'appliquer à toutes les villes industrielles. Dans une étude en collaboration avec Normand Brouillette sur la ville de Shawinigan Falls, Lanthier prévient des risques d'imputer aux seules entreprises le pouvoir de structurer le développement urbain. En effet, malgré un plan initial ambitieux promu par les industriels qui permet à la ville de naître dans le « cadre des stratégies d'expansion d'une entreprise »<sup>20</sup>, l'émergence d'une bourgeoisie locale, désireuse de participer aux prises de décisions, force les compromis. Cette élite locale en émergence vise l'amélioration des services urbains et souhaite un milieu favorable aux intérêts des professions libérales et du petit commerce.

Dans le même ordre d'idées, l'étude de Gérard Bouchard, « Élités, entrepreneurship et conflits de pouvoir au Saguenay (1890-1920) », s'intéresse aux luttes commerciales et économiques entre entrepreneurs. Il analyse les stratégies mises en œuvre par les industriels et commerçants pour contrôler une ville et même une région. À partir de la notion de zone d'influence des entreprises, l'auteur expose comment les intérêts inconciliables des industriels les amènent à s'affronter. Bouchard utilise la distinction entre francophones et anglophones pour rendre compte de ces conflits pour la mainmise sur une région<sup>21</sup>. Les conflits et oppositions sont également tumultueux à Drummondville. Par contre, après le départ de l'ancienne élite anglophone au début du XX<sup>e</sup> siècle, les conflits vont tout de même se poursuivre parmi la nouvelle élite francophone émergente<sup>22</sup>. Nous comptons observer ces luttes grâce aux archives judiciaires et les journaux.

---

<sup>19</sup> Pierre Lanthier, « Être patron au Québec au début du XX<sup>e</sup> siècle : trois essais biographiques », *Revue d'histoire de l'Amérique française*, vol. 57, no 1, 2003 : 129.

<sup>20</sup> Pierre Lanthier et Normand Brouillette, « Shawinigan Falls de 1898 à 1930 : l'émergence d'une ville industrielle au sein du monde rural », *Urban History Review/Revue d'histoire urbaine*, vol. 19, 1990 : 52.

<sup>21</sup> Gérard Bouchard, « Élités, entrepreneurship et conflits de pouvoir au Saguenay (1890.1920) », *Histoire Sociale*, 1997, vol. 30, no 60 : 267-299.

<sup>22</sup> Notons que les tensions entre anglophones et francophones ressurgissent à compter des années 1920 avec l'arrivée de la grande industrie.



## **Le capital foncier et les réseaux urbains**

L'ouvrage de Paul-André Linteau paru en 1980 intitulé *Maisonneuve ou comment des promoteurs fabriquent une ville, 1883-1918*<sup>23</sup> marque un tournant dans l'historiographie urbaine au Québec et une nouvelle perspective se dégage soulignant le rôle du capital foncier dans le développement urbain. On délaisse ainsi l'influence du capital exogène pour étudier les mécanismes propres à la promotion foncière. L'auteur démontre qu'en cherchant à faire fructifier leurs investissements, les propriétaires terriens montréalais vont mettre en œuvre des stratégies de mise en valeur des sols essentiellement par la promotion industrielle et l'aménagement du territoire. Des mesures incitatives sont adoptées afin d'attirer les entreprises avec des exemptions de taxes et la construction d'infrastructures. Par ailleurs, contrairement au capital industriel, majoritairement détenu par les anglophones au Québec lors de cette période, le capital foncier est davantage le domaine d'investissement des francophones<sup>24</sup>. Nous observons également à Drummondville, au début du XX<sup>e</sup> siècle, un transfert des pouvoirs de l'élite anglophone vers l'élite francophone en ce qui a trait à l'immobilier<sup>25</sup>.

De plus, l'un des aspects les plus conflictuels du financement des installations municipales soulevé par Linteau tient au fait que le coût des infrastructures, bâties pour accueillir les usines, se trouve assumé par les populations qui en tirent le moins de profit. En effet, étant donné que les industries bénéficient d'exemption de taxes, ces dernières échoient aux propriétaires immobiliers qui vont se tourner vers les locataires en augmentant les loyers pour se rembourser. On peut donc dire que les intérêts des locataires s'opposent à ceux des propriétaires, puisque le loyer augmente au fur et à mesure que les stratégies promotionnelles font augmenter les taxes foncières de la ville. Soulignons que le nombre élevé de petits propriétaires à Drummondville fait en sorte que la ponction financière découlant des exemptions de taxe est aussi exercée sur ces

---

<sup>23</sup> Paul-André Linteau, *Maisonneuve ou Comment des promoteurs fabriquent une ville, 1883-1918*, Montréal, Boréal, 1980, 281 p.

<sup>24</sup> L'intérêt de la bourgeoisie canadienne-française pour l'immobilier est également mis en valeur par Gary Caldwell, « Les industriels francophones : Victoriaville au début du siècle », *Recherches sociographiques*, vol. 24, no 1, 1983 : 9-31.

<sup>25</sup> Evelyne Lemaire, « Le rôle du paysage dans l'évolution d'une ville industrielle » : 52.

propriétaires individuels qui, sans locataire, se trouvent à financer les exemptions et les infrastructures urbaines dédiées en partie aux grandes entreprises industrielles.

L'étude des réseaux et infrastructures urbaines prend véritablement son essor dans les années 2000<sup>26</sup>. Claire Poitras met en lumière les stratégies de développement des marchés mises en œuvre par les opérateurs de réseaux<sup>27</sup>. L'auteure soutient que l'histoire des réseaux démontre que les objectifs qui président leur construction visent d'abord l'enrichissement<sup>28</sup>. Si ce jugement s'applique parfaitement aux réseaux privés, il nous invite à aborder l'implantation des infrastructures urbaines à Drummondville comme une entreprise économique visant la rentabilité. D'ailleurs, des sommes considérables sont investies par la Corporation municipale afin de construire des installations adaptées aux besoins des entreprises alors que des zones résidentielles ouvrières demeurent sans aqueduc et système d'égout.

### **Le rôle du pouvoir municipal**

Depuis les années 1990, plusieurs études en histoire urbaine au Québec ont examiné le rôle du pouvoir municipal et des rapports entre sphères publiques et intérêts privés. Les politiques municipales, les associations et les conseils municipaux ont été analysés. Certaines enquêtes révèlent les relations de complicité qui prévalent entre les propriétaires fonciers et les administrations et gouvernements municipaux. Ainsi, on délaisse quelque peu les capitaux comme facteurs de développement, pour se tourner vers les acteurs sociaux et la gouvernance municipale. À titre d'exemple, Mireille Lehoux s'est intéressée au rôle de la Corporation municipale de Trois-Rivières dans la promotion industrielle entre 1870 et 1920. Elle constate alors la création de réseaux de

---

<sup>26</sup> Dany Fougères, *L'approvisionnement en eau à Montréal. Du privé au public, 1796-1860*, Sillery (Québec), Septentrion, 2004, 472 p.; François Guérard, « L'hygiène publique et la mortalité infantile dans une petite ville : le cas de Trois-Rivières, 1895-1939 », *Cahiers québécois de démographie*, vol. 30, no 2, 2001 : 231-259 ; GUÉRARD, François Guérard et France Normand, « Du local au global : appréhender la ville dans ses espaces relationnels », *Le phénomène urbain au Québec. Échelles, approches et matériaux*, Coll. Cheminements, CIÉQ, 2002 : 24-27.

<sup>27</sup> C'est par l'étude du réseau de la téléphonie que l'auteure évalue l'apport des réseaux techniques et des infrastructures urbaines à l'organisation de la ville.

<sup>28</sup> Claire Poitras, « Construire la ville : réseaux et territoire », *Le phénomène urbain au Québec. Échelles, approches et matériaux*, Coll. Cheminements, CIÉQ, 2002 : 14.

sociabilité qui élaborent « des stratégies de liaison et d'influence en vue de la réalisation de leurs objectifs communs »<sup>29</sup>. C'est la petite bourgeoisie d'affaires, dont plusieurs agents sont propriétaires fonciers, qui a intérêt à ce que l'économie locale soit dynamique qui domine le conseil trifluvien. Elle tire donc profit de l'industrialisation et de l'expansion de Trois-Rivières. Évidemment, les locataires sont absents de ces réseaux, puisque le cens électoral est en vigueur et que la propriété est nécessaire pour l'exercice des droits politiques. En ce sens, on ne peut considérer la gouvernance municipale comme un outil démocratique. Le degré de démocratisation de la vie politique à l'échelle locale est relativement faible à l'époque. Comme le rappelle Michèle Dagenais : « parce que le système municipal québécois a été élaboré en appui au management de la propriété foncière, les obligations et les responsabilités facultatives qui en découlent ont d'abord toutes convergé dans cette direction [...] les élites urbaines ont donc cherché à asseoir leur légitimité en affirmant d'abord le caractère privé de la « corporation » municipale. »<sup>30</sup>

En ce sens, le zonage fait partie des mesures de réglementation adoptées par les municipalités afin de contrôler l'aménagement du territoire et le marché immobilier. Richard Dennis explique que les « zoning by-laws » permettent le développement tout en garantissant une stabilité dans la valeur des immeubles existants. En effet, la construction sans restriction d'appartements modestes est perçue par les propriétaires comme une menace à la valeur des terrains déjà présents : « residential restrictions, concerned primarily with the protection of existing property interests and values, had to evolve gradually into a system that looked forwards as well as backwards »<sup>31</sup>. Au cœur du progrès industriel et de l'urbanisation, ces restrictions se situent entre bouleversement, développement et continuité. Il s'agit alors de légiférer pour contrôler les modes de construction, mais aussi les zones d'habitation selon les différents types de bâtiment. Même si de nombreuses dérogations spéciales ont été adoptées pour

<sup>29</sup> Mireille Lehoux, « Élus municipaux et promotion industrielle à Trois-Rivières, 1870-1920 », Mémoire de maîtrise en études québécoises, Université du Québec à Trois-Rivières, 1994 : 21.

<sup>30</sup> Michèle Dagenais, « Le domaine municipal au Québec : un espace méconnu », *Le phénomène urbain au Québec. Échelles, approches et matériaux*, Coll. Cheminements, CIÉQ, 2002 : 40.

<sup>31</sup> Richard Dennis, « Zoning before zoning: the regulation of apartment housing in early twentieth century Winnipeg and Toronto », *Planning Perspectives*, no 15, 2000 : 293.

contourner le règlement, le zonage constitue un outil aux mains des propriétaires pour orienter la croissance et garantir une certaine différenciation sociale de l'espace. Il est intéressant de constater comment, à Drummondville et dans les aires ouvrières en périphérie, la réglementation résidentielle va diviser le territoire et influencer les valeurs immobilières.

L'étude comparative de quatre banlieues montréalaises entre 1875 et 1920 effectuée par Jean-Pierre Collin fait ressortir « que cette utilisation privée de la corporation municipale par des intérêts locaux se perçoit dans l'ensemble de l'activité règlementaire »<sup>32</sup>. Ainsi, la réglementation dans certaines municipalités, dominées par la bourgeoisie locale, est plus stricte que dans les faubourgs industriels et ne vise pas uniquement à garantir un conformisme dans les immeubles construits, mais bien à promouvoir un style de vie bourgeois. L'imposition de lois régissant les comportements des individus et visant à éliminer les dangers pour la santé publique trahit une volonté de défendre un mode de vie « propre aux couches sociales supérieures qui fuient la cohue des quartiers centraux de l'agglomération »<sup>33</sup>. Que ce soit par l'interdiction d'animaux de ferme ou de certains commerces, l'objectif de ces politiques est évidemment la ségrégation de plus en plus contraignante des activités et des hommes.

L'historienne Kathleen Lord a d'ailleurs démontré que cette réglementation élaborée par la bourgeoisie locale propriétaire foncière de la municipalité de Saint-Henri est portée par une idéologie libérale valorisant une distinction nette entre espaces publics et privés. Souhaitant l'ordre et la stabilité dans les espaces voués au commerce, l'élite locale cherche à encadrer la construction d'habitations populaires : « the local propertied elite desired a well-ordered and -managed central commercial street free of disturbance »<sup>34</sup>. On observe alors un conflit entre la *street culture*, l'utilisation sociale

---

<sup>32</sup> Jean-Pierre Collin, « La Cité sur mesure : spécialisation sociale de l'espace et autonomie municipale dans la banlieue montréalaise, 1875-1920 », *Revue d'histoire urbaine*, vol. 13, no 1, juin 1984 : 32.

<sup>33</sup> *Ibid.* : 26.

<sup>34</sup> Kathleen Lord, « Permeable Boundaries : Negotiation, Resistance, and Transgression of Street Space in Saint-Henri, Quebec, 1875-1905 ». *Urban History Review/Revue d'histoire urbaine*, vol. 33, no 2, 2004 : 19.

populaire de la rue, et la volonté de contrôle de la bourgeoisie. Les rues de Saint-Henri deviennent alors un espace conflictuel où s'opposent les classes sociales.

Analysant les mesures mises en place par la municipalité de Drummondville pour l'aide accordée aux chômeurs lors de la crise économique des années 1930, Maude Roux-Pratte met en évidence l'influence des entrepreneurs et propriétaires immobiliers dans les politiques municipales<sup>35</sup>. En effet, étant donné que le gouvernement municipal se voit confier la charge d'organiser l'aide offerte par l'État, certains individus, par groupes interposés, font pression sur le Conseil de ville pour qu'il protège leurs investissements. La Ligue des propriétaires s'assure ainsi de la protection des intérêts de ses membres par l'adoption de secours direct pour le paiement du loyer. Les rapports de complicité entre intérêts privés et enjeux publics sont flagrants ici. De plus, il ne s'agit pas simplement d'offrir du travail aux chômeurs par la création de chantiers de travaux publics, comme c'est souvent le cas, mais bien d'une ingérence dans l'économie des ménages locataires en établissant tacitement l'ordre des priorités.

Au fil du temps, l'historiographie a donc exploré de manière multifactorielle la structuration de l'espace urbain, ou du moins, mis en lumière les différentes forces qui l'expliquent. L'histoire urbaine a permis d'identifier les acteurs du développement urbain tels que les élites politiques et économiques, les entreprises privées et les promoteurs immobiliers. Maintes études en histoire urbaine nous renseignent sur l'influence du capital industriel et foncier dans l'organisation de l'espace<sup>36</sup>. Par contre, on remarque que de plus en plus d'études visent à expliquer l'urbanisation des villes québécoises du début du XX<sup>e</sup> siècle par des facteurs internes de développement et des mécanismes qui leur sont propres. L'espace public est décrit comme un lieu de conflits où les politiques d'exclusions et d'inclusions du pouvoir municipal façonnent le territoire. Toutefois, ces études mettent de côté les réactions et le positionnement des

---

<sup>35</sup> Maude Roux-Pratte, « Les élites drummondvilloises et la crise des années 1930 : une étroite collaboration autour de l'assistance aux chômeurs », *Revue d'histoire de l'Amérique française*, vol. 58, no 2, 2004 : 217-244.

<sup>36</sup> Claire Poitras, « L'histoire urbaine au Québec durant les années 1990 : de nouvelles tendances? », *Revue d'histoire de l'Amérique française*, vol. 54, no 2, 2000 : 228.

autres groupes envers cette dynamique de formation du territoire<sup>37</sup>. Ainsi, nous devons prospecter du côté des études sur le logement ouvrier et de la famille pour découvrir le rapport à l'espace des classes populaires et souligner leur adaptation aux nouveaux modes d'habitation qu'amène l'industrialisation.

## **L'HISTOIRE DE LA FAMILLE ET DU LOGEMENT OUVRIER**

L'histoire du logement ouvrier a permis d'observer les conséquences des transformations structurelles de l'économie sur l'habitat. Les études féministes ont contribué à mettre en évidence l'agentivité et les stratégies des ménages en milieu urbain en soulignant notamment l'apport de chacun de leurs membres à l'économie familiale. L'analyse historique pénètre alors au cœur des ménages. L'histoire de la famille comme perspective historiographique s'est donc penchée sur la question du logement ouvrier en contexte d'industrialisation. La mise à contribution des sources nominatives tirées des recensements apporte un éclairage sur le vécu de la classe ouvrière et permet alors d'observer les transformations des ménages en contexte d'industrialisation.

### **La famille et l'industrialisation**

L'Américaine Tamara Hareven est une figure marquante de l'historiographie de l'histoire de la famille lors de l'industrialisation. Hareven fait éclater le mythe de la dislocation des familles et de l'apparition d'un mode de vie moderne et individualiste associé à l'industrialisation<sup>38</sup>. Dès 1973, elle démontre dans une étude coécrite avec John Modell que « The nineteenth-century American family was an accommodating and flexible institution »<sup>39</sup>. Cette recherche souligne l'adaptation des familles qui, loin de subir passivement l'industrialisation, développent de multiples stratégies, dont l'accueil

---

<sup>37</sup> François Guérard, « 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 : 260.

<sup>38</sup> Tamara Hareven, *Families, History and Social Change Life Course & Cross-Cultural Perspectives*, Boulder, Westview Press, 1999, 408 p.; Tamara Hareven, « The History of the Family and the Complexity of Social Change », *The American Historical Review*, vol. 96, no 1, février 1991 : 95-124.; Tamara Hareven *Transitions, The Family and the Life Course in Historical Perspective*. New York, Academic Press, 1978, 304 p.

<sup>39</sup> John Modell et Tamara Hareven, « Urbanization and the Malleable Household: An Examination of Boarding and Lodging in American Families », *Journal of Marriage and Family*, vol. 35, no 3, août 1973, p. 468.

de pensionnaires<sup>40</sup>. Hareven développe le concept de cycle de vie (*life course*) pour décrire les différentes étapes de vie d'une famille<sup>41</sup>. Le cycle de vie des familles est essentiel pour comprendre la variabilité et l'évolution des besoins des familles. En ce sens, le recours aux pensionnaires est perçu ici comme un moyen de pallier les périodes de fragilité des ménages, lorsque les enfants sont trop jeunes pour collaborer à l'effort familial ou après le décès du mari par exemple. Elle soutient également que la dévalorisation du recours aux pensionnaires par les travailleurs sociaux et les réformateurs de l'époque témoigne des inquiétudes liées à la désintégration des valeurs familiales traditionnelles en raison de l'urbanisation.<sup>42</sup> Le nombre impressionnant de pensionnaires à Drummondville témoigne d'ailleurs de l'adaptation des ménages à un marché locatif particulièrement contraignant.

Dans l'historiographie québécoise, cette débrouillardise des familles et des ménages en contexte d'industrialisation est aussi mise en valeur dans les travaux de Bettina Bradbury où les familles montréalaises, confrontées à l'insuffisance du seul revenu du chef de famille, tentent de compenser par l'apport du travail des enfants et des femmes mariées dans l'économie familiale<sup>43</sup>. On remarque alors une contribution différenciée des membres de la famille selon l'âge et le genre. La généralisation du travail salarié modifie l'ordre économique des familles<sup>44</sup>. Selon l'auteure, si le travail des enfants n'est pas nouveau, dorénavant le travail salarié des jeunes permet une plus

---

<sup>40</sup> Voir aussi Danielle Gauvreau et Peter Gossage, « Avoir moins d'enfants au tournant du XX<sup>e</sup> siècle : une réalité même au Québec », *Revue d'histoire de l'Amérique française*, vol. 54, no 1, 2000 : 39-65.

<sup>41</sup> Voir aussi Marc St-Hilaire, Laurent Richard et Richard Marcoux, « Individual and Familial Life Courses in Quebec City, 1871-1911 : Some Considerations on Two Biographical Data Set », Gordon Darroch, dir., *The Dawn of Canada's Century: Hidden Histories*, Montréal, McGill-Queen's University, 2014 : 322-360.

<sup>42</sup> *Ibid.* : 469.

<sup>43</sup> Bettina Bradbury, *Working Families: Age, Gender, and Daily Survival in Industrializing Montreal*. Toronto, McClelland and Stewart, 1993 : 310. Voir aussi Peter Baskerville, « The Worth of Children and Women: Life Insurance in Early Twentieth-Century Canada », *The Dawn of Canada's Century: Hidden Histories*, Montréal, McGill-Queen's University Press, 2014 : 452-480. ; Richard Marcoux, « Le rôle économique des membres du ménage : la place des enfants », *Population et urbanisation au Québec et au Canada, XLX<sup>e</sup> et XX<sup>e</sup> siècles*, Coll. Cheminements, CIÉQ, 2004 : 5-11.

<sup>44</sup> Voir à ce sujet : Sherry Olson « Feathering Her Nest in Nineteenth-Century Montreal », *Histoire sociale/Social History*, vol. 33, no 65, 2000 : 1-35. ; Sherry Olson, « "Pour se créer un avenir" Stratégies de couples montréalais au XIX<sup>e</sup> siècle ». *Revue d'histoire de l'Amérique française*, vol. 51, no 3, 1998 : 357-389.

grande autonomie que l'économie familiale basée sur le travail en commun et la propriété. Ce serait le travail salarié des enfants qui caractériserait les débuts de l'industrialisation<sup>45</sup>. Étant dominé par l'industrie du textile, Drummondville représente un cas particulier où le travail salarié des filles est presque aussi fréquent que chez les garçons, transformant ainsi l'organisation des ménages ouvriers.

### **Le logement ouvrier et le marché immobilier**

L'histoire du logement ouvrier prend son essor à partir des années 1970. Les premières recherches privilégient une approche marxiste qui voit dans l'aménagement des quartiers ouvriers une des conséquences de la domination exercée par les capitalistes à l'échelle de la ville<sup>46</sup>. Au Québec, l'urbaniste Marc Choko opte pour cette approche dans *Crises du logement à Montréal* en proposant une étude du marché immobilier entre 1860 et 1939 en termes de lutte de classe<sup>47</sup>. Selon l'auteur, les crises du logement sont imputables au mode de production capitaliste qui entraîne des conflits d'intérêts entre la bourgeoisie et la classe ouvrière. Ainsi, il souligne les problèmes inhérents au système libéral et explique les inégalités et les problèmes du logement par ses effets<sup>48</sup>. Choko cherche à décrire l'évolution des conditions de logement des travailleurs et leurs liens avec leurs conditions de travail et de vie en général. L'auteur décrit l'organisation et les stratégies des ménages de la classe ouvrière, comment ceux-ci s'opposent aux propriétaires et aux gouvernements, perçus ici comme instrument de domination de la bourgeoisie. L'auteur met en évidence l'inégalité des forces en présence et relate les difficultés des ouvriers locataires à s'organiser et à défendre leurs intérêts. Le manque d'organisation des locataires, mais aussi des ouvriers lors de notre période d'étude est flagrant.

---

<sup>45</sup> *Ibid.* : 222.

<sup>46</sup> Terry Copp, *Anatomy of Poverty: the Conditions of Working Class in Montreal, 1897-1929*, Toronto, McClelland and Stewart, 1974, 192 p.

<sup>47</sup> Marc Choko, *Crises du logement à Montréal*, Les Éditions coopératives Albert Saint-Martin, Laval, 1980, 284 p.; voir aussi Marc Choko et Richard Harris, « The Local Culture of Property: A Comparative History of Housing Tenure in Montreal and Toronto », *Annals of the Association of American Geographers*, vol. 80, no 1, mars 1990 : 73-95.

<sup>48</sup> Voir aussi : Aimé Roy, « Capital immobilier, propriétaires fonciers et aménagement de la ville : le cas du quartier Saint-Jean-Baptiste à Québec », *Cahiers de géographie du Québec*, vol. 25, no 64, 1981 : 133-148.



Cette description des ouvriers en tant que classe sociale, plus ou moins uniforme, se complexifie par la suite et les études vont préférer parler de groupes sociaux. En ce sens, les travaux de Sherry Olson sur la ville de Montréal au XIX<sup>e</sup> siècle nous renseignent sur le parcours et l'expérience des différents groupes ethniques, linguistiques, religieux et socio-économiques qui composent la ville<sup>49</sup>. Les méthodes d'analyse se raffinent ici permettant d'appréhender l'expérience, différenciée selon les milieux, de la ville. Dans l'étude qu'elle effectue avec David Hanna, « Métiers, loyers et bouts de rue : l'armature de la société montréalaise de 1881 à 1901 », Olson soutient que l'organisation et la division du travail déterminent la structure sociale. Les deux chercheurs tentent de comprendre le partage de l'habitat urbain en examinant la répartition spatiale des professions et des métiers. Ils remarquent que le développement urbain se déploie en formant « une courtepoinette géographique et sociale »<sup>50</sup>. Ils soutiennent que « la principale fonction du marché du logement est de maintenir l'échelle sociale [...] tout en donnant l'illusion de répondre aux préférences individuelles »<sup>51</sup>.

Pour sa part, Daniel Massicotte soutient que les questions « entourant les locataires et la location immobilière demeurent les parents pauvres de la plupart des travaux ayant pour cadre le milieu urbain »<sup>52</sup>. C'est pourquoi il s'intéresse à la propriété et au marché locatif à Montréal de 1792 à 1819. C'est à l'aide des baux qu'il relate l'évolution ou plutôt la « révolution du marché locatif »<sup>53</sup> à Montréal. En effet, il affirme que c'est lors de cette période que la ville devient majoritairement composée de locataires. Massicotte soutient que les niveaux de richesse se polarisent alors davantage

---

<sup>49</sup> Sherry Olson et Patricia Thornton, *Peopling the North American City Montréal 1840-1900*, Montréal, McGill-Queen's University Press, 2011, 524 p.

<sup>50</sup> David Hanna et Sherry Olson, « Métiers, loyers et bout de rue : l'armature de la société montréalaise, 1881 à 1901 », *Cahiers de géographie du Québec*, vol. 27, no 71, 1983 : 257.

<sup>51</sup> *Ibid.* : 258.

<sup>52</sup> Daniel Massicotte, « Le marché immobilier locatif à Montréal, 1731 à 1831 (Méthodologie d'une enquête à partir des baux notariés) », *Histoire & Mesure*, 1999, vol. 14, no 3-4 : 303.

<sup>53</sup> Daniel Massicotte, « Dynamique de croissance et de changement à Montréal de 1792 à 1819 : le passage de la ville préindustrielle à la ville industrielle », *Urban History Review/Revue d'histoire urbaine*, vol. 28, no 1, 1999 : 16.

et qu'ils entraînent une ségrégation de l'espace<sup>54</sup>. Selon lui, les causes de ce changement sont essentiellement des facteurs externes de développement tels que l'arrivée d'immigrants britanniques et l'implantation de capitaux étrangers.

Contrairement à la plupart des ouvrages sur le logement en milieu urbain, Gilles Lauzon nuance la dépendance, souvent dénoncée, des locataires envers les propriétaires. Il trace alors un portrait moins misérabiliste des locataires du quartier ouvrier qu'est le village Saint-Augustin entre 1855 et 1875. La grande mobilité des ménages qu'il observe permet à ceux-ci d'équilibrer leur besoin d'espace en lien avec l'évolution du revenu et de la taille du ménage. De surcroît, la mobilité des familles est facilitée par l'éventail des logements disponibles. Il conçoit alors le marché locatif comme un « système dans lequel les stratégies des locataires tiennent au moins autant de place que celles des locateurs »<sup>55</sup>. Toutefois, s'il est vrai que la mobilité peut représenter une stratégie et un avantage des non-propriétaires, il est limité dans une ville de taille moyenne comme Drummondville où l'offre d'emploi est moins diversifiée et où le marché locatif est saturé.

Pour Richard Harris, les propriétaires résidents profitent d'un grand avantage, celui de pouvoir rénover leur habitat et de l'adapter selon l'évolution de leurs besoins : « owners were much better able to adapt their dwelling to their changing needs, either by building additions to accommodate growing families, or by subdividing homes so as to generate income from boarders or tenants »<sup>56</sup>. Pour Harris l'avantage conféré à la mobilité des locataires est moins considérable que les bénéfices des propriétaires

---

<sup>54</sup> *Ibid.* : 14.

<sup>55</sup> Gilles Lauzon, « Cohabitation et déménagements en milieu ouvrier montréalais : essai de réinterprétation à partir du cas du village Saint-Augustin (1871-1881) », *Revue d'histoire de l'Amérique française*, vol. 46, no 1, 1992 : 141.

<sup>56</sup> Richard Harris, « Housing as an Urban Resource », *Population et urbanisation au Québec et au Canada, XIX<sup>e</sup> et XX<sup>e</sup> siècles*, Coll. Cheminements, CIÉQ, 2004, p. 25. Concernant les stratégies des propriétaires en ce qui concerne l'architecture des bâtiments et la rentabilisation de leur espace résidentiel voir aussi : Gilles Lauzon, *Pointe-Saint-Charles L'urbanisation d'un quartier ouvrier de Montréal*, Les éditions du Septentrion, Québec, 2014, 246 p.

résidents. Il conçoit « housing as a resource », car la propriété permet de tenir un commerce et de travailler à domicile et représente aussi une stratégie d'investissement<sup>57</sup>.

Par ailleurs si la mobilité des ménages et les réseaux migratoires familiaux font partie des thèmes largement étudiés<sup>58</sup>, la mobilité comme stratégie individuelle l'est moins. Valérie Laflamme soutient que la modification du tissu social qu'amène l'industrialisation favorise le développement de formes de « logement de passage, à caractère transitoire ou provisoire, destinés à l'intégration des nouveaux arrivants »<sup>59</sup>. Cette étude, dont le mérite est de souligner l'hétérogénéité des pensionnaires de tous âges, genres et statuts sociaux, n'accorde toutefois pas d'importance à l'évolution des modalités d'hébergement des pensionnaires dans le contexte des bouleversements du début du siècle, car seule l'année 1901 est considérée. De plus, elle ne peut décrire comment les pensionnaires s'inscrivent dans un milieu social précis puisque les liens entre logés et hôtes sont ignorés<sup>60</sup>. En effet, s'il est vrai que l'industrialisation multiplie le nombre de pensionnaires, il est essentiel d'analyser également comment ce phénomène s'intègre au milieu social. Les pensionnaires sont-ils davantage reçus chez des ouvriers, des locataires ou des propriétaires? Nous apporterons l'éclairage du cas de Drummondville sur ces questions.

En résumé, l'histoire du logement a peu à peu raffiné les modèles d'analyse et les questionnements des premières générations de chercheurs qui décrivaient le développement des zones urbaines et des conditions de vie par l'effet de facteurs généraux, comme l'économie capitaliste. À titre d'exemple, les divisions temporelles privilégiées pour ces études sont souvent calquées sur des événements internationaux.

---

<sup>57</sup> Richard Harris, « Housing as an Urban Resource » : 27.

<sup>58</sup> Marc St-Hilaire, « La formation des populations urbaines au Québec : le cas du Saguenay aux XIX<sup>e</sup> et XX<sup>e</sup> siècles », *Cahiers québécois de démographie*, vol. 20, no 1, 1991 : 1-36; William Widdis, « Migration and Urbanization : Some Historical Geographical Insight », *Population et urbanisation au Québec et au Canada, XIX<sup>e</sup> et XX<sup>e</sup> siècles*, Coll. Cheminement, CIÉQ, 2004 : 12-18; Gordon Darroch, « Household Experiences in Canada's Early Twentieth-Century Transformation », *The Dawn of Canada's Century: Hidden Histories*. Montréal, McGill-Queen's University Press, 2014 : 149-190.

<sup>59</sup> Valérie Laflamme, « Partir pour la ville : étude des caractéristiques des pensionnaires dans la ville de Québec au tournant du XX<sup>e</sup> siècle », *Revue d'histoire de l'Amérique française*, vol. 55, no 3, 2002 : 408.

<sup>60</sup> *Ibid.* : 420.

Depuis la fin des années 1980, les chercheurs accordent une plus grande importance à la notion de groupes sociaux et l'on se rapproche davantage de l'expérience vécue au niveau des ménages. Ce changement de perspective a permis de mettre en évidence l'agentivité des familles.

## **LES QUESTIONS DE RECHERCHE**

Dans ce mémoire, nous nous interrogerons sur les mécanismes et les conséquences des politiques d'aménagement du territoire, les principes et intérêts sur lesquels elles s'appuient. Pour ce faire, nous analyserons le rôle joué par la Corporation municipale et les entreprises privées détenant des réseaux, ainsi que la réaction des propriétaires devant cette transformation du territoire. Nous identifierons les points de discordance et les conflits concernant l'aménagement du territoire et analyserons les rapports de pouvoir entre les différents acteurs du développement économique, du monde politique local, les propriétaires et les locataires.

Dans un deuxième temps, nous tenterons de cerner l'état du marché immobilier afin d'observer les changements qu'amène l'industrie dans la répartition et la valeur des propriétés. Nous chercherons également à faire la lumière sur le rôle de la gouvernance municipale dans la régulation du marché immobilier et le maintien de la croissance des valeurs immobilières. Il sera question de savoir comment la réglementation du bâti et les politiques de zonage affectent le développement urbain et le comportement des investisseurs. Nous observerons alors les différentes stratégies des investisseurs dans le domaine immobilier et foncier. Nous vérifierons si certains secteurs d'habitation facilitent l'accès à la propriété. En d'autres mots, il s'agit d'étudier la réaction du marché immobilier et locatif devant la croissance démographique causée par l'industrialisation.

Finalement, le dernier volet de notre étude concerne les comportements résidentiels consécutifs au déploiement à grande échelle des capitaux industriels et à la poussée démographique. Nous porterons notre attention sur les non-propriétaires et les ménages ouvriers afin d'observer les enjeux concernant le logement. Il sera intéressant

d'observer les nouvelles pratiques résidentielles des ouvriers et de constater en quoi ces comportements représentent une adaptation à un marché locatif en transformation. En outre, sachant que l'accueil de pensionnaires fait partie des stratégies des ménages ouvriers, nous observerons l'évolution de ce phénomène, particulièrement en ce qui a trait aux liens entre les pensionnaires et leurs hôtes.

## SOURCES

Puisque notre étude traite de plusieurs aspects du développement urbain, mais également de l'expérience vécue des ménages, nous devons nous appuyer sur des sources diversifiées. L'étude de l'aménagement du territoire et l'implantation de réseaux met principalement à contribution les journaux, pour identifier les grands enjeux du développement urbain, et les archives judiciaires afin de faire la lumière sur les conflits auxquels ils donnent lieu. Les deuxième et troisième volets de notre enquête se fondent principalement sur la mise à contribution des listes nominatives des recensements et des rôles d'évaluation municipale. Les recensements permettent de bénéficier d'information sur les Drummondvillois et l'organisation des ménages, tandis que les rôles nous renseignent sur les propriétaires, les locataires et les valeurs des biens-fonds.

Les recensements représentent une excellente source d'information lorsqu'il s'agit d'étudier une population. Divisant les districts électoraux canadiens en sous-division, on recense, de manière décennale, les habitants en les regroupant par ménage, c'est-à-dire des individus partageant le même « lieu habituel de résidence »<sup>61</sup>. Les recensements sont commandés par le gouvernement fédéral. Nous comptons deux sous-divisiones pour la ville de Drummondville en 1901 et en 1911, et trois pour l'année 1921. Si l'information qu'on y trouve varie d'un recensement à l'autre, le nom des membres du ménage, le lien avec le chef de famille pour chaque individu, l'âge, le statut civil, la nationalité, l'origine ethnique, la religion, l'occupation et le salaire gagné comptent parmi les informations récurrentes<sup>62</sup>. L'utilisation des recensements n'est pas un fait

<sup>61</sup> Bureau de dominion des statistiques, *Instructions aux commissaires et énumérateurs*, Ottawa, 1921 : 68.

<sup>62</sup> Les gages ne sont révélés que pour les salariés et on ne demande pas aux gens à leur propre compte de déclarer leurs revenus.

nouveau dans les études en histoire urbaine et sociale et la lecture des principales recherches en ce domaine nous permettra d'encadrer notre démarche<sup>63</sup>. Les directives données pour recenser la population changent d'un recensement à l'autre, ce qui nous oblige à nous assurer que les informations prises dans différents recensements renvoient aux mêmes réalités et qu'elles soient comparables. Cependant, les recensements sont insuffisants pour décrire, d'une manière détaillée, le marché locatif puisque si l'on veut identifier les propriétaires des immeubles loués, il faut aller du côté des rôles d'évaluation.

Commandés par la ville afin de fixer les montants des taxes municipales, les rôles servent aussi à identifier les individus détenant le droit de vote. Ces documents possèdent alors une dimension légale qui suppose une collecte rigoureuse des données. Le Conseil de ville nomme des estimateurs qui, après avoir prêté serment, estiment la valeur de chaque propriété. Ils rendent ensuite leur rapport au greffier qui le vérifie avant d'attester du bon déroulement de l'entreprise. On y retrouve des informations quant à la valeur et la superficie des terrains, la valeur des bâtiments, l'identité des propriétaires et, s'il y a lieu, des chefs de ménage locataires. En effet, le rôle indique, pour chaque logement, le nom et le travail du chef de ménage occupant ainsi que l'évaluation de son loyer annuel. Toutefois, le portrait du marché immobilier et locatif que permettent les rôles ne rend pas compte des conflits concernant la propriété, particulièrement les réactions des propriétaires envers l'aménagement du territoire. Pour ce faire, il faut prospecter du côté des archives judiciaires.

---

<sup>63</sup> Danielle Gauvreau, « “Rats des villes et rats des champs” : populations urbaines et populations rurales du Québec au recensement de 1901 », *Cahiers québécois de démographie*, vol. 30, no 2, 2001 : 171-190. ; Kris Inwood, Mary Mackinnon et Chris Minns, « Labour Market Dynamics in Canada, 1891-1911: A First Look from New Census Samples », *The Dawn of Canada's Century: Hidden Histories*, Montréal, McGill-Queen's University Press, 2014 : 361-395. ; Gordon Darroch, « Household Experiences in Canada's Early Twentieth-Century Transformation ». *The Dawn of Canada's Century: Hidden Histories*, Montréal, McGill-Queen's University Press, 2014 : 149-190.

Nous savons qu'une confusion entre les immeubles à logement et les unités d'habitation mène à des conclusions exagérant la promiscuité et le nombre de ménages multifamiliaux. Toutefois, la huitième colonne du recensement de 1921 nous prémunit de ce genre de mésinterprétation, car elle classe les domiciles en précisant s'il s'agit d'un appartement (A), d'une « maison détachée » (M.D.) ou « semi-détachée » (S.D.).

Ainsi, nous mettons à contribution les plumitifs de la Cour supérieure du district d'Arthabaska. Une part importante du contentieux de cette cour traite de conflits liés à la propriété. Les plumitifs sont très détaillés et spécifient, pour ce type de conflits, les motifs de la poursuite, les terrains en cause, le jugement et les parties impliquées que ce soit les entreprises, la Corporation municipale, les entrepreneurs ou des propriétaires particuliers<sup>64</sup>. Ces dossiers sont révélateurs des enjeux liés à l'aménagement du sol en période d'industrialisation puisqu'ils mettent en scène l'ensemble des acteurs sociaux de l'époque<sup>65</sup>. Notons que les numéros des dossiers sont attribués chronologiquement selon l'ordre d'ouverture des dossiers pour chaque année. Puisque chaque partie en opposition vise à défendre ses intérêts, nous devons demeurer critiques envers les témoignages contenus dans les dossiers. Par contre, dans plusieurs des affaires retenues, un surintendant spécial est mandaté afin d'enquêter sur le terrain ce qui nous permet de bénéficier de l'analyse désintéressée d'une tierce personne.

## MÉTHODOLOGIE

### Collecte des données

Les recensements de Drummondville disponibles pour notre période d'étude, soit ceux de 1901, 1911 et 1921 sont mis à contribution<sup>66</sup>. Nous avons saisi l'ensemble des données qu'ils contiennent à l'aide du logiciel de base de données *FileMaker Pro* et des outils programmés du Centre interuniversitaire d'études québécoises (CIEQ) afin de pouvoir interroger ces sources efficacement<sup>67</sup>. Par contre, si l'analyse des recensements de la ville seule permet de comparer l'évolution de la population comprise dans ses

<sup>64</sup> Bibliothèque et Archives nationales du Québec (BANQ), Centre d'archives de la Mauricie et du Centre-du-Québec (CAMCQ), Plumitif de la Cour supérieure d'Arthabaska, TP11, S11, SS2, SSS7.

<sup>65</sup> Il aurait été intéressant de se pencher sur les fonds d'archives de la Cour de circuit du greffe d'Arthabaska et de la Cour du Magistrat du district d'Arthabaska, après 1923. Par contre, ces dossiers demeurent introuvables dans les archives. Nous pensons même qu'ils ont été détruits par des mauvaises conditions de conservation, car un article de journal explique que des réparations à la voûte de sûreté du bureau d'enregistrement, au palais de justice, ont été effectuées pour empêcher l'humidité de détériorer les documents. Claude Bellavance et Yvan Rousseau, Centre-du-Québec : base de données en histoire régionale, Centre interuniversitaire d'études québécoises (dorénavant Cieq.CdQ) : <http://cdq.cieq.ca/>, fichier documentaire no 53647, Référence : « Au palais de justice », *La Parole*, 17 décembre 1931 : 17.

<sup>66</sup> Les recensements sont disponibles en ligne à Bibliothèque et Archives Canada, [www.bac-lac.gc.ca](http://www.bac-lac.gc.ca) à l'exception du recensement de 1921 qui lui se retrouve sur le site [www.ancestry.ca](http://www.ancestry.ca)

<sup>67</sup> Cette saisie fut réalisée dans le cadre des recherches sur l'industrialisation de villes du Centre-du-Québec au tournant du XX<sup>e</sup> siècle menées par Yvan Rousseau et Thierry Nootens.

limites administratives, elle délaisse les populations qui s'installent hors de celle-ci. L'identification des aires ouvrières en périphérie de la ville dans les recensements de la municipalité de Grantham pose de réels problèmes que nous n'avons pas été en mesure de surmonter.

Afin de pouvoir jumeler les recensements aux rôles d'évaluation, nous avons tenté de repérer des rôles qui se rapprochaient des années de recensement. Malheureusement, les rôles disponibles ne débutent qu'en 1916. Nous avons donc retenu celui de 1921 et celui de 1930, puisque celui de 1931 est manquant<sup>68</sup>. Toutefois, l'analyse de ces deux manuscrits permet d'observer l'évolution des enjeux liés à la propriété puisque c'est lors de cette période qu'on assiste à l'essor industriel de la ville. Nous avons saisi la totalité des informations contenues dans les rôles à l'aide du logiciel *Microsoft Excel*.

Les journaux utilisés ici proviennent de la base de données *Centre-du-Québec : bases de données en histoire régionale* mise au point par le CIEQ<sup>69</sup>. Nous avons retenu 49 articles de journaux locaux et régionaux qui nous éclairent sur les enjeux liés à l'aménagement du sol, les conflits opposant l'élite propriétaire et le prosélytisme industriel pratiqué par la municipalité et les acteurs économiques de l'époque.

Pour ce qui est des plumitifs de la Cour supérieure, nous avons porté notre attention sur les périodes se rapprochant des années de recensements, toujours pour bénéficier d'informations sur les individus impliqués dans les causes. Ainsi, nous avons dépouillé quatre intervalles de trois ans qui chevauchent les années de recensement, soit les années se terminant par 0, 1 et 2. C'est d'ailleurs cette logique liée à la collecte de données qui délimitent la période à l'étude, soit de 1900 à 1932. Toutes les causes pour ces années ont été lues, car une poursuite pour dette, par exemple, peut impliquer des biens immobiliers ou être la conséquence d'un loyer impayé. Une attention particulière a

---

<sup>68</sup> Société d'histoire de Drummond (dorénavant SHD), Coll. P60, Municipalités, Caisses populaires et Commission scolaire, rôles d'évaluation, 1921-1930.

<sup>69</sup> <http://cdq.cieq.ca/>



été portée sur les litiges concernant l'aménagement du territoire : les expropriations et les empiètements sur la propriété. De cette façon, nous avons retenu 27 dossiers judiciaires traitant de conflits concernant l'aménagement du territoire et dix autres qui donnent un éclairage significatif sur les rapports de pouvoir reliés à la propriété et au logement.

### **L'analyse des données**

Les informations présentes dans chacun des recensements permettent d'étudier l'évolution de la ville à l'échelle des ménages : le travail déclaré, les contributeurs aux revenus des ménages, le budget des ménages et l'accueil de pensionnaires. En ce qui concerne les données relatives à l'habitation, les listes nominatives du recensement de 1921, nouvellement disponible pour la recherche, précise si le ménage est propriétaire occupant ou s'il est locataire, le montant payé mensuellement pour le loyer<sup>70</sup>, le type de matériaux de construction du domicile, le nombre d'étages ainsi que le nombre de pièces. Considérant la richesse de ses données sur l'habitation, le recensement de 1921 fait l'objet d'une analyse plus fine. La densité de l'occupation sera calculée pour chaque ménage et comparée selon le mode d'habitation, locataire ou propriétaire, et selon l'occupation des chefs de ménage. Nous identifierons les ménages d'ouvriers locataires et nous calculerons la proportion de leur budget servant à payer le loyer afin de la comparer avec l'ensemble des locataires de la ville.

Les rôles de 1921 et 1930 ont été saisis afin de constater l'évolution du milieu immobilier lors d'une période d'industrialisation intensive. Ils permettent d'identifier les principaux propriétaires et d'observer la concentration de la propriété parmi eux. Nous pourrions également observer la proportion d'ouvriers propriétaires pour chaque année et vérifier dans quelle mesure et dans quelles conditions les travailleurs ont accès à la propriété. En outre, il nous sera possible de repérer les individus qui possèdent les logements loués par les ouvriers et ainsi établir des liens entre ces derniers et les

---

<sup>70</sup> Les *Instructions aux commissaires et énumérateurs* spécifient qu'il faut indiquer « le montant du loyer payé pour le mois de mai 1921 ». Des mois de retard ou des paiements effectués d'avance pourraient expliquer la présence de montants élevés.

propriétaires. Par ailleurs, le jumelage des recensements et des rôles servira, d'une part, à élaborer un portrait socioéconomique des propriétaires et, d'autre part, à observer l'expérience vécue par les ménages d'ouvriers locataires, leur condition et leurs stratégies.

Les dossiers judiciaires et les journaux font l'objet d'une analyse plus qualitative et inductive s'appuyant sur des exemples particuliers des enjeux et conflits concernant la propriété, l'habitation, mais surtout l'aménagement du territoire. En outre, nous pourrions observer le rôle de la justice dans le règlement de ces litiges. La justice représente ici un espace où les intérêts et les ambitions, souvent contradictoires, des divers groupes à propos de la propriété foncière se rencontrent et s'entrechoquent.

## **PLAN DE L'ÉTUDE**

Le premier chapitre démontre qu'on assiste à un développement inégal des infrastructures urbaines dans la ville et ses environs immédiats. Alors que la ville aménage son territoire pour accueillir la grande industrie, certains quartiers résidentiels sont dépourvus de services publics. Par ailleurs, on constate que l'implantation de réseaux, essentiels à l'industrie, va transformer le paysage urbain et provoquer la réaction de bien des propriétaires. Les intérêts publics et financiers justifiant l'aménagement du territoire vont s'opposer au droit à la propriété individuelle. Soulignons que les conflits autour de la propriété résidentielle et foncière sont peu traités dans l'historiographie québécoise.

Le second chapitre dévoile les transformations que subit le milieu immobilier en période d'industrialisation. L'élite drummondvilloise instrumentalise la Corporation municipale pour règlementer le bâti résidentiel afin de maintenir la croissance des valeurs immobilières, créant ainsi une ségrégation de l'espace. De plus, l'identification des principaux propriétaires démontre que l'investissement immobilier est l'apanage de commerçants et d'industriels locaux qui visent différents objectifs. Leur étude permet de comprendre comment se mettent en place des mécanismes de reproduction sociale propre à cette période de forte industrialisation. La planification du logement, qu'elle

soit réalisée par les industriels ou par la Corporation municipale, vise essentiellement à offrir des logements aux cadres et à la main-d'œuvre qualifiée laissant le logement ouvrier se développer de manière chaotique et improvisée.

Le troisième chapitre, souligne l'adaptation des ménages ouvriers aux nouveaux modes d'habitation. Il sera donc question de l'agentivité des ménages et de leurs stratégies dans une société en pleine transformation. La question du logement ouvrier est abordée ici comme dimension cruciale des conditions matérielles d'existence de la classe ouvrière.

Une des particularités de notre recherche tient du fait qu'elle superpose différentes échelles d'analyse, car nous analysons conjointement l'implantation des structures reliées à l'industrialisation et leurs répercussions sur la propriété et le logement. Notons également que les travaux réalisés en histoire urbaine qui se fondent sur l'analyse des listes nominatives des recensements et des rôles d'évaluation ont surtout examiné le cas de Montréal et de Québec, laissant de côté les villes de tailles moyennes comme Drummondville<sup>71</sup>. L'étude limitée à une petite localité nous permet de mieux saisir les enjeux économiques reliés à l'habitat ainsi que l'interaction des groupes sociaux.

---

<sup>71</sup> Notons l'apport de Claude Bellavance et France Normand, « Trois-Rivières and Its People : A Portrait of a Smaller City in Transition at the Beginning of the Twentieth Century », Gordon Darroch, dir., *The Dawn of Canada's Century: Hidden Histories*, Montréal, McGill-Queen's University Press, 2014 : 271-296. ; Claude Bellavance et France Normand, « Regard sur la population de Trois-Rivières il y a cent ans ». Jean Roy et Lucia Ferretti, dir., *Nouvelle pages trifluviennes*. Québec, Septentrion, 2009 : 23-52.

## CHAPITRE 1

### L'IMPLANTATION DES RÉSEAUX: ENJEUX, POUVOIRS ET CONFLITS

L'aménagement du territoire et la construction d'infrastructures urbaines constituent les principaux motifs de la mise sur pied d'une corporation municipale et représentent les données importantes de l'implantation des industries. L'urbanisation du Québec au début du XX<sup>e</sup> siècle s'accompagne d'une évolution des lois encadrant le pouvoir municipal. Le Code municipal et la Loi sur les cités et les villes sont reformulés et l'on crée le ministère des Affaires municipales en 1918. Les municipalités ayant obtenu le statut de ville doivent se soumettre à la Loi sur les cités et les villes, contrairement au reste du territoire qui s'administre selon le Code municipal. La législation provinciale vise précisément à favoriser la création d'ensembles urbains et la formation de corps administratifs pouvant organiser le territoire. La municipalité de Drummondville met à profit ses droits et sa capacité à mettre sur pied des réseaux publics pour soutenir son désir d'industrialisation. Par ailleurs, les entreprises de réseaux déploient et perfectionnent leurs installations dans la région permettant l'essor de la grande industrie. Toutefois, l'implantation d'infrastructures entre 1900 et 1932 à Drummondville soulève des enjeux impliquant tous les paliers du pouvoir politique, les acteurs du développement économique et les propriétaires fonciers. Leurs intérêts parfois contradictoires provoquent des conflits de natures diverses dont plusieurs trouvent leur dénouement par l'entremise de la justice.

Nous commencerons par analyser les pouvoirs et les actions de la municipalité en ce qui concerne la construction d'infrastructures urbaines. Ainsi, nous constaterons qu'elles se développent de façons inégales sur le territoire, les aires ouvrières accusant un retard. Par la suite, nous soulignerons le rôle fondamental que jouent les réseaux électrique et ferroviaire dans l'industrialisation et démontrerons pourquoi ils font l'objet de maints débats et négociations. Finalement, nous étudierons les conflits liés aux réseaux en milieu urbain. L'étude des litiges portés devant les cours de justice dévoile et

relate des conflits lors de la construction de réseaux, lors d'expropriations et lors du partage des responsabilités financières.

### **1.1. LES POUVOIRS DE LA VILLE ET LES INFRASTRUCTURES URBAINES**

C'est en 1888 que le village de Drummondville obtient le statut de ville par le regroupement d'agglomérations urbaines environnantes soit les terres aux alentours du moulin Vassal, une partie des cantons de Wendover et de Simpson et une partie de la municipalité de Grantham<sup>1</sup>. Les pouvoirs de taxation et d'emprunt de la corporation municipale permettent l'organisation du territoire et la distribution de services publics. Les sources de revenus sont diverses : la propriété foncière, les immeubles, le coût annuel des loyers et les fonds de commerce. De plus, la ville émet des licences pour certains emplois, commerces et pour les chiens<sup>2</sup>. Les locataires contribuent aussi à la fiscalité de la ville, puisqu'ils doivent déboursier cinq sous par piastre du loyer annuel ou un minimum d'un dollar par année<sup>3</sup>. L'acte constituant Drummondville en corporation mentionne également la possibilité de taxer les hommes de 21 ans et plus qui sont demeurés plus de six mois dans la ville sans avoir été ni propriétaire, ni apprenti, ni domestique<sup>4</sup>.

Le pourcentage des valeurs immobilières à taxer est fixé par le Conseil municipal et le rôle d'évaluation définit les valeurs de chaque propriété. Lors de sa création, la municipalité limite le pouvoir de taxation à 0,015 \$ par piastre (1,50 \$ par 100 \$) sur la valeur totale des lots et des immeubles possédés. Cette proportion sera augmentée des deux tiers à la fin de la période à l'étude puisque la taxe foncière sera de 2,30 \$ par

---

<sup>1</sup> Les limites de la ville sont décrites comme suit : « les lots numéro un et deux du deuxième rang du canton de Grantham, la moitié sud-ouest des lots numéro un et deux du premier rang du canton de Wendover et la moitié sud-ouest des lots numéro un, deux et trois du canton de Simpson, tous situés dans le comté de Drummond. » Journaux de l'Assemblée législative, vol. XXII, Province de Québec du 15 mai au 17 juillet 1888, Québec, chapitre 88 : 361.

<sup>2</sup> SHD, Coll. P60, Municipalités, Caisses populaires et Commission scolaire, Livre des comptes de la municipalité, 1901 : 109.

<sup>3</sup> Journaux de l'Assemblée législative, vol. XXII, Province de Québec du 15 mai au 17 juillet 1888 : 363-364.

<sup>4</sup> Nous croyons que cette mesure prend le nom de licence étrangère dans les livres de comptes de la ville.

100 \$ d'évaluation en 1932<sup>5</sup>. La hausse significative du taux de taxation foncière témoigne de l'augmentation des responsabilités de la ville et de sa volonté interventionniste. La municipalité utilise même les tribunaux pour défendre ce droit contre des citoyens récalcitrants. Un dossier judiciaire datant de 1930 oppose la Corporation municipale à un marchand, Ismaël Bouchard, dont les taxes demeurent impayées depuis trois ans<sup>6</sup>. Il est condamné à payer 1 064,44 \$.<sup>7</sup>

Mettant en application les lois provinciales en vigueur, la Corporation municipale s'approprie des équipements déjà existants<sup>8</sup>. En réclamant le droit d'exploiter le potentiel énergétique de la rivière Saint-François, par exemple, la ville achète en 1896 une petite centrale privée et son réseau de distribution approvisionnant quelques immeubles. En ce qui concerne la municipalisation de ressources hydrauliques, Drummondville fait figure de pionnière au Québec<sup>9</sup>. Elle contrôle la production et la distribution d'électricité sur son territoire pendant la première moitié de notre période d'étude. Néanmoins, le rendement désole les industriels, parce que, malgré les efforts de la municipalité, l'approvisionnement stable et continu en électricité est impossible. Le relatif isolement du réseau et la désuétude du barrage qui ne permet pas un contrôle efficace du débit de la rivière provoquent de nombreuses pannes qu'on ne peut pallier par l'acheminement d'électricité d'une source alternative. Les entreprises doivent suppléer à ces déficiences par leurs propres moyens. En outre, l'entretien et les coûts de réparation, suite aux dommages causés par de puissantes crues des eaux et par un incendie en 1912, plongent la compagnie municipale dans un gouffre financier. Alors que l'entreprise est assurée pour 12 000 \$, l'incendie cause des pertes estimées à

---

<sup>5</sup> Base de données en ligne du Centre interuniversitaire d'études québécoises du Centre-du-Québec (dorénavant Cieq.CdQ), <http://cdq.cieq.ca/>, fichier documentaire no 54515, Réf. : « Règlements adoptés », *La Parole*, 16 juin 1932 : 1.

<sup>6</sup> BANQ, CAMCQ, Plumitif de la Cour supérieure d'Arthabaska, TP11, S11, SS2, SSS7, 1930, dossier no 107.

<sup>7</sup> La ville possède les moyens et le droit d'interrompre le service lorsque des utilisateurs refusent de payer la taxe d'eau. C'est le cas en 1935, lorsque la municipalité annonce qu'elle a coupé l'eau dans certains immeubles. Cieq.CdQ, fichier no 48702, Réf. : « On ferme l'eau », *La Parole*, 22 août 1935 : 1.

<sup>8</sup> L'acte constituant en corporation la ville de Drummondville mentionne qu'elle peut passer un règlement pour réduire les droits de péage de la compagnie du pont de Drummondville ou carrément l'acheter.

<sup>9</sup> Yolande Allard, « Émergence et affirmation d'une ville de province, Drummondville, 1896-1914 », <http://www.histoiredrummond.com>, avril 2001 : 15.

50 000 \$<sup>10</sup>. Ces déboires financiers font pencher l'opinion publique des drummondvillois en faveur d'une privatisation. C'est ce qui se produit en 1914, lorsque la compagnie passe aux mains de la Southern Canada Power. Ce projet ambitieux qu'est celui de contrôler la production et le transport de l'électricité sur le territoire témoigne du dynamisme des décideurs de la ville et de leur volonté de prendre en charge les éléments clés de l'industrialisation.

La construction d'infrastructures urbaines va également servir la promotion industrielle pratiquée par la municipalité. Depuis les mesures protectionnistes du gouvernement fédéral de 1879, l'installation d'entreprises étrangères sous forme de franchises marque le début des campagnes de séduction des villes<sup>11</sup>. Les concessions foncières, l'exemption de taxe, l'endossement d'emprunt et l'octroi de bonus constituent des stratégies de la part de nombreuses municipalités pour attirer les grandes industries<sup>12</sup>. Les décideurs de Drummondville vont aussi promettre et construire d'importantes infrastructures pour garantir plus de commodités. À titre d'exemple, un vote du Conseil municipal accorde à la ville le droit de dépenser plus de 100 000 \$ pour les besoins de la Canadian Celanese, immense complexe industriel qui s'implante en 1926. L'argent sert alors à accommoder l'entreprise en matière d'aqueducs et d'égouts<sup>13</sup>. Il y aura dépassement de coûts, en partie à cause de difficultés d'exécution reliées à la nature du terrain, et il en coûtera au moins 107 000 \$<sup>14</sup>. Drummondville rivalise avec d'autres villes afin de devenir l'hôte de l'usine et ce type d'arrangement plaide en sa faveur.

Par contre, la construction des réseaux de services publics dans les aires résidentielles ouvrières est plus problématique. En effet, on remarque un certain retard en ce domaine dans les villages en formation en dehors de limites administratives de la

---

<sup>10</sup> Cieq.CdQ, fichier no : 48398, Réf. : *L'Union des Cantons de l'Est*, vol. 46, no 27, 21 juin 1912 : 2.

<sup>11</sup> Des chambres de commerce et des compagnies d'électricités vont aussi tenter d'attirer des industriels.

<sup>12</sup> À propos de la promotion industrielle voir : Mireille Lehoux, « Élus municipaux et promotion industrielle à Trois-Rivières, 1870-1920 », 120 p.; Paul-André Linteau, *Maison neuve ou Comment des promoteurs fabriquent une ville, 1883-1918*, 281 p.

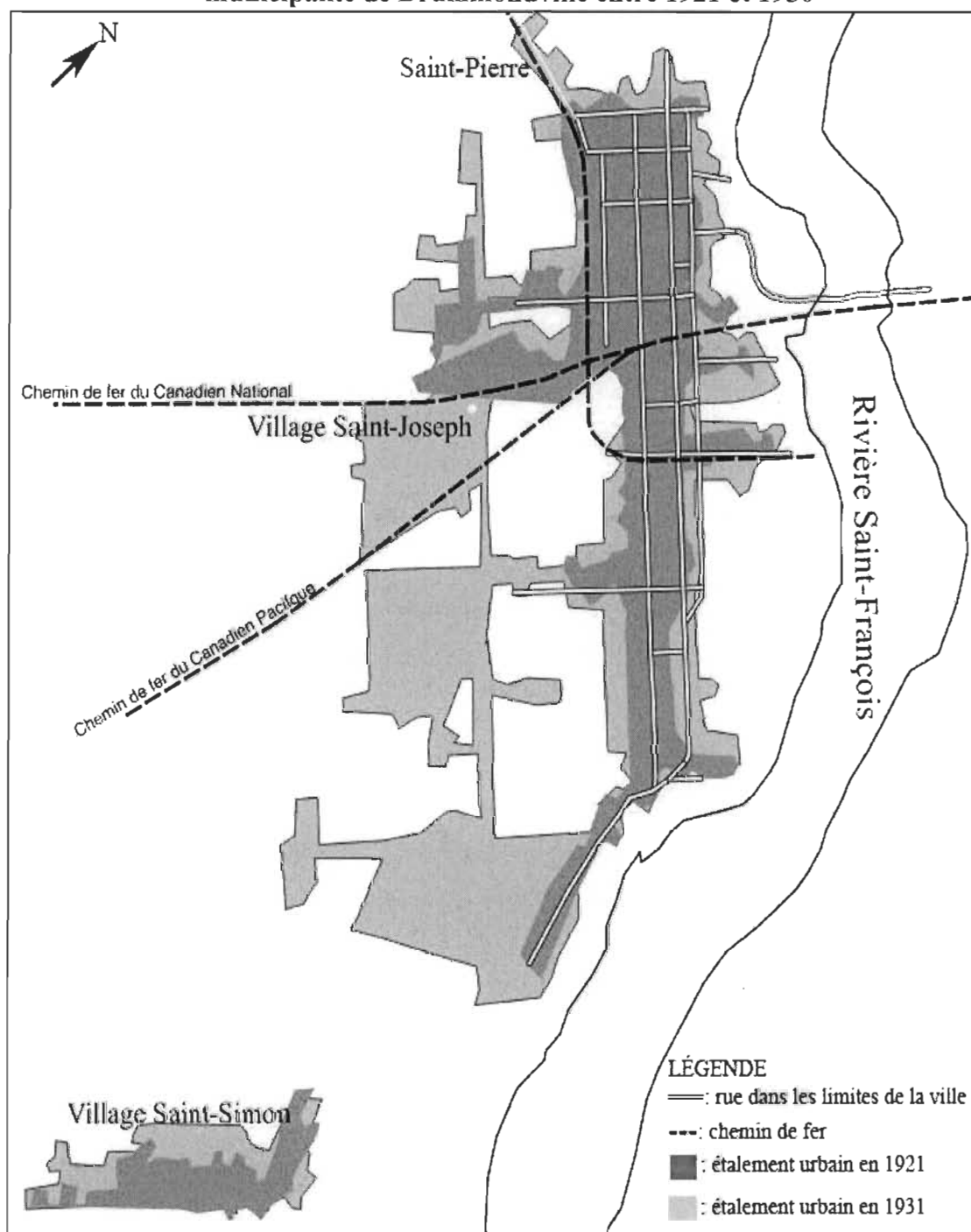
<sup>13</sup> Cieq.CdQ, fichier no : 38942, Réf. : « Un appel », *La Parole*, 22 juillet 1926 : 1.

<sup>14</sup> Cieq.CdQ, fichier no : 45195-38943, Réf. : « Au fil de la plume », *La Parole*, 30 septembre 1926 : 1.

ville où les ressources financières disponibles sont aussi faibles que le taux de taxation. La carte 1 permet d'observer l'étalement urbain entre 1921 et 1930 et les limites de la ville en 1921 à l'aide du réseau routier tiré des plans d'assurance incendie de la ville. Deux regroupements d'habitations existent déjà en dehors de la municipalité au début des années 1920, il s'agit de Saint-Joseph-de-Grantham et Saint-Simon.



**CARTE 1**  
**Étalement urbain et formation de villages ouvriers hors des limites de la**  
**municipalité de Drummondville entre 1921 et 1930**



Source : Extrait du projet *Fait urbain* (CIEQ) et adapté par Ian Mercier

Au cours de notre période, le village ouvrier de Saint-Joseph-de-Grantham, qui compte plus de 2000 habitants, utilise encore avec des égouts à ciel ouvert, des puisards<sup>15</sup>. C'est pourquoi le secteur se retrouve avec des conditions sanitaires déplorables, exposant les résidants à plusieurs maladies. C'est d'ailleurs le cas en 1930, lors de l'épidémie de typhoïde qui fera des ravages dans Saint-Joseph<sup>16</sup>. On tente alors de remédier à la situation en discutant de la possibilité de construire un système d'égouts. On estime alors les dépenses à 100 000 \$, le même montant qui fut voté par les décideurs de Drummondville quatre ans plus tôt pour répondre aux besoins de la Celanese<sup>17</sup>. Toutefois, le projet est reporté, faute de fonds nécessaires.

On met alors en place des mesures afin de limiter les dégâts. On s'occupe d'éliminer les puisards les moins convenables et l'on ordonne que soit répandu de la chlorure de chaux aux endroits où se déversent les puisards<sup>18</sup>. Il faut attendre les travaux d'infrastructures gouvernementales, visant à donner du travail aux chômeurs lors de la crise économique avant que ne débute en 1932 la construction d'un aqueduc et d'un égout. Par contre, étant donné que les fonds sont rapidement épuisés, la construction s'interrompt et on remplit les tranchées creusées laissant l'aqueduc et l'égout inopérables<sup>19</sup>. En 1933, il n'y a toujours pas d'eau courante et de système d'égouts<sup>20</sup>.

À Drummondville, les travaux d'infrastructures visant à venir en aide aux sans-travail débutent dès 1930. Le Comité de chômage mis en place pour administrer l'aide financière gouvernementale va investir dans les égouts de la ville. La municipalité emprunte aussi à plusieurs reprises pour créer des chantiers. Ces mesures visant à procurer de l'emploi font davantage l'unanimité que l'adoption d'une nouvelle taxe; un

---

<sup>15</sup> Pierre Grondin, « Saint-Joseph-de-Grantham, une municipalité ouvrière au Québec 1920-1955 » : 78.

<sup>16</sup> *Ibid.* : 77.

<sup>17</sup> Notons que bien des ouvriers du village travaillent pour la Celanese.

<sup>18</sup> De surcroît, les résidents utilisent de l'eau puisée, que les puisards menacent de plus en plus. Pierre Grondin, « Saint-Joseph-de-Grantham, une municipalité ouvrière au Québec 1920-1955 » : 77.

<sup>19</sup> *Ibid.* : 80.

<sup>20</sup> Le Service provincial d'hygiène considère que la situation engendrée par un système d'égouts à ciel ouvert devient inacceptable et fait pression sur le Conseil pour que cessent les déversements d'égouts en préconisant le raccordement au système de Drummondville. *Ibid.* : 76.

grand nombre de propriétaires s'opposent à un règlement proposé au Conseil municipal qui prélèverait une taxe foncière pour le soutien des nécessiteux<sup>21</sup>.

## 1.2. DEUX RÉSEAUX À LA BASE DE L'ESSOR INDUSTRIEL

Les réseaux d'énergie et de transport revêtent une importance toute particulière en ce qui concerne l'attrait des villes pour l'industrie. En ce sens, l'acquisition du réseau électrique par la Southern Canada Power et les travaux d'envergure qu'elle entreprend améliorent la qualité de l'approvisionnement en électricité à Drummondville. La compagnie privée ramifie alors son réseau de distribution et agrandit ses installations par l'érection, entre autres, de la Centrale hydroélectrique Hemming en amont de la rivière Saint-François en 1924. Toutefois, déjà au début du siècle, on se rend compte des limites imposées par le faible débit des cours d'eau de la région. À cet égard, des ententes conclues au début des années 20, avec notamment la Shawinigan Water and Power Company, permettent à l'entreprise de se brancher à un important réseau électrique<sup>22</sup>. Ce n'est qu'une fois l'approvisionnement continu assuré, en partie grâce au décloisonnement du réseau électrique, que Drummondville se fait attrayante pour la grande industrie<sup>23</sup>.

Néanmoins, la Southern Canada Power doit constamment s'adapter aux besoins de la ville et de ces commerçants. Ainsi, certains marchands exigent du courant 220 volts, tandis que le Conseil municipal, à la requête de plusieurs entrepreneurs et citoyens de la ville, demande à la compagnie de fournir plus rapidement de l'électricité dans les nouveaux immeubles<sup>24</sup>. Inversement, la compagnie d'électricité exige également de la

<sup>21</sup> Cieq.CdQ, fichier no 47241, Réf. : « Des constructions d'égouts seront entreprises bientôt », *La Parole*, 27 novembre 1930 : 1; Cieq.CdQ, fichier no 45200, Réf. : « Environ quatre-vingts hommes sont actuellement employés à la construction des égouts », *La Parole*, 18 décembre 1930 : 1.

<sup>22</sup> Conseil canadien des archives (dorénavant CCA), Fonds Southern Canada Power Company Ltd, no 163031, [http://www.archivescanada.ca/english/search/ItemDisplay.asp?sessionKey=999999999\\_142&l=1&lvl=1&v=0&coll=1&itm=163031&rt=1&bill=1](http://www.archivescanada.ca/english/search/ItemDisplay.asp?sessionKey=999999999_142&l=1&lvl=1&v=0&coll=1&itm=163031&rt=1&bill=1)

<sup>23</sup> D'ailleurs, la Southern Canada Power va s'impliquer directement dans la promotion industrielle régionale. Elle met au point un service de recrutement industriel, ouvre un bureau à New York, publie la revue *Contact* destinée à mettre en valeur ses services et propose un programme de souscription de capital à ses clients afin de favoriser l'affiliation. CCA, Fonds Southern Canada, no 163031.

<sup>24</sup> Cieq.CdQ, fichier no 40198, Réf. : « Requête adressée à la S. Canada Power », *La Parole*, 10 septembre 1931 : 1.

municipalité certains aménagements et cherche à modifier le parcours d'infrastructures planifié par cette dernière. Par exemple, l'entreprise demande au conseil de ville d'allonger l'égout qui est en construction dans le quartier Est de manière à ce que sa sortie soit en aval et non en amont du barrage. On nomme alors un comité pour s'entendre avec la compagnie et des négociations sont entamées<sup>25</sup>. Nonobstant le poids de chacun dans les multiples négociations qui ont cours, on peut affirmer que la municipalité, les industries et la compagnie d'électricité entretiennent le dialogue.

Le chemin de fer représente le deuxième réseau d'importance à la base de l'industrialisation à Drummondville. C'est avec le Drummond County Railway, institué en 1886, que le développement des voies ferrées prend son essor dans la région. Servant d'abord des intérêts régionaux, le réseau se déploie selon les besoins des entrepreneurs œuvrant dans l'exploitation forestière<sup>26</sup>. Un premier tronçon relie dans un premier temps Drummondville à Nicolet et un nouvel embranchement raccorde Saint-Hyacinthe en 1891. Après quoi, le gouvernement fédéral finance en 1894 une extension vers Lévis pour relier les voies à l'Intercolonial afin d'avoir un lien de Lévis à Montréal. D'abord une petite ligne régionale privée, le Drummond County Railway devient définitivement la propriété de l'État en 1899. Cet achat par l'État d'une ligne existante représente « ... un précédent dans la voie qui a mené à la création du Canadien National en 1919. »<sup>27</sup>. Malgré cette vocation régionale, fondée sur l'exploitation des ressources naturelles, c'est son intégration au réseau nord-américain qui va favoriser l'importation de capitaux industriels. Ainsi, partant de Drummondville, on peut se diriger vers Montréal par la liaison au Grand Tronc et vers les États-Unis par le raccordement au South Eastern.

Si les voies ferrées suscitent l'espoir des commerçants et de la population, leurs parcours soulèvent des débats et deviennent des enjeux politiques et économiques. Étant donné que les projets ferroviaires bénéficient de subventions provinciales et fédérales, maintes pétitions sont déposées aux gouvernements afin d'influencer leurs tracés.

---

<sup>25</sup> SHD, Coll. P60, Procès-verbaux du Conseil municipal de Drummondville, séance du 30 août 1918.

<sup>26</sup> Il s'agit de Charles Church, Thomas Fee et de William Mitchell.

<sup>27</sup> Ghislain Blais, « Le Drummond County Railway : 1886-1900 », Mémoire de maîtrise, Université Laval, septembre 2006 : 2.

Contrairement à la compagnie d'électricité qui entend les plaintes de la population par l'entremise de la municipalité, les gouvernements centraux deviennent ici des intermédiaires pouvant recevoir et colliger les plaintes de la population. De cette manière, des habitants de Sainte-Brigitte et Saint-Zéphirin dans le comté de Drummond, déçus que la voie ne passe pas par chez eux, écrivent aux gouvernements pour les convaincre de délaissé le projet tel qu'il se présente<sup>28</sup>. De plus, la trajectoire est également influencée par la valeur des terrains. Les coûts d'expropriation étant élevés en ville, le tracé original est modifié pour éviter les zones déjà urbanisées<sup>29</sup>.

Par ailleurs, le chemin de fer va contribuer au découpage du territoire et à sa séparation entre secteurs résidentiels et industriels ainsi qu'à la différenciation des quartiers résidentiels. Le village ouvrier de St-Joseph-de-Grantham représente un bel exemple (carte 1). Si les villes tirent profit du passage des voies ferrées, ces dernières dévaluent certains quartiers qui deviennent moins intéressants pour l'habitation. Saint-Joseph-de-Grantham est séparé du centre de la ville par une voie ferrée et se développe entre les voies du Canadien National et du Canadien Pacifique<sup>30</sup>. Trois voies traversent le village causant des inconvénients et inconforts pour les résidents<sup>31</sup>. Les réseaux de transport, servant principalement les intérêts de l'industrie, peuvent ainsi nuire à la qualité de vie des habitants vivant à proximité.

Une fois les voies bâties, ce sont les activités de la compagnie qui font l'objet de contestations. Si historiquement on s'est plaint des services offerts au public, c'est plutôt sa trop grande accessibilité lors de la crise économique des années 30 qui est critiquée par le maire de Drummondville. En effet, il voudrait que la compagnie surveille plus étroitement le transport des vagabonds afin de limiter les problèmes qui leur sont associés, notamment l'augmentation de la main-d'œuvre en période de pénurie

---

<sup>28</sup> *Ibid.* : 29-30.

<sup>29</sup> *Ibid.* : 32.

<sup>30</sup> Pierre Grondin, « Saint-Joseph-de-Grantham, une municipalité ouvrière au Québec 1920-1955 » : 16.

<sup>31</sup> En 1939, de nombreuses plaintes de résidents sont émises au Conseil municipal concernant le bruit des trains, particulièrement leur sifflet. *Ibid.* : 143.

d'emploi<sup>32</sup>. Par ailleurs, certaines décisions de la compagnie sont remises en question par des commerçants drummondvillois. Par exemple, la Chambre de commerce, les membres du Conseil municipal et l'Association des marchands détaillants manifestent en 1931 leur désaccord quant à la décision du CN d'enlever deux convois entre Montréal et Québec. Puisque la décision de la compagnie semble irrévocable, on propose aux marchands et aux commerçants de limiter l'emploi de ses services comme moyen de protestation<sup>33</sup>. Le boycottage du réseau par les commerçants représente un moyen de pression utilisé par ces derniers pour influencer les décisions de la compagnie. D'une manière générale, l'implantation des réseaux représente des défis qui obligent le dialogue et la négociation entre tous les paliers du pouvoir politique, les acteurs du développement économique et les propriétaires immobiliers. Bien évidemment, la diplomatie rencontre parfois ses limites, nécessitant alors le recours à la justice.

### **1.3. LITIGES EN JUSTICE AU SUJET DES RÉSEAUX PUBLICS ET PRIVÉS**

#### **1.3.1. Conflits lors de la construction des réseaux**

Nous avons dépouillé des dossiers judiciaires relatant de conflits reliés à la conception même des réseaux de services publics. Ces litiges opposent la municipalité aux entrepreneurs chargés d'effectuer les travaux. L'urbanisation du début du siècle entraîne des changements dans les façons de construire les infrastructures de service, en particulier pour les égouts et aqueducs qu'on souhaite plus durables. Ainsi, les matériaux choisis, les techniques de confection et la supervision légale des chantiers constituent les principaux objets des différends. D'une manière générale, l'arbitrage de la justice est ici sollicité autant par les entrepreneurs confrontés à un défaut de paiement que par la municipalité victime d'un défaut de construction.

C'est d'ailleurs un défaut de paiement qui force le recours en justice en 1909 de trois entrepreneurs de Sherbrooke contre la Corporation municipale de

---

<sup>32</sup> Cieq.CdQ, fichier no 45446, Réf. : « Choses et autres à la dernière séance du Conseil de ville », *La Voix de Drummond*, 9 juillet 1931 : 1.

<sup>33</sup> Cieq.CdQ, fichier no 53690, Réf. : « Demande au CNR », *La Parole*, 12 novembre 1931 : 1; Cieq.CdQ, fichier no 53691, Réf. : « Protestations adressées aux autorités du chemin de fer CNR », *La Parole*, 26 novembre 1931 : 1.

Drummondville<sup>34</sup>. Le contrat qui les lie engage les entrepreneurs à construire un système d'égout en grès conformément aux plans de l'ingénieur civil mandaté par la ville, le tout pour la somme de 11 200 \$ payable au fur et à mesure de l'avancement de l'ouvrage. La ville, jugeant que les travaux n'ont pas été correctement terminés et que l'entreprise n'a pas remis le chemin dans son état initial, retient un montant de 1 103,80 \$. Or, le contrat stipule qu'il revient à l'ingénieur de juger de la qualité des travaux et son rapport final stipule que tout est conforme. C'est précisément sur ce point que le jugement est rendu en janvier 1911 en faveur des demandeurs. La Cour exige alors que la ville libère l'argent retenu. Insatisfaite, la municipalité va en Cour d'appel qui annule le précédent jugement et affirme que l'attestation légale des travaux par l'ingénieur n'oblige plus la municipalité puisqu'elle juge que les travaux n'ont pas été effectués selon le contrat.

Le même ingénieur est impliqué dans une autre cause au même moment<sup>35</sup>. L'objet du désaccord, dans ce cas-ci, est un aqueduc commandé pour 10 800 \$ dont les défauts et défectuosités ne tardent pas à se manifester<sup>36</sup>. Cette fois, ce n'est pas simplement la supervision des travaux qui est débattue en justice, mais la nature même du réseau d'un point de vue légal. En effet, la Corporation municipale évoque la garantie décennale imposée par l'article 1688 du Code civil qui stipule que si l'édifice périt en tout ou en partie dans les dix ans suivant sa construction, l'architecte et l'entrepreneur sont responsables de la perte conjointement et solidairement. Toutefois, la Cour supérieure juge que l'aqueduc ne peut se comparer à un édifice puisqu'il ne s'agit pas d'un contrat engageant un architecte et un entrepreneur, mais plutôt d'un aqueduc supervisé par un ingénieur. Encore dans cette affaire, la Cour d'appel du district de Québec n'est pas d'accord, car légalement l'aqueduc est considéré ici comme un édifice. La responsabilité décennale est donc en vigueur et la Cour exige le remboursement complet de l'aqueduc sauf 2 042,25 \$ pour ouvrage et matériaux. Les jugements contradictoires rendus par les différentes instances de justice démontrent que ces dossiers sont épineux et nécessitent une analyse rigoureuse des lois en ce domaine.

---

<sup>34</sup> BAnQ, CAMCQ, TP11, S11, SS2, SSS7, 1910, dossier no 79.

<sup>35</sup> BAnQ, CAMCQ, TP11, S11, SS2, SSS7, 1910, dossier no 174.

<sup>36</sup> Une partie de l'aqueduc construit en bois fuit peu de temps après sa construction.

### 1.3.2. Expropriation et servitude

Possédant un caractère quasi sacré aux yeux d'une société libérale telle que celle du début du siècle, le droit de propriété ne doit être restreint ou affecté qu'exceptionnellement. La justification d'une expropriation ne peut se fonder que sur le principe d'« une utilité publique évidente »<sup>37</sup>. Par contre, l'industrialisation et l'urbanisation entraînent un foisonnement de réseaux qui rend inévitables les expropriations. À l'instar des gouvernements fédéral et provincial, l'administration municipale possède le pouvoir d'exproprier sur son territoire. D'ailleurs, la justice fait généralement preuve de prudence quand il s'agit de s'ingérer dans les affaires municipales. Évidemment, elle doit intervenir dans les litiges opposant des instances municipales entre elles<sup>38</sup>, cependant les décisions et règlements adoptés par les municipalités ne sont rarement annulés par les tribunaux. Cette prudence s'exprime explicitement dans une cause retenue : « il est de doctrine, que les tribunaux doivent respecter la décision de l'autorité municipale plus à même d'apprécier les circonstances et ne doivent annuler un procès-verbal que s'ils sont fermement convaincus d'une injustice évidente »<sup>39</sup>.

Malgré ces réserves, la justice va tout de même s'interposer lors d'expropriations iniques. C'est le cas en 1911, lorsque la Corporation de Saint-Majorique-de-Grantham, attenante à Drummondville, exproprie une partie du terrain d'un cultivateur pour le redressement d'une route<sup>40</sup>. Ce n'est qu'après avoir tenté d'obtenir réparation auprès du conseil et de la municipalité du comté de Drummond que le propriétaire lésé opte pour

---

<sup>37</sup> L'article 952 du Code civil énonce que le pouvoir d'exproprier s'exerce conformément à l'intérêt public.

<sup>38</sup> Par exemple, la Cour déclare « *ultra vires*, injuste, illégal et nul » un procès-verbal homologué de la Corporation du comté de Drummond imposant des responsabilités à la Corporation de la paroisse de Saint-Germain-de-Grantham quant à la construction d'une route dans le canton de Grantham. BAnQ, CAMCQ, TP11, S11, SS2, SSS7, 1932, dossier no 419.

<sup>39</sup> BAnQ, CAMCQ, TP11, S11, SS2, SSS7, 1921, dossier no 167 : 754.

<sup>40</sup> BAnQ, CAMCQ, TP11, S11, SS2, SSS7, 1911, dossier no 115.



une *action possessoire*<sup>41</sup> à la Cour supérieure. Dans ce type de poursuite, le tribunal n'a qu'à s'assurer de la *possession annale* du réclamant, c'est-à-dire établir qu'il possède la terre depuis au moins un an avant l'expropriation. La Cour tranche alors en faveur du demandeur mentionnant que le terrain est entretenu et même mis en culture. Suivant en cela le principe de John Locke selon lequel le travail légitime la propriété. Par ailleurs, d'autres facteurs sont pris en compte par la Cour tels que la stabilité de cette possession, si elle est continue et sans contestation, et le caractère public, à savoir si l'occupation se fait au su de tous. Répondant à ces critères, le demandeur ne peut donc faire l'objet d'une expropriation. En conséquence, la dépossession par la Corporation constitue, selon la Cour, un empiétement arbitraire et illégal et celle-ci doit remettre le terrain et payer pour les dommages causés.

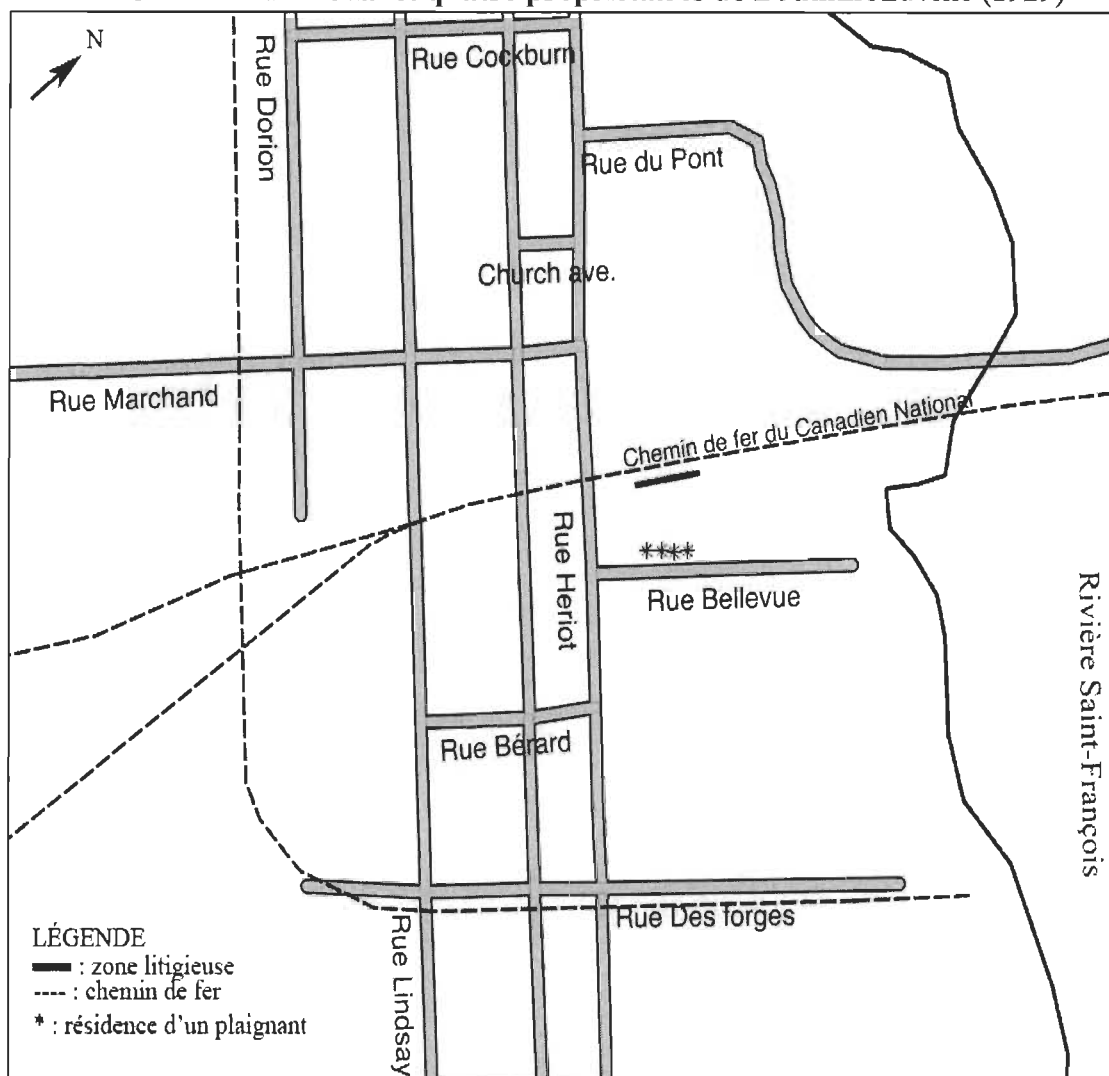
Les municipalités ne sont pas les seules accusées de commettre des expropriations illégales. Une série de quatre dossiers, datant de 1929, rend compte des démarches entamées par des propriétaires particuliers se jugeant victime d'un empiétement illégal perpétré par une entreprise de transport. L'objet de la poursuite concerne des travaux de réaménagement d'une ligne de chemin de fer du CN qui traverse la ville<sup>42</sup>. La carte 2 permet de localiser l'emplacement des terrains litigieux.

---

<sup>41</sup> « L'action possessoire ne porte exclusivement que sur la possession sans toucher au fond du droit, l'action pétitoire au contraire est celle qui porte sur le fond du droit et qui a pour objet de protéger la propriété et les autres droits réels. » BAnQ, CAMCQ, TP11, S11, SS2, SSS7, 1929, dossier no 129 : 528.

<sup>42</sup> BAnQ, CAMCQ, TP11, S11, SS2, SSS7, 1929, dossiers no 129-130-131-132.

**CARTE 2**  
**Terrains impliqués dans des poursuites judiciaires pour expropriation opposant**  
**le Canadien National et quatre propriétaires de Drummondville (1929)**



Source : Plan d'assurance incendie de Drummondville de 1918 (BANQ) et recensement de 1921

Ces terrains ont été vendus aux demandeurs quelques années auparavant par la Southern Canada Power qui avait divisé une partie du lot 52 tout près de la rivière où se dresse le pont du chemin de fer. D'ailleurs, le CN soutient, pour sa défense, que la vente s'est faite sans mesure de terrain précise et que les demandeurs possèdent la terre de

manière « précaire, équivoque [et] promiscue »<sup>43</sup>. Néanmoins, encore ici, la Cour considère que la possession des terrains est confirmée par le travail de la terre et par une occupation « continue, non interrompue, paisible, publique [et] non équivoque »<sup>44</sup>. Dans une autre logique argumentaire, la partie défenderesse, le CN, évoque ses liens avec l'État pour soutenir qu'on ne peut prescrire contre elle. Cette échappatoire n'aura pas plus de succès, car légalement, l'intimée est une corporation indépendante de l'État et elle peut être poursuivie pour les actes qu'elle accomplit relativement à l'exploitation ou l'administration des chemins de fer du gouvernement. En effet, l'empiètement de l'entreprise privée n'a pas lieu lors d'un tracé originel approuvé par l'État, mais bien lors de travaux visant à élargir l'espace entourant la voie ferrée près du pont. La Cour ordonne donc à la défenderesse de céder les terrains aux quatre propriétaires respectifs en deçà de 15 jours et à payer des dommages.

Les infrastructures mises en place par les entreprises de réseaux et les transformations qu'elles imposent à leur milieu peuvent bouleverser l'environnement au détriment de certaines propriétés. En ce sens, l'utilisation de la rivière Saint-François par la compagnie d'électricité est jugée préjudiciable par un riverain qui décide d'entamer une poursuite en 1921<sup>45</sup>. Il affirme que le barrage qui barre la rivière en aval, construite entre 1918 et 1919, a causé un embâcle qui a inondé ses terrains, détruisant et emportant même une partie de sa terre. La défenderesse nie être responsable et affirme que les eaux se sont élevées dû à un amoncellement de glace qui s'est formé en amont de la chaussée et que cet amas s'est soudainement brisé sous la pression engloutissant les rives sous son passage. D'ailleurs, en cette année de 1921, la débâcle sur la rivière Saint-François a même détruit une partie du pont public appartenant à Drummondville. Néanmoins, accordant plus de crédibilité aux cinq témoins appelés par le demandeur qu'aux théories avancées par les ingénieurs de la défenderesse, la Cour adopte la version du riverain. De plus, l'angle des arbres endommagés et des débris sur le terrain atteste que la poussée de l'eau n'allait pas dans le sens du courant, mais provenait de l'ouvrage réalisé par la

---

<sup>43</sup> BAnQ, CAMCQ, TP11, S11, SS2, SSS7, 1929, dossier no 129 : 520.

<sup>44</sup> *Ibid.* : 527.

<sup>45</sup> BAnQ, CAMCQ, TP11, S11, SS2, SSS7, 1921, dossier no 324.

Southern Canada Power. La glace se serait donc heurtée à la chaussée et entassée en une masse d'environ 12 à 13 pieds de haut. Arrêtées ainsi, les eaux auraient reflué avec force vers la terre du demandeur en la détruisant. En conséquence, on ordonne le nettoyage et le paiement de compensations<sup>46</sup>. Ces exemples démontrent le rôle essentiel que joue la justice pour la protection du droit à la propriété des particuliers aux dépens desquels, parfois le territoire est transformé.

Par ailleurs, lorsqu'il est question de servitude pour un réseau jugé d'intérêt public, la justice applique une procédure simplifiée. Ainsi, lorsqu'un projet d'importance est sanctionné par l'État, les compensations offertes aux propriétaires font l'objet d'un traitement judiciaire plus expéditif. À titre d'exemple, une dizaine de poursuites datant de 1930 ont été identifiées comme relevant de la construction d'une ligne de transmission de Drummondville à Asbestos<sup>47</sup>. Les dédommagements pour droit de passage sont alors fixés par la Commission des services publics du Québec<sup>48</sup>. La partie expropriante, la Shawinigan Water and Power Company, se fait dicter le montant compensatoire en fonction de l'ampleur de l'empiètement et de la valeur du terrain. La plus grande indemnité, 5 600 \$, revient à la compagnie Alexandre Mercure et fils, sans doute parce qu'elle détient de nombreuses terres servant à l'exploitation forestière sur le tracé de la ligne de transmission. Deux propriétaires dans le canton de Kingsey et six autres dans le canton de Simpson sont indemnisés pour un montant moyen de 286 \$<sup>49</sup>. Malheureusement, les documents consultés ne donnent aucun indice sur la prise en

---

<sup>46</sup> On fixe le montant des dédommagements de la manière suivante : 160 \$ pour les clôtures détruites et à refaire, 140 \$ pour déblaiement du terrain, 30 \$ pour fossés à refaire, 30 \$ pour perte de récolte et 175 \$ pour chacun des deux arpents emportés par les eaux.

<sup>47</sup> BAnQ, CAMCQ, TP11, S11, SS2, SSS7, 1930, dossiers no 943-944-945-946-947-948-949-950-958-959.

<sup>48</sup> La Commission des services d'utilité publique, instituée en 1907, change d'appellation pour devenir la Commission des services publics. En 1922, la Loi des cités et villes confère à la Commission le pouvoir de fixer les indemnités en matière d'expropriation. BAnQ, Centre d'archives de Montréal, Fonds Régie des services publics 1921-1973, Notice biographique/Histoire administrative, cote : E35. [http://pistard.banq.qc.ca/unite\\_chercheurs/description\\_fonds?p\\_anqid=20140826080226285&p\\_centre=06M&p\\_classe=E&p\\_fonds=35&p\\_numunide=895699](http://pistard.banq.qc.ca/unite_chercheurs/description_fonds?p_anqid=20140826080226285&p_centre=06M&p_classe=E&p_fonds=35&p_numunide=895699)

<sup>49</sup> Fait particulier, apprenant que l'un de ses débiteurs profite de l'une de ces compensations, un médecin de Drummondville entame une poursuite pour que l'argent lui soit versé directement. Il obtient gain de cause et la Cour ordonne à la Banque Royale du Canada et à la Shawinigan Water and Power de remettre l'argent dû à la partie expropriée, dans le dossier no 946, à son créancier. Ceci démontre le caractère public et connu de ce type d'affaires. BAnQ, CAMCQ, TP11, S11, SS2, SSS7, 1930, dossier no 129.

compte d'éléments influençant le montant accordé tels que l'occupation du terrain et une détérioration du milieu de vie des résidents.

### **1.3.3. Conflits concernant les responsabilités et la taxation des réseaux publics**

Théoriquement, les réseaux de services publics sont moins prédisposés aux plaintes de propriétaires, car ils s'établissent selon le principe de l'utilisateur-payeur et la taxation se limite aux bénéficiaires. On taxe ainsi les gens qui tirent directement profit de ces installations, que ce soit par le service offert ou par la mise en valeur de leur propriété<sup>50</sup>. Toutefois, il arrive que l'attribution des responsabilités financières de ces réseaux entraîne la contestation de propriétaires. Parmi l'ensemble des litiges attribuables à l'aménagement des réseaux publics dans la région, les travaux de canalisation sur les petites rivières sont sans doute les plus exigeants et les plus problématiques<sup>51</sup>. Leur étude nécessite d'élargir quelque peu notre champ d'analyse au-delà des simples limites de Drummondville.

Les responsabilités sont contestées lorsqu'elles ne semblent pas s'accompagner de bénéfices. C'est d'ailleurs pour cette raison qu'un groupe de six propriétaires va poursuivre, sans succès, la Corporation du comté de Drummond, remettant en question un procès-verbal datant de 1908 qui établit des travaux d'extension sur un cours d'eau<sup>52</sup>. Les propriétaires maintiennent que les travaux proposés ne les concernent pas étant donné que leurs terres ne sont pas en culture et qu'elles ont été achetées exclusivement pour leur bois. Par contre, la taxation égale pour tous les utilisateurs du service ou établie selon la proportion du réseau traversant dans les propriétés, ne s'applique pas lorsqu'il est question de l'entretien des cours d'eau, car le principe d'utilisateur-payeur

---

<sup>50</sup> Par exemple, les propriétaires ne paient qu'en fonction de la longueur de trottoir adossé à leur propriété. En 1910, le Conseil municipal de Drummondville fixe à 1,25 \$ la verge de trottoirs de ciment. Cieq.CdQ, fichier no 25484, Réf. : *L'Union des Cantons de l'Est*, vol. 44, no 29, 1er juillet 1910 : 5.

<sup>51</sup> Malgré tout, les travaux d'évacuation des eaux représentent l'un des aspects prioritaires de l'aménagement du territoire et une condition essentielle du développement urbain. Sillonnant différentes propriétés et même différentes municipalités, ces cours d'eau nécessitent l'implication de divers acteurs, dont notamment la Municipalité du comté de Drummond.

<sup>52</sup> Ils rejettent l'homologation du rapport du surintendant par le bureau des délégués des municipalités de comtés. BANQ, CAMCQ, TP11, S11, SS2, SSS7, 1921, dossier no 167.

renvoie ici à la notion de bassin versant<sup>53</sup>. L'imposition est alors calculée en lien avec la superficie des terres égouttées. D'ailleurs, il peut arriver que des travaux de canalisation effectués sur des terrains privés aggravent « de beaucoup la servitude des fonds inférieurs »<sup>54</sup>, obligeant les propriétaires à déboursier pour des travaux loin de leur terrain. C'est pourquoi l'évaluation de l'usage réel du cours d'eau pour chaque propriété s'avère problématique et nécessite fréquemment l'arbitrage du pouvoir judiciaire.

Il arrive par ailleurs que le pouvoir municipal soit contraint par la justice à respecter ses obligations. À titre d'exemple, une cause entamée en 1931 relate de la lutte de six propriétaires de la paroisse de St-Germain-de-Grantham visant à forcer la Corporation du comté de Drummond à entretenir adéquatement la rivière Noire et à payer les dommages subis par ses débordements<sup>55</sup>. Faute de maintenance, ce cours d'eau municipal aurait inondé les terrains des plaignants en 1927 et en 1928 causant d'importants dégâts<sup>56</sup>. Ils réclament et obtiennent alors la verbalisation du cours d'eau en mars 1928, mais le comté rejette le rapport du surintendant<sup>57</sup>. Les demandeurs n'ont d'autres choix que de procéder par *mandamus* pour forcer la défenderesse à accomplir son devoir<sup>58</sup>. Favorable à leur cause, la Cour enjoint à la Corporation de mettre et tenir le cours d'eau en ordre. Par ailleurs, nous remarquons que les tribulations de la rivière Noire font grand bruit à Drummondville. De nombreuses séances du Conseil de comté

<sup>53</sup> Le 5 janvier 1923, les demandeurs vont en appel, mais il y a confirmation du jugement le 14 juin 1923.

<sup>54</sup> BAnQ, CAMCQ, TP11, S11, SS2, SSS7, 1920, dossier no 297 : 335.

<sup>55</sup> BAnQ, CAMCQ, TP11, S11, SS2, SSS7, 1929, dossier no 95.

<sup>56</sup> À l'exception d'une perte estimée à 100 tonnes de foins, le montant total réclamé s'élève à 11 020 \$. Étant donné que les compensations s'évaluent par un calcul fixant la valeur d'un arpent inondé à 10 \$, nous pouvons, si l'on prend comme postulat que la superficie des terrains touchés est semblable lors des deux inondations et que les déclarations sont exactes, affirmer que l'aire totale des terres des requérants inondées annuellement est d'environ 551 arpents (2,23 Km<sup>2</sup>).

<sup>57</sup> Cieq.CdQ, fichier no 47327, Réf. : « Le projet du creusage de la rivière Noire abandonné », *La Parole*, 5 juillet 1928 : 1.

<sup>58</sup> Le *Mandamus* s'emploie pour forcer l'accomplissement de devoirs publics, il représente le dernier recours légal possible. La Corporation municipale se défend en mettant en doute « la qualité de propriétaire des requérants » et soutient que la tâche à accomplir coûterait plus de 100000\$. Les requérants objectent que les travaux ne dépasseraient pas 50 000 \$ dont 28 000 \$ sont déjà garantis par les gouvernements fédéral et provincial et le CN. BAnQ, CAMCQ, TP11, S11, SS2, SSS7, 1929, dossier no 95.

lui sont consacrées pendant plusieurs années et la teneur des tenants et aboutissants des débats la concernant sont régulièrement couverts par les journaux<sup>59</sup>.

## CONCLUSION

Mettant à profit les droits que lui accorde le statut de ville, les décideurs de Drummondville s'impliquent directement dans le développement de réseaux afin de favoriser l'industrialisation. La municipalisation du réseau électrique, fait nouveau au Québec, témoigne de cette volonté interventionniste. De plus, la promotion industrielle pratiquée par la ville inclut la construction d'infrastructures dédiées aux entreprises. Si les concessions foncières, les exceptions de taxes, l'endossement d'emprunt et les octrois de bonus ont été étudiés par l'historiographie québécoise, la construction de réseaux fut quelque peu délaissée, et ce même si les conséquences financières sont considérables<sup>60</sup>. Le développement des réseaux de services nécessaires à l'installation des entreprises industrielles contraste avec le sort réservé aux agglomérations résidentielles, en particulier aux villages ouvriers en périphérie de la ville dont l'organisation administrative et les ressources sont précaires. Des inégalités se manifestent alors en matière d'infrastructures urbaines démontrant, comme l'explique Claire Poitras, que « la logique qui préside à leur déploiement dans l'espace est d'abord celle de la rentabilité économique : dans les faits, les réseaux tendent à maintenir les iniquités en place, voire les renforcer »<sup>61</sup>.

Outre celui de l'alimentation en électricité, le chemin de fer représente le deuxième réseau essentiel à l'industrialisation. Ces deux réseaux sont sujets à maints débats autant en ce qui concerne leur tracé que les services qu'ils offrent. Les contestations et pétitions concernant l'itinéraire des voies ferrées dans la région

---

<sup>59</sup> Cieq.CdQ, fichier no 47332, Réf. : « La corporation du comté de Drummond devra faire nettoyer la rivière Noire », *La Parole*, 17 septembre 1931 : 1; Cieq.CdQ, fichier no 47335, Réf. : « fin d'une cause de très haute importance », *La Parole*, 12 mai 1932 : 1; Cieq.CdQ, fichier no 47336, Réf. : « Le Conseil du comté de Drummond discute encore longuement le cas du nettoyage de la rivière Noire », *La Parole*, 9 juin 1932 : 1; Cieq.CdQ, fichier no 47338, Réf. : « Une séance du Conseil de comté », *La Parole*, 22 juin 1933 : 1.

<sup>60</sup> Notons l'importante étude de Paul-André Linteau, *Maisonneuve ou Comment des promoteurs fabriquent une ville*, 281 p.

<sup>61</sup> Claire Poitras, « Construire la ville : réseaux et territoire » : 14.

témoignent des enjeux économiques qui s'y rattachent. Leur implantation implique la concertation et la négociation des acteurs du développement économique et industriel, des commerçants et des propriétaires<sup>62</sup>. Tous ces intervenants recourent à la justice afin de défendre leurs intérêts. D'abord, la municipalité peut compter sur l'assistance de la justice pour protéger ses droits que ce soit lors d'erreurs de construction commises par les entrepreneurs ou lors d'imposition de servitudes à sa population. En effet, le partage des obligations financières reliées aux réseaux publics peut s'avérer problématique et les travaux de canalisation constituent de bons exemples puisqu'ils soulèvent le problème de la délimitation des zones bénéficiant des infrastructures publiques. Bien qu'elle soit prudente lorsqu'il s'agit de sévir contre une municipalité, la justice défend la propriété privée contre des règlements iniques. Elle s'assure également du respect des obligations municipales en ce qui concerne l'entretien des réseaux publics. La justice représente le dernier recours de ces propriétaires fonciers qui se heurtent à des décisions arbitraires de la part de la municipalité. Des mesures particulières telles que le *mandamus* permettent à la justice d'intervenir avec autorité dans les affaires municipales.

Puisque l'implantation des réseaux privés ne représente pas que des avantages pour l'ensemble des propriétaires immobiliers, les servitudes et expropriations qu'ils causent sont davantage contestées. Lorsque la propriété d'un terrain est en cause comme lors d'*actions possessoires*, le travail et l'occupation continue d'un terrain représentent deux facteurs reconnus par la justice comme légitimant la propriété. Si l'historiographie urbaine trace un portrait quelque peu homogène des propriétaires devant l'industrialisation, insistant sur les bénéfices et les avantages dont l'augmentation du capital foncier, elle néglige, par contre, le fait que certains d'entre eux défendent leurs intérêts et manifestent leur désaccord face aux sacrifices imposés. De plus, les propriétaires réclament même réparation lorsque les activités de ces entreprises de réseaux empiètent et nuisent à la pleine jouissance de leur propriété. En somme, nous pouvons constater qu'étant au cœur du développement industriel, les réseaux impliquent des échanges et des négociations mettant en scène le pouvoir politique, économique et

---

<sup>62</sup> Notons l'absence des non-propriétaires dans les échanges et négociations concernant l'implantation et l'utilisation des réseaux.



les droits individuels. La présence des propriétaires fonciers dans les archives judiciaires montre que si les expropriations, entraînées par l'implantation de réseaux, se justifient par le principe de l'intérêt public, elles se confrontent souvent à la propriété individuelle. Ces luttes témoignent des contradictions qui opposent parfois la notion de bien public à celle de propriété privée. La construction de réseaux représente en effet un élément clé de l'organisation de l'espace urbain. L'industrialisation qu'elle permet va définitivement transformer l'utilisation du sol et les enjeux liés à la propriété.

## CHAPITRE 2

### LA PROPRIÉTÉ ET LE LOGEMENT LOCATIF PLANIFIÉ

Le début du XX<sup>e</sup> siècle voit le renouvellement de l'élite locale, dorénavant dominée par les grands entrepreneurs fonciers canadiens-français. L'identification des principaux propriétaires de terrains et l'analyse de leur profil socioéconomique nous renseignent sur les mécanismes d'échange qui prévalent entre eux et la répartition de la propriété. De plus, leur présence au sein du Conseil municipal explique l'adoption de règlements visant la protection du capital immobilier. Impliqués également dans diverses activités de promotion industrielle, ils contribuent à accélérer le mouvement d'industrialisation que connaît la ville. N'ayant pas toujours des objectifs et intérêts communs, des propriétaires s'opposent entre eux et entrent vertement en conflit.

L'étude des rôles d'évaluation de 1921 et 1930 nous permet d'observer des changements dans l'organisation et l'utilisation du sol pendant cette phase intensive de l'industrialisation de la ville au cours des années 1920<sup>1</sup>. La proportion des espaces consacrés aux secteurs résidentiel et industriel ainsi que les types d'immeubles construits s'en trouvent fortement modifiés<sup>2</sup>. Toutefois, le nombre de logements disponibles fait défaut. La municipalité investit dans un programme de logements locatifs qui vise d'abord à accommoder la grande industrie en offrant des habitations à la main-d'œuvre qualifiée. Les industries vont également se doter de quelques immeubles pour les louer à leurs cadres supérieurs. La planification du logement locatif s'adresse donc principalement à la main-d'œuvre qualifiée, reléguant le logement ouvrier à l'improvisation. Il existe néanmoins quelques exceptions où des employeurs locaux vont offrir des loyers à leurs ouvriers créant ainsi une situation de double dépendance puisque leur salaire et habitation se rapportent à une même personne ou entreprise. D'une

---

<sup>1</sup> SHD, Coll. P60, Rôle d'évaluation 1921-1930.

<sup>2</sup> Sauf quelques gains de terrains, les limites de Drummondville ont peu bougé lors de cette période, ce qui facilite les comparaisons. Des terrains de municipalités avoisinantes sont tout de même annexés. Cieq.CdQ, fichier no : 45039, Réf. : « Au Conseil municipal », *La Parole*, 22 septembre 1927 : 1.

manière générale, l'industrialisation et l'urbanisation, de concert, dépouillent autant les ouvriers du contrôle du processus de production que de leur habitat, en quelque sorte. La ville devient alors majoritairement composée de locataires.

Nous analyserons donc, séparément, trois groupes qui s'impliquent dans le marché immobilier et locatif, soit la Corporation municipale, les industries et les investisseurs particuliers. D'abord, nous aborderons l'émergence d'une nouvelle élite de propriétaires et de l'intervention de la Corporation municipale dans le domaine résidentiel autant en ce qui concerne l'achat d'immeubles que la réglementation. Nous examinerons ensuite les transformations qu'amène la grande industrie sur le marché immobilier, les propriétés de l'industrie et son implication dans le logement. Finalement, nous étudierons les caractéristiques socioéconomiques des investisseurs locaux et tenterons de comprendre les différentes stratégies et objectifs à l'origine de leurs investissements immobiliers.

## **2.1. LA CORPORATION MUNICIPALE**

### **2.1.1. La Corporation municipale et l'élite propriétaire**

Dès l'incorporation en ville, l'élite est composée d'anglophones principalement intéressés à l'exploitation des ressources naturelles. Les deux plus importants sont William Mitchell<sup>3</sup> et John Watts. La famille de ce dernier a d'ailleurs hérité d'une grande partie des biens du fondateur de la ville, Frederick George Heriot<sup>4</sup>. Or, la présence anglophone se raréfie à compter des années 1880. Le rôle d'évaluation de 1921 n'affiche que trois immeubles appartenant à cette ancienne élite, ils sont enregistrés au nom de Charles Millar, Annie McDougall et Thomas Mitchell. Ainsi, les Cooke, les Watts et les Hemming, représentants de l'ancienne élite foncière, sont absents dans le rôle d'évaluation. Ils s'effacent aussi progressivement du Conseil municipal et de la Chambre de commerce pour être remplacés par une élite canadienne-française attachée au développement de la région et de la ville.

<sup>3</sup> Il œuvre dans l'exploitation forestière, est actionnaire du Drummond County Railway, président de la Drummondville Bridge Company en 1902 et de la Drummond Lumber en 1914, il est actionnaire de la Shawinigan Water and Power, devient sénateur en 1904, il est également maire de 1897 à 1903.

<sup>4</sup> Yolande Allard, « Émergence et affirmation d'une ville de province » : 19.

Ces nouveaux décideurs politiques sont pour la plupart des propriétaires immobiliers et des marchands qui s'impliquent à tous les niveaux de la vie politique, économique et sociale. La fonction de maire est occupée alternativement par les plus grands propriétaires de la ville<sup>5</sup>. De plus, ce sont souvent les mêmes individus qui siègent au Conseil et à la Chambre de commerce. Si l'on observe une circulation de ces individus entre ces deux institutions, ils ne peuvent en être membres simultanément<sup>6</sup>. D'ailleurs, la question de possibles conflits d'intérêts et d'abus de pouvoir se pose déjà à l'époque<sup>7</sup>.

La proximité entre le pouvoir municipal et les intérêts particuliers des représentants qui y participent fait l'objet d'une poursuite en bonne et due forme. Une poursuite datant de 1912 traite d'une contestation de la nomination d'Ovide Brouillard à la mairie de la part de Napoléon Garceau, parce qu'il aurait des contrats et des intérêts financiers avec la municipalité sous un nom d'emprunt<sup>8</sup>. En effet, les postes de conseillers et de maire ne font pas l'objet de processus démocratiques et sont plutôt nommés par les conseillers eux-mêmes lorsque l'un d'eux quitte. La plainte ne tarde pas à venir, car dès le lendemain de la nomination, on entame les procédures judiciaires. Le requérant procède à une action par *quo warranto*<sup>9</sup>, puisqu'il soutient qu'il y a eu usurpation de charge et que la nomination s'est faite de manière illégale<sup>10</sup>. Toutefois, les accusations ne seront pas retenues par la justice qui n'y voit aucune contravention aux lois. Par contre, il s'agit de la dernière nomination de conseillers et de maires à

<sup>5</sup> On compte parmi eux les : Napoléon Garceau, Alexandre Mercure, Walter A. Moisan, Eugène Pelletier et J-O. Montplaisir.

<sup>6</sup> Un journal annonce qu'il y aura une élection de directeurs à la Chambre de commerce pour remplacer ceux qui sont forcés de démissionner, en raison de leur présence au Conseil municipal. Cieq.CdQ, fichier no : 35255, Réf. : « Élu directeur de la Chambre de commerce », *La Parole*, 4 février 1932 : 1.

<sup>7</sup> En 1936, une lettre est lue lors d'une séance du Conseil où l'auteur menace de poursuivre la ville en justice si elle va de l'avant avec son projet d'offrir une prime de 1 200 \$ au maire à l'occasion de son départ de la vie publique. Cieq.CdQ, fichier no : 54426, Réf. : « Une menace de poursuite pour Drummondville », *La Parole*, 13 février 1936 : 1.

<sup>8</sup> BAnQ, CAMCQ, TP11, S11, SS2, SSS7, 1912, dossier no 246.

<sup>9</sup> Ce type de poursuite vise à déposséder quelqu'un qui occupe irrégulièrement une charge publique.

<sup>10</sup> Il est nommé par deux conseillers seulement alors que les sièges du maire et de deux autres conseillers sont vacants. Le demandeur avait lui-même démissionné de son poste de maire, suivis de deux conseillers qui se trouvent à être également des partenaires d'affaires dans l'immobilier. Le Conseil était bel et bien divisé en deux clans.

Drummondville et, trois mois plus tard, on assiste à la première élection municipale. Ainsi, ce n'est qu'après cette nomination controversée que les propriétaires drummondvillois élisent, tous les deux ans, les membres du Conseil. Bien que le demandeur n'ait pas eu gain de cause, on peut présager que la justice a collaboré à l'évolution du mode de sélection des décideurs en mettant en lumière une démarche jugée dépassée, hâtant l'arrivée inéluctable du mode électif dans la municipalité. Étant donné que la population est composée majoritairement de Canadiens français, la démocratie locale compte parmi les facteurs qui expliquent l'apparition d'une élite canadienne-française.

L'orientation que doit prendre le développement urbain divise l'élite. Drummondville devient le théâtre d'une « ... discorde chronique entre les divers intervenants économiques, politiques et religieux »<sup>11</sup>. Ces luttes pour le pouvoir créent un système d'alliance entre propriétaires<sup>12</sup>. Les journaux locaux du début du XX<sup>e</sup> siècle nous informent de ces affrontements au sein du Conseil. Ils représentent une tribune pour exposer ses arguments et même pour invectiver ses adversaires. Des attaques acerbes témoignent des hostilités. Dans un article au titre cinglant, « ce que coûte un homme d'affaires », on accuse le maire en place d'être naïf et incompetent<sup>13</sup>. Même les victoires politiques ne tarissent pas les attaques et deviennent des occasions d'en rajouter<sup>14</sup>. Plusieurs journaux possèdent une ligne partisane évidente et servent à publiciser des idées et des projets précis. Par exemple, Napoléon Garceau, rédacteur de *La Justice* et de *Le Présent*, occupe aussi la présidence de la Chambre de commerce du comté de Drummond en 1902<sup>15</sup>. Un article paru en 1903 rapporte que ce dernier

---

<sup>11</sup> Yolande Allard, « Émergence et affirmation d'une ville de province » : 14.

<sup>12</sup> La période allant de 1896 à 1914 est marquée par des luttes de pouvoir entre le clan Mitchell-Watt-Brouillard et celui de Garceau-Mercure-Poirier. Même le curé Tétreault prend position et se sert de sa chaire pour critiquer ses opposants, particulièrement M. Garceau qu'il accuse d'engendrer des désordres au Conseil de ville. Yolande Allard, « Émergence et affirmation d'une ville de province » : 22.

<sup>13</sup> Cieq.CdQ, fichier no : 43983, Réf. : « Ce que coûte un homme d'affaires », *Le Présent*, 21 septembre 1912 : 1.

<sup>14</sup> Cieq.CdQ, fichier no : 44028, Réf. : « La débâcle », *Le Présent*, 7 février 1914 : 1.

<sup>15</sup> Cieq.CdQ, fichier no : 35247, Réf. : « La Chambre de commerce du comté de Drummondville », *La Justice*, 26 septembre 1902 : 1.

rencontre des industriels américains à Montréal pour étudier la possibilité d'installer une usine et créer une centaine d'emplois<sup>16</sup>.

En bref, on assiste à la formation d'une élite locale canadienne-française composée d'importants propriétaires fonciers qui s'impliquent dans la gouvernance municipale. Leurs luttes et conflits témoignent d'intérêts divergents, mais aussi de leur intention de diriger la Corporation municipale, orientant par le fait même le développement urbain et industriel. Par ailleurs, la sociabilité propre à la sphère politique et les passages répétés au Conseil et à la Chambre de commerce permettent assurément de bénéficier d'informations sur la ville et de repérer des occasions d'investissement. De même, ces individus sont présents dans plusieurs démarches légales entreprises par la municipalité que ce soit pour l'évaluation des terrains, les saisies et les ventes aux enchères. Familiers avec le marché des valeurs immobilières, ils bénéficient d'un capital d'informations privilégiées qu'ils peuvent mettre à profit.

### **2.1.2. Le bâti résidentiel et la réglementation municipale**

L'industrialisation modifie l'organisation des espaces résidentiels et l'on assiste à une densification de l'habitat. La faible mobilité des ouvriers et les déficiences du réseau de transport expliquent en partie ce phénomène. Toutefois, le fait que le logement ouvrier ne profite que de peu de planification à grande échelle cause un développement improvisé. On remarque alors une subdivision de lots et plusieurs nouvelles habitations s'érigent entre celles déjà existantes. Les milieux résidentiels conservent une apparence rustique et on retrouve des maisons unifamiliales dans tous les secteurs de la ville. Néanmoins, de nouveaux types d'immeubles font leur apparition. Si la majorité des résidences possède un étage et demi au début du siècle, ils gagnent progressivement en hauteur. Déjà en 1921, au moins 45 logements se trouvent dans des immeubles de trois étages et plus sur un total de 522 logements pour l'ensemble de la ville.

---

<sup>16</sup> Cieq.CdQ, fichier no : 34808, Réf. : « Une nouvelle industrie », *La Justice*, 28 octobre 1903 : 1.

En outre, les maisons jumelées et les immeubles à logement sont plus nombreux<sup>17</sup>. Le recensement nominal de 1921 nous apprend qu'il y a presque autant de maisons jumelées que de maisons unifamiliales alors que ces dernières sont la norme en 1901. Des 229 ménages qui habitent dans une maison jumelée, 149 sont locataires et 80 sont propriétaires. Ces nombres s'expliquent sans doute par le fait que dans bien des cas le propriétaire de l'immeuble y réside et loue l'autre logement. Par ailleurs, même lorsqu'il est question de maisons unifamiliales, cela n'implique pas forcément qu'elles soient occupées par des propriétaires résidents. En effet, des 236 ménages qui demeurent dans une maison détachée seulement 137 en sont les propriétaires. Les maisons unifamiliales représentent donc une part considérable du marché locatif, puisque 99 ménages en louent. Ainsi, bien que la municipalité comprenne de nombreuses maisons détachées, le mode d'habitation dominant demeure la location.

La construction improvisée d'habitations qu'entraîne l'arrivée massive d'ouvrier force la municipalité à réglementer le domaine résidentiel pour éviter un développement anarchique qui risquerait d'influencer négativement la valeur des propriétés existantes. Elle adopte des politiques de zonage et impose des règlements afin de contrôler les matériaux et les techniques de fabrication. Afin de mieux séparer les activités commerciales et industrielles des quartiers résidentiels, un règlement spécial est adopté par le Conseil qui réserve une zone du bas de la ville au secteur résidentiel<sup>18</sup>. La qualité et la valeur des terrains ciblés profitent de cette exclusivité. De la même façon, on vote des règlements d'ordre hygiénique afin d'éviter l'ajout d'immeubles modiques qui parasiterait le marché immobilier. Dès le début de notre période d'étude, on menace de détruire les bâtiments en décrépitude ou mal entretenus dans un secteur précis<sup>19</sup>. On exhorte de « faire la toilette » des maisons à défaut de quoi, la municipalité pourrait les

---

<sup>17</sup> Dans le rôle de 1930, on voit apparaître quelques immeubles à logements multiples de six et même huit logements.

<sup>18</sup> Cieq.CdQ, fichier no : 47242, Réf. : « Quartier résidentiel », *La Parole*, 17 septembre 1931 : 5.

<sup>19</sup> Cieq.CdQ, fichier no : 45149, Réf. : « Réparons », *La Justice*, 28 avril 1905 : 1.

démolir.<sup>20</sup> Les risques d'incendie sont également évoqués pour contrôler les types de construction et les matériaux utilisés<sup>21</sup>.

L'esthétisme justifie aussi l'adoption de mesures qui protègent le capital immobilier. Par exemple, un règlement passé en 1920 oblige la plantation d'arbres devant chaque lot bordant certaines rues<sup>22</sup>. Toujours pour des raisons esthétiques, le Conseil passe un règlement obligeant que toutes les constructions sur le boulevard Mercure doivent se dresser à 20 pieds de la rue<sup>23</sup>. Ce règlement s'applique au moins jusqu'en 1946, puisqu'une demande de permis pour construire à 30 pieds du même boulevard sera refusée<sup>24</sup>. La Chambre de commerce joue un rôle actif dans la promotion de ces mesures d'embellissement. En 1932, elle propose des politiques incitatives pour encourager les gens à agrémenter leur terrain<sup>25</sup>. Des primes sont octroyées à ceux qui effectuent les meilleurs aménagements. On suggère aussi l'achat coopératif d'arbres et de fleurs. D'ailleurs, cette dernière proposition est avancée par le plus important propriétaire en 1930.

On peut considérer que ces contraintes et les coûts qui s'y rattachent représentent un lourd tribut pour les ménages de condition modeste qui affluent vers la ville. De cette façon, les quartiers résidentiels, comme celui du bas de la ville où la règlementation est plus grande et où la valeur des terrains est élevée, imposent, indirectement, une ségrégation sociale de l'espace urbain. Comme l'affirme Jean-Pierre Collin, l'analyse de l'ensemble des activités règlementaires d'une corporation municipale dévoile son

---

<sup>20</sup> Après 1922, c'est le Service provincial d'hygiène qui peut autoriser la municipalité à détruire les taudis. Cette démarche sera mise de l'avant en 1937 pour supprimer des bâtiments dont plusieurs se plaignent de leur délabrement. Cieq.CdQ, fichier no : 45721 Réf. : « Les taudis de la rue des Forges disparaîtraient », *La Parole*, 15 juillet 1937 : 1.

<sup>21</sup> Cieq.CdQ, fichier no : 35194, Réf. : « Urbanisme et meilleure protection contre les incendies en notre ville », *La Parole*, 3 septembre 1931 : 1.

<sup>22</sup> Yolande Allard, *Synthèse du développement économique de Drummondville* : 145.

<sup>23</sup> Cieq.CdQ, fichier no : 54507, Réf. : « De l'esthétique », *La Parole*, 28 octobre 1926 : 4.

<sup>24</sup> Cieq.CdQ, fichier no : 48334, Réf. : « Permis refusé », *La Parole*, 25 avril 1946 : 1.

<sup>25</sup> Cieq.CdQ, fichier no : 35324, Réf. : « La Chambre de commerce locale encouragera l'embellissement général dans Drummondville », *La Parole*, 3 mars 1932 : 1.



instrumentalisation par des intérêts privés locaux<sup>26</sup>. À cet effet, l'encadrement du développement résidentiel par le gouvernement municipal vise essentiellement à stabiliser et à faire prospérer le capital immobilier en imposant des standards et responsabilités qui, par la même occasion, limitent l'accès à la propriété à bien des ménages ouvriers. C'est d'ailleurs en partie pour éviter de payer trop de taxes et de s'encombrer de propriétés attachées à trop d'obligations que plusieurs familles ouvrières vont préférer la location ou vont s'installer en dehors des limites de la municipalité.

Effectivement, la réglementation encadrant le bâti dans les aires ouvrières hors de la municipalité est plus permissive. Malgré quelques mesures de contrôle, les constructeurs d'habitations du village ouvrier de Saint-Joseph-de-Grantham bâtissent selon leur volonté<sup>27</sup>. Ainsi, « la flexibilité des normes de construction avantage les bâtisseurs, mais s'en suivront des répercussions sur la qualité des bâtiments et de l'urbanisme de Saint-Joseph-de-Grantham »<sup>28</sup>. Conséquemment, le développement chaotique et improvisé fait augmenter le nombre de taudis, minant la croissance des valeurs immobilières. La réglementation municipale concernant le bâti résidentiel, contredit ainsi la théorie du zonage, issue de l'École de Chicago, qui décrit un processus de développement où le centre des villes s'appauvrit progressivement tandis la banlieue prospère. Le développement immobilier de Drummondville et ses environs correspondent davantage au modèle décrit par Richard Harris et Robert Lewis dans lequel les banlieues des villes nord-américaines sont généralement plus pauvres que la ville-centre<sup>29</sup>.

N'étant pas protégé par les résolutions du Conseil municipal qui sécurisent le marché immobilier, l'investissement dans les immeubles hors de la municipalité est périlleux. De plus, les années 1920 se caractérisent par une instabilité du capital immobilier. Après une croissance importante des prix et salaires entre 1913 et 1920, il y

---

<sup>26</sup> Jean-Pierre Collin, « La Cité sur mesure : spécialisation sociale de l'espace et autonomie municipale dans la banlieue montréalaise, 1875-1920 » : 32

<sup>27</sup> Pierre Grondin, « Saint-Joseph-de-Grantham, une municipalité ouvrière au Québec 1920-1955 » : 71.

<sup>28</sup> *Ibid.* : 71.

<sup>29</sup> Richard Harris et Robert Lewis, « Constructing a Fault(y) Zone: Misrepresentations of American Cities and Suburbs, 1900-1950 » : 623.

a effondrement des valeurs immobilières en 1921. S'en suit une reprise progressive jusqu'au krach boursier de 1929. Toutefois, ce phénomène n'est pas propre à Drummondville, il s'agit d'un mouvement international. Une affaire judiciaire expose cette réalité puisque le terrain en cause, situé dans la paroisse de St-Germain-de-Grantham, subit une baisse substantielle de sa valeur depuis son achat. Lors du jugement, le juge affirme que « le défendeur a payé ladite terre 4 000 \$ en 1919 alors que le prix des terres était exagéré, il est établi que, en 1930, elle valait au plus 3 000 \$ »<sup>30</sup>.

### 2.1.3. Organisation du logement par la Corporation municipale

La municipalité est à l'origine d'un vaste programme qui vise à construire et à offrir des logements locatifs. Pour ce faire, elle utilise une loi provinciale sanctionnée le 19 février 1914<sup>31</sup>. Cette loi accorde le droit aux municipalités de construire des logements et d'en percevoir les revenus<sup>32</sup>. Elle permet de mandater une compagnie dont la ville garantit les emprunts afin d'exécuter le travail. Dans le cas présent, c'est la Drummondville Workmen's Realties qui, en 1920, est mandatée afin d'acquérir des terrains dans les limites de la municipalité et d'y bâtir les habitations<sup>33</sup>. Selon le rôle d'évaluation de 1921, 29 ménages sont installés dans ces résidences. Des corrections ont été faites sur le rôle au cours de l'année faisant en sorte que six ménages se rajoutent à ce nombre. La carte 3 situe les logements détenus par la ville en 1921.

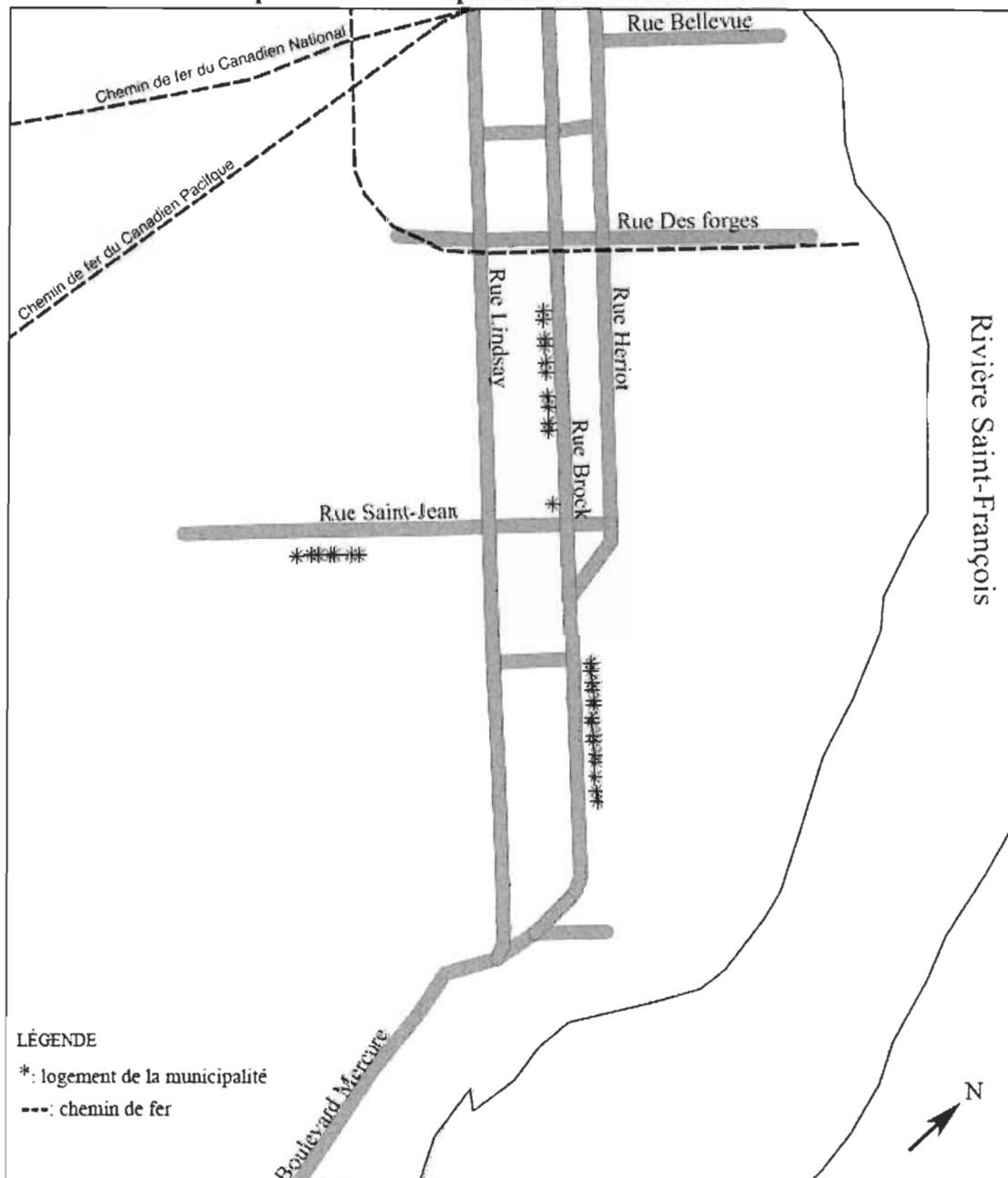
<sup>30</sup> La terre sera vendue 2 705 \$. BAnQ, CAMCQ, TP11, S11, SS2, SSS7, 1930, dossier no 194.

<sup>31</sup> Loi pour aider à la construction de maisons d'habitation dans les cités, villes et villages, 4 Geo. V (1914), c. 47.

<sup>32</sup> La limite de l'emprunt dont la municipalité peut garantir le paiement ne peut excéder 85 % de l'évaluation totale des immeubles et les livres de la compagnie doivent être disponibles afin que le Conseil municipal puisse les consulter en tout temps. La loi donne droit « de bâtir des maisons d'habitation de dimensions raisonnables, munies d'améliorations convenables, et destinées à être louées à des prix modérés. » *Ibid.*

<sup>33</sup> Cieq.CdQ, fichier no : 22600, Réf. : *L'Union des Cantons de l'Est*, vol. 54, no 15, 18 mars 1920 : 7.

**CARTE 3**  
**Emplacement des logements appartenant à la**  
**Corporation municipale de Drummondville en 1921**



Source : Rôle d'évaluation de 1921, recensement de 1921 et plans d'assurance incendie de Drummondville (BANQ)

Note : La géolocalisation des logements de la municipalité a été possible en identifiant ses occupants à l'aide du rôle d'évaluation de 1921. Nous avons ensuite retrouvé ces mêmes individus dans le recensement de 1921 afin de connaître l'adresse et obtenir des informations concernant le bâti des logements. Avec ces informations, nous avons été en mesure de les repérer sur les plans d'assurance incendie.

Ce sont, pour la grande majorité, des immeubles à logement double dont le terrain vaut 500 \$ et les bâtisses 4 000 \$<sup>34</sup>. Tous ces bâtiments sont similaires, sauf deux qui contiennent trois logements et deux autres qui en ont quatre. Le modèle préconisé équivaut à une maison jumelée de deux étages comprenant six pièces par loyer. Il s'agit de maisons en rangée avec recouvrement en brique<sup>35</sup>. La plupart se situent sur les rues Hemming et Brock, mais on en trouve également sur les rues Lindsay et St-Jean. Les 35 ménages paient tous 240 \$ par an. Ce montant est considéré élevé en regard du marché locatif, car presque le tiers des locataires paient moins de la moitié du prix demandé pour ces logements.

En jumelant les occupants identifiés dans le rôle d'évaluation aux ménages du recensement de 1921, nous pouvons analyser leur situation socioéconomique. De cette manière, nous avons retracé 31 ménages à partir des 35 chefs de famille mentionnés dans le rôle. En analysant l'emploi occupé par les chefs de famille, nous constatons que 16 déclarent travailler à la « filature de coton ». Il s'agit de la Jenckes qui s'installe dans la région en 1920<sup>36</sup>. De ces 16 employés, sept occupent le poste de contremaître et un y travaille comme ingénieur. Ces 16 chefs de ménage gagnent de bons salaires<sup>37</sup> et la moitié d'entre eux sont nés hors du Canada, dont deux qui entrent au pays l'année de l'ouverture de l'usine<sup>38</sup>. Ces immigrants occupent tous des postes clés. Si l'on considère l'ensemble des 31 ménages retrouvés dans le recensement qui habitent ces demeures, nous comptons au moins 32 personnes qui affirment travailler à la filature de coton. Ainsi, les nouveaux loyers municipaux garantissent aux employés de la Jenckes, en particulier les travailleurs qualifiés, des habitations confortables dès leur arrivée. Le synchronisme entre le début de ce projet et l'arrivée de l'entreprise, jumelé au fait que la moitié des chefs de ménages occupants sont des employés de l'usine, nous amène à

<sup>34</sup> SHD, Coll. P60, Rôle d'évaluation 1921.

<sup>35</sup> Inscrits de cette manière dans le recensement : (*row*) (2 r.br).

<sup>36</sup> Elle deviendra en 1929 la Drummondville Cotton Company Limited après l'achat des installations par la Dominion Textile Company Limited.

<sup>37</sup> Tous, à l'exception d'un seul, gagnent plus que le salaire moyen annuel qui est de 861 \$.

<sup>38</sup> Un provient d'Angleterre et six autres des États-Unis, dont un né en France et un autre en Belgique. L'Américain Napoléon Raymond est un des employés qualifiés qui arrivent en même temps que l'entreprise, il est né aux États-Unis de parents nés au Québec qui se sont installés aux États-Unis.

considérer ces logements comme étant un moyen d'accueillir la grande industrie. L'organisation du logement locatif apparaît ainsi comme un élément clé de la stratégie de la municipalité pour attirer les entreprises.

Cette volonté d'intervenir dans le marché locatif se poursuit au cours des années 1920 et l'on constate même une augmentation du nombre d'habitations détenues par la ville. De 35 ménages en 1921, elle va presque doubler sa capacité d'hébergement pour accueillir au moins 63 ménages en 1930. On remarque que de nouvelles bâtisses apparaissent sur la rue Dorion. Malheureusement, ne pouvant bénéficier d'informations des recensements pour cette année, il est impossible d'analyser la situation socioéconomique des locataires. Néanmoins, le travail déclaré par les occupants lors de l'évaluation foncière nous indique que la proportion d'ouvriers croît fortement en comparaison des postes de direction. Il s'agit donc, de plus en plus, de véritables logements ouvriers, tels que nommés par la ville, car la majorité des occupants déclarent simplement être des employés de manufactures. Effectivement, alors que le prix moyen de l'ensemble des logements est en hausse, ceux de la municipalité demeurent inchangés en dix ans rendant ces logements plus accessibles pour une plus grande part de la population.

À la lecture des journaux, on s'aperçoit que ce programme est onéreux et que son avenir est compromis. Des délégués du Conseil s'entretiennent avec la Ligue des propriétaires pour discuter du sort de ces logements, à savoir s'il serait mieux de hausser les loyers ou de les vendre<sup>39</sup>. En 1935, la ville commence à se départir de ses responsabilités en tant que propriétaire<sup>40</sup>. Les locataires doivent alors s'occuper de l'entretien et des réparations. On peut supposer que la détérioration de certaines habitations s'accélère à ce moment, puisqu'on fait supporter un coût de maintenance à des ménages ouvriers non propriétaires. Le travail effectué ne peut alors être perçu comme un investissement étant donné qu'il ne s'accompagne d'aucun bénéfice

---

<sup>39</sup> Cieq.CdQ, fichier no : 42601, Réf. : « On discutera du problème des logements », *La Parole*, 10 janvier 1935 : 1.

<sup>40</sup> Cieq.CdQ, fichier no : 42603, Réf. : « Logement ouvrier », *La Parole*, 21 mars 1935 : 1.

financier. Par ailleurs, la ligue des propriétaires souhaite augmenter le prix des loyers de 20 \$ à 25 \$ par mois pour en faciliter la vente. Les acquéreurs potentiels seraient davantage intéressés à acheter un immeuble qui génère plus de revenus<sup>41</sup>. Il semble que le processus décisionnel se déroule sans la présence de représentants de locataires bien que ceux-ci soient directement touchés par cette mesure.

Même si les dépenses de la municipalité surpassent ses revenus, elle détient un capital immobilier impressionnant. En 1921, la ville représente le deuxième plus important propriétaire foncier, juste derrière la Southern Canada Power. En ce qui concerne le bâti, elle arrive encore deuxième seulement après la Jenckes. Ceci témoigne de son importance comme acteur dans le marché immobilier. Elle possède 6 % des terrains et 9 % des constructions de son territoire. La proportion des possessions de terrains diminue en 1930 à 3 % alors que le bâti se maintient pour représenter 8 % de la ville. Ce dernier chiffre étonne considérant l'ampleur du développement immobilier, il n'y a qu'à penser aux complexes industriels qui s'implantent<sup>42</sup>. En 1930, la municipalité se classe quatrième en ce qui concerne le capital foncier et troisième pour les constructions derrière la Celanese et la Drummond Cotton. Pour ce qui est du nombre de logements détenus, elle demeure de loin la plus grande propriétaire.

Toutefois, les loyers municipaux ne semblent pas être un investissement ou considérés comme source de revenus, ils témoignent plutôt d'une volonté d'intervenir dans le marché immobilier afin qu'il s'adapte à la hausse démographique. La Corporation municipale représente un instrument pouvant fédérer les ressources et capitaux nécessaires pour aménager l'espace et construire rapidement les bâtiments résidentiels qui font défaut. La qualité des logements et le profil des premiers résidents en 1921 forcent à considérer qu'il s'agit également d'un accommodement profitant

---

<sup>41</sup> Cieq.CdQ, fichier no : 42605, Réf. : « Les propriétaires insistent de nouveau pour que le prix des logis ouvriers soit augmenté », *La Parole*, 11 avril 1935 : 1.

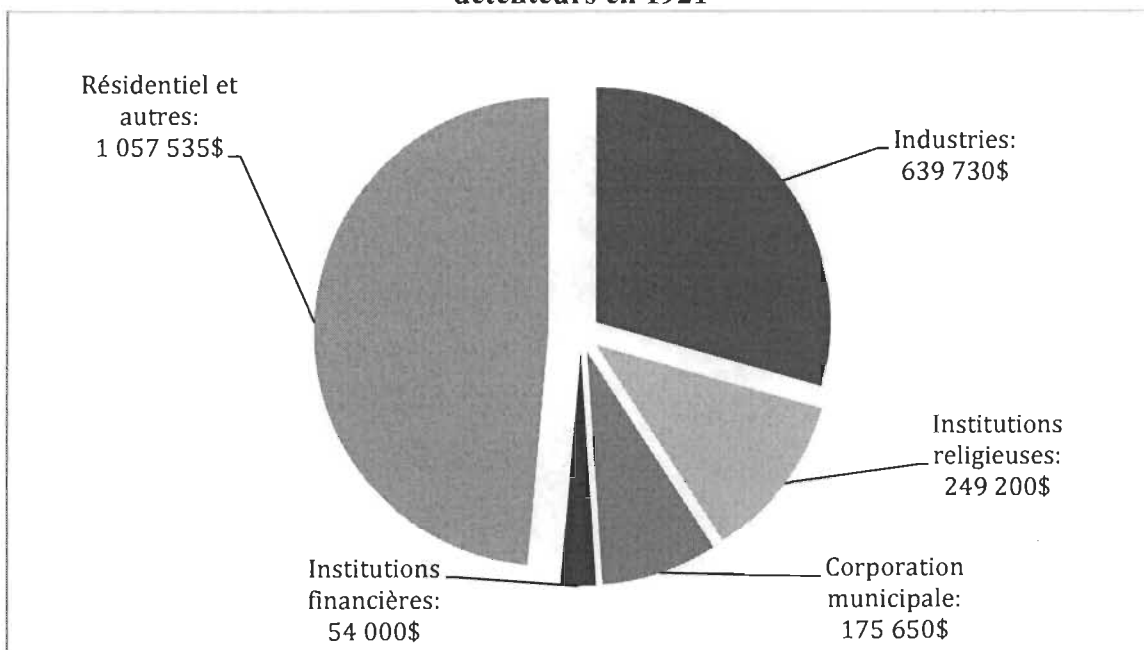
<sup>42</sup> Cependant, le pont de la ville, d'une valeur de 60 000 \$, se rajoute aux propriétés de la ville pour l'année 1930, ce qui n'est pas le cas en 1921. Sans lui la ville possède tout de même 7 % du bâti sur son territoire.

essentiellement à l'industrie. D'un autre côté, il est intéressant aussi de se pencher sur le rôle de ces entreprises dans le marché immobilier et locatif.

## 2.2. LA GRANDE INDUSTRIE

L'analyse de la répartition de la propriété s'effectue ici à l'aide des rôles d'évaluation des années 1921 et 1930<sup>43</sup>. Nous avons divisé la propriété selon cinq types de détenteurs, soit les industries, les institutions religieuses, les institutions financières, la Corporation municipale et les particuliers. Les résultats sont colligés sous forme de figures pour chaque année (figures 1-2). Ils nous permettent d'apprécier le bouleversement qu'amène l'industrialisation dans le domaine de l'immobilier. En effet, c'est la grande industrie qui va s'approprier la plus grande part du marché immobilier entre 1921 et 1930.

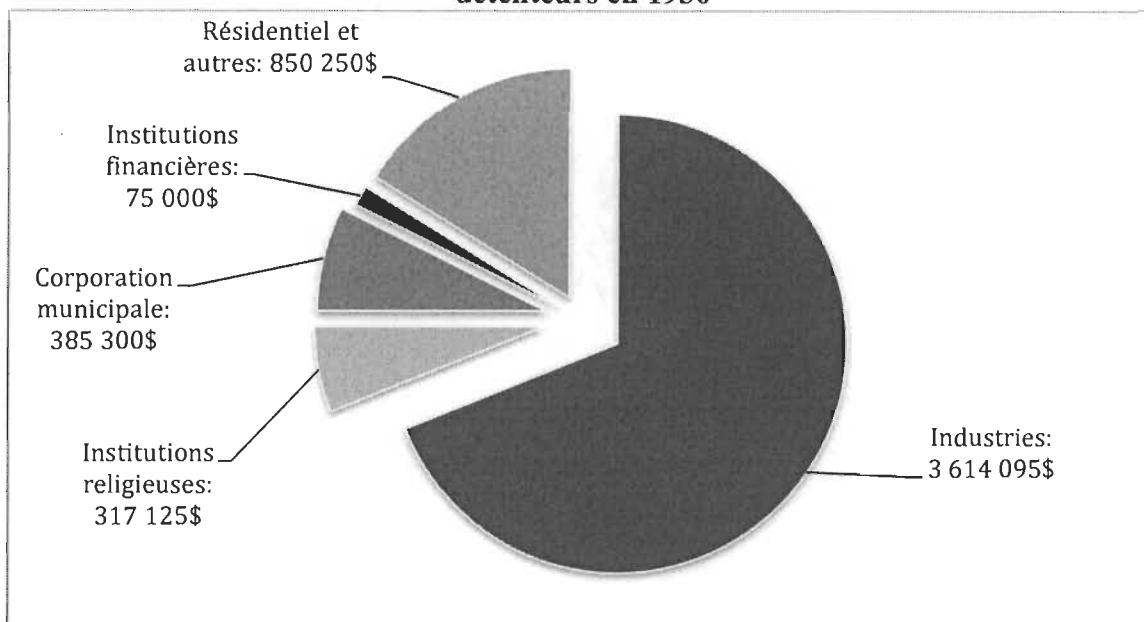
**FIGURE 1**  
**Répartition de la propriété immobilière (terrains et constructions) selon les détenteurs en 1921**



Source : Rôle d'évaluation de 1921 de la ville de Drummondville

<sup>43</sup> SHD, Coll. P60, Rôle d'évaluation 1921-1930.

**FIGURE 2**  
**Répartition de la propriété immobilière (terrains et constructions) selon les détenteurs en 1930**



Source : Rôle d'évaluation de 1930 de la ville de Drummondville

### 2.2.1. Les propriétés de l'industrie

Malgré des écarts et une inconstance dans l'évaluation des biens-fonds des industries, il est possible d'observer le développement du secteur industriel au cours des années 1920. Sachant que le sol de l'ensemble de la ville en 1921 est estimé à 669 465 \$ et les constructions à 1 506 650 \$ et que les valeurs cumulées de l'industrie s'élèvent à 141 180 \$ en foncier et 498 550 \$ en immeubles, nous pouvons estimer la proportion de l'immobilier servant pour l'industrie. On constate donc qu'elle possède 21 % du sol et 33 % des immeubles en valeur monétaire au début de la décennie. L'entreprise détenant le plus grand capital est alors la Jenckes Canadian Tire Fabrics Company dont les actifs immobiliers atteignent 345 300 \$ incluant 308 300 \$ pour les constructions. La compagnie d'électricité, Southern Canada Power, arrive au second rang avec environ le tiers des possessions de la Jenckes. C'est également elle qui occupe le plus d'espace avec 12 % des terrains.



En 1930, l'importance du secteur industriel a considérablement augmenté. Alors que l'espace des terrains consacrés à l'industrie s'accroît quelque peu et passe de 21 % à 29 %, la proportion de la valeur des immeubles fait plus que doubler, passant de 33 % à 78 %. C'est la taille des installations qui fait gonfler significativement leur importance. En effet, on peut affirmer que l'industrie possède 69 % de l'ensemble du marché immobilier. Il est évident que l'industrialisation vit un essor dans les années 1920 qui s'observe dans les rôles d'évaluation. Ce fort taux s'explique essentiellement par la présence de trois entreprises aux dimensions colossales. La Canadian Celanese, la Drummondville Cotton et la Dominion Silk Dyeing possèdent pour 124 000 \$ de terrain soit 13 % de la ville et 2 782 900 \$ d'immeubles ce qui revient à 65 % du bâti. Précisons qu'à elle seule la Celanese détient pour plus de 2 000 000 \$ en capital immobilier dans une municipalité où la valeur totale s'élève à 5 241 770 \$. D'ailleurs, les seuls biens-fonds de l'entreprise en 1930 sont comparables à l'ensemble des valeurs immobilières de l'année 1921.

Cependant, étant donné qu'elles ont profité d'exemptions de taxes, les industries n'ont pas toujours contribué à la fiscalité municipale proportionnellement à leurs possessions. Depuis l'adoption de la loi de 1912 interdisant l'exemption de taxes en faveur de l'industrie, on remarque une progression de l'apport de ces dernières aux finances publiques. Néanmoins, l'interdiction ne concerne pas les arrangements pris antérieurement. C'est ce qui explique qu'en 1930 on estime que les biens-fonds exemptés représentent encore 57 % de l'évaluation totale de l'immobilier.<sup>44</sup> Par contre, si les revenus de la ville augmentent, il faut souligner que les dépenses de celle-ci augmentent davantage. Effectivement, les accommodements garantis par la municipalité aux entreprises ne cessent pas pour autant, au contraire ils évoluent avec la législation<sup>45</sup>. De plus, des compagnies font pression pour que l'estimation de leurs biens soit

---

<sup>44</sup> Yolande Allard, *Synthèse du développement économique de Drummondville 1815-1990*, Ville de Drummondville, Étude de mise en valeur du patrimoine architectural, 1994 : 144.

<sup>45</sup> La construction de réseaux et de logements adaptée aux besoins des entreprises en est un bon exemple.

maintenue au plus bas niveau. Les journaux nous informent de plaintes déposées par les manufacturiers contre les évaluations foncières<sup>46</sup>.

C'est pourquoi l'étude des possessions de l'industrie doit être menée avec prudence, car elles sont sujettes à bien des modifications et des négociations. Des arrangements avec la ville peuvent expliquer des sous-évaluations qui visent à réduire leurs obligations. À titre d'exemple, la Southern Canada Power conclut une entente avec le Conseil municipal qui fixe l'augmentation de l'évaluation de leurs propriétés afin de prévoir la taxe conséquente. En 1936, les propriétés de cette compagnie passent de 350 000 \$ à 500 000 \$. Quelque temps auparavant, un échevin a même proposé qu'on augmente cette évaluation à 2 000 000 \$<sup>47</sup>. Ces écarts de prix rendent compte des négociations qui ont cours entre les industriels et la municipalité.

Les vastes possessions de l'industrie font en sorte qu'environ le tiers du sol leur appartient. Plusieurs entreprises détiennent des lots sans bâtiment qui limiteront le développement ultérieur de la ville, notamment en ce qui concerne la construction d'édifice de services publics. Déjà à la fin de notre période d'étude, la municipalité cherche à acheter des terrains appartenant à la Drummondville Cotton Co pour y ériger notamment un hôpital et un hospice<sup>48</sup>. Ainsi, certaines concessions offertes quelques années auparavant peuvent devenir des terrains que la ville souhaiterait acquérir. Terrains qui sont parfois jalousement gardés, car la compagnie se réserve le droit de refuser une demande de vente<sup>49</sup>. De plus, étant donné qu'entre temps, les valeurs foncières se sont appréciées, des industries optent pour le lotissement des espaces non utilisés pour maximiser les profits. Ceci pose le problème de l'avenir des terrains cédés aux compagnies après leur fermeture, lorsqu'elles n'offrent plus d'emploi<sup>50</sup>.

---

<sup>46</sup> Cieq.CdQ, fichier no : 47144, Réf. : « Plaintes sur l'évaluation des propriétés », *La Parole*, 12 novembre 1931 : 4.

<sup>47</sup> Cieq.CdQ, fichier no : 40255, Réf. : « Entente conclue entre notre ville et la Southern », *La Parole*, 3 décembre 1936 : 1.

<sup>48</sup> Cieq.CdQ, fichier no : 35194, Réf. : « Urbanisme et meilleure protection contre les incendies en notre ville », *La Parole*, 3 septembre 1931 : 1.

<sup>49</sup> Cieq.CdQ, fichier no : 39622, Réf. : « Drummondville Cotton Co. », *The Spokesman*, 13 août 1937 : 1.

<sup>50</sup> Après la fermeture de la Campbell MacLaurin Lumber en 1940, la compagnie demande de faire cadastrer ses terrains. Cieq.CdQ, fichier no : 38903, Réf. : « Fermeture d'usine », *La Parole*, 22 mars

### 2.2.2. Organisation du logement par la grande entreprise

L'investissement dans le logement pratiqué par l'industrie à capitaux étrangers cherche exclusivement à loger la main-d'œuvre qualifiée. La création de filiales canadiennes va souvent de pair avec l'importation d'un savoir-faire ou du moins d'une direction étrangère. L'industrialisation n'entraîne donc pas qu'un déplacement d'ouvriers, mais de cadres également. Leur avenir à long terme à Drummondville n'étant pas assuré, ces employés vont préférer le logement locatif à la propriété comme mode d'habitation. Garantir à ces employés des résidences adéquates fait partie des stratégies d'implantation des usines. Par contre, les entreprises ne possèdent que quelques logements et n'investissent pas massivement comme la municipalité.

En 1921, la Jenckes possède deux logements qu'elle loue au coût annuel de 600 \$ et 300 \$. Le plus dispendieux des deux est une maison unifamiliale de deux étages et de neuf pièces occupés par le *manager* de l'usine, Reginald Fisk. Natif des États-Unis, son arrivée au pays coïncide avec celle de l'usine. Sa famille le suit et emménage avec lui en 1920, à l'exception de son frère qui vient à peine de s'installer lorsqu'ils sont recensés en 1921. Ce dernier déclare être *purchasing agent*, toujours pour la Jenckes. Le surintendant Pierre-Ovide Halin habite le second logement, une maison unifamiliale d'un étage et demi. Né en France et d'origine belge, il résidait aux États-Unis avec sa famille avant de déménager au Canada en 1920. D'ailleurs, son frère cadet, qui habite un des loyers de la municipalité, suit un parcours similaire; il déménage des États-Unis la même année, s'installe sur la même rue et occupe aussi un poste clé pour la Jenckes. Ainsi, ce ne sont pas seulement les travailleurs qui migrent au moyen de réseaux familiaux, ou en groupes familiaux, car les cadres sont aussi appelés à se déplacer au cours de leur carrière, comme de l'avancement est possible, à la différence de la plupart des prolétaires.

Tout en offrant une quantité limitée de logements, l'implication de l'industrie dans le logement locatif augmente au cours des dix années suivantes. En observant le

---

1940 : 1; Cieq.CdQ, fichier no : 43187, Réf. : « Ces terrains — Campbell MacLaurin Lumber », *La Parole*, 18 avril 1940 : 1.

travail déclaré des occupants de ces immeubles en 1930, on constate que l'objectif demeure l'hébergement de la main-d'œuvre qualifiée. La Canadian Celanese est sans contredit la compagnie qui investit le plus dans le logement avec 14 unités. En fait, il s'agit de la seule grande entreprise à posséder plus de quatre loyers. L'emploi des chefs de ménages qui y résident démontre qu'ils occupent tous des postes clés pour l'entreprise. Ainsi, on dénombre six contremaîtres, trois ingénieurs, un chimiste, un surintendant, un comptable, un électricien et un sapeur-pompier. Ce sont de belles résidences dont le prix de location est relativement élevé.

Les autres industries ne possèdent qu'en moyenne deux logements, mais il s'agit toujours d'habitations réservées aux cadres. Toujours en 1930, la Drummondville Cotton Company, qui achète la Jenckes en 1929, semble acquérir aussi les deux immeubles que l'entreprise possédait. La Drummondville Cotton loue donc un loyer à son gérant et un autre au surintendant. Pareillement, la Dominion Silk Dyeing et la Southern Canada Power louent leur seul logement à leur contremaître. La Butterfly Hosiery Company et la Louis Roessel Company assurent également un toit à leur gérant respectif. D'ailleurs, cette dernière a déjà annoncé en 1928 son intention de construire cinq nouvelles maisons pour ses cadres en dévoilant un important projet d'agrandissement de ses installations<sup>51</sup>. En tout, l'industrie détient 31 loyers. Sauf quelques exceptions, les chefs de ménage occupants portent des patronymes anglophones<sup>52</sup>.

---

<sup>51</sup> Cieq.CdQ, fichier no : 40098, Réf. : « Constructions projetées par la Louis Roessel et Co. Ltd », *La Parole*, 2 août 1928 : 1.

<sup>52</sup> Il est à noter que les institutions financières font de même en offrant un loyer qu'à leur gérant. C'est le cas pour la Banque Provinciale et la Banque de Montréal.

### 2.3. LES GRANDS INVESTISSEURS IMMOBILIERS

**TABLEAU 1**  
**Valeurs immobilières (terrains et immeubles) détenues par les six plus grands propriétaires en 1921 et 1930 (\$)**

	Rang	Nom	Occupation	Terrains	Immeubles	Total
1921	1	Alexandre Mercure	Industriel	26 480 \$	20 400 \$	46 880 \$
	2	Napoléon Garceau	Avocat	13 450 \$	22 600 \$	36 050 \$
	3	J. O. Montplaisir	Marchand automobile	12 700 \$	22 500 \$	35 200 \$
	4	Ephrem Archambault	Marchand	6 300 \$	22 600 \$	28 900 \$
	5	Antoine Rocheleau	Hôtelier	7 000 \$	9 000 \$	16 000 \$
	6	L. A. Bourbon	Manufacturier	9 450 \$	4 000 \$	13 450 \$
	<b>Total</b>				<b>75 380 \$</b>	<b>101 100 \$</b>
1930	1	J. O. Montplaisir	Marchand automobile	18 350 \$	33 900 \$	52 250 \$
	2	J.-C. Marchesseault	Commerçant	10 200 \$	41 800 \$	52 000 \$
	3	Eugène Pelletier	Marchand de fer	6 225 \$	30 300 \$	36 525 \$
	4	Julie Rocheleau	Rentière	8 000 \$	27 000 \$	35 000 \$
	5	J.-Hervé Archambault	Contracteur	5 400 \$	28 300 \$	33 700 \$
	6	Walter Moisan	Notaire	5 425 \$	13 500 \$	18 925 \$
	<b>Total</b>				<b>53 600 \$</b>	<b>174 800 \$</b>

Sources : Rôles d'évaluation de 1921 et de 1930 de la ville de Drummondville

L'analyse des profils socioéconomiques des plus importants propriétaires, à l'aide du croisement des rôles d'évaluation et des recensements, révèle les différentes stratégies et objectifs de ces investisseurs. Mentionnons d'abord que les six plus grands propriétaires en 1921 présentent quelques caractéristiques communes. Il s'agit de J. O. Montplaisir, commerçant d'automobiles; Napoléon Garceau, avocat; L. A. Bourdon, manufacturier de cigares; Alexandre Mercure, industriel propriétaire d'une scierie;

Éphrem Archambault, marchand; et Antoine Rocheleau, hôtelier. Outre le fait qu'ils s'impliquent en politique municipale<sup>53</sup>, tous les six travaillent à leur compte et sont Canadiens français catholiques nés au Québec, tout comme leurs deux parents respectifs. Leur nom se retrouve dans le recensement de 1921; ils habitent alors tous Drummondville. Leur patronyme est présent dans le recensement de 1901 pour quatre d'entre eux. Ces investisseurs immobiliers sont donc attachés au sol drummondvillois autrement que par affaires. Leur résidence se situe tout près du centre-ville, excluant celle d'Alexandre Mercure située au sud-est, à proximité de sa scierie. L'investissement immobilier à Drummondville est donc l'apanage de commerçants et d'industriels locaux qui connaissent bien le secteur et les possibilités d'affaires.

En 1921, les deux particuliers qui détiennent le plus de capitaux fonciers et immobiliers dans les limites de la ville sont Alexandre Mercure et Napoléon Garceau, avec respectivement 46 880 \$ et 36 050 \$. De plus, ils s'associent et investissent conjointement dans l'immobilier pour un total de 20 200 \$ en terrains et en immeubles. En tout, leurs propriétés sont évaluées à 109 130 \$, soit 5 % des valeurs immobilières de la municipalité, mais cette proportion grimpe à 11 % si l'on exclut les propriétés des groupes industriels et des institutions publiques, scolaires, religieuses et financières. Cette dernière proportion reflète leur importance dans l'immobilier consacré au résidentiel et au commercial. L'analyse des données du secteur résidentiel est indissociable du commercial, car de nombreux commerces se trouvent dans la même maison que celle abritant aussi des logements. Ces deux partenaires d'affaires possèdent 30 logements, tous occupés lors de la cueillette des données du rôle d'évaluation de 1921. Par ailleurs, les journaux publicisent leurs immeubles<sup>54</sup>. On précise qu'il sera en pierres artificielles et comprendra deux logis de sept pièces chacun avec bain, cabinet d'aisances et chauffage à air chaud.

---

<sup>53</sup> Trois d'entre eux deviennent maires et, ensemble, ils occupent le poste de maire pendant 15 ans lors de notre période d'étude, soit entre 1900 et 1932.

<sup>54</sup> Cieq.CdQ, fichier no : 42468, Réf. : « Notes de la ville de Drummondville », *Le Présent*, 26 septembre 1913 : 4.

Si l'on ajoute à ces deux associés les quatre autres plus grands propriétaires en 1921, leurs avoirs combinés s'élèvent à 202 680 \$. Cela représente 9 % des valeurs immobilières de la ville et 20 % de l'immobilier servant aux fonctions résidentielles et commerciales. À eux six, ils possèdent 66 logements locatifs. Notons que nous ne tenons pas compte ici des possessions de feu M. Tétreault mort quelques mois avant le passage de l'évaluateur. Avec pour plus de 20 000 \$ de terrains seulement, ce curé, dont les intérêts séculiers sont apparents, était le deuxième plus important propriétaire de terrains de Drummondville<sup>55</sup>.

Une décennie plus tard, trois nouveaux noms apparaissent dans la liste des six plus importants propriétaires<sup>56</sup>. Il s'agit du commerçant J.-C. Marchesseault, du notaire et maire depuis 1924 Walter Moisan et du marchand de fer et futur maire Eugène Pelletier. Les six demeurent dans la municipalité et un seul n'apparaît pas dans le recensement de 1901<sup>57</sup>. En fait, la majorité des grands propriétaires habitent Drummondville. Les autres habitent dans la région et quelques-uns déclarent résider à l'extérieur en l'occurrence à Montréal et aux États-Unis. Toutefois, ces derniers ne possèdent qu'un seul immeuble, à l'exception de trois individus qui en détiennent deux chacun. D'ailleurs, plusieurs des propriétaires non résidents habitant les États-Unis habitent Drummondville lors du recensement de 1921<sup>58</sup>. Ils auraient donc déménagé durant la période séparant les deux rôles. Ainsi, il ne semble pas que des investisseurs de l'extérieur misent sur le sol drummondvillois.

En 1930, les six plus grands propriétaires possèdent pour 59 100 \$ en terrains et 204 300 \$ en immeubles. Aucun ne se démarque véritablement par un investissement plus important; les valeurs détenues oscillent entre 52 250 \$ et 33 700 \$. Ensemble, ils

---

<sup>55</sup> Ces terrains portent la mention « Succession de M. le curé F. Tétreau ». L'analyse des possessions des religieux n'est pas faite ici, puisqu'après le départ de Tétreau, la succession ne semble pas intervenir de manière active dans le marché immobilier.

<sup>56</sup> Notons également l'apparition de la veuve d'Antoine Rocheleau qui prend possession de ses terrains après son décès. Les seules femmes qui détiennent un important lot de propriétés sont des veuves.

<sup>57</sup> Il s'agit de J.-C. Marchesseault.

<sup>58</sup> Peut-être s'agit-il de migrants saisonniers allant travailler en Nouvelle-Angleterre.

détiennent 5 % de l'immobilier de la ville et 39 % du secteur résidentiel et commercial<sup>59</sup>. Ce dernier pourcentage démontre leur influence sur le marché du logement. De plus, on remarque un phénomène de concentration des propriétés résidentielles aux mains de quelques investisseurs, car la proportion possédée par les six plus grands propriétaires en 1921 était de 20 %. D'autre part, il est à noter que bien des immeubles appartiennent à plusieurs propriétaires. De cette façon, ils partagent les bénéfices, mais aussi les risques liés à l'investissement immobilier. À titre d'exemple, J. O. Montplaisir, Alcide Spénard, Walter Moisan et Eugène Pelletier investissent en commun pour 35 000 \$. Il s'agit d'une somme considérable pour l'époque qui pourrait difficilement être amassée par un seul investisseur.

D'autres enregistrent leurs biens-fonds au nom de leur entreprise, ce qui complique l'analyse de la concentration de la propriété. Ainsi, si Alexandre Mercure ne se trouve plus au sommet de la liste des plus grands propriétaires en 1930, puisqu'une seule résidence lui est attribuée dans le rôle, c'est que plusieurs de ses possessions portent le nom de sa compagnie. En outre, plusieurs propriétés sont portées au nom de membres de sa famille, en particulier son fils Gustave, ce qui fragmente le patrimoine familial auparavant détenu par Alexandre seul. Ceci peut s'expliquer par des donations ou par une stratégie de protection du patrimoine familial en cas de faillite.

La distribution du patrimoine immobilier parmi la famille complexifie encore davantage l'analyse de la concentration de la propriété. Effectivement, les avoirs cumulés par les Mercure s'élèvent à 37 775 \$ en valeur foncière et 19 400 \$ en immeubles. La valeur de l'ensemble des terrains de la famille est plus élevée que ceux de la municipalité. En réalité, seules la Canadian Celanese et la compagnie d'électricité possèdent plus de terrains qu'eux. Cette réalité témoigne d'une forme particulière de stratégie patrimoniale parmi l'élite locale, stratégie qui nous échappe si l'on s'en tient seulement à la mesure individuelle de la concentration de la propriété foncière. En effet, bien qu'ils portent différents noms, des propriétés peuvent faire partie d'un ensemble de

---

<sup>59</sup> On estime à 60 % le sol de la ville qui se consacre au commerce et au logement en 1930.



possessions détenu par un clan familial ou financier. Ceci démontre l'importance de considérer l'élément familial lorsqu'il est question de la structuration sociale de la propriété foncière et immobilière<sup>60</sup>. De surcroît, on remarque que les grands propriétaires se caractérisent également par le type de travail qu'il occupe et par un certain enracinement dans la région<sup>61</sup>.

Par ailleurs, le domaine foncier semble être propice à l'investissement en commun. En 1921 par exemple, Eugène Pelletier, marchand, George Drysdale, rentier, E. R. Farner, gérant de banque et J.C. Duchesne, surintendant à la manufacture de bas de soie, possèdent conjointement pour 21 950 \$ en valeur foncière uniquement. Ce partenariat, à l'origine du rassemblement d'une telle somme, vise la spéculation foncière à long terme, car en 1930, une bonne partie des terrains reste sans construction. Ils ont cependant divisé leurs terrains en quatre parties égales. Les lots créés sont enregistrés à leur nom respectif à l'exception de George Drysdale, décédé entre-temps; les propriétés portent le nom de son épouse.

D'ailleurs, les investisseurs dans les aires ouvrières en développement font principalement de la spéculation foncière. À titre d'exemple, les principaux propriétaires du village ouvrier de Saint-Joseph-de-Grantham, s'intéressent surtout à l'achat et à la vente de terrains<sup>62</sup>. La subdivision des lots s'accélère à partir de 1920<sup>63</sup>. Damien Moulin, de Drummondville, possède le lot 144 et vend une partie à Donat Marcotte en 1921. Ce dernier, considéré comme le principal développeur du village, cherche à faire un profit en parcellisant ses propriétés, ce qu'il fait pour des parties du lot 149 et 150 pour les

---

<sup>60</sup> Par contre, le patrimoine familial fait aussi l'objet de conflits en particulier lors du partage d'un héritage. C'est le cas en 1913, lorsque le legs d'un médecin de Drummondville est disputé par son entourage, la liquidation des biens aux enchères devient alors le moyen de redistribuer les avoirs parmi les héritiers et on licite les biens du défunt pour 6 086 \$. BAnQ, CAMCQ, TP11, S11, SS2, SSS7, 1913, dossier no 2.

<sup>61</sup> Notons que les ouvriers locataires qui s'installent dans la ville, attirés par l'offre d'emploi, ne correspondent en aucun point à ces caractéristiques.

<sup>62</sup> À l'exception de la Campbell-McLaurin Lumber Company, qui construit des maisons pour ses employés, peu d'investisseurs bâtissent des immeubles à des fins locatives et la plupart acquièrent des terrains et les divisent pour les vendre séparément. Pierre Grondin, « Saint-Joseph-de-Grantham, une municipalité ouvrière au Québec 1920-1955 » : 70.

<sup>63</sup> *Ibid.* : 19.

vendre séparément<sup>64</sup>. En outre, ces deux investisseurs vont s'associer sous la raison sociale de « Marcotte et Moulin » afin de mieux mettre en valeur leurs terrains<sup>65</sup>. D'autres hommes d'affaires vont aussi transiger dans le foncier : Joseph-Félix Picotin vend des parties de sa propriété dans le lot 145 dès 1915, la famille Manseau vend ses terrains dans le lot 147 à partir de 1920, Esdras Duhaime transige dans le lot 148 et P.A. Bérard se départit de terrains dans le lot 150 de 1909 à 1920<sup>66</sup>. Ainsi, bien des ouvriers vont acheter une parcelle de terre afin de construire leur demeure. On constate que ce village ouvrier fait principalement l'objet de spéculation foncière de la part des grands investisseurs puisqu'ils cherchent essentiellement à acquérir des terrains pour une éventuelle revente à profit.

### **2.3.1. Les logements possédés par les investisseurs locaux**

La possession d'immeubles sert différents objectifs, la capitalisation, les intérêts d'une entreprise, se loger et profiter d'un revenu d'appoint par leur location. Nous avons identifié les principaux types de propriétaires œuvrant dans le secteur résidentiel à l'aide des rôles d'évaluation de 1921 et de 1930. Ainsi, nous avons divisé les résidences appartenant à l'industrie, à la Corporation municipale, aux investisseurs particuliers. La figure suivante donne le poids de chacun de ces groupes dans le secteur résidentiel, tandis que la figure 4 distingue les propriétaires particuliers qui possèdent un seul immeuble de ceux qui en détiennent plus d'un<sup>67</sup>.

---

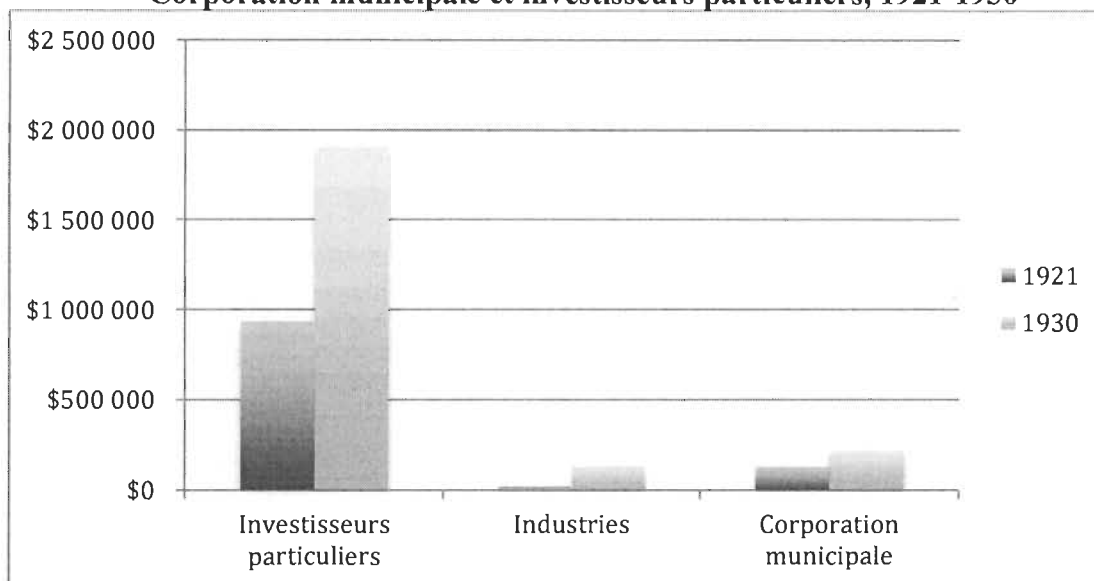
<sup>64</sup> *Ibid.* : 19.

<sup>65</sup> *Ibid.* : 18-19.

<sup>66</sup> *Ibid.* : 18-19.

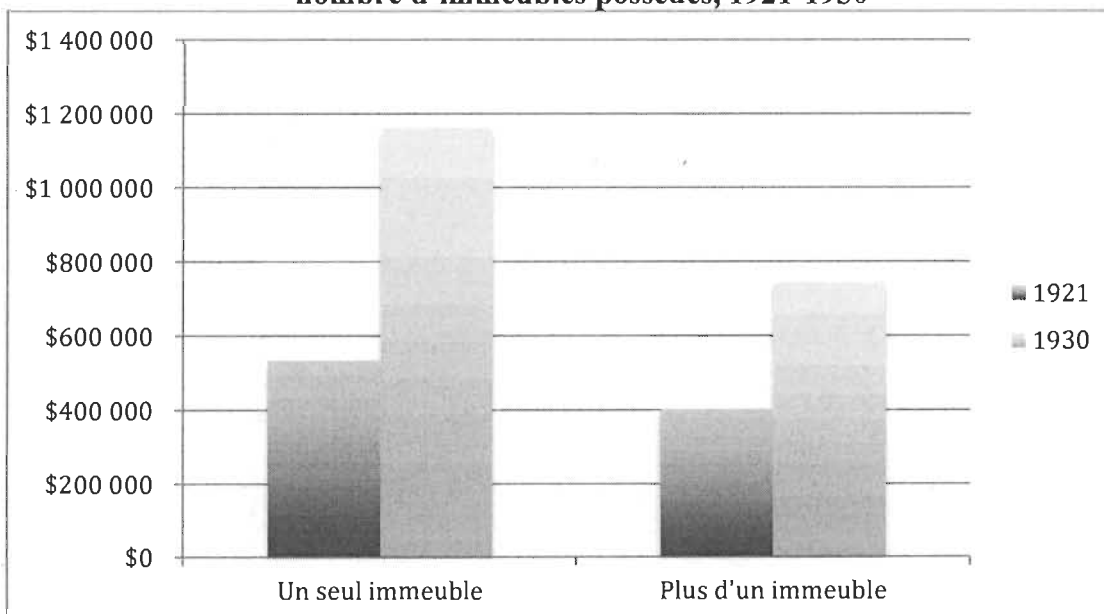
<sup>67</sup> Les immeubles possédés par les propriétaires d'un seul immeuble peuvent contenir plus d'un logement.

**FIGURE 3**  
**Évolution de la propriété résidentielle (\$) selon les propriétaires : industries, Corporation municipale et investisseurs particuliers, 1921-1930**



Sources : Rôles d'évaluation de 1921 et de 1930 de la ville de Drummondville

**FIGURE 4**  
**Évolution de la propriété résidentielle (\$) chez les investisseurs particuliers selon le nombre d'immeubles possédés, 1921-1930**



Sources : Rôles d'évaluation de 1921 et de 1930 de la ville de Drummondville

### 2.3.1.1. Les industriels locaux et le logement locatif

Parmi les particuliers détenant plus d'un immeuble, plusieurs sont des industriels et commerçants locaux<sup>68</sup>. Leurs stratégies d'investissement sont différentes, tout comme celles des industriels locaux se différencient de la grande industrie. Contrairement aux grandes industries qui s'occupent uniquement de l'hébergement des cadres et des travailleurs hautement qualifiés, les industriels locaux offrent des résidences aux ouvriers. À titre d'exemple, L. A. Bourbon, manufacturier et cinquième plus grand propriétaire en 1921 avec pour 9 450 \$ de terres et 4 000 \$ d'immeubles, détient le deuxième plus grand nombre de logements avec 12 unités. Notons que l'ensemble de ses habitations vaut autant qu'une seule maison jumelée détenue par la ville. À une exception près, ses logements se trouvent dans des immeubles jumelés et sont situés sur la rue des forges. Il investit dans le logement locatif de manière distincte de ses activités industrielles, car aucun des membres des ménages locataires ne semble travailler pour sa manufacture de cigare. Il offre de l'hébergement à des gens ayant des revenus modestes et la moyenne du coût annuel de ses loyers est de 63 \$. C'est quatre fois moins que ceux de la municipalité.

Par contre, il arrive que l'investissement dans la propriété résidentielle soit lié aux activités industrielles du propriétaire. Les logements sont alors réservés aux employés de l'usine, ce qui cause une double dépendance puisque les ouvriers locataires dépendent d'une même personne pour leur habitation et leur revenu. Si ces derniers semblent se retrouver dans la même position que la main-d'œuvre qualifiée des industries étrangères, il faut souligner que les ouvriers ne possèdent généralement pas de formation et d'expertise particulière qui leur donneraient un certain pouvoir de négociation étant donné que leur force de travail est aisément remplaçable.

À titre d'exemple, les loyers possédés par Alexandre Mercure sont dédiés aux employés de sa scierie. Situés près du lieu de travail, les 15 logements sont les seules habitations de la rue Mercure en excluant les résidences d'Alexandre, de son fils

---

<sup>68</sup> La grande majorité des immeubles des industriels locaux sont enregistrés en leur nom et non celui de l'entreprise.

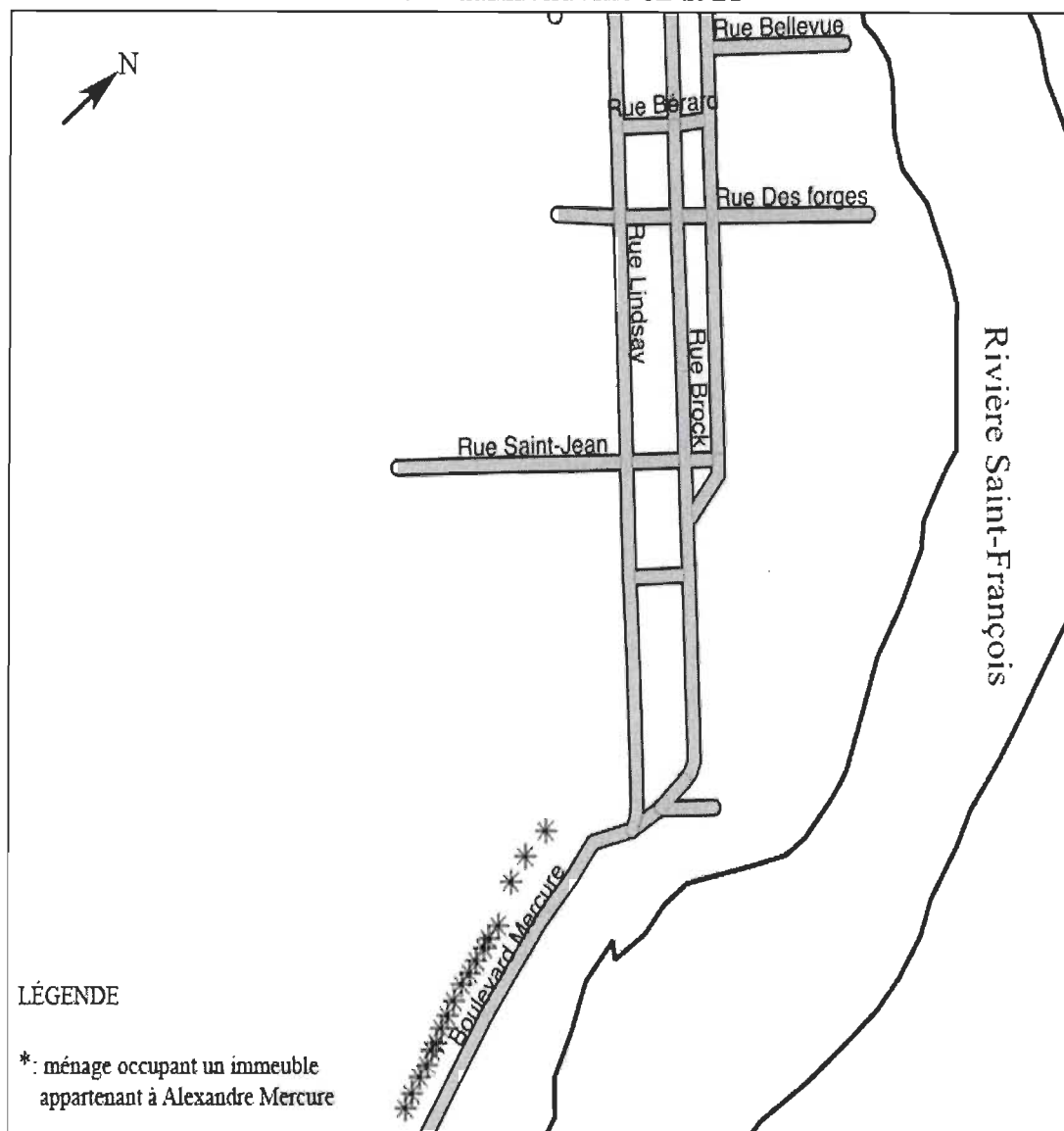
Gustave et de la veuve d'Henri Vassal, ancien propriétaire de la scierie<sup>69</sup>. Les prix des logements varient entre 36 \$ et 240 \$ par an et valent en moyenne 116 \$<sup>70</sup>. On peut estimer à 1 740 \$ les revenus que produisent les logements de M. Mercure annuellement. La carte 4 localise ces logements situés aux limites méridionales de la ville.

---

<sup>69</sup> Ces habitations semblent toutes être construites du même côté de la route puisque les numéros civiques sont tous impairs.

<sup>70</sup> Par contre, le recensement de 1921 indique que les coûts annuels des logements varient entre 60 \$ et 180 \$ pour une moyenne de 115,71 \$ et une médiane de 102 \$.

**CARTE 4**  
**Emplacement des logements appartenant à Alexandre Mercure**  
**à Drummondville en 1921**



Source : Rôle d'évaluation de 1921, recensement de 1921 et plan d'assurance incendie de Drummondville de 1918 (BANQ)

Mentionnons qu'aucun des deux industriels locaux mentionnés n'offre un loyer plus dispendieux que ceux de la ville. Les habitations de M. Mercure s'élèvent sur un étage et demi et la majorité d'entre elles comprend de quatre à six pièces. Le seul qui bénéficie d'un logement plus spacieux est le contremaître de la scierie, Henri Joyal, qui profite de huit pièces. Dans cette petite agglomération urbaine, créée pour répondre aux

besoins de l'entreprise, on compte en tout 89 personnes. Des 15 chefs de ménages présents dans cet ensemble, 13 déclarent un emploi à la scierie qui ferme ses portes quelques années plus tard<sup>71</sup>.

C'est probablement en partie pour cette raison que le nombre de propriétés appartenant à Alexandre Mercure diminue en 1930. De celles détenues sur la rue Mercure en 1921, une seule reste encore en sa possession au nom de sa compagnie. En cherchant dans le rôle d'évaluation de 1930 les chefs de ménages qui logeaient dans ces loyers dix ans auparavant, on constate qu'au moins trois d'entre eux sont désormais propriétaires du logement qu'ils louaient. Il est donc question ici d'un exemple d'accès à la propriété par le travail, puisque ces employés de la scierie semblent avoir acheté la demeure qu'ils occupaient grâce à leur emploi. Cet exemple démontre également que l'investissement consenti par les industriels dans le logement locatif sert d'abord la production, car lorsque les besoins en main-d'œuvre ne le justifient plus, les immeubles sont mis en vente.

Toujours en 1930, le président et gérant de la fonderie Gosselin, Adélarde Bernard, détient les terrains devant cette manufacture et quelques immeubles. Il loue 13 loyers dont le coût annuel moyen est de 271 \$<sup>72</sup>. Le rôle nous informe que les 13 chefs de ménage sont tous des employés de manufacture, à l'exception d'un seul qui se déclare comptable. À l'exception de ce dernier, ils habitent dans un même immeuble. Cette distribution des logements est typique des stratégies des industriels, soit une division nette entre les employés qualifiés et les ouvriers. Le recensement nous indique qu'ils travaillent tous à la fonderie. Ceci représente un autre exemple de la double dépendance que peuvent connaître certains ouvriers locataires lorsqu'un même individu ou une même compagnie possède à la fois les moyens de production et l'habitation. Cependant, puisqu'il s'agit d'une fonderie et que ce type d'entreprise nécessite une main-d'œuvre qualifiée, on peut croire que ces habitations servent aussi à accommoder des employés essentiels à la production. Quoi qu'il en soit, il est évident que l'urbanisation et

---

<sup>71</sup> Cieq.CdQ, fichier no : 42965, Réf. : « Le Drummondville d'autrefois », *La Parole*, 14 octobre 1937 : 1.

<sup>72</sup> Cette fois, tous ces logements ont un prix de location supérieure à ceux de la ville.

l'industrialisation, d'une manière globale, n'entraînent pas qu'une dépossession des moyens de production, mais également de la propriété<sup>73</sup>.

### **2.3.1.2. Les commerçants locaux investissant dans le logement**

Les commerçants locaux vont, quant à eux, davantage investir pour des raisons propres au marché immobilier et non selon une stratégie liée à leur valeur d'usage. À titre d'exemple, en 1921, le propriétaire de l'hôtel Albion de Drummondville, Antoine Rocheleau, possède pour 9 000 \$ en immeubles et offre dix logements à des prix variés et loués par des personnes aux professions tout autant variées. Il loue également un local à son fils Alonzo Rocheleau, qui s'en sert pour son propre commerce<sup>74</sup>. En 1930, ces propriétés sont passées aux mains de la veuve de M. Rocheleau. Le capital en immeubles a augmenté considérablement passant de 9 000 \$ à 27 000 \$ et l'on compte quatre logements de plus pour un total de 15 logements.

Un autre commerçant local, L.A. Ferland, épicier, va aussi investir dans le logement. En 1921, il possède un seul logement qu'il loue à prix moyen. Toutefois, il s'intéresse au marché locatif dans les années 1920; il devient président du comité des logements ouvriers de la municipalité et investit lui-même dans le logement. Il applique la même stratégie que la Corporation municipale en offrant des appartements luxueux. M. Ferland possède trois immeubles à logement, dont un qui comprend un magasin. Un immeuble à quatre logements est entièrement occupé par des ouvriers, les prix de location oscillent entre 210 \$ et 216 \$ annuellement et un autre comprend cinq appartements qui se louent à prix fort, soit entre 400 \$ et 420 \$. Il fait partie des trois propriétaires qui offrent le plus de logements luxueux avec Napoléon Garceau et Eugène Pelletier.

---

<sup>73</sup> Pour l'étude du déclin de la propriété à Montréal voir : Daniel Massicotte, « Le marché immobilier locatif à Montréal, 1731 à 1831 (Méthodologie d'une enquête à partir des baux notariés) » : 299-330; Daniel Massicotte, « Dynamique de croissance et de changement à Montréal de 1792 à 1819 : le passage de la ville préindustrielle à la ville industrielle » : 14-30.

<sup>74</sup> Le lien de parenté est établi avec le recensement de 1901.



Celui qui investit le plus dans le logement en 1930 est J. O. Montplaisir avec 26 loyers dont la valeur annuelle moyenne est de 247 \$. Alors qu'il possède un garage et deux résidences qui comprennent quatre logements en 1921, il investit dans le logement et offre neuf ans plus tard 22 loyers de plus. Les chefs de ménage locataires occupent des emplois variés sauf deux qui affirment travailler comme employé de garage, sans doute le garage de M. Montplaisir. Une partie appréciable de ses affaires réside donc dans le développement du marché locatif. En effet, il combine plusieurs usages de la propriété immobilière, puisqu'elle lui sert à la fois pour exploiter son entreprise, pour tirer des revenus du marché locatif résidentiel et pour sa valeur en soi puisqu'il peut s'en servir pour garantir ses emprunts, par exemple. Si ce dernier se démarque par le nombre de logements possédés, plusieurs propriétaires en détiennent plus d'une dizaine<sup>75</sup>.

Sauf ces quelques exceptions, le logement ouvrier se développe de manière improvisée et chaotique. En effet, il semble que l'investissement dans le logement ouvrier représente un risque financier. Contrairement aux immeubles plus luxueux, équipés de commodités modernes, permettant de tirer de meilleurs revenus locatifs, bâtis pour durer et situés bien souvent dans des quartiers protégés par la réglementation municipale, les logements ouvriers offrent beaucoup moins de garanties de rentabilité et semblent être un investissement plus risqué. C'est pourquoi dans les villages ouvriers, les grands propriétaires vont préférer spéculer sur les terrains plutôt que de miser sur la construction d'immeubles à logement. D'ailleurs, s'il existe encore de nos jours des logements de luxe construits lors de cette époque, notamment ceux de la ville, bien des taudis seront rasés dans ces villages ouvriers.

## CONCLUSION

Le dynamisme et la promotion industrielle pratiquée par la nouvelle élite canadienne-française propriétaire foncière sont au cœur de la croissance de la ville. Ces derniers cherchent à gérer et orienter les dépenses de la Corporation municipale en fonction de leurs intérêts respectifs. Des plaintes dénoncent de possibles vices de

---

<sup>75</sup> Si l'on énumère en ordre les nombres de logements détenus parmi les dix particuliers qui en possèdent le plus on obtient les nombres : 26, 15, 14, 13, 13, 12, 12, 10, 10, 9.

procédure et conflits d'intérêts. Le Conseil devient le théâtre de luttes opposant ces grands propriétaires et les journaux représentent l'expression publique de ces conflits<sup>76</sup>. Pour ces investisseurs, la Corporation municipale devient un outil permettant d'amasser et de canaliser les ressources financières nécessaires afin d'attirer les industries. Malgré la loi provinciale de 1912 pour éviter les exemptions municipales de taxes aux entreprises, d'autres mesures d'attraction industrielle, comme la construction d'immeubles à logements, permettent de la contourner. En effet, tout comme pour les infrastructures municipales, le logement est d'abord organisé afin d'accueillir la grande industrie. Les résidences proposées sont bien équipées et dispendieuses et ne conviennent pas à tous les budgets. La grande industrie investit elle aussi dans le logement locatif, parfois de manière systématique en servant une clientèle particulière et préétablie, celle des cadres et employés hautement qualifiés qu'elle emploie. Par ailleurs, on remarque que la mobilité spatiale et le logement locatif ne sont pas qu'affaire d'ouvriers. La location offre à la main-d'œuvre qualifiée et aux cadres une option avantageuse puisque leur avenir à Drummondville demeure incertain à long terme.

Les industriels locaux, quant à eux, louent des logements à des ouvriers. Toutefois, lorsqu'ils ne louent qu'à leurs propres employés, on assiste à une situation de *double dépendance* puisque le travail et le logement dépendent d'une même personne ou entreprise. Ainsi, l'industrialisation et l'urbanisation du début du XX<sup>e</sup> siècle semblent déposséder les citoyens autant des moyens de production que de l'habitation. En effet, comme nous le verrons dans le prochain chapitre, Drummondville devient majoritairement composée de locataires lors de cette période. À l'exception des efforts de la municipalité et de l'industrie, il y a peu de planification du logement. Pour les particuliers possédant plus d'un immeuble, le logement représente un aspect important de leurs activités économiques. Leur intérêt est de faire du logement une activité lucrative, qui s'ajoute généralement à d'autres pans de leurs revenus comme l'exploitation d'un commerce, par exemple. L'investissement dans le logement répond à une seule logique : celle du marché, celle des occasions d'affaires des investisseurs et

---

<sup>76</sup> De même, on remarque qu'ils servent également à promouvoir l'industrialisation ainsi qu'à valoriser les réalisations de la municipalité et de la Chambre de commerce.

des bénéfiques qu'ils peuvent en tirer. Même si le bâti résidentiel s'adapte progressivement aux nouvelles vagues d'arrivants et que l'on délaisse le modèle de maison unifamiliale, la demande pour les logements dépasse néanmoins l'offre.

Les fluctuations des valeurs immobilières de l'industrie s'expliquent par les négociations qui ont cours entre le Conseil de ville et les entreprises. Par contre, celles touchant les propriétés résidentielles sont davantage l'effet du marché, du jeu de l'offre et la demande et de la spéculation. C'est pourquoi des politiques sont mises en place par la municipalité pour assurer le maintien des valeurs immobilières. Le contrôle du développement résidentiel autant par le zonage que par des règlements de sécurité et d'esthétisme, exclut bien des ouvriers de ces quartiers à cause des coûts qu'il occasionne. De plus, la fiscalité de la ville est bouleversée par l'industrialisation, puisque les exemptions de taxes et les onéreux accommodements envers l'industrie font peser sur les propriétaires un imposant fardeau fiscal. Ceci explique en partie la création d'agglomérations ouvrières hors de la ville, où la réglementation et les taxes sont moins contraignantes. Conséquemment, la faible réglementation et la construction de maisons de fortune dans ces nouveaux villages ouvriers nuisent au maintien de la croissance des prix, rendant l'achat de propriété plus risqué. En d'autres mots, les secteurs en périphéries de la ville ne sont pas que touchés par la déficience des infrastructures urbaines, mais subissent également l'instabilité des valeurs foncières. C'est pourquoi les investisseurs immobiliers spéculent et capitalisent davantage sur les terrains, placement moins risqué, plutôt que sur la construction et la location d'immeubles à logement dans ces quartiers ouvriers. En somme, les ménages ouvriers devront faire preuve d'inventivité pour pallier ce manque.

### **CHAPITRE 3**

#### **LES NON-PROPRIÉTAIRES ET LE LOGEMENT OUVRIER**

L'industrialisation s'accompagne de transformations dans le domaine de l'habitation et l'on observe de nouveaux comportements résidentiels. Nous analysons ici les causes et les caractéristiques de ces nouvelles pratiques en portant une attention particulière aux ouvriers et aux non-proprétaires. En effet, c'est au cours du premier tiers du XX<sup>e</sup> siècle que Drummondville devient majoritairement peuplée de locataires. Alors qu'on assiste à la concentration des moyens de production aux mains des industriels, la proportion de propriétaires dans la ville diminue. Le salariat, la faible diversité d'emplois, le recul de la propriété et la saturation du marché locatif sont traités ici comme étant des contraintes structurelles transformant les comportements résidentiels. L'organisation des ménages ouvriers s'en trouve bouleversé et il se met en place des pratiques d'ajustement en matière d'habitation.

En effet, les comportements résidentiels des ménages ouvriers s'adaptent à l'économie industrielle. L'incertitude d'une installation durable, le manque de capital et un accès difficile au crédit font en sorte que bien des ménages optent pour la location comme mode d'habitation. Le logement devient alors soumis à des stratégies basées sur le court terme et les besoins immédiats. On constate que les obligations financières, notamment le loyer, nécessitent l'apport de plus d'un salaire. D'une part, on optimise l'espace du logement, puisque la densité des ménages est plus élevée chez les ouvriers locataires et, d'autre part, on le rentabilise en accueillant des pensionnaires. D'ailleurs, l'évolution du portrait des pensionnaires, groupe dont le nombre augmente et qui traduit la forte mobilité des travailleurs, marque les pratiques résidentielles en milieu populaire. Le phénomène n'est pas nouveau, mais à la différence de la situation qui prévalait au cours de la période préindustrielle alors que des employeurs hébergeaient leurs employés, il s'agit désormais d'ouvriers hébergés par d'autres ouvriers. De plus, on remarque que parmi les non-proprétaires, certaines populations sont plus susceptibles

d'éprouver des difficultés de logement. Les personnes âgées, les orphelins et les femmes ont parfois recours aux refuges, reflétant ainsi des inégalités sociales en matière d'hébergement. Par ailleurs, la concentration de la propriété résidentielle fait du logement un enjeu majeur au sein de la société locale et témoigne de l'instauration de nouveaux rapports de pouvoir dans le domaine de l'habitation. Dans ce chapitre, nous identifierons et analyserons les facteurs à l'origine des transformations que connaît l'organisation des ménages. Il sera ensuite question de l'adaptation des ménages confrontés à cette nouvelle donne. Nous portons ainsi un regard sur ces populations en mettant en évidence leur agentivité.

### **3.1. L'INDUSTRIALISATION À L'ORIGINE DE NOUVEAUX COMPORTEMENTS RÉSIDENTIELS**

#### **3.1.1. Le salariat et le travail des fils et filles**

Le travail salarié modifie considérablement l'organisation des ménages. La proportion de personnes travaillant à leur compte diminue au début du XX<sup>e</sup> siècle à Drummondville et de plus en plus de ménages dépendent des salaires pour subsister. L'analyse de l'occupation des gens, à l'aide des recensements, nous informe de ce changement. En 1901, parmi les 239 chefs de ménages actifs, 158 perçoivent un salaire, tandis que 78 chefs de ménages travaillent à leur compte<sup>1</sup>. Vingt ans plus tard, il y a 322 chefs de ménage sur un total de 462 qui affirment être employés et 138 qui déclarent travailler à leur compte. Ainsi, alors que parmi les chefs de ménages actifs, le pourcentage de salariés passe de 66 % à 70 % entre 1901 et 1921, le pourcentage de chefs travaillant à leur propre compte passe de 33 % à 30 % lors de la même période.

S'il est vrai que ces proportions évoluent peu, les écarts sont plus significatifs lorsqu'on englobe également les gens déclarant un emploi sans être chefs de ménage. En effet, sur un total de 409 individus occupant un emploi en 1901, 295 se disent employés,

---

<sup>1</sup> Nous avons pris en considération l'ensemble des données du recensement pour établir si les gens étaient des salariés, car une analyse basée sur la simple mention du métier est insuffisante. Un même métier peut s'exercer comme travailleur autonome et comme employé. Ainsi, un peintre peut travailler à son compte ou pour un employeur. Certains ne sont ni salariés ni à leur propre compte bien qu'actifs, c'est le cas pour certains apprentis et domestiques et pour les enfants œuvrant dans l'entreprise familiale.

alors qu'ils sont 93 à affirmer travailler à leur compte. En 1921, c'est 857 personnes sur un total de 1 031 qui reçoivent un salaire et 170 qui travaillent à leur compte. De ce point de vue, le taux de salariat passe de 72 % à 83 % de 1901 à 1921, alors que celui des travailleurs autonomes régresse de 23 % à 16 %<sup>2</sup>. On constate donc que si beaucoup de chefs de ménages demeurent travailleurs autonomes, les autres membres du ménage travaillent de plus en plus pour un salaire. C'est surtout parmi la nouvelle génération de travailleurs que le salariat s'impose. L'historienne Bettina Bradbury soutient que « wage labour also offered some such children potential freedom from their families in a way that had not been possible in family economies based on shared work and the inheritance of property »<sup>3</sup>. Toutefois, bien que le travail des fils et filles des chefs se monnaie indépendamment des activités de la famille ou de l'entreprise familiale, cette liberté est loin de signifier la fin des solidarités familiales, puisque, d'une part, les revenus sont mis en commun afin de servir les intérêts du ménage et que, d'autre part, les salaires sont souvent bien insuffisants pour garantir une autonomie résidentielle<sup>4</sup>.

On remarque donc que le nombre de contributeurs au revenu des ménages s'accroît. C'est 47 % des ménages en 1921 qui déclarent plus d'un salaire alors qu'ils étaient 33 % en 1901. Il n'est pas question ici d'un phénomène propre aux ménages ouvriers, il s'agit plutôt d'un changement global, celui d'une société davantage axée sur le salariat. L'augmentation du nombre de salaires dans les familles s'observe dans toutes les classes sociales. Par contre, la proportion de l'apport du chef est moins grande dans les ménages ouvriers, ce qui laisse supposer que la nécessité oblige les familles à gagner plus d'un salaire.

Le nombre de salariés est particulièrement élevé dans une ville dominée par l'industrie du textile, car les opportunités de travail pour les femmes sont plus grandes.

---

<sup>2</sup> Nous croyons que l'augmentation de la proportion de salariés se poursuit au cours des années 1920 avec l'intensification de l'industrialisation.

<sup>3</sup> Bettina Bradbury, *Working Families: Age, Gender, and Daily Survival in Industrializing Montreal* : 147.

<sup>4</sup> Par contre, si les salaires des enfants et adolescents sont remis aux parents, le salariat peut encourager la sortie rapide du nid familial pour se marier et se mettre en ménage. Cette étape est franchie plus tôt en milieu populaire. Voir Peter Gossage, *Families in Transition : Industry and Population in Nineteenth Century Saint-Hyacinthe*, Montréal, McGill-Queen's University Press, 1999, 299 p.

Alors qu'elles représentent 13 % des personnes actives en 1901, elles comptent pour 25 % des gens actifs en 1921<sup>5</sup>. En outre, bien que l'industrie du textile permette à un plus grand nombre de femmes de travailler, elle n'entraîne pas un recul de la domesticité. Le nombre de domestiques double en 20 ans alors qu'il en est de même pour l'ensemble de la population. Toutefois, étant donné qu'un plus grand nombre de femmes intègrent le marché du travail, la proportion de domestiques parmi les travailleuses diminue considérablement, passant de 40 % des emplois en 1901 à 16 % en 1921. L'industrie du textile permet ainsi aux femmes de travailler en dehors de la sphère privée tout en bénéficiant de meilleurs salaires que ceux des servantes<sup>6</sup>. Cependant, ces salaires demeurent insuffisants pour atteindre l'autonomie financière ou résidentielle.

La hausse du taux d'occupation des femmes fait augmenter leur contribution monétaire à l'économie des ménages. La proportion des travailleuses parmi les fils et filles de chefs de ménage évolue significativement<sup>7</sup>. En 1901, sur un total de 102 fils et filles qui déclarent un emploi, 18 seulement sont des filles soit 18 %. Les garçons gagnent en moyenne 274 \$ par an alors que les filles reçoivent un salaire moyen de 181 \$. Dix ans plus tard, la situation change peu : elles sont 29 à déclarer une occupation sur 113 fils et filles de chefs de ménages actifs, soit 26 %. Par contre, l'écart des salaires s'est creusé puisque les filles gagnent un salaire moyen de 196 \$ tandis que c'est 370 \$ pour les garçons. C'est l'arrivée de l'industrie du textile qui change la situation. En 1921, sur un total de 271 fils et filles de chefs de ménages qui occupent un emploi, 119 sont des filles, soit presque la moitié avec 44 %. Il n'est donc pas rare d'observer des ménages où les filles travaillent autant que les garçons. Les moyennes des salaires gagnés par les deux groupes se rapprochent aussi, mais demeurent nettement inégales : les filles gagnent en moyenne 424 \$ alors que les garçons ont un salaire moyen de

---

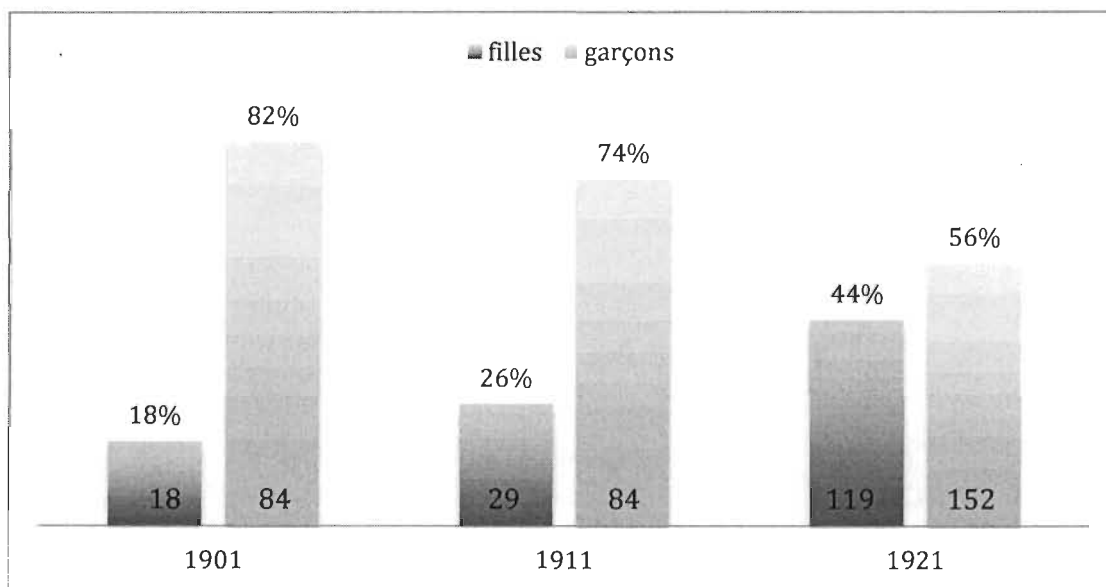
<sup>5</sup> Parmi elles, 235 gagnent un salaire dont 158 dans le domaine du textile.

<sup>6</sup> En 1901, on dénombre 53 travailleuses, dont 43 salariées et 21 domestiques, tandis qu'en 1921, on compte 263 travailleuses, dont 235 salariées, 158 dans le domaine du textile et 41 domestiques.

<sup>7</sup> Il s'agit évidemment des fils et filles hébergés chez leurs parents. Toutefois, il faut mentionner la possibilité que certains enfants travaillent en résidant hors du foyer familial tout en contribuant aux finances de la famille.

653 \$<sup>8</sup>. L'apport du travail salarié des femmes modifie considérablement l'organisation économique des ménages.

**FIGURE 5**  
**Évolution du travail salarié chez les fils et filles des chefs de ménage selon le sexe, 1901, 1911, 1921 (%)**

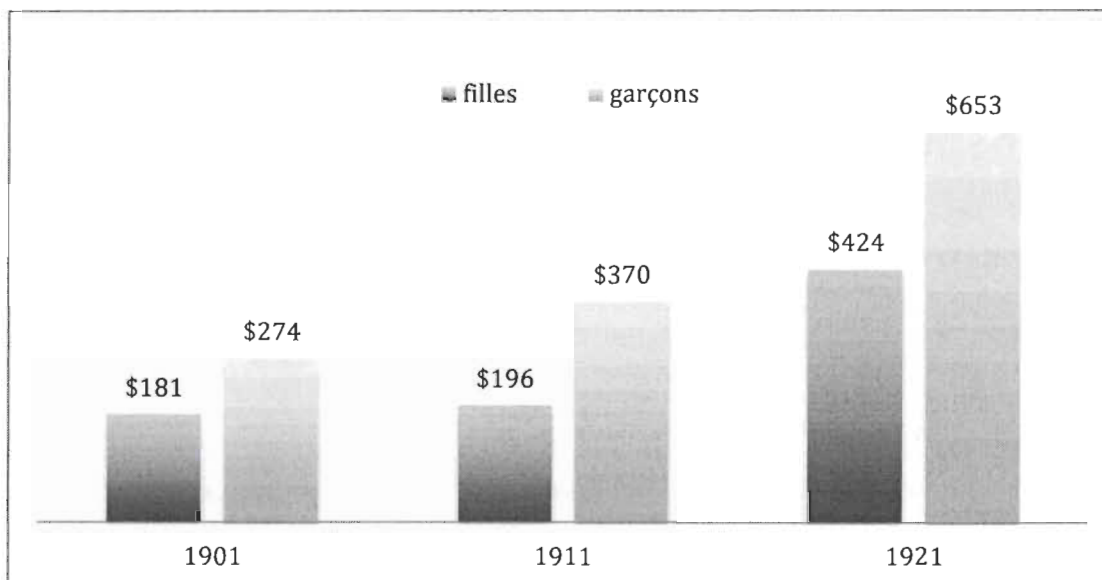


Sources : Recensements 1901, 1911, 1921

<sup>8</sup> À Montréal, on estime qu'en 1891 : « young men were twice as likely as their sisters to be the additional worker ». Bettina Bradbury, *Working Families: Age, Gender, and Daily Survival in Industrializing Montreal* : 133.



**FIGURE 6**  
**Évolution des moyennes des salaires gagnés par les fils et filles du chef du ménage**  
**selon le sexe, 1901, 1911, 1921 (\$)**



Sources : Recensements 1901, 1911, 1921

### 3.1.2. La mobilité et la faible diversité d'emploi

La mobilité représente « the central determinant of an urban New World demography »<sup>9</sup>. Étant directement liée à l'offre d'emploi disponible, la démographie de Drummondville fluctue selon l'activité économique. On observe alors « une relative stagnation entre 1865 et 1880, une brusque poussée entre 1880 et 1890, un recul au début du siècle et une reprise à compter de 1910 »<sup>10</sup>. En effet, le dépeuplement au tournant du XX<sup>e</sup> siècle s'explique par la « fermeture de la grande tannerie et le ralentissement des activités aux forges McDougall [qui] frappent durement l'économie locale, entraînant le départ d'un quart des familles au cours de la décennie du siècle »<sup>11</sup>. Toutefois, c'est surtout grâce à l'essor industriel des décennies suivantes que la ville va se peupler plus massivement. Même si plusieurs arrivants proviennent des campagnes de

<sup>9</sup> Sherry Olson et Patricia Thornton, *Peopling the North American City Montréal : 1840-1900* : 26.

<sup>10</sup> Yolande Allard, *Synthèse du développement économique de Drummondville 1815-1990* : 132.

<sup>11</sup> Claude Bellavance et France Normand, « L'organisation des échanges et de l'émergence des premiers pôles urbains », Claude Bellavance, Yvan Rousseau et Jean Roy, dir. *Histoire du Centre-du-Québec*, Québec, Les Presses de l'Université Laval, 2013 : 217.

la région, l'attrait de la ville attire également des individus ou des familles au-delà d'autres régions, voire d'autres pays<sup>12</sup>. En effet, bien des ménages ouvriers se déplacent d'une ville à l'autre suivant les possibilités d'emplois.

La faible diversité de l'emploi représente un risque et crée de l'incertitude quant à la durée du séjour des nouveaux arrivants. L'appréhension d'une mise à pied compte parmi les raisons qui poussent plusieurs travailleurs à privilégier la location plutôt que l'achat comme mode d'habitation. Cette réalité s'applique à Drummondville puisque la concentration de l'emploi entre les mains d'un petit nombre d'entreprises en ce début de siècle est particulièrement élevée. Le dépeuplement de quartiers à la suite d'une fermeture démontre que l'installation des travailleurs est conditionnelle à la production. À titre d'exemple, le village dit « de la poudrière » formé à proximité de l'Aetna Chemical, en activité durant la Première Guerre mondiale et employant jusqu'à 2 400 personnes, est délaissé dès le ralentissement des activités de l'usine. Malgré les initiatives de l'entreprise qui construit un réfectoire et deux dortoirs pouvant loger chacun 200 travailleurs, l'afflux de main-d'œuvre donne lieu à une véritable crise du logement dès le début de la production<sup>13</sup>. D'autres travailleurs, ne pouvant assumer les prix des terrains, bâtissent des maisons de fortune sur des terrains loués<sup>14</sup>. Cette improvisation devant l'absence d'investissement durable dans le logement et la dépendance du quartier aux activités de l'entreprise expliquent pourquoi il est déserté après la fermeture.

Or, l'augmentation significative du nombre d'entreprises ne débute que dans les années 1930<sup>15</sup>. Même à la fin de notre période l'offre d'emploi est principalement le fait de cinq grandes entreprises. Il s'agit de Butterfly Hosiery, Drummondville Cotton,

---

<sup>12</sup> On retrouve dans les recensements des traces qui témoignent du retour de Canadiens français, nés aux États-Unis, sur la terre de leurs ancêtres. Sur un total de 35 Américains de naissance dans le recensement de 1901, 32 sont d'origine canadienne-française. Vingt ans plus tard, on compte 122 personnes nées aux États-Unis, dont 77 d'origine canadienne-française. L'offre d'emploi explique en partie ces retours.

<sup>13</sup> À l'automne 1915, « on fait appel à toute la population, chacun devant faire une place dans sa demeure pour loger les nouveaux arrivants. ». Yolande Allard, *Cinq poudrières dans une poudrerie (Drummondville 1915-1919)*, La Société d'histoire de Drummondville, 1997 : 4-12.

<sup>14</sup> Yolande Allard, *Cinq poudrières dans une poudrerie (Drummondville 1915-1919)* : 13.

<sup>15</sup> *Ibid.* : 149.

Dominion Silk Dyeing and Finishing, Louis Rœssel Co. et Canadian Celanese Corp.. À elles seules, ces « entreprises emploient quelque 3 000 personnes en 1930, soit 90 % de la main-d'œuvre industrielle »<sup>16</sup>. L'arrêt d'une seule de ces usines signifie un déséquilibre entre l'offre et la demande d'emploi, augmentant soudainement le nombre de chômeurs et provoquant, en conséquence, des déménagements<sup>17</sup>.

Par ailleurs, le nombre de semaines sans travail déclaré lors du recensement de 1921 traduit la précarité des emplois. On compte en tout 325 individus qui ont connu le chômage sur 1 032 personnes actives. À l'exception de trois personnes, ils se disent tous employés et la majorité est constituée d'ouvriers d'usine<sup>18</sup>. Sachant que pour 37 individus seulement l'arrêt de travail est causé en totalité ou en partie par la maladie, on constate que l'inactivité résulte avant tout de la perte d'emploi. On remarque également qu'en 1921, bien des pensionnaires ont vécu une période de chômage dans l'année, ils sont au moins 51 sur un total de 261. Leur situation résidentielle et professionnelle laisse pressentir une grande mobilité. Si la privation de plus d'un salaire au sein d'un foyer peut provoquer un déménagement, elle représente assurément une situation financière difficile<sup>19</sup>. En 1921, 67 des 522 ménages de la ville comptent plus d'un membre déclarant avoir été sans emploi dans l'année. De ces ménages, 44 sont locataires. On compte donc presque deux fois plus de locataires que de propriétaires, ce qui laisse croire que les familles dont les emplois sont précaires ou confrontés à des périodes d'insécurité financière optent plus naturellement pour la location<sup>20</sup>.

---

<sup>16</sup> Yolande Allard, *Synthèse du développement économique de Drummondville 1815-1990* : 143. Les journaux dénombrent les ouvriers employés par ces usines soit : 47 à la Dennison Manufacturing, 1 638 à la Canadian Celanese, 855 à la Drummondville Cotton, 32 à la J. A. Gosselin et [illisible] à la Butterfly Hosiery. Cieq.CdQ, fichier no : 43306, Réf. : « Dans nos usines », *La Parole*, 9 juillet 1931 : 1.

<sup>17</sup> À l'inverse, l'ouverture ou l'augmentation de la production d'une seule usine influence positivement le taux de chômage. À titre d'exemple, on compte au moins 66 personnes qui déclarent avoir été sans emploi durant l'année et qui travaillent, au moment du recensement de 1921, à la manufacture de corsets.

<sup>18</sup> De l'ensemble, 11 seulement demeurent sans emploi au moment du recensement.

<sup>19</sup> Lorsque des membres d'un même ménage travaillent à la même usine, ce qui est très fréquent, l'impact de la fermeture de cette dernière sur l'économie familiale est plus marqué.

<sup>20</sup> Il y a 66 % de ménages locataires parmi les ménages où plus d'une personne déclare avoir été sans emploi dans l'année, alors que le pourcentage de locataire est de 61 % pour l'ensemble de la ville.

En d'autres mots, l'industrialisation de la ville et les emplois qu'elle offre exercent un pouvoir d'attraction sur les populations ouvrières. Par ailleurs, la concentration de l'emploi aux mains d'un petit nombre d'entreprises et sa précarité expliquent, d'une part, la forte mobilité de l'époque et, d'autre part, un plus grand recours à la location comme mode d'habitation. La grande mobilité des travailleurs remodèle les habitudes domiciliaires imposant des stratégies à court terme. Ces éléments sont à la base des pratiques résidentielles en milieu populaire.

## **3.2. LES PRATIQUES RÉSIDENTIELLES EN MILIEU POPULAIRE**

### **3.2.1. Le déclin de la propriété résidentielle**

Fortement influencées par l'industrialisation et le nombre grandissant d'ouvriers qui s'installe dans la ville, de nouvelles pratiques résidentielles s'imposent au cours des premières décennies du XX<sup>e</sup> siècle<sup>21</sup>. Ces vagues de nouveaux arrivants vont transformer le paysage urbain et contribuent à la création de véritables villages ouvriers. Ce n'est qu'avec l'industrialisation que le développement résidentiel va déborder le noyau originel de la ville qui, durant son premier siècle d'existence, soit de 1815 à 1915, suffit à contenir les habitations<sup>22</sup>. Plusieurs facteurs expliquent la formation de ces agglomérations ouvrières, notamment la faiblesse de la taxation municipale, l'accès à la propriété, même modeste, et la proximité avec le lieu de travail. En ce sens, on remarque une plus forte proportion de propriétaires dans les villages ouvriers en formation que dans la ville. Dans le recensement de 1921 du village Saint-Pierre, qu'on peut décrire comme une extension de la ville de Drummondville, on dénombre 26 propriétaires résidents et 11 locataires. Dans le village Saint-Joseph-de-Grantham, situé dans le canton de Grantham en marge des limites de Drummondville, on recense 142 propriétaires résidents et 48 locataires. Les deux villages ont respectivement 70 % et 75 % de propriétaires résidents. Il faut préciser que bien des maisons d'ouvriers sont construites à la hâte et offrent peu de commodités. Ainsi, bien des bâtiments visent à combler des besoins immédiats et ne sont ni durables ni confortables. De plus, comme

<sup>21</sup> Rappelons qu'au tournant du XX<sup>e</sup> siècle, la grande majorité des familles paysannes sont propriétaires du lopin de terre qu'elles entretiennent. Yvan Rousseau, « Les structures sociales d'un terroir. Hiérarchie des fortunes et diversité des statuts » : 245.

<sup>22</sup> Yolande Allard, *Synthèse du développement économique de Drummondville 1815-1990* : 120.

nous l'avons déjà mentionné, les réseaux de services publics tardent à s'implanter dans ces zones résidentielles engendrant des problèmes de salubrité.

À l'inverse, le domaine résidentiel contenu à l'intérieur des limites de la ville est marqué par l'augmentation significative du nombre de locataires. Dès 1921, la ville est devenue majoritairement composée de locataires. Il y a 319 chefs de ménages qui déclarent être locataires dans le recensement de 1921 pour 203 ménages propriétaires<sup>23</sup>. Ce nombre va plus que doubler en dix ans, car on compte 769 ménages locataires dans le rôle d'évaluation de 1930. La situation résidentielle à Drummondville est donc fortement touchée par le développement du marché locatif. Par ailleurs, le taux très élevé d'occupation des logements dans les limites de la ville laisse supposer une certaine saturation du marché locatif. En effet, dans le rôle de 1930, lequel indique les logements vacants, on apprend que neuf logements sont libres au moment de l'évaluation. Précisons que le logement locatif est davantage associé à la ville, car le monde rural se compose essentiellement de propriétaires résidents dont beaucoup sont cultivateurs<sup>24</sup>.

---

<sup>23</sup> À des fins de comparaisons, c'est 88 % des habitants du quartier ouvrier de Pointe-Saint-Charles qui sont locataires. Il faut préciser que Montréal vit bien avant Drummondville les effets de l'industrialisation sur l'habitation et représente un cas exceptionnel en Amérique du Nord en ce qui concerne la dominance du marché locatif. Gilles Lauzon, *Pointe-Saint-Charles* : 193.

<sup>24</sup> Parmi l'ensemble des chefs de ménages cultivateurs habitant dans la municipalité de Grantham, un seul est fermier et locataire en 1921.

**TABLEAU 2**  
**Mode d'habitation des chefs de ménage de Drummondville selon les catégories socioprofessionnelles, 1921 (nombre de ménages)**

Étiquettes de lignes	Locataire	Propriétaire	Total général
- 01 Marchands, manufacturiers et assimilés	31	54	85
01 a) Industriels, manufacturiers et ass.	4	9	13
01 b) Banquiers, courtiers et autres financiers	2		2
01 c) Marchands et commerçants (général)	10	27	37
01 d) Marchands et commerçants (spécialisés)	3	4	7
01 e) Boutiquiers et autres commerçants (spécialisés)	7	7	14
01 f) Propriétaires d'établissements d'hébergement		2	2
01 g) Autres	5	5	10
- 02 Professions libérales et personnel hautement qualifié	9	10	19
02 a) Professions du droit et de la loi	2	5	7
02 b) Professions médicales et assimilées	4	4	8
02 c) Autres professionnels	3	1	4
- 03 Membres du clergé	4	1	5
03 a) Prêtres, curés, vicaires et pasteurs	1		1
03 b) Instituteurs(trices) et hospitalières	3		3
03 c) Autres ou indéterminés		1	1
- 04 Artisans et gens de métier (à leur compte)	17	14	31
04 a) Métiers des métaux	2	4	6
04 b) Métiers de la pierre	2	1	3
04 c) Métiers du cuir	3	3	6
04 e) Autres métiers	10	6	16
- 05 Personnel des administrations, services et commerces	30	16	46
05 a) Cadres et personnel qualifié	6	3	9
05 b) Instituteurs(trices) et personnel qualifié	1	1	2
05 c) Employés des commerces	6	2	8
05 d) Personnel des administrations	7	4	11
05 e) personnel des services, finances, etc.		1	1
05 f) Autre personnel (indéterminé)	10	5	15
- 06 Cultivateurs et assimilés	3	4	7
06 a) Cultivateurs	3	4	7
- 07 Travailleurs(es) manuels (salaires et gages)	184	56	240
07 a) Gens de métier et travailleurs ass.	59	23	82
07 b) Ouvriers (établissements industriels)	57	12	69
07 c) Personnel des entreprises de transport	13	9	22
07 d) Domestiques et assimilés	2		2
07 e) Journaliers et travailleurs manuels (ind.)	53	12	65
- 08 Professions non classées (à leur compte)	2	2	4
- 09 Professions non classées (salaires et gages)	9	3	12
- 10 Rentiers, retraités et assimilés	13	28	41
- 11 Autres	3	2	5
- Sans occupation déclarée	14	13	27
<b>Total général</b>	<b>319</b>	<b>203</b>	<b>522</b>

Source : Recensement 1921

Les rôles d'évaluation mettent en évidence le peu d'accès à la propriété parmi la population ouvrière dans les limites de la ville. Selon le rôle d'évaluation de 1930, peu de propriétaires se déclarent employés ou journaliers. On compte 71 ouvriers propriétaires de résidence sur un total de 531 habitations. Ils sont tous, à une exception

près, propriétaires d'un seul immeuble. Plusieurs de ces immeubles sont rapprochés, car les numéros civiques se suivent sur les quelques rues où logent ces travailleurs propriétaires. Certaines de ces habitations sont des immeubles à logement multiples et au moins 66 ménages locataires habitent ces logements<sup>25</sup>. Ce petit nombre d'ouvriers propriétaires témoigne des difficultés des travailleurs à accéder à la propriété faisant de la location le mode d'habitation de la majorité de cette population lors de cette période d'industrialisation intensive.

### **3.2.2. L'argent du loyer et l'entassement des ménages d'ouvriers locataires**

Afin de pouvoir faire la lumière sur l'économie et les conditions de logement des ménages d'ouvriers locataires, le croisement des données issues du rôle d'évaluation et du recensement est nécessaire. Ne pouvant faire cette corrélation que pour l'année 1921, nous ne pouvons pas étudier l'évolution de la situation<sup>26</sup>. Néanmoins, la ville est déjà composée majoritairement de locataires, ce qui permet l'analyse des comportements résidentiels qui se mettent en place. À partir des ménages locataires, nous avons éliminé ceux dont le chef n'est pas salarié et ceux dont le chef exerce une profession libérale ou occupe un poste de direction pour ne conserver que les individus effectuant un travail manuel. Ainsi, des 244 ménages locataires dont le chef de ménage est salarié, nous avons retranché 32 ménages pour en arriver à un total de 212 ménages d'ouvriers locataires. On compte au moins 1 109 personnes qui appartiennent à ces ménages sur un total de 2 852 personnes pour l'ensemble de la ville, soit 39 % des citoyens.

En calculant le nombre de pièces par individu dans chacun des 212 ménages d'ouvrier locataire, on peut calculer le nombre de pièces en moyenne par individus dans ces ménages. On remarque alors que c'est parmi cette population que le niveau d'entassement est le plus élevé avec une moyenne de 1,18 pièce par individu. D'autres études relatent un entassement moyen d'une pièce par personne pour la ville de Montréal à la fin du XIX<sup>e</sup> siècle<sup>27</sup>. Gilles Lauzon, qui utilise également le recensement de 1921,

---

<sup>25</sup> Parmi ces locataires, nous savons qu'au moins 50 chefs de ménages sont aussi ouvriers.

<sup>26</sup> Il s'agit d'une limite imposée par les sources disponibles

<sup>27</sup> Gilles Lauzon, *Pointe-Saint-Charles* : 180.

arrive au même ratio pour le quartier ouvrier de Pointe-Saint-Charles à Montréal<sup>28</sup>. On en déduit que l'intimité doit forcément en pâtir et que cette proximité impose des sacrifices, dont le partage des chambres. Dans leur étude sur les stratégies familiales confrontées au problème de l'entassement des ménages, Jason Gilliland et Sherry Olson démontrent que la « restructuration des ménages a été, dans le processus permanent et exigeant de leur adaptation à l'espace d'habitation, un facteur aussi important que leurs déménagements d'une maison à une autre. »<sup>29</sup>

En comparaison, nous savons que ce ratio chez les ménages locataires dont le chef est cadre ou de profession libérale est de 1,6 pièce par individu et qu'il est de 1,59 pièce par individu pour les ménages propriétaires. C'est chez les propriétaires qu'on trouve les ménages bénéficiant du plus grand nombre de pièces par individu, car nous comptons 22 ménages qui profitent de plus de trois pièces par individus<sup>30</sup>. Les propriétaires, plus en moyens, peuvent évidemment se payer des résidences plus spacieuses. Par ailleurs, le départ des enfants ou le fait que la résidence soit déjà payée peuvent expliquer pourquoi ils profitent d'autant d'espace, tandis que pour les locataires le paiement du loyer représente une dépense constante.

En effet, une préoccupation s'impose dans les ménages locataires, celle d'amasser mensuellement l'argent du loyer.<sup>31</sup> À Montréal en 1900, on estime qu'une famille sur cinq dépense 6 \$ de loyer par mois, ce qui correspond à 20 % du revenu familial<sup>32</sup>. En effet, s'il est question de 20 % des revenus des ménages montréalais en 1900, cette proportion est plus faible à Drummondville, et ce en considérant seulement le salaire du chef de ménage. Les ouvriers locataires chefs de ménage paient en moyenne 21 % de leur salaire pour leur loyer et la médiane est de 16 %. En comparaison, les locataires de professions libérales consacrent en moyenne 14 % de leurs revenus au paiement du loyer et la médiane est de 12 %. Les données extrêmes se trouvent surtout

---

<sup>28</sup> *Ibid.* : 193.

<sup>29</sup> Jason Gilliland et Sherry Olson, « Claims on Housing Space in Nineteenth-Century Montreal », *Urban History Review/Revue d'histoire urbaine*, vol. 26, no 2, 1998 : 3.

<sup>30</sup> La moyenne des ratios de pièce par individu dans les ménages pour l'ensemble de la ville est de 1,44.

<sup>31</sup> La moyenne du coût annuel des 737 loyers dont la valeur locative est connue est de 296 \$.

<sup>32</sup> Bettina Bradbury, *Working Families: Age, Gender, and Daily Survival* : 90.



du côté des ouvriers. En effet, alors que les pourcentages des locataires de professions libérales oscillent entre 7 % et 34 %, ceux des locataires ouvriers oscillent entre 4 % et 257 %<sup>33</sup>. On remarque donc que chez certains ménages d'ouvriers locataires le salaire du chef est insuffisant pour payer le loyer, trois ménages se trouvent dans cette situation. En outre, pour 12 % des ménages d'ouvriers le coût du loyer représente au moins 30 % du salaire du chef. Tandis que du côté des locataires de professions libérales, un seul chef de ménage paie un logement qui correspond à plus de 24 % de son salaire.

En recherchant dans le rôle d'évaluation de 1921 certains cas dont le pourcentage est très faible, on remarque que le propriétaire porte parfois le même patronyme que le locataire. Par exemple, Alfred Berthiaume loue à son père, Adolphe, une résidence pour la somme de 96 \$ et dont la valeur du bâti est de 1 700 \$<sup>34</sup>. À titre de comparaison, l'immeuble voisin, estimé à 1 500 \$, comprend deux logements loués pour un montant de 144 \$ chacun. Ceci démontre le rôle de la famille dans l'économie des ménages, aspect souvent négligé par l'historiographie, en particulier lorsqu'on n'utilise que les recensements dont l'unité de base est le ménage. D'autres données extrêmes témoignent d'un coût de loyer élevé par rapport au salaire du chef, ce qui souligne l'importance des autres revenus au sein des ménages ouvriers.

Ce phénomène est également le lot des travailleurs ayant traversé une période de chômage. À titre d'exemple, Marcel Lefebvre est sans emploi pendant 32 semaines, dont 25 reliées à la maladie. Le loyer annuel correspond à 60 % de l'argent qu'il a gagné dans l'année. Habitant avec sa femme et son neveu, il peut compter sur ce dernier pour collaborer au budget du ménage. On imagine ici l'insécurité qu'entraînent les problèmes de santé dans une société sans assistance sociale. Dans un autre ménage, Edmond Duhaime, journalier, habite dans un grand appartement avec sa femme, ses cinq filles et ses deux fils<sup>35</sup>. Il est sans emploi pendant une période de 11 mois et n'a gagné que 84 \$ dollars dans l'année. L'argent exigé pour son loyer annuel est supérieur de 257 % à ce

<sup>33</sup> Des exemples de ménages aux prises avec des difficultés de paiement de loyer sont donnés plus bas.

<sup>34</sup> Le lien de parenté est établi à partir du recensement de 1901.

<sup>35</sup> Le loyer coûte 18 \$ mensuellement. Le besoin d'espace du ménage explique pourquoi le prix du loyer est supérieur à la moyenne de la ville.

qu'il a amassé. Quatre de ses filles fréquentent l'école neuf mois par année et ses deux fils ne sont pas en âge de travailler. Seule l'aînée, âgée de 16 ans, déclare un emploi comme couturière. Toutefois, ayant été également sans emploi pendant la moitié de l'année, elle déclare avoir gagné 220 \$, ce qui est quand même plus que le double du revenu de son père. La survie du ménage repose donc sur ses épaules. Le loyer retranche tout de même 71 % du budget familial. Bien que cette situation soit exceptionnelle, on remarque que le cycle de vie des familles crée des périodes ponctuelles de précarité financière.

Pourtant le loyer ne représente pas la principale dépense des ménages locataires. C'est l'alimentation qui grève le plus les budgets. Pour des ménages d'ouvriers montréalais comprenant de deux à trois enfants et travaillant à la fabrication de cigares en 1888, on estime qu'ils leur en coûtent de quatre à cinq dollars par semaine pour se nourrir ce qui correspond entre 57 % et 71 % de leur revenu. Leur loyer ne leur coûte en moyenne que 1,50 \$ par semaine soit 21 % de leur revenu hebdomadaire<sup>36</sup>. Toutefois, comme l'explique l'historienne Bettina Bradbury, si l'obligation du loyer représente la deuxième dépense en importance, il ne peut faire l'objet de stratégies d'ajustement comme pour l'alimentation : « shelter was the second major cost in the working-class budget. [...] Rent was a much less flexible obligation than food purchase »<sup>37</sup>. Ainsi, le loyer représente un coût fixe qui peut s'avérer encombrant lors de difficultés financières. C'est pourquoi bien des ménages hébergent des pensionnaires afin de rentabiliser l'espace du logement et ainsi obtenir un revenu d'appoint.

Certains ménages se retrouvent malgré tout dans l'incapacité de payer. Nous avons trouvé des causes entendues à la Cour supérieure où les propriétaires poursuivent les locataires afin de récupérer l'argent du loyer<sup>38</sup>. La justice permet aux propriétaires de

---

<sup>36</sup> Bettina Bradbury, *Working Families: Age, Gender, and Daily Survival* : 90.

<sup>37</sup> *Ibid.* : 92.

<sup>38</sup> Sans surprise, c'est principalement les propriétaires qui vont recourir à la Cour supérieure pour défendre leurs intérêts. Précisons que tous les types d'arrangements concernant la location peuvent faire l'objet de poursuite. Les ententes orales n'en sont pas moins formelles et engagent les parties au même titre qu'un contrat signé. On mentionne alors que les parties sont liées par un bail verbal. BAnQ, CAMCQ, TP11, S11, SS2, SSS7, 1921, dossier no 270 : 176.

recourir à trois moyens lorsqu'ils sont confrontés à un défaut de paiement de loyer : une demande de remboursement des sommes dues, la saisie et l'expulsion. Quelques cas de saisies et d'expulsions se retrouvent dans les dossiers de la Cour supérieure<sup>39</sup>. On remarque aussi qu'un locataire devra également payer pour des dommages causés dans l'immeuble. La justice fait ainsi respecter l'entente contractuelle de location et protège l'intégrité de l'immeuble lorsque l'utilisation des lieux est jugée inappropriée. Le contrat et la propriété, principes fondamentaux du libéralisme, représentent deux éléments primordiaux que la justice civile vise à faire respecter. Devant la menace d'une saisie, des locataires vendent eux-mêmes certains biens de valeurs afin de rembourser leur loyer en souffrance<sup>40</sup>. Cependant, il arrive que le locataire débiteur convoqué n'habite déjà plus les lieux loués, la récupération des sommes est alors compromise<sup>41</sup>. La fuite représente donc une stratégie de dernier recours pour les ménages locataires fortement endettés<sup>42</sup>.

Notons que le pouvoir judiciaire n'est pas le seul à être sollicité par les locataires qui se tournent également vers le pouvoir municipal pour défendre leurs intérêts. Lors de la crise économique des années 1930, ils vont se référer aux élus municipaux afin d'obtenir plus de droits concernant la saisie des biens dans les logements impayés. La Ligue des propriétaires propose alors un règlement facilitant la confiscation des meubles<sup>43</sup>. Cette ligue constitue donc un outil politique permettant de faire valoir les intérêts des propriétaires<sup>44</sup>. Les locataires ne bénéficieront d'un tel outil qu'avec la création de la Ligue des locataires du Grand Drummondville en 1949<sup>45</sup>.

<sup>39</sup> BAnQ, CAMCQ, TP11, S11, SS2, SSS7, 1930, dossier no 298.

<sup>40</sup> BAnQ, CAMCQ, TP11, S11, SS2, SSS7, 1901, dossier no 42.

<sup>41</sup> BAnQ, CAMCQ, TP11, S11, SS2, SSS7, 1921, dossier no 248.

<sup>42</sup> Dans un cas l'ancienne locataire est introuvable. Elle est absente des recensements et les rôles d'évaluation, ceci laisse croire qu'elle a déjà quitté la ville avec une dette en souffrance. D'autant plus que le jugement est rendu le 26 juillet 1921, date qui correspond à la période d'évaluation des immeubles en 1921, car, selon le greffier de la ville, elle s'est déroulée entre le 19 et le 28 du même mois.

<sup>43</sup> Cieq.CdQ, fichier no : 42583, Réf. : « Séance de la Ligue des propriétaires de Drummondville », *La Parole*, 29 décembre 1932 : 1. La ville choisira d'orienter l'aide gouvernementale aux chômeurs par un secours direct au paiement des loyers.

<sup>44</sup> Concernant les difficultés des ouvriers locataires à s'organiser et à défendre leurs intérêts voir : Marc Choko, *Crises du logement à Montréal*, 284 p.

<sup>45</sup> Cieq.CdQ, fichier no : 42564, Réf. : « La Ligue des locataires du Grand Drummondville », *La Parole*, 21 juillet 1949 : 1.

### 3.2.3. Les pensionnaires

Le nombre de pensionnaires est en nette progression avec l'industrialisation de la ville. Ce phénomène est un bon exemple de l'adoption de nouveaux comportements résidentiels en période d'industrialisation rapide. Ainsi, les liens entre hôtes et logés se transforment en se fondant dorénavant sur une plus grande collaboration entre travailleurs de même classe sociale plutôt que sur une relation d'autorité impliquant un employeur et un employé.

**TABLEAU 3**  
**Évolution du nombre de pensionnaires (nombre d'individus), des liens avec le chef de ménage (%) et du nombre de domestiques (nombre d'individus), 1901, 1911, 1921**

	Nombre de pensionnaires	Pensionnaires travaillant pour l'hôte	Pensionnaires et hôtes sont employés	Domestiques
<b>1901</b>	30	31,25 %	31,25 %	27
<b>1911</b>	91	34,29 %	25,71 %	28
<b>1921</b>	228	9,03 %	61,81 %	33

Sources : Recensements 1901, 1911, 1921

Le recensement de 1901 indique la présence de 30 pensionnaires et de 27 domestiques répartis dans 33 ménages hôtes sur un total de 269 ménages pour l'ensemble de la ville. Étant donné que nous bénéficions d'information sur l'occupation de 16 pensionnaires, nous savons qu'au moins cinq pensionnaires travaillent pour leurs hôtes, soit 31 %. Nous identifions ces pensionnaires lorsque le lien au chef de ménage indiqué dans le recensement porte une mention relevant d'un travail ou que le pensionnaire exerce le même métier ou travaille au même endroit que le chef en tant qu'employé alors que le chef est employeur. En tout, on dénombre 32 individus qui logent chez leur employeur, en comprenant les domestiques. Bref, environ les trois quarts de ces pensionnaires sont les employés du chef de ménage qui les accueillent. Notons que seulement cinq pensionnaires sont des employés alors que le chef de ménage l'est aussi.

En 1911, on compte 91 pensionnaires et 28 domestiques<sup>46</sup> répartis dans 50 ménages sur un total de 323 pour l'ensemble de la ville. Il y a 17 ménages qui accueillent plus d'un pensionnaire ou domestique. Bien souvent, il s'agit de gens hébergés par leur employeur. Par exemple, le recensement indique qu'Hector Rioux, hôtelier, héberge quatre de ses employés. Des 35 pensionnaires dont nous connaissons l'occupation, 12 travaillent pour leur hôte, soit un peu plus du tiers. C'est donc 40 personnes, en additionnant les domestiques, qui habitent chez leur employeur, soit 44 %. Par ailleurs, on dénombre neuf cas où le pensionnaire et le chef de ménage sont tous deux employés et un cas où le pensionnaire travaille au même endroit que le chef de famille alors que les deux sont employés.

En 1921, le nombre de pensionnaires a considérablement augmenté. On compte 228 pensionnaires et 33 domestiques dans 114 ménages sur un total de 522 pour l'ensemble de la ville. Les 228 pensionnaires se répartissent dans 91 ménages, c'est donc environ un ménage sur six qui reçoit un pensionnaire et 22 % de la population qui vit dans un ménage qui accueille au moins un pensionnaire. Ces chiffres sont impressionnants comparativement à ceux de Montréal où pour la même année dans le quartier de Pointe-Saint-Charles on estime qu'un ménage sur dix reçoit des pensionnaires<sup>47</sup>. Cet écart illustre une fois de plus que le logement ouvrier à Drummondville n'arrive pas à répondre efficacement à la demande. Encore ici, il n'est pas rare qu'un même ménage accueille plus d'une personne à pension. Un ménage propriétaire en accueille même jusqu'à six. En effet, le cycle de vie des familles et les périodes de précarité financière qu'il peut causer se résolvent autrement par les ménages propriétaires que par la mobilité, stratégie davantage associée aux ménages locataires. La mobilité étant moins envisageable, les pensionnaires permettent de monnayer l'espace créé par le départ ou le décès de membres du ménage.

La transformation des rapports entre logeurs et logés devient apparente en 1921. En effet, la proportion de pensionnaires reçus chez leur employeur diminue

---

<sup>46</sup> De ce nombre cinq sont des hommes, dix ans plus tard, ils sont toujours cinq.

<sup>47</sup> Gilles Lauzon, *Pointe-Saint-Charles* : 191.

significativement passant de 31 % en 1901 à 9 % en 1921 (tableau 3). Le pourcentage de pensionnaires employés qui habitent chez d'autres employés, pour sa part, augmente considérablement puisqu'il passe de 31 % en 1901 à 62 % en 1921. Alors que l'on détient de l'information sur le travail de 144 pensionnaires, on en compte 89 qui sont employés tout comme leur hôte<sup>48</sup>. Il s'agit d'une forte augmentation lorsqu'on sait que cette situation s'observe à seulement cinq reprises dans le recensement de 1901. Une certaine collaboration entre individus de même classe sociale semble devenir la base des liens entre logeurs et pensionnaires. Les raisons et facteurs favorisant l'hébergement de pensionnaires évoluent donc avec l'industrialisation.

Le recours aux pensionnaires permet aux populations ouvrières aux prises avec une situation financière de profiter d'un revenu d'appoint. À titre d'exemple, Frédéric Gauthier doit consacrer 30 % de son salaire au paiement du loyer et aucun de ses quatre enfants ne peut travailler. Le ménage accueille donc trois pensionnaires, deux femmes et un homme, qui travaillent tous à la filature de coton tout comme M. Gauthier. Ils gagnent tous un salaire comparable au chef de ménage et apportent, hors de tout doute, une contribution essentielle à la viabilité financière du foyer.

#### **3.2.4. L'aide aux sans-domiciles**

L'industrialisation provoque également son lot de problèmes sociaux, dont l'augmentation du nombre de personnes démunies en matière de logement. On constate que plusieurs individus ne peuvent assumer seuls les coûts reliés à l'achat ou la location d'un logis. En 1901, l'aide aux sans-domiciles est imperceptible dans le recensement. Dix ans plus tard, un établissement, celui des Sœurs Grises, héberge des gens en difficulté. Le recensement indique que 23 personnes sont reçues chez elles. Certains déclarent un emploi, principalement dans le domaine du textile. Effectivement, sur un total de 13 personnes actives sur le marché du travail, 12 sont couturières. La présence de nombreuses couturières dans l'établissement des religieuses démontre que même si les femmes intègrent de plus en plus le marché du travail, leur revenu est insuffisant

---

<sup>48</sup> On dénombre 23 pensionnaires qui travaillent aux mêmes endroits que l'un des membres de la famille du ménage.

pour atteindre l'autonomie résidentielle. Pour ce qui est des dix autres qui n'occupent pas d'emploi, trois ont moins de 20 ans et sept ont 60 ans et plus<sup>49</sup>. Les personnes âgées représentent donc également un groupe susceptible d'éprouver des difficultés d'hébergement.

En 1921, la congrégation des Sœurs Grises bénéficie de plus d'espace et le nouvel établissement comprend alors un orphelinat et un hospice pour personnes âgées. Bien qu'il s'agisse de religieuses hospitalières, leurs œuvres comprennent l'aide aux plus démunis, incluant ceux aux prises avec des difficultés de logement. Elles entretiennent donc un établissement d'hébergement, car plusieurs des personnes prises en charge sont indigentes. Outre les 12 religieuses, au moins 44 individus sont hébergés par la congrégation. De ce nombre, on compte 15 orphelins, tous des garçons âgés de dix ans et moins. On compte également 15 individus portant la mention « pauvre ». Cinq travaillent pour l'hôpital que ce soit comme ménagère ou comme cuisinière sans déclarer de revenu, dix ont plus de 60 ans et sept sont veufs ou veuves.

D'autres parmi ceux reçus chez les Sœurs Grises portent la mention de pensionnaires. Ils sont 14 en 1921, dont 12 femmes<sup>50</sup>. La majorité d'entre elles occupent un emploi, surtout dans le domaine du textile. De cet ensemble, cinq affirment avoir passé plusieurs semaines sans travail dans les 12 derniers mois, dont aucune pour cause de maladie<sup>51</sup>. Les Sœurs Grises offrent aux jeunes filles célibataires des campagnes venues travailler dans les manufactures de la ville « un asile sûr et confortable »<sup>52</sup>. La congrégation met en place de l'aide au logement pour les jeunes femmes ouvrières.

---

<sup>49</sup> Ils ont respectivement 60, 70, 72, 77, 84, 85 et 86 ans. Par contre, il faut considérer que certains d'entre eux, bien qu'ils portent la mention de « pauvre », peuvent être reçus pour des soins hospitaliers.

<sup>50</sup> Un couple est même reçu, l'homme n'occupe pas d'emploi, mais est rentier et paie une pension. Selon le recensement, il est le seul à payer pour le gîte chez les religieuses.

<sup>51</sup> Les périodes sans emploi sont de 13, 24, 20, 17 et 11 semaines. Ces périodes sans salaire sont assez longues pour compromettre le règlement des obligations relié au logement.

<sup>52</sup> François Guérard et Yvan Rousseau, « La santé et l'assistance sociale : naissance d'une institution publique » : 572.

Les orphelins, les femmes et les personnes âgées représentent donc trois groupes prédisposés aux problèmes d'hébergement. Le seul recours possible pour les gens qui se retrouvent sans domicile est d'être reçu chez les religieuses. Ceci expose des lacunes au niveau de l'assistance sociale en matière de logement et la précarité vécue par certaines personnes vulnérables que ce soit parce qu'elles sont improductives selon l'économie industrielle ou que leur salaire est insuffisant pour atteindre l'autonomie résidentielle<sup>53</sup>.

## CONCLUSION

L'industrialisation provoque un essor démographique qui transforme à la fois le paysage urbain et l'organisation des ménages en matière de logement. L'importance grandissante des salaires dans l'économie des ménages et la précarité du travail dans une ville où la concentration de l'emploi limite les possibilités d'embauche accentuent la mobilité ouvrière. L'appréhension d'un déménagement et l'absence d'épargne font en sorte que le logement est soumis à des stratégies basées sur le court terme et les besoins immédiats; la location comme mode d'habitation s'impose alors. L'accroissement du nombre de non-proprétaires remodèle les comportements résidentiels.

L'organisation des ménages se trouve transformée par la prégnance du travail salarié qui accompagne l'industrialisation. La concentration des moyens de production aux mains des industriels modifie grandement l'organisation et les stratégies économiques des ménages. Même si bien des chefs de ménages continuent de travailler à leur compte, leur descendance travaille de plus en plus à l'usine. On constate d'ailleurs un déclin des établissements industriels fonctionnant sous un mode artisanal.

Ceci modifie les rapports de pouvoirs au sein des ménages, étant donné que les fils et filles des chefs de ménages vendent leur force de travail indépendamment de l'entreprise familiale. Par contre, si cette réalité semble favoriser la mobilité des

---

<sup>53</sup> Notons également que les difficultés de logement des femmes perdurent parfois dans le mariage. Nous avons identifié quelques dossiers judiciaires impliquant une femme abandonnée par son mari. On constate ainsi que si la mobilité représente une des stratégies des ménages locataires pour améliorer leur sort, elle peut aussi représenter une stratégie individuelle pratiquée aux dépens de l'ensemble du ménage. BAnQ, CAMCQ, TP11, S11, SS2, SSS7, 1910, dossier no 225; BAnQ, CAMCQ, TP11, S11, SS2, SSS7, 1921, dossier no 283; BAnQ, CAMCQ, TP11, S11, SS2, SSS7, 1932, dossier no 390.



individus, les salaires sont bien souvent insuffisants pour envisager de quitter le foyer. D'ailleurs, on remarque que, chez les ouvriers locataires, le travail des fils et filles des chefs de ménages et la mise en commun des ressources financières s'avèrent bien souvent une question de survie, car le revenu du chef de ménage est parfois insuffisant pour assumer le seul coût du loyer. De plus, l'entassement plus élevé parmi ce groupe témoigne de sacrifices permettant d'économiser sur le prix du logement. L'hébergement de pensionnaires peut alors servir à rentabiliser l'espace du logement en profitant d'un revenu d'appoint.

Le phénomène des pensionnaires, caractérisé par une forte mobilité et des stratégies d'habitation basées sur le court terme, témoigne parfaitement des nouveaux enjeux liés au logement en période d'industrialisation intensive. Par ailleurs, alors que les pensionnaires sont majoritairement des individus qui travaillent pour leur hôte au début du siècle, on remarque qu'il s'agit de plus en plus d'ouvriers reçus chez d'autres ouvriers. Ainsi, se met en place une plus grande collaboration entre gens de même classe sociale en ce qui concerne l'habitation.

L'industrialisation et la concentration de la propriété créent des problèmes sociaux qui se manifestent dans le domaine de l'habitation. Des groupes d'individus sont plus susceptibles que d'autres d'éprouver des problèmes de logement. Les personnes âgées et les orphelins, improductifs selon l'économie industrielle, sont donc également prédisposés à vivre des difficultés d'hébergement. On les retrouve à l'hospice et à l'orphelinat. De plus, bien que les femmes soient de plus en plus actives sur le marché du travail, elles ne bénéficient pas de revenus suffisants pour assurer leur autonomie résidentielle. Parmi celles qui ne demeurent pas avec leur famille, plusieurs sont hébergées chez les religieuses bien qu'elles occupent un emploi<sup>54</sup>.

L'augmentation du nombre de non-proprétaires met les rapports entre locateurs et locataires au centre des enjeux liés au logement. Si on ne peut parler d'une situation

---

<sup>54</sup> En 1944, les Sœurs Notre-Dame-du-Bon-Conseil vont tenter de répondre à ce besoin en établissant un foyer pour les jeunes ouvrières. Yolande Allard, *Cinq poudrières dans une poudrerie* : 4.

de dépendance totale des locataires envers les propriétaires, grâce notamment au large éventail des coûts de logements et à la possibilité d'acheter des terrains en périphérie des villes, on remarque néanmoins une réelle asymétrie des pouvoirs entre locataires et locataires. Le fort taux d'occupation des loyers de la ville et le travail de lobbying de la Ligue des propriétaires jouent en faveur de ces derniers. Du côté des locataires, on remarque qu'il n'y a pas de regroupement et d'effort commun pour défendre leurs intérêts. Par ailleurs, on observe une plus grande utilisation des tribunaux de la part des locataires. Intervenant principalement à la demande des propriétaires, la justice défend efficacement leurs biens et leurs investissements, car le respect des ententes contractuelles et la protection de la propriété représentent les fondements du droit civil de l'époque. D'ailleurs, lorsque les locataires sont les demandeurs, il s'agit souvent de la protection de leurs biens devant une saisie qu'ils jugent abusive.

## CONCLUSION

L'industrialisation et l'urbanisation transforment les enjeux liés à la propriété et modifient considérablement les comportements résidentiels. L'étude du cas de Drummondville, qui traverse une forte période d'industrialisation dans le premier tiers du XX<sup>e</sup> siècle, est en ce sens révélatrice puisqu'elle permet d'observer les conséquences de l'implantation de la grande industrie sur l'évolution de la propriété et du logement. L'aménagement du territoire pratiqué par la ville vise à mettre en place les conditions nécessaires à son industrialisation notamment en mettant au point des services adaptés aux besoins de la production. Alors que la ville investit dans les infrastructures accommodant les grandes entreprises et dans la construction d'immeubles dédiés aux cadres et à la main-d'œuvre qualifiée de l'industrie, la construction de réseaux de services publics dans les espaces résidentiels ouvriers tarde, laissant le logement s'y développer de manière quelque peu chaotique.

En effet, l'étude de l'implantation des réseaux, qu'ils soient publics ou privés, dans une ville en plein essor industriel met en évidence les nouveaux rapports de pouvoir inhérents au développement urbain et soulève des enjeux impliquant tous les paliers du pouvoir politique, les acteurs du développement économique et les propriétaires fonciers. Les réseaux électriques et de transport sont sujets à maints débats autant en ce qui concerne leur tracé que les services qu'ils offrent. Par exemple, la municipalité fait pression sur la compagnie d'électricité afin qu'elle ramifie son réseau vers les nouveaux quartiers résidentiels et des commerçants exigent du courant de plus forte intensité pour répondre à leur besoin. La Southern Canada Power, en retour, demande au Conseil de ville d'allonger un égout pour éviter que sa sortie soit en amont du barrage. Toutefois, l'implantation des infrastructures urbaines vise d'abord des objectifs économiques. Ce qui a pour résultat d'accentuer les inégalités sociales. À titre d'exemple, tandis que la Celanese profite d'un système d'aqueduc et d'égout adapté à ses besoins et financé par la ville au coût de 107 000 \$ en 1926, des quartiers ouvriers,

situés hors des limites de la ville, ne possèdent toujours pas les moyens financiers et politiques essentiels à l'aménagement de leur territoire. Ils se retrouvent toujours sans aqueduc et système d'égout à la fin de notre période d'étude en 1932.

L'étude des litiges portés devant les cours de justice dévoile des conflits lors de la construction de réseaux, lors d'expropriations et lors du partage des responsabilités financières<sup>1</sup>. Le refus de payer les taxes et la remise en question des responsabilités financières liées à l'aménagement du territoire sont à l'origine de litiges opposant les propriétaires à la municipalité. En effet, des propriétaires refusent de payer leurs taxes lorsqu'ils considèrent qu'ils ne profitent pas des services ou des installations. Puisque les autorités municipales appliquent une taxation sur les réseaux de services publics selon le principe de l'utilisateur-payeur et qu'il représente de ce fait un bénéfice pour les contribuables, ces réseaux font moins l'objet de contestations judiciaires que les réseaux de transports privés. Toutefois, plusieurs conflits concernent les travaux de canalisation puisqu'ils impliquent, d'une part, l'interconnexion de travaux d'égout privés aux réseaux publics et, d'autre part, parce qu'ils s'administrent selon un mode de taxation complexe où le principe de l'utilisateur-payeur renvoie à la notion de bassin versant et de volume d'eau écoulé.

Par ailleurs, certains propriétaires intentent des poursuites contre des entreprises de réseaux telles que les compagnies de chemin de fer et la compagnie d'électricité. La plupart de ces litiges impliquent un empiètement de terrain que les propriétaires jugent inapproprié. Nous avons aussi retracé une affaire pour dommages causés par les activités de la Southern Canada Power suite à une inondation de terrain causée par le barrage. Les poursuites des propriétaires contre les entreprises de réseaux ont toutes été favorables aux demandeurs. L'étude du rôle de la justice dans les litiges traitant de la propriété permet, d'un côté, de rendre compte de la réaction de certains propriétaires envers les manières dont la ville et les entreprises organisent le territoire et souligne, d'un autre

---

<sup>1</sup> De plus, les enjeux liés à la propriété sont soulevés par les journaux d'époque qui rendent compte des conflits et intérêts qui s'opposent. Ils constituent le principal moyen de communication pour aviser des besoins, des constructions à venir et des conséquences qui leur sont associées.

côté, le rôle essentiel de la justice dans la protection du droit à la propriété des particuliers qui subissent parfois les politiques d'aménagement du territoire.

La construction d'infrastructures urbaines et de réseaux de transport implique inmanquablement des expropriations et l'imposition de servitudes de passage. Lorsque des projets d'envergure sont approuvés par le gouvernement provincial les dédommagements pour expropriation font l'objet d'un traitement judiciaire expéditif. Ces expropriations se justifient légalement par le principe utilitariste d'un intérêt public évident. Encore aujourd'hui, les servitudes de passages et les expropriations imposées aux populations se fondent sur ce principe. Par contre, le passage de certains réseaux privés de transport soulève un questionnement concernant l'utilité réelle et le partage des bénéfices. En effet, si des réseaux comme celui de l'électricité contribuent à l'amélioration du niveau de vie de la population, les bénéfices globaux et l'acceptabilité sociale restent des enjeux fondamentaux dans l'implantation de réseaux de transport privés, d'autant plus que certains font encourir d'importants risques aux populations vivant à proximité. Les débats contemporains sur le passage des oléoducs et des gazoducs montrent toute l'acuité de ces enjeux.

L'arrivée de la grande industrie a bouleversé la répartition de la propriété foncière et l'utilisation des sols. Entre 1921 et 1930, la proportion des possessions de l'industrie parmi l'ensemble des valeurs immobilières de la ville passe de 29 % à 69 %. En 1930, c'est plus du tiers du sol drummondvillois qui appartient aux industriels, restructurant et réduisant les espaces pouvant servir au développement résidentiel. Cette réalité fait également en sorte que le sol devient de plus en plus soumis à des intérêts capitalistes étrangers. L'influence de l'industrie dans le domaine immobilier fait d'elle un acteur déterminant dans l'organisation du territoire. L'étendue des terrains détenus par les industriels a pour conséquence de compromettre d'éventuels développements urbains. La question des terrains laissés vacants par les grandes entreprises industrielles fermées, mais toujours propriétaires, reste encore d'actualité aujourd'hui. Ces terrains, cédés en échange d'une création d'emplois, demeurent la possession des compagnies bien après que la production ait cessé. Ne pouvant les récupérer, la ville doit les acheter

et bien souvent assumer les coûts de déconstruction ou de décontamination. De nombreuses villes du Québec doivent composer avec un héritage, parfois encombrant, de la domination du secteur industriel dans l'économie d'antan et du poids de l'industrie dans le domaine de l'immobilier.

L'industrialisation s'est également accompagnée de quelques initiatives visant la planification du logement locatif. Toutefois, il s'agit surtout d'immeubles cossus dédiés à la main-d'œuvre qualifiée des grandes industries. D'un côté, ce logement planifié sert à attirer les grandes entreprises lorsqu'il est organisé par la municipalité et, d'un autre côté, il vise à maintenir sur place la main-d'œuvre hautement qualifiée lorsqu'il est l'affaire des industriels eux-mêmes. Ces derniers vont se doter de quelques immeubles afin de loger les cadres travaillant pour eux. Si les logements construits par la ville en 1920 portent le nom de logement ouvrier, on remarque à l'aide du jumelage des rôles d'évaluations et des recensements que les occupants sont principalement des employés qualifiés de la Jenckes Canadian Co. qui s'implante dans la région au moment où l'on construit les logements. La location correspond au mode d'habitation de prédilection pour ces gens dont la durée de séjour à Drummondville est imprévisible. Ces logements comptent parmi les plus dispendieux de la ville, limitant grandement le nombre de locataires pouvant y habiter. Effectivement, presque le tiers des locataires paient moins de la moitié du prix demandé pour ces logements. Certains industriels locaux, quant à eux, proposent des logements aux ouvriers. Toutefois, puisque plusieurs de ces ouvriers travaillent pour leur locateur, ils se retrouvent dans une situation de double dépendance dans la mesure où leur salaire et leur logis dépendent d'une même personne. Outre ces quelques exemples de planification qui se limitent à une clientèle ciblée, le logement fait l'objet d'une certaine improvisation et le nombre d'immeubles qui répond aux moyens financiers des ménages ouvriers reste limité.

Malgré la loi provinciale de 1912 qui vise à interdire les exemptions de taxes municipales, la Corporation municipale trouve d'autres façons d'accommoder la grande industrie. La construction d'infrastructures urbaines adaptées aux besoins des entreprises et la mise au point d'un programme d'habitation en représentent deux bons exemples. Le

type de faveurs consenties aux grandes entreprises évolue donc avec les lois qui visent précisément à réduire ces mêmes faveurs. Ces mesures et l'augmentation des dépenses municipales alourdissent le fardeau fiscal des contribuables. Les taxes augmentent considérablement à compter de 1888 alors que Drummondville obtient le statut de ville.

Si les grandes entreprises industrielles jouent un rôle croissant dans la configuration du marché immobilier dans le premier tiers du XX<sup>e</sup> siècle, quelques grands propriétaires locaux n'en parviennent pas moins à tirer leur épingle du jeu. L'examen des rôles d'évaluation révèle en effet une concentration de la propriété foncière entre 1921 et 1930. La part du marché immobilier détenue par les six plus importants propriétaires fonciers passe de 20 à 39 % du secteur résidentiel et commercial entre 1921 et 1930. Quelques familles détiennent de nombreux immeubles et terrains garantissant une certaine forme de reproduction sociale. Des commerçants investissent également dans les immeubles à logements. Plusieurs parmi eux misent dans le créneau particulier des logements luxueux, assez dispendieux, bien bâtis et offrant toutes les commodités de l'époque. Ce créneau, plus lucratif grâce aux prix de location élevés, est également plus profitable à long terme puisque ces édifices sont plus durables que ceux des familles ouvrières. La volonté d'investir de manière sécuritaire dans l'immobilier et de profiter de meilleures retombées économiques, estimons-nous, a canalisé les capitaux vers les immeubles cossus. Le même genre de garantie d'investissement explique pourquoi le développement immobilier actuel privilégie davantage la construction d'immeubles de luxe plutôt que des logements destinés aux classes moins aisées.

De plus, la réglementation sur le bâti est plus permissive dans les aires ouvrières rendant le développement plus chaotique. Peu de mesures garantissent une stabilité de la croissance des valeurs immobilières. Les incertitudes liées à l'investissement immobilier pour ces secteurs expliquent pourquoi les transactions immobilières touchent surtout la vente de terrains. En effet, ceux qui possèdent la terre vont surtout s'affairer à mettre en valeur et lotir leurs possessions plutôt que d'investir dans l'érection d'immeubles, laissant de ce fait les acquéreurs construire eux-mêmes leur habitation avec les moyens de fortune dont ils disposent.

L'industrialisation modifie également les enjeux reliés à l'habitation et à l'organisation des ménages, en particulier chez les ouvriers. On assiste alors à l'émergence de nouvelles pratiques résidentielles. Le brusque développement de la ville, propulsé par le capital étranger, augmente le nombre de nouveaux arrivants dont l'installation à long terme est incertaine. La présence de ces travailleurs de passage à Drummondville compte parmi les facteurs qui expliquent le fort taux de locataires. Bien que la propriété bénéficie d'avantages indéniables, dont ceux de la mettre en gage pour emprunt et de rénover l'habitat selon les besoins du ménage, c'est la location qui va peu à peu s'imposer dans la ville. Le recul de la propriété parmi les ménages des classes populaires modifie les comportements résidentiels et l'argent du loyer devient une préoccupation. Alors que l'alimentation est soumise à diverses stratégies d'adaptation afin de consommer selon la capacité de payer, l'argent du loyer s'impose comme un coût fixe<sup>2</sup>. L'apport de plus d'un salaire, le travail salarié des fils et filles des chefs de ménages, l'augmentation de l'apport financier des filles au revenu des ménages, une forte mobilité, une gestion rigoureuse de l'espace disponible et le recours aux pensionnaires comptent parmi les principales stratégies déployées par les ménages ouvriers.

Les recensements nous indiquent que le nombre de filles de chefs de ménage sur le marché du travail s'accroît considérablement au cours de ces années. Alors que peu de fils et filles de chefs qui travaillent à salaire sont des filles en 1901, elles représentent 20 ans plus tard presque la moitié des fils et filles sur le marché du travail. Leurs salaires par contre restent bien inférieurs à celui des fils et cette situation ne s'améliore aucunement entre 1901 et 1921. Par ailleurs, le phénomène des pensionnaires se transforme lors de l'industrialisation de la ville au début du XX<sup>e</sup> siècle. Alors qu'en 1901 les pensionnaires étaient bien souvent des employés hébergés par leurs employeurs, ils sont de plus en plus des employés hébergés chez d'autres employés,

---

<sup>2</sup> La proportion du budget accordé au logement est bien inférieure à celui que nous connaissons aujourd'hui pour les populations les plus démunies. De plus, on remarque toute de même à l'époque une plus grande variété de prix de logements, bien que ces logements n'offrent que des conditions misérables.



laissant ainsi entrevoir une certaine collaboration ouvrière. Parmi les pensionnaires en 1901, c'est 31 % qui travaillent pour leur hôte, alors qu'ils ne sont plus que 9 % en 1921. La situation change radicalement au cours de ces années : en 1921, 62 % des pensionnaires sont employés tout comme leur hôte, soit le double de ce qu'ils représentaient en 1901.

Il appert que les rapports entre locataires et locateurs à Drummondville dans le premier tiers du XX<sup>e</sup> siècle sont inégaux. Les propriétaires peuvent exercer un lobbying auprès des pouvoirs politiques, principalement auprès de la municipalité, par l'entremise d'associations telles que la Ligue des propriétaires. Cette dernière se prononce sur les prix des logements détenus par la ville et fait pression sur la municipalité pour l'adoption de règlements accordant plus de droits aux locateurs concernant la saisie des biens des locataires en retard de loyer. Ils orientent même, en leur faveur, l'aide gouvernementale destinée aux chômeurs par un secours direct visant le paiement des loyers. Du côté des locataires, la naissance d'un regroupement collectif pour défendre leurs intérêts est plus tardive. En effet, la Ligue des locataires du Grand Drummondville n'est créée qu'en 1949<sup>3</sup>. Ce n'est qu'après la Seconde Guerre que les locataires pourront se constituer en interlocuteur légitime auprès de la municipalité et d'opposer un contre-pouvoir politique à la Ligue des propriétaires.

Le problème du logement et le peu d'accès à la propriété justifieront la création de la Société coopérative d'habitation de Drummondville dans les années 1940, témoignant d'une solidarité et d'une volonté d'organisation de la part des non-propriétaires<sup>4</sup>. Cette organisation comptera 300 membres qui verseront 2,10 \$ chacun par semaine pendant 8 ans, permettant ainsi de construire 65 maisons<sup>5</sup>. D'une simple collaboration ouvrière, qui s'observe dans notre étude notamment en ce qui concerne la

---

<sup>3</sup> Cieq.CdQ, fichier no : 42564, Réf. : « La Ligue des locataires du Grand Drummondville », *La Parole*, 21 juillet 1949 : 1.

<sup>4</sup> Cieq.CdQ, fichier no : 36166, Réf. : « Coopérative d'habitation », *La Parole*, 23 mars 1944 : 1.

<sup>5</sup> Cieq.CdQ, fichier no : 36175, Réf. : « La coopérative d'habitation de Drummondville », *La Parole*, 24 novembre 1949 : 8.

cohabitation et l'accueil de pensionnaires, on assistera à l'association des non-propriétaires<sup>6</sup>.

S'il est indéniable que l'industrialisation a permis le développement de bien des villes au Québec, on constate toutefois que l'amélioration du niveau de vie et des conditions de logement n'ont pas accompagné les progrès économiques et industriels. L'implantation massive de capitaux industriels étrangers n'a pas entraîné de prospérité globale pour l'ensemble de la société, au contraire nous avons assisté au creusement des inégalités sociales. Cet écart est évident lorsque l'on observe les conditions de logement. Reste à savoir si l'organisation et l'association des ouvriers et des locataires étaient l'une des stratégies déployées pour pallier les apories de la société libérale et du capitalisme. Leurs revendications seront à l'origine de l'élaboration du droit au logement et d'une conception nouvelle des droits des locataires, qui s'inscrit partiellement en faux par rapport à la tradition libérale fondée sur les principes de la liberté individuelle, du droit de propriété et de la logique marchande<sup>7</sup>.

---

<sup>6</sup> À ce sujet voir Jean-Pierre Collin, « Crise du logement et action catholique à Montréal, 1940-1960 », *Revue d'histoire de l'Amérique française*, vol. 41, no 2, 1987 : 179-203.

<sup>7</sup> Même si les dispositions contemporaines du droit civil relatives au logement locatif et les règles édictées par la Loi sur la Régie du logement ont en partie contribué à rééquilibrer les forces qui ont historiquement marqué les rapports inégaux entre propriétaires et locataires, il n'en demeure pas moins que dans le cadre d'une société en proie aux mesures néolibérales, le pouvoir des premiers continue de dominer, au détriment des populations les plus défavorisées de notre société.

## BIBLIOGRAPHIE

### 1. SOURCES

#### A) Sources manuscrites

Bibliothèque et Archives nationales du Québec, Centre d'archives de la Mauricie et du Centre-du-Québec, Plumitif de la Cour supérieure d'Arthabaska, TP11, S11, SS2, SSS7.

#### Recensements

<http://www.bac-lac.gc.ca/fra/recensements/1901/Drummondville>

<http://www.bac-lac.gc.ca/fra/recensements/1911/Drummondville>

<http://interactive.ancestry.ca/8991/1921>

#### Rôles d'évaluation

Société d'histoire de Drummond, Coll. P60, Municipalités, Caisses populaires et Commission Scolaire, Rôles d'évaluation, 1921-1930.

#### B) Sources imprimées

##### Législation

Loi pour aider à la construction de maisons d'habitation dans les cités, villes et villages, 4 Geo. V (1914), c. 47.

##### Statuts refondus

Statuts refondus de la province de Québec, 1888.

##### Instruction pour les recenseurs

*Instructions aux commissaires et énumérateurs*, Ottawa, 1921.

### 2. INSTRUMENTS DE TRAVAIL

CIEQ. *Centre du Québec : bases de données en histoire régionale*. [En ligne], <http://cdq.cieq.ca/>.

Société d'histoire de Drummond, Coll. P60, Municipalités, Caisses populaires et Commission Scolaire, Livre des comptes de la municipalité.

Conseil canadien des archives (CCA), Fonds Southern Canada Power Company Ltd, no 163 031, [En ligne], [http://www.archivescanada.ca/english/search/ItemDisplay.asp?sessionKey=999999999\\_142&l=1&lvl=1&v=0&coll=1&itm=163031&rt=1&bill=1](http://www.archivescanada.ca/english/search/ItemDisplay.asp?sessionKey=999999999_142&l=1&lvl=1&v=0&coll=1&itm=163031&rt=1&bill=1). Page consultée le 5 janvier 2014.

BaNQ, Centre d'archives de Montréal, Fonds Régie des services publics 1921-1973, Notice biographique/Histoire administrative, cote : E35, [En ligne], [http://pistard.banq.qc.ca/unite\\_chercheurs/description\\_fonds?p\\_anqid=20140826080226285&p\\_centre=06M&p\\_classe=E&p\\_fonds=35&p\\_numunide=895699](http://pistard.banq.qc.ca/unite_chercheurs/description_fonds?p_anqid=20140826080226285&p_centre=06M&p_classe=E&p_fonds=35&p_numunide=895699). Page consultée le 3 janvier 2014.

### 3. ÉTUDES

#### Histoire urbaine

ALLARD, Yolande. *Synthèse du développement économique de Drummondville 1815-1990*. Ville de Drummondville, Étude de mise en valeur du patrimoine architectural, 1994 : 115-189.

ALLARD, Yolande. « Une destinée industrielle ». *Continuité*, no 62, 1994 : 47-54.

ALLARD, Yolande. *Cinq poudrières dans une poudrerie (Drummondville 1915-1919)*. Drummondville, La Société d'histoire de Drummondville, 1997. 27 p.

ALLARD, Yolande. *Émergence et affirmation d'une ville de province, Drummondville, 1896-1914*. avril 2001. 28 p. [En ligne], <http://www.histoiredrummond.com>. Page consultée le 10 Janvier 2015.

BLAIS, Ghislain. « Le Drummond County Railway : 1886-1900 ». Mémoire de maîtrise en histoire, l'Université Laval, Septembre 2006. 116 p.

BELLAVANCE, Claude et France NORMAND. « Trois-Rivières and Its People : A Portrait of a Smaller City in Transition at the Beginning of the Twentieth Century ». Gordon Darroch, dir., *The Dawn of Canada's Century: Hidden Histories*. Montréal, McGill-Queen's University Press, 2014 : 271-296.

BELLAVANCE, Claude et France NORMAND. « Regard sur la population de Trois-Rivières il y a cent ans ». Jean Roy et Lucia Ferretti, dir., *Nouvelles pages trifluviennes*. Québec, Septentrion, 2009 : 23-52.

BELLAVANCE, Claude. « La poussée urbaine et industrielle des deux premiers tiers du XX<sup>e</sup> siècle ». Claude Bellavance, Yvan Rousseau et Jean Roy, dir. *Histoire du Centre-du-Québec*. Québec, Les Presses de l'Université Laval, 2013 : 449-494.

- BELLAVANCE, Claude et France Normand. « L'organisation des échanges et de l'émergence des premiers pôles urbains ». Claude Bellavance, Yvan Rousseau et Jean Roy, dir. *Histoire du Centre-du-Québec*. Québec, Les Presses de l'Université Laval, 2013 : 189-222.
- BOUCHARD, Gérard. « Élités, entrepreneurship et conflits de pouvoir au Saguenay (1890.1920) ». *Social History/Histoire Sociale*, 1997 : 267-299.
- CALDWELL, Gary. « Les industriels francophones : Victoriaville au début du siècle ». *Recherches sociographiques*, vol. 24, no 1, 1983 : 9-31.
- CLOUTIER, Geneviève, Jean-Pierre COLLIN et Claire POITRAS. *Dix ans d'études urbaines au Québec. Bilan et perspectives d'avenir*. Québec, Les Presses de l'Université Laval, 2011. 147 p.
- COLLIN, Jean-Pierre. « La Cité sur mesure : spécialisation sociale de l'espace et autonomie municipale dans la banlieue montréalaise, 1875-1920 ». *Revue d'histoire urbaine*, vol. 13, no 1, juin 1984 : 19-34.
- DAGENAIS, Michèle. « Le domaine municipal au Québec : un espace méconnu. » *Le phénomène urbain au Québec. Échelles, approches et matériaux*, Coll. Cheminements, CIÉQ, 2002 : 38-41.
- FOUGÈRES, Dany. *L'approvisionnement en eau à Montréal. Du privé au public, 1796-1860*. Sillery, Septentrion, 2004. 472 p.
- GAUTHIER, Guy. *Dynamique d'un espace urbain : Drummondville et sa région, étude géographique d'une ville moyenne*. Thèse de doctorat, Université de Nice, juin 1980. 556 p.
- GAUVREAU, Danielle. « "Rats des villes et rats des champs" : populations urbaines et populations rurales du Québec au recensement de 1901 ». *Cahiers québécois de démographie*, vol. 30, no 2, 2001 : 171-190.
- GILLILAND, Jason et Sherry OLSON. « Claims on Housing Space in Nineteenth-Century Montreal ». *Urban History Review*, vol. 26, no 2, 1998 : 3-16.
- GRONDIN, Pierre. « Saint-Joseph-de-Grantham, une municipalité ouvrière au Québec 1920-1955 ». Mémoire de maîtrise en histoire, Université de Sherbrooke, 1986. 232 p.
- GUÉRARD, François et Yvan ROUSSEAU. « La santé et l'assistance sociale : naissance d'une institution publique ». Claude Bellavance, Yvan Rousseau et Jean Roy, dir. *Histoire du Centre-du-Québec*. Québec, Les Presses de l'Université Laval, 2013 : 557-584.

- 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, no 2, 2000 : 247-268.
- GUÉRARD, François et France NORMAND. « Du local au global : appréhender la ville dans ses espaces relationnels ». *Le phénomène urbain au Québec. Échelles, approches et matériaux*, Coll. Cheminements, CIÉQ, 2002 : 24-27.
- GUÉRARD, François. « L'hygiène publique et la mortalité infantile dans une petite ville : le cas de Trois-Rivières, 1895-1939 ». *Cahiers québécois de démographie*, vol. 30, no 2, 2001 : 231-259.
- HARRIS, Richard et Robert LEWIS. « Constructing a Fault(y) Zone: Misrepresentations of American Cities and Suburbs, 1900-1950 ». *Annals of the Association of American Geographers*, vol. 88, no 4, décembre 1998 : 622-639
- HUGUES, Everett. *Rencontre de deux mondes. La crise d'industrialisation du Canada français*. Montréal, Les Éditions du Boréal Express, 1972. 390 p.
- INWOOD, Kris, Mary MACKINNON et Chris MINNS. « Labour Market Dynamics in Canada, 1891-1911: A First Look from New Census Samples ». *The Dawn of Canada's Century: Hidden Histories*. Montréal, McGill-Queen's University Press, 2014 : 361-395.
- LANTHIER, Pierre. « Être patron au Québec au début du XX<sup>e</sup> siècle : trois essais biographiques ». *Revue d'histoire de l'Amérique française*, vol. 57, no 1, 2003 : 117-130.
- LANTHIER, Pierre. « Stratégie industrielle et développement régional : le cas de la Mauricie au XX<sup>e</sup> siècle ». *Revue d'histoire de l'Amérique française*, vol. 37, no 1, 1983 : 3-19.
- LANTHIER, Pierre et Normand BROUILLETTE. « Shawinigan Falls de 1898 à 1930 : l'émergence d'une ville industrielle au sein du monde rural ». *Revue d'histoire urbaine*, vol. 19, no 1, 1990 : 42-55.
- LEHOUX, Mireille. « Élus municipaux et promotion industrielle à Trois-Rivières, 1870-1920 ». Mémoire de maîtrise en études québécoises, Université du Québec à Trois-Rivières, avril 1994. 120 p.
- LEMAIRE, Evelyne. « Le rôle du paysage dans l'évolution d'une ville industrielle. La géographie structurale de Drummondville ». mémoire de maîtrise, Université de Montréal, 2011. 269 p.

- LEWIS, Robert. *Manufacturing Montreal. The Making of an Industrial Landscape, 1850 to 1930*. Baltimore, John Hopkins University Press, Coll. Creating the North American Landscape, 2000. 336 p.
- LEWIS, Robert. « A city transformed: manufacturing districts and suburban growth in Montreal, 1850–1929 ». *Journal of Historical Geography*, vol. 27, no 1, 2001 : 20–35.
- LINTEAU, Paul-André. *Maisonnette ou Comment des promoteurs fabriquent une ville, 1883-1918*. Montréal, Boréal, 1980. 281 p.
- LORD, Kathleen. « Permeable Boundaries : Negotiation, Resistance, and Transgression of Street Space in Saint-Henri, Quebec, 1875-1905 ». *Urban History Review*, vol. 33, no 2, 2004 : 17-29.
- MARCOUX, Richard et Marc ST-HILAIRE. « Transition démographique et urbanisation au Québec à la fin du XIX<sup>e</sup> siècle et au début du XX<sup>e</sup> siècle ». *Cahiers québécois de démographie*, vol. 30, no 2, 2001 : 165-170.
- MARTIN, Micheline. « Drummondville : son développement et ses travailleurs 1925-1940. Drummondville ». *Société historique du Centre-du-Québec*, cahier no 17, 1984. 188 p.
- MASSICOTTE, Daniel. « Dynamique de croissance et de changement à Montréal de 1792 à 1819 : le passage de la ville préindustrielle à la ville industrielle ». *Revue d'histoire urbaine*, vol. 28, no 1, 1999 : 14-30.
- POITRAS, Claire. « L'histoire urbaine au Québec durant les années 1990 : de nouvelles tendances? ». *Revue d'histoire de l'Amérique française*, vol. 54, no 2, 2000 : 219-245.
- POITRAS, Claire. « Construire la ville : réseaux et territoire ». *Le phénomène urbain au Québec. Échelles, approches et matériaux*, Coll. Cheminements, CIÉQ, 2002 : 14-17.
- ROUSSEAU, Yvan. « Drummondville et Victoriaville au XX<sup>e</sup> siècle : d'une transition à l'autre ». Claude Bellavance, Yvan Rousseau et Jean Roy, dir. *Histoire du Centre-du-Québec*. Québec, Les Presses de l'Université Laval, 2013 : 495-555.
- ROUSSEAU, Yvan. « Les structures sociales d'un terroir. Hiérarchie des fortunes et diversité des statuts ». Claude Bellavance, Yvan Rousseau et Jean Roy, dir. *Histoire du Centre-du-Québec*. Québec, Les Presses de l'Université Laval, 2013 : 223-286.
- ROUX-PRATTE, Maude. « Les élites drummondvilloises et la crise des années 1930 : une étroite collaboration autour de l'assistance aux chômeurs ». *Revue d'histoire de l'Amérique française*, vol. 58, no 2, 2004 : 217-244.

ROUX-PRATTE, Maude. « Les élites locales et les mesures d'aide aux chômeurs durant la crise des années 1930 à Drummondville ». Mémoire de maîtrise en études québécoises, Université du Québec à Trois-Rivières, Octobre 2002. 146 p.

ROY, Aimé. « Capital immobilier, propriétaires fonciers et aménagement de la ville : le cas du Quartier Saint-Jean-Baptiste à Québec ». *Cahiers de géographie du Québec*, vol. 25, no 64, 1981 : 133-148.

ST-HILAIRE, Marc. « La formation des populations urbaines au Québec : le cas du Saguenay aux XIX<sup>e</sup> et XX<sup>e</sup> siècles ». *Cahiers québécois de démographie*, vol. 20, no 1, 1991 : 1-36.

WIDDIS, William. « Migration and Urbanization : Some Historical Geographical Insight ». *Population et urbanisation au Québec et au Canada, XIX<sup>e</sup> et XX<sup>e</sup> siècles*, Coll. Cheminements, CIÉQ, 2004 : 12-18.

### **Histoire du logement et de la famille :**

BASKERVILLE, Peter. « The Worth of Children and Women: Life Insurance in Early Twentieth-Century Canada ». *The Dawn of Canada's Century: Hidden Histories*. Montréal, McGill-Queen's University Press, 2014 : 452-480.

BRADBURY, Bettina. *Working Families: Age, Gender, and Daily Survival in Industrializing Montreal*. Toronto, McClelland and Stewart, 1993. 310 p.

CHOKO, Marc. *Crises du logement à Montréal*. Laval, Les Éditions coopératives Albert Saint-Martin, 1980. 284 p.

CHOKO, Marc et Richard HARRIS. « The Local Culture of Property: A Comparative History of Housing Tenure in Montreal and Toronto ». *Annals of the Association of American Geographers*, vol. 80, no 1, mars 1990 : 73-95.

COLLIN, Jean-Pierre. « Crise du logement et action catholique à Montréal, 1940-1960 ». *Revue d'histoire de l'Amérique française*, vol. 41, no 2, 1987 : 179-203.

COPP, Terry. *Anatomy of Poverty: the Conditions of Working Class in Montreal, 1897-1929*. Toronto, McClelland and Stewart, 1974. 192 p.

DARROCH, Gordon. « Household Experiences in Canada's Early Twentieth-Century Transformation ». *The Dawn of Canada's Century: Hidden Histories*. Montréal, McGill-Queen's University Press, 2014 : 149-190.

DENNIS, Richard. « "Zoning" before zoning : the regulation of apartment housing in early twentieth century Winnipeg and Toronto ». *Planning Perspectives*, no 15, 2000 : 267-299.



- GAUVREAU, Danielle et Peter GOSSAGE. « Avoir moins d'enfants au tournant du XX<sup>e</sup> siècle : une réalité même au Québec ». *Revue d'histoire de l'Amérique française*, vol. 54, no 1, 2000 : 39-65.
- GOSSAGE, Peter. *Families in Transition: Industry and Population in Nineteenth Century Saint-Hyacinthe*. Montréal, McGill-Queen's University Press, 1999. 299 p.
- HANNA, David et Sherry OLSON. « Métiers, loyers et bout de rue : l'armature de la société montréalaise, 1881 à 1901 ». *Cahiers de géographie du Québec*, vol. 27, no 71, 1983 : 255-275.
- HAREVEN, Tamara. *Families, History and Social Change Life Course & Cross-Cultural Perspectives*. Boulder, Westview Press, 1999. 408 p.
- HAREVEN, Tamara. « The History of the Family and the Complexity of Social Change ». *The American Historical Review*, vol. 96, no 1, février 1991 : 95-124.
- HAREVEN, Tamara. *Transitions, The Family and the Life Course in Historical Perspective*. New York, Academic Press, 1978. 304 p.
- HARRIS, Richard. « Housing as an Urban Resource ». *Population et urbanisation au Québec et au Canada, XIX<sup>e</sup> et XX<sup>e</sup> siècles*, Coll. Cheminements, CIÉQ, 2004 : 24-27.
- HUPPÉ, Isabelle. « Les premiers immeubles d'appartements de Montréal, 1880–1914. Un nouveau type d'habitation ». *Revue d'histoire urbaine*, vol. 39, no 2, 2011 : 40-5.
- LAFLAMME, Valérie. « Partir pour la ville : étude des caractéristiques des pensionnaires dans la ville de Québec au tournant du XX<sup>e</sup> siècle ». *Revue d'histoire de l'Amérique française*, vol. 55, no 3, 2002 : 407-425.
- LAFLAMME, Valérie. « Familles et modes de résidence en milieu urbain québécois au début du XX<sup>e</sup> siècle : l'exemple de la ville de Québec, 1901 ». *Cahiers québécois de démographie*, vol. 30, no 2, 2001 : 261-288.
- LAUZON, Gilles. « Cohabitation et déménagements en milieu ouvrier montréalais : essai de réinterprétation à partir du cas du village Saint-Augustin (1871-1881) ». *Revue d'histoire de l'Amérique française*, vol. 46, no 1, 1992 : 115-142.
- LAUZON, Gilles. *Pointe-Saint-Charles L'urbanisation d'un quartier ouvrier de Montréal, 1840-1930*. Québec, Les éditions du Septentrion, 2014. 246 p.
- MARCOUX, Richard. « Le rôle économique des membres du ménage : la place des enfants ». *Population et urbanisation au Québec et au Canada, XIX<sup>e</sup> et XX<sup>e</sup> siècles*, Coll. Cheminements, CIÉQ, 2004 : 5-11.

- MASSICOTTE, Daniel. « Le marché immobilier locatif à Montréal, 1731 à 1831 (Méthodologie d'une enquête à partir des baux notariés) ». *Histoire & Mesure*, vol. 14, no 3-4, 1999 : 299-330.
- MASSICOTTE, Daniel. « Droit des contrats et pratiques contractuelles en droit romain et dans la coutume de Paris : aspects juridiques de la location immobilière à Montréal aux XVIII<sup>e</sup> et XIX<sup>e</sup> siècles ». *Les Cahiers de droit*, vol. 37, no 4, 1996 : 1053-1107.
- MODELL, John et Tamara HAREVEN. « Urbanization and the Malleable Household: An Examination of Boarding and Lodging in American Families ». *Journal of Marriage and Family*, vol. 35, no 3, août 1973 : 467-479.
- OLSON, Sherry et Patricia THORNTON. *Peopling the North American City Montréal 1840-1900*. Montréal, McGill-Queen's University Press, 2011. 524 p.
- OLSON, Sherry. « Feathering Her Nest in Nineteenth-Century Montreal ». *Histoire sociale/Social History*, vol. 33, no 65, 2000 : 1-35.
- OLSON, Sherry. « “Pour se créer un avenir” Stratégies de couples montréalais au XIX<sup>e</sup> siècle ». *Revue d'histoire de l'Amérique française*, vol. 51, no 3, 1998 : 357-389.
- ST-HILAIRE, Marc, Laurent RICHARD et Richard MARCOUX. « *Individual and Familial Life Courses in Quebec City, 1871-1911 : Some Considerations on Two Biographical Data Set* ». Gordon Darroch, dir., *The Dawn of Canada's Century: Hidden Histories*. Montréal, McGill-Queen's University, 2014 : 322-360.