

# Le « boom » des immeubles d'appartements à Montréal de 1921 à 1951

Marc H. Choko

Volume 23, numéro 1, novembre 1994

URI : <https://id.erudit.org/iderudit/1016693ar>

DOI : <https://doi.org/10.7202/1016693ar>

[Aller au sommaire du numéro](#)

Éditeur(s)

Urban History Review / Revue d'histoire urbaine

ISSN

0703-0428 (imprimé)

1918-5138 (numérique)

[Découvrir la revue](#)

Citer cet article

Choko, M. H. (1994). Le « boom » des immeubles d'appartements à Montréal de 1921 à 1951. *Urban History Review / Revue d'histoire urbaine*, 23(1), 3–18.  
<https://doi.org/10.7202/1016693ar>

Résumé de l'article

Cet article analyse le « boom » des immeubles d'appartements à Montréal et dans sa proche banlieue au cours de la période de 1921 à 1951. Il précise l'ampleur du phénomène et sa localisation, apporte quelques données essentielles sur la taille des immeubles et la valeur des appartements et surtout, définit les profils professionnels et ethniques de leurs occupants.

En 1921, comme en 1951 et tout au long de notre période, ce sont les deux catégories supérieures d'emploi ainsi que les inactifs qui s'orientent proportionnellement le plus vers les immeubles d'appartements.

D'abord surtout lieu de résidence des personnes originaires de l'Europe de l'Est, les immeubles d'appartements vont également attirer la nouvelle petite bourgeoisie canadienne-française là où elle est présente, comme dans Outremont.

# ***Le «boom» des immeubles d'appartements à Montréal de 1921 à 1951***

***Marc H. Choko***

## **Résumé**

***Cet article analyse le «boom» des immeubles d'appartements à Montréal et dans sa proche banlieue au cours de la période de 1921 à 1951. Il précise l'ampleur du phénomène et sa localisation, apporte quelques données essentielles sur la taille des immeubles et la valeur des appartements et surtout, définit les profils professionnels et ethniques de leurs occupants.***

***En 1921, comme en 1951 et tout au long de notre période, ce sont les deux catégories supérieures d'emploi ainsi que les inactifs qui s'orientent proportionnellement le plus vers les immeubles d'appartements.***

***D'abord surtout lieu de résidence des personnes originaires de l'Europe de d'Est, les immeubles d'appartements vont également attirer la nouvelle petite bourgeoisie canadienne-française là où elle est présente, comme dans Outremont.***

## **Introduction**

Il existe au moins un mal dont les Canadiens sont exempts. Nous voulons parler du système des grandes maisons d'habitations qu'on trouve en si grand nombre dans les grandes villes d'Europe et des États-Unis.<sup>1</sup>

C'est en ces termes que la *Commission royale sur les relations du travail avec le capital au Canada* stigmatisait en 1889 les immeubles d'appartements. Cette même année, le premier de ces immeubles voyait le jour au Canada, à Montréal, sur la rue Sherbrooke ouest. Mais il n'était nullement destiné aux ouvriers ou à quelque autre sorte de citoyens pauvres. Au contraire, à l'image de ses modèles américains, il s'adressait à une clientèle aisée, habituée à bénéficier des derniers apports du confort moderne et désireuse de demeurer à proximité du nouveau centre des affaires en plein développement.

À Montréal, le phénomène des immeubles d'appartements reste très largement méconnu.<sup>2</sup> Comme partout ailleurs en Amérique du Nord, le rêve de la propriété unifamiliale domine, alors que jusque dans les années 1960, la grande majorité de la population demeurait locataire de plex.<sup>3</sup>

De nos jours, les immeubles d'appartements sont le plus souvent décriés, assimilés à des logements de transit, voire à des «cages à lapins» pour pauvres ou à des «silos à vieux» dans le cas des habitations à loyer modique. Bref, un pis-aller peu souhaitable. À l'autre extrême, quelques fervents du patrimoine, soulignant les premières réalisations les plus prestigieuses du début du siècle, en ont fait un habitat luxueux, réservé aux plus aisés.

Or, si Montréal ne compte en 1921 que quelques centaines d'immeubles d'ap-

partements, leur nombre double pratiquement durant chacune des trois décennies suivantes, atteignant plusieurs milliers en 1951.

Cet article analyse le «boom» des immeubles d'appartements à Montréal et dans sa proche banlieue au cours de la période de 1921 à 1951. Il précise l'ampleur du phénomène et sa localisation, apporte quelques données essentielles sur la taille des immeubles et la valeur des appartements et surtout, définit les profils professionnels et ethniques de leurs occupants.

## ***L'immeuble d'appartements en Amérique du Nord***

Il semble bien que le premier immeuble d'appartements en Amérique du Nord, l'Hôtel Pelham, soit apparu à Boston en 1857. Les suivants seront construits en 1869 à New York, le Stuyvesant Apartment House, et en 1878 à Chicago. Puis ils se multiplieront rapidement dans ces villes comme dans les autres grandes villes américaines.<sup>4</sup>

À la fin des années 1870, Boston en compte plus de 100 et New York, plus de 200. À Chicago, il s'en construit plus de 1000 seulement en 1883.

Le nom de ces premiers immeubles soulève quelques aspects intéressants de ce nouveau type de résidence. Destiné d'abord aux gens les plus aisés, il reproduit en partie un mode d'habiter auquel ils sont habitués, celui des grandes demeures bourgeoises, des hôtels particuliers, tout en offrant des services collectifs, par exemple la préparation des repas, un service de nettoyeur ou des salons de réception.<sup>5</sup> Leur surnom, «French flats», semble indiquer leur origine : l'immeuble d'appartements bourgeois français, parisien vraisemblablement; mais il s'agit souvent d'un effet de mode plus que d'une réelle copie du modèle d'immeuble.<sup>6</sup> Hancock

## ***Le «boom» des immeubles d'appartements à Montréal de 1921 à 1951***

### ***Abstract***

***This article analyses the apartment boom in Montreal and adjacent suburbs between 1921 and 1951. It documents the magnitude and geography of the boom, showing the size of apartment buildings, the average value of units, and the occupational and ethnic character of the occupants.***

***In the period of study, two occupation categories are proportionally more present in Montreal apartment buildings, as well as those not employed. At first the majority of apartments were occupied by English Canadians and Eastern Europeans but in some neighbourhoods where apartments were concentrated, such as Outremont, they also attracted the new French Canadian middle class.***

distingue trois grandes périodes dans la construction des immeubles d'appartements aux États-Unis : une première, qui va de la fin du XIXe siècle à la Première Guerre, principalement marquée par des immeubles bourgeois, destinés aux plus aisés et souvent occupés par des copropriétaires; une seconde, concentrée de 1921 à 1931, qui voit la construction massive d'immeubles plus modestes de taille et de qualité, orientés vers les couches moyennes comme locataires; une troisième, aux contours nettement moins bien définis, qui s'étend des années 1960 à nos jours, qui s'adresse à des clientèles variées et qui est en bonne partie marquée par les grands immeubles de logements publics.<sup>7</sup>

Ces grands immeubles, peu entretenus, vandalisés, concentrant les populations les moins fortunées, et que la littérature présentera comme opposés à l'idéal de la résidence unifamiliale, renforceront l'image en grande partie négative qui demeurera toujours accolée à l'immeuble d'appartements en Amérique du Nord et ce, pratiquement dès l'origine. L'immeuble d'appartements sera en effet décrié comme «contre-nature» dès la fin du XIXe siècle. Trop exigu, il limite la taille des familles; sans tâches pour la ménagère, il incite la femme au foyer à l'oisiveté; propice à la promiscuité, aux rencontres, il incite à la dissolution des moeurs.<sup>8</sup>

Wright soulignait trois facteurs ayant motivé la multiplication des immeubles d'appartements : la préférence de nombreuses personnes pour ce type d'habitat, son coût nettement plus abordable que même la plus rudimentaire des maisons unifamiliales, sa meilleure localisation et la préférence des institutions financières consentant des prêts aux développeurs.<sup>9</sup> Et Wright précise que c'est fort probablement ce dernier point qui est le plus important. Dennis rappelle que certaines personnes ont un intérêt évident dans la location d'un ap-

partement, telles les personnes âgées, les hommes d'affaires, les veuves...

Weaver note qu'au cours des années 1920, les investisseurs ont injecté neuf milliards de dollars dans la construction d'immeubles d'appartements aux États-Unis.<sup>10</sup> En 1926, le nombre d'unités d'appartements construites dépasse pour la première fois celui des unifamiliales dans 257 villes américaines. Au Canada, la valeur des contrats de construction d'appartements représente 10 % de celle des unifamiliales en 1923, mais un peu plus du tiers en 1928.

À Toronto, le premier immeuble d'appartements n'apparaît qu'en 1899 et il faut attendre 1913 pour que la ville en compte plus d'une centaine. Deux ans plus tard, en 1915, le total dépassera 250, selon Dennis. Au début, les immeubles seront plutôt importants et destinés aux clientèles les plus aisées. Mais rapidement leur taille diminue, tout comme leur qualité. Il s'en construira davantage, mais d'un type plus commun. Dennis note encore qu'en 1913, il y a en moyenne dix appartements par immeuble construit, soit moins de la moitié de la taille de ceux que l'on construisait cinq ans plus tôt. Selon lui, cette tendance, comme à Chicago, répond à la demande de propriétaires-investisseurs de taille relativement réduite, désireux de participer aux activités de ce secteur alors extrêmement spéculatif. Mais l'opposition des résidents de nombreux quartiers touchés par cette vague de construction amène, dès 1912, la municipalité à passer deux règlements limitant leur expansion. Si bien que selon Lemon, qui tire ses chiffres du recensement, Toronto ne compte en 1921 que 2188 appartements, soit 2,2 % du total des logements de la ville.<sup>11</sup> Dennis estime ce chiffre en dessous de la réalité et avance plutôt 4000 unités, soit environ 4 %.



*Figure 1. «Le Château», rue Sherbrooke ouest, construit en 1926-1927. Le plus luxueux ensemble d'appartements du Montréal de l'époque.*

### *Les premiers immeubles d'appartements à Montréal*

Le premier immeuble d'appartements construit à Montréal en 1889 emprunte directement au modèle américain des «hôtels-appartements». Le *Sherbrooke*, situé sur la rue Sherbrooke, alors la voie la plus prestigieuse bordée de grandes demeures bourgeoises, offrait un service de traiteur qui pouvait faire parvenir les repas préparés à chaque logement par un système de monte-plats. Il y avait bien sûr le chauffage central et un concierge. Le *Malborough*, construit en 1900, le *Bishop Court* et le *Grosvenor*, en 1904, et le *New Sherbrooke*, en 1905, sont autant d'autres grands immeubles d'appartements du centre-ville destinés à une clientèle fortunée. Leur architecture et leurs intérieurs évoquent les palais ou les manoirs des puissants ou des riches des siècles passés, tout en offrant des services et un confort modernes. Le *Linton*, réalisé en 1906 à nouveau sur la rue Sherbrooke, le plus imposant et le plus luxueux de cette époque, symbolise bien la place et le rôle qu'entend jouer une certaine bourgeoisie d'affaires dans le développement du nouveau centre-ville de Montréal. Ces constructions suivent en effet le mouvement de déplacement vers le nord-ouest, aux pieds du Mile Carré Doré, des édifices à bureaux et des grands magasins auxquels elles empruntent leurs architectes, leurs matériaux, leurs techniques de construction et leurs capitaux.<sup>12</sup>

Progressivement, des immeubles plus modestes sont érigés. Avec le prolongement des lignes du tramway électrique, mode de transport relativement coûteux pour l'époque mais sûr, de nouveaux secteurs plus excentrés se développent, principalement le long du grand axe vers le nord, autour de l'avenue du Parc et jusque dans la municipalité d'Outremont, et vers l'ouest, dans la partie basse de la municipalité de Westmount et jusque

## *Le «boom» des immeubles d'appartements à Montréal de 1921 à 1951*



**Figure 2.** Exemple d'appartements de catégorie moyenne construits dans Montréal, Outremont et Westmount entre les deux guerres (ici avenue des Pins, construits en 1936).

dans le quartier Notre-Dame-de-Grâce, annexé à Montréal en 1910. La construction d'appartements sera d'ailleurs suffisamment importante pour que les statistiques municipales les prennent en compte à partir de 1923.

Mais ce qui semblait séduisant pour certains ne saurait être bon pour tous. Ainsi, l'Église catholique et quelques auteurs influents, reprenant les idées des réformistes européens et canadiens, répéteront leur opposition à ce mode d'habitat, selon eux contraire à la reproduction des valeurs propres aux Canadiens français.<sup>13</sup>

Il faut autant que possible à chaque logement habité par une famille, son escalier, sa porte sur le dehors, ses privés à l'intérieur; c'est le sûr moyen

d'éviter les heurts et les rencontres dont pourraient souffrir la bonne entente et les bonnes moeurs (...)

Une société soucieuse de l'accomplissement du plan divin et de l'accroissement de la race n'admet qu'à l'état d'exception les demeures où le couple humain ne saurait abriter qu'une postérité restreinte.<sup>14</sup>

Et de prôner l'accession à la propriété d'une petite maison unifamiliale comme solution à tous les maux des ménages ouvriers urbains. Si ce rêve ne les laissait pas indifférents, rares étaient les ouvriers, en ces années d'après la Première Guerre, susceptibles de croire qu'ils pourraient un jour se l'offrir. Ou alors en s'exilant, loin de leurs lieux de travail, dans ces petites municipalités à peine nais-

santes de la périphérie éloignée, sans moyens de transport. Pour l'heure, ce sont les plex de Montréal et des proches banlieues ouvrières qui les logent massivement. Les immeubles d'appartements ne sont pas leur affaire et même s'ils s'y intéressaient, la plupart d'entre eux n'auraient pas les moyens de les habiter en raison de leurs loyers trop élevés.

### ***Le «boom» des immeubles d'appartements à Montréal de 1921 à 1951***

#### *Territoire couvert, sources et méthodes*

En 1921, la ville de Montréal, grâce aux nombreuses annexions, représente toujours l'essentiel de la population de la région métropolitaine, soit 85,4 %. Mais certaines banlieues se développent et,

## Le «boom» des immeubles d'appartements à Montréal de 1921 à 1951

au cœur de la Commission métropolitaine de Montréal, créée en 1921 et composée de quinze municipalités, quatre comptent plus de 10 000 habitants : Lachine, Outremont, Verdun et Westmount. C'est cet ensemble de cinq municipalités représentant 95,2 % de la population de la région que nous avons retenu pour notre étude; ce territoire est demeuré identique tout au long de notre période (en 1951, la ville de Montréal compte encore 73,2 % de la population de la région et nos cinq municipalités 84,7 %). Toutefois, les données présentées ici excluent Lachine et Verdun d'où sont presque totalement absents les immeubles d'appartements tout au long de ces années.<sup>15</sup>

La première source utilisée a été le rôle des valeurs locatives, qui indique le nom et la profession déclarée des occupants, qu'ils soient locataires ou propriétaires. Nous avons constitué un échantillon de 4384 à 4861 unités par année pour Montréal et de 1 : 33 pour Outremont et Westmount (soit de 93 à 229 unités et 129 à 192 unités respectivement).

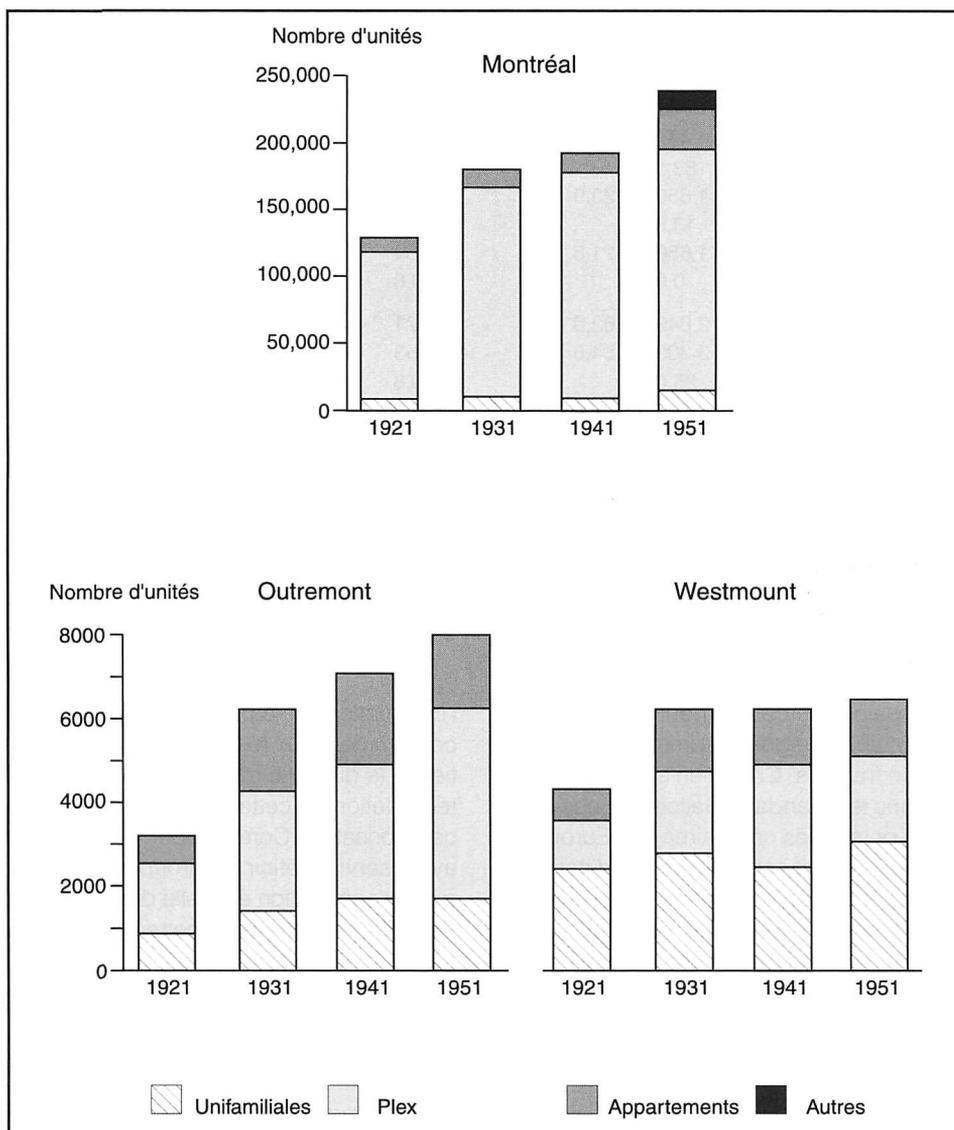
La seconde source a été le rôle d'évaluation, qui permet de vérifier le statut des occupants et de relever l'évaluation du terrain et du bâtiment. Pour de rares cas, nous avons eu recours aux annuaires Lovell.

Les petits immeubles d'appartements ont été distingués des plex à partir des adresses civiques : une seule adresse commune et des lettres ou numéros pour chaque unité de logement pour les premiers; une adresse différenciée pour chaque unité dans le cas des seconds. Les valeurs des unités ont été calculées à partir des évaluations municipales et du nombre d'unités, incluant une part de la valeur du sol. Leur ajustement à travers le temps et leur cohérence d'une municipalité à l'autre peuvent certes être questionnés. Nous croyons toutefois que

malgré ces biais, elles conservent une forte valeur indicative.

L'identification des groupes ethniques a posé quelques difficultés puisque nous avons procédé à partir des noms et de la langue déclarée. Bien sûr, ces sources ne permettent pas de repérer la cohabita-

tion inter-ethnique au sein des ménages. Mais nous pensons que tous les problèmes cumulés n'ont en fin de compte qu'un impact marginal, notamment pour ce qui est des Canadiens français, catégorie la plus évidente à cerner à partir des noms. Nous avons retenu cinq grandes catégories correspondant aux



Graphique 1 : Évolution des types de logements à Montréal, Outremont et Westmount, de 1921 à 1951

## *Le «boom» des immeubles d'appartements à Montréal de 1921 à 1951*

**Tableau 1 – Évolution des types de logement à Montréal, Outremont et Westmount, de 1921 à 1951, en nombre et pourcentage d'unités de logement occupées (à partir des données échantillonnées et rapportées en valeur totale) <sup>a</sup>**

		Unifamiliales		Plex			Appartements			Autres <sup>b</sup>		Total
		N.	%	N.	%	N. unités/imm.	N.	%	N. unité/imm.	N.	%	
Montréal	1921	11 850	9,0	113 760	86,5	5,0	4 770	3,6	24,6	1 140	0,9	131 520
	1931	13 370	7,9	144 200	84,8	4,8	11 375	6,9	24,6	1 190	0,7	170 135
	% hausse	12,8		26,8			138,5			4,4		29,4
	1941	11 560	6,0	159 880	82,5	4,7	20 240	10,4	21,6	2 080	1,1	193 760
	% hausse	-14,1		10,9			77,9			74,8		13,9
	1951	19 350	8,0	176 700	72,8	4,5	39 900	16,4	20,6	6 850	2,8	242 800
% hausse	6,74		10,5			97,1			229,3		25,2	
Outremont	1921	792	25,8	1 650	53,8	2,9	627	20,4	13,8	*	*	3 069
	1931	1 452	23,7	2 673	43,6	3,4	2 013	32,8	18,3	*	*	6 138
	% hausse	83,3		62,0			221,1					100,0
	1941	1 650	23,9	2 970	43,1	3,1	2 277	33,1	18,7	*	*	6 897
	% hausse	13,6		11,1			13,1					12,4
	1951	1 650	21,8	3 564	47,2	3,0	2 343	31,0	17,8	*	*	7 557
% hausse	0,0		20,0			2,9					9,6	
Westmount	1921	2 640	62,0	1 221	28,7	3,3	396	9,3	16,2	*	*	4 257
	1931	3 300	54,6	1 353	22,4	3,2	1 386	23,0	25,0	*	*	6 039
	% hausse	25,0		10,8			250,0					41,9
	1941	3 201	52,4	1 650	27,0	2,9	1 254	20,5	27,4	*	*	6 105
	% hausse	-3,0		22,0			-9,5					1,1
	1951	3 597	56,8	1 320	20,8	2,7	1 419	22,4	25,8	*	*	6 336
% hausse	12,4		-20,0			13,2					3,8	

a. Tous les nombres d'unités indiqués dans ce tableau ont été calculés sur une base de 100 % à partir des échantillons originaux.

b. Les «Autres» sont principalement les maisons de chambres. Il s'agit dans ce cas du nombre de maisons de chambres et non du nombre d'unités incluses dans ces maisons, ce qui en sous-estime grandement le pourcentage.

principales sources de peuplement ancien et aux catégories d'immigration : Canadien français, Canadien anglais (y compris les Irlandais, Gallois et Écossais), personnes originaires de l'Europe du Sud (il s'agit essentiellement d'Italiens à cette époque), personnes originaires de l'Europe de l'Est (Juifs, Polonais, Allemands ou Russes pour une bonne part) et Asiatiques (quelques rares Chinois). Cette dernière catégorie a finalement été supprimée faute d'une présence suffisante dans nos résultats.

La détermination des catégories professionnelles a également posé quelques problèmes. Durant la période étudiée,

l'information sur la profession apparaît couramment aux rôles fonciers. L'essentiel de la difficulté réside donc dans l'interprétation de cette indication et dans la catégorisation. Comme pour le nom ayant servi à définir les groupes ethniques, l'occupation est celle des «chefs de ménages» (ce qui à cette époque présentait moins de problèmes qu'aujourd'hui). Impossible cependant de savoir s'il s'agit du métier ou d'un emploi effectif... (alors que durant la Crise, le chômage va toucher à certains moments près du tiers des Montréalais). Nous avons créé un mode de classification adapté à notre période et à nos préoccupations. Nous avons isolé les métiers de

la construction, séparant ouvriers et patrons (les artisans posent ici difficulté; ils ont le plus souvent été associés aux ouvriers). Nous avons également séparé les travailleurs à commission des employés, et les boutiquiers de toute autre catégorie. Pour ceux-ci, le problème insurmontable consiste à distinguer les artisans propriétaires de négociants des ouvriers-artisans (cordonniers, selliers, couturiers, etc.). Impossible également de distinguer les rentiers aisés des retraités ou des veuves sans grandes ressources.

**Le «boom» des immeubles d'appartements à Montréal de 1921 à 1951**

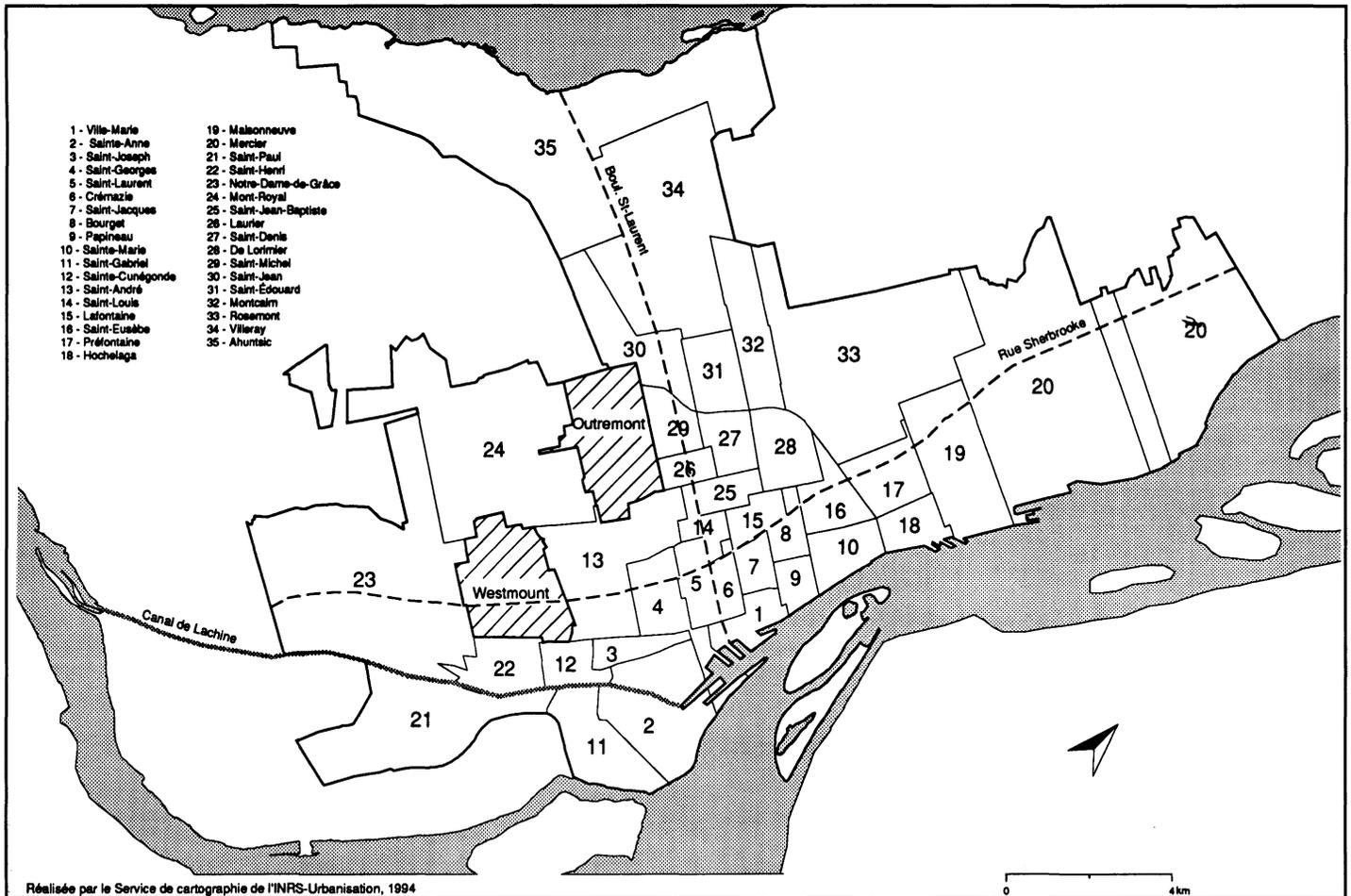
**Tableau 2 – Évolution des types de logement dans les quartiers de Montréal, de 1921 à 1951 (en pourcentage d'unités de logement occupées) <sup>a</sup>**

	1921			1931			1941			1951		
	Unif.	Plex	App.	Unif.	Plex	App.	Unif.	Plex	App.	Unif.	Plex	App.
Ahuntsic	57,6	42,4	0,0	36,8	63,2	0,0	22,2	77,8	0,0	39,6	56,4	*
Bourget	*	99,4	0,0	*	94,7	*	*	94,2	*	0,0	92,8	*
Crémazie	*	83,2	10,5	*	92,9	*	*	81,0	*	0,0	57,4	*
De Lorimier	*	98,3	0,0	*	96,4	*	*	94,3	5,3	*	91,6	6,6
Hochelaga	0,0	99,2	*	*	97,5	*	0,0	98,2	0,0	0,0	97,8	*
Lafontaine	*	91,0	*	*	83,6	*	*	87,5	*	*	74,4	*
Laurier	0,0	92,9	*	*	91,1	8,1	*	81,4	16,8	0,0	86,7	*
Maisonneuve	*	96,3	*	*	97,1	*	*	93,6	*	*	87,2	10,3
Mercier	27,5	71,4	0,0	17,1	81,2	*	14,8	82,6	*	22,6	74,0	*
Mont-Royal	45,8	54,2	0,0	17,9	49,3	32,8	8,8	43,8	47,4	6,2	30,8	63,0
Montcalm	31,5	68,5	0,0	16,8	83,2	0,0	16,7	81,6	*	15,4	76,3	8,3
N.-Dame-de-Grâce	35,1	54,1	10,8	22,2	52,6	25,2	14,5	54,5	30,5	17,8	50,1	31,4
Papineau	*	99,2	0,0	0,0	100,0	0,0	*	85,3	*	*	87,1	*
Préfontaine	*	93,6	0,0	*	96,5	0,0	*	97,3	0,0	*	88,7	*
Rosemont	20,4	79,6	0,0	16,1	83,9	0,0	7,6	90,2	*	9,9	82,9	6,9
Saint-André	28,5	31,5	38,5	15,3	27,3	52,7	14,4	19,9	62,3	10,4	7,8	71,4
Saint-Denis	*	98,0	0,0	*	97,6	0,0	*	86,9	10,2	*	86,3	12,0
Saint-Édouard	9,4	90,6	0,0	4,9	94,2	*	3,5	93,6	*	*	94,1	*
Saint-Eusèbe	*	96,6	0,0	*	94,4	*	*	95,9	*	*	95,2	*
Saint-Gabriel	*	94,2	0,0	11,7	87,5	0,0	*	97,3	0,0	*	92,1	*
Saint-Georges	15,9	34,2	25,6	17,6	18,9	46,0	*	17,2	59,4	*	*	76,8
Saint-Henri	*	98,0	*	*	98,8	0,0	*	96,1	*	*	94,3	*
Saint-Jacques	*	91,4	*	*	91,9	*	0,0	84,0	*	*	66,7	*
Saint-Jean	10,6	84,9	*	12,3	87,0	*	7,1	89,0	*	11,0	79,2	9,8
Saint-Jean-Baptiste	*	95,5	*	91,7	*	*	94,3	*	*	91,1	*	*
Saint-Joseph	*	92,3	*	*	94,3	*	*	93,9	*	0,0	89,5	*
Saint-Laurent	*	84,3	*	*	70,0	22,7	*	61,9	30,5	*	28,7	48,3
Saint-Louis	8,9	84,0	6,5	*	87,5	*	*	85,3	11,2	*	76,3	12,9
Saint-Michel	*	90,6	*	*	85,7	10,1	*	84,0	13,5	*	81,9	16,5
Saint-Paul	18,1	81,9	0,0	13,8	86,2	0,0	12,0	87,3	*	12,4	89,9	*
Sainte-Anne	*	96,0	0,0	*	95,7	*	*	91,5	*	*	93,2	*
Sainte-Cunégonde	*	99,3	0,0	*	98,3	0,0	*	94,1	*	*	91,4	*
Sainte-Marie	0,0	99,0	*	0,0	100,0	0,0	0,0	100,0	0,0	*	91,5	*
Ville-Marie	*	80,8	*	*	85,4	*	0,0	82,4	*	0,0	61,5	*
Villeray	25,9	74,1	0,0	7,3	92,7	0,0	5,7	92,3	*	8,7	84,9	6,1

\* Nombre de cas insuffisant.

a. Les totaux peuvent différer de 100 % car les maisons de chambres ne sont pas indiquées.

## *Le «boom» des immeubles d'appartements à Montréal de 1921 à 1951*



**Figure 3 – Limites des quartiers municipaux de la Ville de Montréal et des municipalités d'Outremont et de Westmount, 1922**

### *Localisation des immeubles*

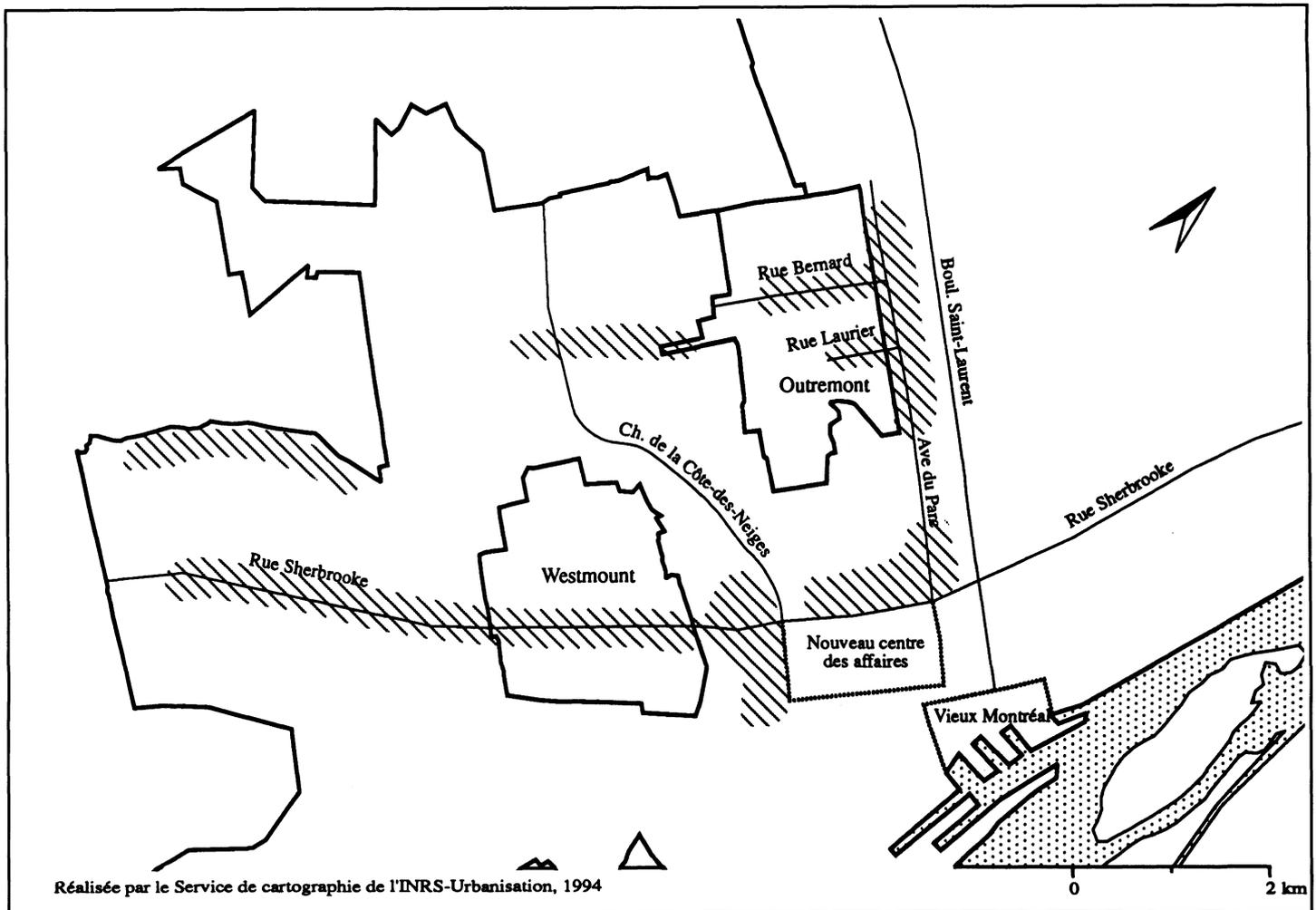
Le tableau 1 et le graphe 1 illustrent en détail l'évolution des trois différents types d'immeubles, maisons unifamiliales, plex et appartements dans les trois municipalités durant la période étudiée et la croissance de la part relative des immeubles d'appartements dans le stock de logements. Dès 1921, ils sont très présents dans Outremont et dans une moindre proportion, dans Westmount, les deux banlieues bourgeoises enclavées au coeur de Montréal. Durant la vague de construction des années 1920, ce sont

ces immeubles d'appartements qui connaissent une très importante expansion dans ces deux municipalités, puisqu'ils vont plus que tripler et représenter près d'une unité sur trois à Outremont, une sur quatre à Westmount. La Crise marquera cependant un coup d'arrêt important.

Dans Montréal même, en 1921, quelques milliers d'appartements côtoient les vieilles grandes demeures unifamiliales au milieu d'une mer de plex. Le tableau 2 montre les détails de l'évolution pour les 35 quartiers administratifs du Montréal

de cette période. Les appartements dans Montréal n'ont une présence marquée en 1921 que dans quatre quartiers. Trois vieux quartiers du centre-ville, dont les deux quartiers de résidences de la grande bourgeoisie, Saint-André et Saint-Georges (le Mile Carré Doré) et un nouveau quartier en plein développement, Notre-Dame-de-Grâce. Entre 1921 et 1951, leur nombre va décupler et les appartements représenteront 16,4 % de toutes les unités de logement montréalaises en 1951, 49,9 % de toutes les unités construites au cours de cette période. Leur concentration est remar-

*Le «boom» des immeubles d'appartements à Montréal de 1921 à 1951*



**Figure 4 – Principales zones d'implantation des immeubles d'appartements des années 1920 à 1951**

quable au centre-ville, où ils représentent la moitié des unités (Saint-Laurent), voire les trois quarts (Saint-Georges et Saint-André), mais également dans certains quartiers périphériques comme Mont-Royal (notamment autour de l'Université de Montréal) et Notre-Dame-de-Grâce. Leur poussée se développe le long de certains grands axes, principalement la rue Sherbrooke et l'avenue du Parc, ainsi que sur certaines rues adjacentes (tableau 2 et figure 4).

*Taille des immeubles et valeur des unités*

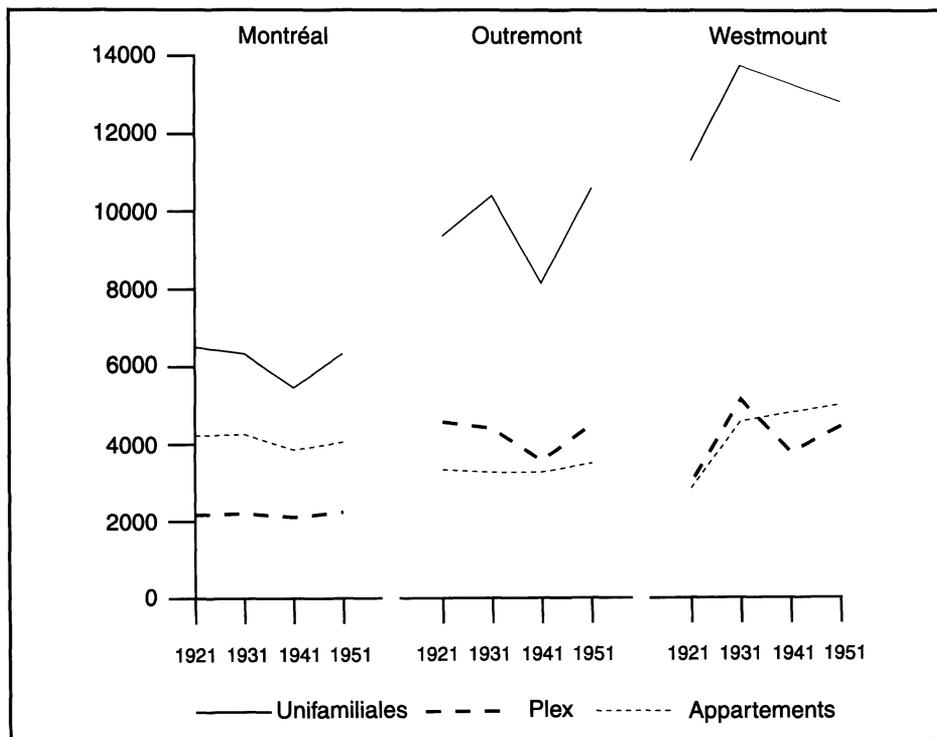
Nous avons vu que les premiers immeubles d'appartements construits étaient d'une taille importante. Mais avec la multiplication de plus petites structures, la moyenne du nombre d'unités par immeuble montréalais tombe à 24,6 en 1921 (chiffre malgré tout supérieur à la moyenne torontoise de 10 unités par immeuble indiquée par Dennis et à celle identique de Hamilton calculée par Weaver). Il est intéressant de remarquer que

si l'on distingue les immeubles appartenant à des compagnies, cette moyenne grimpe à 35,4. Au cours des années 1930 et 1940, la moyenne générale va progressivement diminuer à Montréal (mais non celle des immeubles d'appartements des compagnies). À Outremont comme à Westmount, les immeubles comptent au début nettement moins d'appartements qu'à Montréal. Mais leur taille va au contraire augmenter lors de la phase de construction des années 1920, à Outremont et surtout à Westmount,

**Le «boom» des immeubles d'appartements à Montréal de 1921 à 1951**

**Tableau 3 – Évolution de la valeur moyenne des unités de logement selon les types, à Montréal, Outremont et Westmount, de 1921 à 1951 (en dollars)**

		Unifamiliales	Plex	Appartements	Total
Montréal	1921	6 434	2 159	4 170	2 621
	1931	6 169	2 374	4 335	2 804
	1941	5 432	2 264	3 857	2 621
	1951	6 428	2 677	4 308	3 260
Outremont	1921	9 620	4 598	3 127	5 593
	1931	10 383	4 181	3 274	5 351
	1941	8 104	3 466	2 836	4 368
	1951	10 323	4 548	3 465	5 691
Westmount	1921	11 575	3 624	3 608	8 553
	1931	13 716	5 466	5 063	9 882
	1941	13 371	4 125	4 942	9 147
	1951	13 096	4 410	5 188	9 515



**Graphique 2: Évolution de la valeur moyenne des unités de logement selon les types, à Montréal, Outremont et Westmount, de 1921 à 1951.**

pour atteindre un niveau quasi identique, voire supérieur (tableau 1).

Si l'on considère la valeur des unités d'appartements, c'est dans Montréal qu'elle est la plus élevée en 1921. Les constructions des années 1920, comme celles qui ont été réalisées par la suite, font stagner les valeurs à Montréal et à Outremont, à l'image des autres types d'habitat, tandis qu'à Westmount l'appréciation se maintiendra, au contraire des plex (tableau 3). Si, comme le notait Wright<sup>16</sup> pour les États-Unis, la valeur des appartements est nettement inférieure à celle des maisons unifamiliales (graphe 2), à Montréal elle est bien supérieure à celle des plex, offrant comme à Westmount, une véritable alternative aux couches moyennes. La valeur moyenne inférieure des appartements d'Outremont s'explique par deux facteurs : une plus grande distance du centre-ville qui fait baisser la valeur du sol et l'absence de grands immeubles de luxe qui tirent la moyenne vers le haut.

*Groupes ethniques et professions des populations de Montréal, Outremont et Westmount*

En 1921, la ville de Montréal est principalement habitée par des ménages canadiens-français (59,2 %) et leur poids va légèrement s'accroître au cours des décennies étudiées. Au contraire, les Canadiens anglais, qui représentent alors 29,1 % des ménages montréalais, verront leur part diminuer avec le temps. C'est que, aux côtés des Canadiens français, les Montréalais originaires de l'Europe de l'Est et de l'Europe du Sud progressent également.

Les Canadiens anglais sont nettement plus présents en 1921 dans les banlieues aisées d'Outremont et de Westmount. À Westmount, dont les Canadiens français sont absents en 1921, la baisse de la présence des Cana-

## *Le «boom» des immeubles d'appartements à Montréal de 1921 à 1951*

**Tableau 4 – Évolution des groupes ethniques à Montréal, Outremont et Westmount, de 1921 à 1951 (en pourcentage d'unités de logement occupées)**

		Canadiens français	Canadiens anglais	Europe de l'Est	Europe du Sud
Montréal	1921	59,2	29,1	9,0	2,3
	1931	60,9	26,6	9,2	3,1
	1941	62,0	24,6	10,3	2,9
	1951	61,6	22,9	11,7	3,7
Outremont	1921	29,0	49,5	19,4	*
	1931	28,5	46,8	24,2	*
	1941	33,5	33,0	33,0	*
	1951	32,8	22,7	42,4	*
Westmount	1921	*	86,8	7,8	*
	1931	10,4	78,7	10,9	*
	1941	7,6	82,7	9,7	*
	1951	16,7	70,8	12,0	*

\* Nombre de cas insuffisant.

diens anglais, bien que marquée, laisse toutefois une proportion encore nettement dominante en 1951. À Outremont, les choses seront bien différentes. En 1921, les ménages canadiens-anglais dominent également, mais avec seulement 49,5 %. Les Canadiens français ne sont que 29,0 % et les ménages originaires de l'Europe de l'Est 19,4 % (leur plus forte présence dans une municipalité de la région montréalaise). En 1951, la situation est radicalement transformée et ce sont les personnes originaires de l'Europe de l'Est (pour la plupart d'origine juive) qui composent le bloc le plus important (42,4 %) tandis que les Canadiens anglais ont chuté à 22,7 %. Les Canadiens français sont en position moyenne, avec 32,8 % (tableau 4).

En 1921, Montréal est une ville dominée par les ouvriers. Près de la moitié des ménages se déclarent ouvriers, ou techniciens, ou travaillant dans les services. Parmi ces ouvriers, 20,9 % oeuvrent dans la construction! Les patrons, cadres supérieurs ou moyens et professionnels comptent pour 18,8 %, et

les boutiquiers et les travailleurs à commission pour 11,5 %. Les employés de bureau ne sont que 6,7 %. Évidemment, leur distribution à travers la ville est loin d'être homogène et des disparités importantes apparaissent selon les secteurs. En gros, le sud-ouest, l'est et le nord de la ville sont massivement ouvriers, à l'exception de Maisonneuve (où l'on trouve nombre de boutiquiers et d'inactifs)<sup>17</sup> et de Lafontaine et d'Ahuntsic (qui comptent nettement plus d'employés de bureau et de professionnels et cadres moyens). L'ouest est le lieu de résidence des deux catégories supérieures d'emploi, et il y a dans Saint-Georges et Saint-André nombre d'inactifs.

Le Montréal de 1951 sera relativement peu différent. Les deux principales catégories de 1921, ouvriers qualifiés et semi-qualifiés, techniciens et infirmières d'une part, ouvriers de la construction d'autre part, subissent les plus fortes variations, presque symétriques. La première passe de 20,9 % à 26,4 %, tandis que la seconde chute de 20,9 % à 15,2 %. Les ouvriers et employés des services non

qualifiés diminuent légèrement, ainsi que les patrons et cadres supérieurs et les boutiquiers, au bénéfice des employés de bureau (mais le gain n'est que de 2,3 %), des inactifs et des travailleurs à commission.

C'est dans les banlieues que les variations seront les plus importantes. En 1921, Westmount concentre les ménages des deux catégories supérieures d'emploi et les ouvriers en sont pratiquement absents. Notons la forte présence des inactifs (16,7 %) et des travailleurs à commission (12,7 %). À Outremont, aux côtés des deux catégories supérieures d'emploi dominantes (47,6 %), nous trouvons des ouvriers qualifiés et semi-qualifiés, des techniciens et des infirmières (13,0 %), ainsi que des employés de bureau (11,9 %). Amorcées dès les années vingt, les redistributions entre les catégories professionnelles que l'on constatera en 1951 avaient marqué un temps d'arrêt voire un recul avec la Crise, puis la guerre, avant de reprendre avec plus d'ampleur durant l'après-guerre. Une exception cependant : la progression des employés de bureau constatée dans les années vingt dans les banlieues, surtout dans Outremont, s'arrête et il y a même recul.

Westmount, qui concentre toujours les deux catégories supérieures d'emploi connaît une fantastique progression des inactifs, dorénavant dominants (29,2 % à eux seuls). Outremont connaît un processus similaire, bien que moins marqué (18,8 % d'inactifs), et une légère progression des patrons et cadres supérieurs, qui constituent maintenant la catégorie la plus importante (26,3 %, soit plus qu'à Westmount; mais il y a «patron» et «patron»).

Quelques mots s'imposent ici sur les particularités de la distribution des groupes ethniques selon la profession. En effet, il importe de préciser les poids global et relatif de chacun des groupes, d'impor-

## *Le «boom» des immeubles d'appartements à Montréal de 1921 à 1951*

**Tableau 5 – Évolution des catégories professionnelles à Montréal, Outremont et Westmount, de 1921 à 1951 (en pourcentage d'unités de logement occupées)**

		Patrons, cadres sup. <sup>a</sup>	Prof. lib., cadres moy.	Boutiq.	Comm.	Emploi bureau	Trav. qual.	Trav. non qual.	Ouvriers constr.	Inactifs	Divers
Montréal	1921	8,8	10,0	7,7	3,8	6,7	20,9	7,5	20,9	11,7	2,0
	1931	7,5	9,6	7,3	4,5	6,6	19,2	8,3	21,0	14,4	1,7
	1941	6,8	9,1	5,7	5,5	7,4	20,5	7,7	19,8	15,6	2,0
	1951	6,8	10,2	5,5	4,6	9,0	26,4	6,1	15,2	13,6	2,7
Outremont	1921	27,4	22,6	*	*	11,9	13,0	*	*	*	*
	1931	30,8	19,4	*	9,1	14,3	5,7	*	*	13,1	*
	1941	26,8	21,4	*	10,0	6,5	11,0	*	*	16,9	*
	1951	29,4	18,3	*	8,9	*	8,0	*	*	18,8	*
Westmount	1921	29,4	27,8	*	12,7	*	*	*	*	16,7	*
	1931	27,5	26,9	*	*	7,1	*	*	*	23,6	*
	1941	23,4	22,8	*	*	6,5	6,5	*	*	27,2	*
	1951	29,4	24,3	*	*	*	*	*	*	29,2	*

\* Nombre de cas insuffisant.

a. Les patrons et cadres supérieurs incluent ici les patrons et les artisans de la construction, catégorie dont l'impact est marginal partout.

tance très diverse, au sein des professions, ne serait-ce que pour éclairer les idées communément colportées voulant que les Canadiens français se concentrent dans les emplois inférieurs et les Canadiens anglais dans les emplois supérieurs.

Comme souvent, la réalité est nettement moins simple, voire fort différente. Si, dans la ville de Montréal en 1921, les Canadiens français sont très fortement sur-représentés dans une des catégories d'emploi inférieures, celle des ouvriers de la construction (où ils comptent pour 79,4 %, alors qu'à cette date, ils ne forment que 59,2 % des ménages), ils ne sont que 23,7 % parmi les ouvriers et employés des services non qualifiés. Les Canadiens anglais comptent au contraire pour 51,7 % des ménages de cette catégorie (et pour seulement 29,1 % de tous les ménages montréalais), aux côtés des personnes originaires d'Europe de l'Est et d'Europe du Sud (qui se concentrent également parmi les ouvriers de la construction).

Parallèlement, les Canadiens français sont très présents chez les boutiquiers (dont ils représentent 75,3 %) et constituent plus de la moitié des professions libérales et cadres moyens (53,9 %, soit presque leur poids normal) ainsi que des patrons et cadres supérieurs (52,3 %), même s'il peut y avoir une différence dans l'importance effective de l'emploi occupé selon la taille des entreprises possédées ou dirigées par les Canadiens français et anglais. Notons par ailleurs que les Canadiens anglais sont nettement surreprésentés parmi les employés de bureau, les inactifs et les professionnels et cadres moyens, tandis que les Européens de l'Est sont surtout concentrés parmi les patrons et cadres supérieurs et les ouvriers qualifiés et semi-qualifiés, techniciens et infirmières.

À Outremont, Canadiens français et personnes originaires de l'Europe de l'Est se retrouvent surtout parmi les deux catégories supérieures. C'est également le cas des Canadiens anglais, mais chez ces derniers on trouve en plus une bonne re-

présentation d'employés de bureau, d'ouvriers qualifiés et semi-qualifiés, techniciens et infirmières, et de travailleurs à commission. Enfin, Westmount est le lieu des Canadiens anglais des deux catégories supérieures et, pour une moindre part, d'inactifs et de travailleurs à commission.

Avec les années, ces situations vont se modifier : on observera des changements dans la structure d'emploi et dans les poids respectifs des groupes ethniques, ainsi que des déplacements dans l'espace.

De manière globale, les Canadiens français, en légère hausse dans la ville de Montréal, progressent parmi les professions libérales et les cadres moyens, les ouvriers qualifiés et semi-qualifiés, techniciens et infirmières, et surtout les employés de bureau. Ils chutent parmi les ouvriers de la construction et les ouvriers et employés des services non qualifiés. Les Canadiens anglais, en baisse, sont nettement plus présents parmi les ou-

## *Le «boom» des immeubles d'appartements à Montréal de 1921 à 1951*

**Tableau 6 – Évolution de la présence des catégories professionnelles dans les immeubles d'appartements à Montréal, Outremont et Westmount, de 1921 à 1951**

	1921		1931		1941		1951	
	nbr.	%	nbr.	%	nbr.	%	nbr.	%
<i>Montréal</i>	139		293		462		676	
Patrons, cadres supérieurs	24	17,3	40	13,7	50	10,8	81	12,0
Professionnels, cadre moyens	25	18,0	51	17,4	64	13,9	102	15,1
Patrons et artisans construction	1	0,7	-	-	2	0,4	1	0,1
Boutiquiers	4	2,9	6	2,0	20	4,3	32	4,7
À commission	9	6,5	24	8,2	35	7,6	44	6,5
Employés de bureau	8	5,8	26	8,9	47	10,2	73	10,8
Ouvriers qualifiés et semi-qualifiés, techniciens et infirmiers	10	7,2	18	6,1	43	9,3	125	18,5
Ouvriers et services non qualifiés	13	9,3	11	3,8	21	4,5	32	4,7
Ouvriers de la construction	3	2,2	3	1,0	13	2,8	22	3,2
Veufs(ves), retraités, rentiers	40	28,8	108	36,9	157	34,0	138	20,4
Divers	2	1,4	6	2,0	10	2,2	26	3,8
<i>Outremont et Westmount</i>	29		94		104		107	
Patrons, cadres supérieurs	5	17,2	25	26,6	26	25,0	24	22,4
Professionnels, cadre moyens	5	17,2	15	16,0	17	16,3	16	15,0
Patrons et artisans construction	1	3,4	-	-	2	1,9	4	3,7
Boutiquiers	1	3,4	1	1,1	2	1,9	1	0,9
À commission	4	13,8	7	7,4	11	10,6	10	9,3
Employés de bureau	2	6,9	10	10,6	7	6,7	6	5,6
Ouvriers qualifiés et semi-qualifiés, techniciens et infirmiers	3	10,3	2	2,1	7	6,7	12	11,2
Ouvriers et services non qualifiés	2	6,9	5	5,3	-	-	4	3,7
Ouvriers de la construction	-	-	1	1,1	-	-	1	0,9
Veufs(ves), retraités, rentiers	5	17,2	27	28,7	31	29,8	25	23,4
Divers	1	3,4	1	1,1	1	1,0	4	3,7

vriers qualifiés et semi-qualifiés, techniciens et infirmières, mais en régression au sein des ouvriers et employés des services non qualifiés. Les Européens de l'Est progressent parmi les deux catégories supérieures et passent des emplois non qualifiés aux emplois qualifiés... tout en augmentant leur présence parmi les ouvriers de la construction (marquant certainement une différenciation entre vagues antérieures et plus récentes d'immigration). Les personnes originaires

d'Europe du Sud se répartissent dorénavant à peu près également dans trois catégories : employés qualifiés, employés non qualifiés et ouvriers de la construction. À Outremont, les personnes originaires de l'Europe de l'Est, désormais dominantes, sont concentrées dans les deux catégories supérieures et les travailleurs à commission. Les Canadiens français sont surtout présents parmi les deux catégories supérieures, et les inactifs. Enfin, à Westmount, les Canadiens anglais,

comme les Canadiens français et les Européens de l'Est dorénavant présents à leurs côtés, se répartissent entre les deux catégories supérieures et les inactifs.

### *Les occupants des immeubles d'appartements*

En 1921, comme en 1951 et tout au long de notre période, ce sont les deux catégories supérieures d'emploi, ainsi que les inactifs qui s'orientent proportionnelle-

**Le «boom» des immeubles d'appartements à Montréal de 1921 à 1951**

**Tableau 7 – Évolution des groupes ethniques et des types de logements à Montréal, Outremont et Westmount, de 1921 à 1951**

		Canadiens français			Canadiens anglais			Europe de l'est			Europe du sud		
		Unif.	Plex	App.	Unif.	Plex	App.	Unif.	Plex	App.	Unif.	Plex	App.
Montréal	1921	7,2	90,7	1,6	13,3	76,9	7,9	5,8	90,4	3,5	14,6	83,5	*
	1931	5,7	91,3	2,4	12,1	70,0	17,0	6,9	85,1	7,3	*	*	*
	1941	5,1	89,4	4,4	8,7	66,6	23,8	4,4	77,1	17,6	8,5	88,7	*
	1951	6,7	81,0	9,0	12,5	54,3	31,4	4,9	65,1	28,8	11,1	77,9	8,8
Outremont	1921	40,7	40,7	*	*	67,4	*	*	*	*	*	*	*
	1931	47,2	28,3	24,5	17,2	49,4	33,3	*	48,9	42,2	*	*	*
	1941	47,3	34,3	18,6	17,4	47,8	34,8	*	47,8	46,4	*	*	*
	1951	41,3	34,7	24,0	*	59,6	26,9	12,4	50,5	37,1	*	*	*
Westmount	1921	*	*	*	64,3	27,7	*	*	*	*	*	*	*
	1931	52,6	*	*	55,6	22,9	21,5	50,0	*	*	*	*	*
	1941	*	*	*	50,5	28,8	20,9	61,1	*	*	*	*	*
	1951	62,5	*	*	53,7	24,3	22,1	65,2	*	*	*	*	*

\* Nombre de cas insuffisant.

ment le plus vers les immeubles d'appartements. Ceci est vrai à Montréal comme dans Outremont et Westmount. Contrairement à ce à quoi l'on aurait pu s'attendre, les employés de bureau et les techniciens demeurent relativement absents des appartements durant cette période et se logent massivement dans les plex. Ce n'est qu'après-guerre qu'ils marqueront une nette progression dans ce type de logement, aux côtés des employés à commission. Mais à Montréal, leur présence demeure cependant nettement inférieure en poids à celle des professionnels et cadres moyens et surtout des inactifs. À Outremont, comme à Westmount, ce sont également les inactifs qui sont les plus présents dans les immeubles d'appartements aux côtés des patrons et cadres supérieurs (tableau 6). Ceci recoupe en partie les données de Weaver, pour Hamilton, en ce qui concerne les veuves et retraités, mais semble en différer de façon importante en ce qui a trait aux «employés d'affaires». (Il est vrai qu'il peut exister une

certaine distorsion due aux différences de catégorisation des professions).<sup>18</sup>

Weaver fait également quelques allusions à la présence de certains groupes immigrants dans les différents types d'habitat, notant qu'Italiens et Polonais ont tendance à éviter les appartements tandis que les Allemands y sont plutôt surreprésentés. (Il semble cependant que les nombres échantillonnés sont assez faibles).<sup>19</sup> À nouveau sur cet aspect, nos résultats divergent en partie. Si les personnes originaires de l'Europe du Sud (Italiens pour l'essentiel) semblent bien presque absentes des immeubles d'appartements de Montréal, celles qui sont originaires de l'Europe de l'Est y sont au contraire nettement surreprésentées, tout comme à Outremont. Mais il ne nous est pas possible de distinguer les Polonais des autres au sein de ce groupe.

De manière générale, à Montréal, ce sont toujours les Canadiens anglais qui consti-

tuent le groupe d'occupants le plus important en pourcentage comme en nombre absolu. En proportion relative, ce sont les personnes originaires de l'Europe de l'Est qui progressent le plus entre 1921 et 1951. Mais les Canadiens français, de par leur poids dans la ville et leur hausse marquée, composent en 1921, comme en 1951, le deuxième groupe en nombre.

Dans Outremont, la poussée des immeubles d'appartements des années 1920 attire en plus grand nombre les Canadiens anglais et, en proportion, les personnes originaires de l'Europe de l'Est. Mais les Canadiens français seront tout de même 1 sur 4 à faire ce choix.

Dans Westmount, ce sont les Canadiens anglais, omniprésents, qui deviennent les occupants des appartements construits au cours des années 1920 et qui y demeurent (tableau 7).

## ***Le «boom» des immeubles d'appartements à Montréal de 1921 à 1951***

Il est finalement intéressant de constater que là où les trois principaux groupes ethniques sont suffisamment représentés pour permettre une comparaison fiable, soit les appartements de Montréal et d'Outremont, ce sont les personnes originaires de l'Europe de l'Est qui occupent les unités de plus grande valeur, suivies par les Canadiens anglais, puis les Canadiens français.

### **Conclusion**

Lorsque le nouveau centre-ville de Montréal se développe au tournant du siècle, les développeurs qui bâtissent les édifices à bureaux et les grands magasins se lancent également dans la réalisation de quelques grands immeubles d'appartements luxueux.<sup>20</sup> D'ailleurs, ce nouveau centre-ville bouleverse l'ancien quartier excentré des grandes demeures bourgeoises, entre la rue Sainte-Catherine et la montagne, à l'ouest du boulevard Saint-Laurent.

Ces premiers immeubles s'adressent à une clientèle très aisée, désireuse de bénéficier du meilleur confort moderne et de services que n'offrent pas les maisons unifamiliales, et surtout de demeurer proche du cœur des activités. Ces résidents suivent en cela leurs semblables de Paris, qui se sont orientés vers ce mode d'habiter dès le début du XIXe siècle,<sup>21</sup> et des États-Unis, à la fin du XIXe siècle.

Les couches moyennes aisées vont en partie adopter ce nouvel habitat qui s'étend progressivement bien au-delà de la périphérie directe du nouveau centre des affaires, d'abord dans les deux banlieues bourgeoises d'Outremont et de Westmount, puis dans quelques quartiers excentrés de Montréal.

Ceci montre d'ailleurs bien qu'il ne s'agit nullement là d'une simple réponse aux contraintes foncières résultant d'une forte

concentration urbaine. Dans le Montréal de cette époque, l'immeuble d'appartements constitue un choix, tant pour les intervenants qui les réalisent que pour les gens qui décident de les habiter. L'extension du tramway électrique, moyen de transport relativement coûteux mais rapide et fiable, favorise ce développement des immeubles d'appartements de plus en plus excentrés, par exemple le long de l'axe de l'avenue du Parc et vers Outremont, au nord, ou dans l'axe de la rue Sherbrooke, vers le bas Westmount et Notre-Dame-de-Grâce à l'ouest. Mais après la vague d'expansion des années 1920, les nouvelles constructions d'immeubles d'appartements seront très limitées dans Outremont et surtout Westmount.

Des petites et moyennes entreprises, et des propriétaires individuels vont prendre la relève des grandes compagnies immobilières et la taille des opérations va diminuer, les immeubles «se démocratiser», les clientèles rajeunir,<sup>22</sup> du moins dans certains secteurs de Montréal et dans Outremont. En 1951, ils accueillent dorénavant employés de bureau, techniciens, voyageurs de commerce,...

Les transformations dans la composition des ménages et l'accroissement de la présence des femmes dans les emplois du centre des affaires ont certainement dû contribuer à favoriser ces transferts vers l'immeuble d'appartements. Il est probable également que durant un certain temps a dû jouer un effet de mode, un engouement pour ce mode d'habiter à l'image de la bourgeoisie.<sup>23</sup>

Lors de cette période, choisir un immeuble d'appartements, c'est opter pour un mode d'habiter le centre de la ville pour bénéficier de tous les services qu'il offre encore à cette époque, mais c'est aussi vraisemblablement pour certains, les cadres supérieurs, patrons et professionnels qui pourraient faire d'autres choix,

s'affirmer comme un citoyen urbain contemporain. Il s'agit bien alors de constituer une image nouvelle, positive du locataire, citadin affranchi, bénéficiant des derniers avantages offerts par la vie moderne.

D'abord surtout lieu de résidence des Canadiens anglais et des personnes originaires de l'Europe de l'Est, les immeubles d'appartements vont également attirer la nouvelle petite bourgeoisie canadienne-française là où elle est présente, comme dans Outremont et dans le quartier Mont-Royal, autour de l'implantation de l'Université de Montréal en 1928.

Trente années de campagnes gouvernementales, après la guerre, en faveur de l'accession à la propriété d'une maison unifamiliale et quelques grandes opérations de logements locatifs sociaux auront bien terni cette image dans la conscience des Montréalais. N'eût été la crise immobilière actuelle, les nouveaux grands condominiums de luxe du centre-ville auraient bien pu la réhabiliter.

### **Notes**

Cet article est issu d'une recherche en collaboration avec Richard Harris, McMaster University, Hamilton, ayant bénéficié d'une subvention du Conseil de recherches en sciences humaines du Canada.

Je tiens à remercier les trois lecteurs dont les commentaires détaillés sur ma version préliminaire de cet article m'ont permis d'apporter de nombreuses révisions et, je l'espère, de grandement l'améliorer.

1. Commission royale sur les relations du travail avec le capital au Canada, 1889, p. 55.
2. Les rares textes qui abordent la question des immeubles d'appartements à Montréal ne présentent que quelques éléments descriptifs du bâti. Voir Gabriel Bodson, «Montréal du palais à la tour», *Continuité*, (hiver 1987) : 19-21; Barbara Maas, "The advent of the apartment building in Montréal, 1890-1930", mémoire, département de géographie, Université Mc Gill, 1977; Denys Marchand, «L'immeuble résidentiel. Une réalité urbaine», *Continuité*, (Hiver 1987) : 16-17. Voir également Richard Bisson, «Outremont et son

## ***Le «boom» des immeubles d'appartements à Montréal de 1921 à 1951***

- patrimoine», *Continuité* (Hors série no 2, automne 1991) pour Outremont.
3. Les plex sont des petits immeubles en rangée généralement de 25 pieds de façade, de 2 ou 3 étages et de 2 à 6 logements, avec escalier d'accès le plus souvent à l'extérieur et dont chaque unité possède son propre numéro civique.
  4. Robert G. Barrows, "Beyond the Tenement. Patterns of American Urban Housing, 1870-1930", *Journal of Urban History*, 9, n° 4 (1983) : 395-420; Richard Plunz, *A History of Housing in New York City*, New York : Columbia University Press, 1990; C.W. Westfall, "Home at the top : domesticating Chicago's tall apartment buildings", *Chicago History*, 14, 1 (1985) : 20-39.
  5. Joseph Abel et Fred Severud, *Apartment Houses*, New York : Reinhold, 1947; Andrew Alpern, *Apartments for the Affluent*, New York : McGraw-Hill, 1975; William Benslyn, "Recent Developments in Apartment Housing in America", *Journal of the Royal Institute of British Architects*, (juin-juillet 1925) : 510-519; Elizabeth Cromley, *Alone Together : A History of New York's Early Apartments*, Ithaca, N.Y. : Cornell University Press, 1990; Amy Kallman Epstein, "Multifamily Dwellings and the Search for Respectability : Origins of the New York Apartment House", *Urbanism Past and Present*, 5 (été 1980) : 29-39.
  6. Elizabeth Cohen, "At home in Urban America : Domestic Culture in New York and Paris in the Late Nineteenth Century", paper delivered at the Modes of Inquiry for American City History Conference, Chicago Historical Society, 1990.
  7. John Hancock, "The apartment house in urban America", Anthony D. King (ed.), *Buildings and Society*, London : Routledge and Kegan Paul, 1980, 151-189.
  8. Richard Dennis, "Toronto's First Apartment-House Boom. An Historical Geography, 1900-1920", paper presented at the Nineteenth Century Canadian City Conference, University of Edinburgh, 1989.
  9. Henry Wright, "The Place of the Apartment in Modern Community", *The Architectural Record*, 67, 3 (1930) : 207-238.
  10. John C. Weaver, "The North-American apartment building as a matter of business and an expression of culture : a survey and case study", *Planning Perspectives*, 2 (1987) : 27-52.
  11. J.T. Lemon, *Toronto since 1918 : An illustrated History*, Toronto : Lorimer, 1985.
  12. Madeleine Forget, *Les gratte-ciel de Montréal : 1887-1939*, Montréal : Méridien, 1990.
  13. Marc H. Choko, *Crises du logement à Montréal, 1860-1939*, Montréal : Albert Saint-Martin, 1981; Paul Rutherford, "Tomorrow's Metropolis : The Urban Reform Movement in Canada, 1880-1920", Gilbert A. Stelter and Alan F.J. Artibise (eds), *The Canadian City*, Ottawa : Carleton University Press, 1984, 435-455.
  14. Abbé Gouin, "Le logement et la famille ouvrière", *École sociale populaire*, nos 10 et 11, 1921, p. 7.
  15. Pour plus de détails sur les questions méthodologiques et l'ensemble des résultats de l'étude pour les cinq municipalités, se reporter à Marc H. Choko et Richard Harris, «La propriété résidentielle à Montréal et à Toronto de 1921 à 1951. Deux villes, deux mondes», *Etudes et documents* 65, Montréal : INRS-Urbanisation, 1992.
  16. Wright (1930), *op.cit.*
  17. Par inactifs nous entendons dans cet article "rentier(e)s, retraité(e)s et veuf (ve)s.
  18. Voir Weaver, *op. cit.*, pages 46 et 47.
  19. Idem, pages 46 et 48.
  20. Les rares informations sur les entreprises à l'origine des grands immeubles montréalais du début du siècle jusqu'à la Crise permettent d'entrevoir que la division du marché immobilier devait se faire plus selon la taille des immeubles que selon leur destination (Forget, *op. cit.* et *Communauté urbaine de Montréal, Service de la planification du territoire, Répertoire d'architecture traditionnelle sur le territoire de la communauté urbaine de Montréal, 1980-1987* (10 volumes)). Une étude sur ce sujet mériterait certainement d'être menée.
  21. Voir à ce sujet Adeline Daumard, *Maisons de Paris et propriétaires parisiens au XIXe siècle, 1809-1880*, Paris : Cujas, 1965 et Marc H. Choko, «Propriétaires privés et propriété résidentielle à Paris, au tournant du XXe siècle», (article non publié).
  22. Les données que nous avons rassemblées, sauf exception, ne permettent pas «d'attribuer un âge et un sexe» aux personnes dont nous avons le nom et la profession, mais de façon évidente notre catégorie «inactifs» regroupe des personnes d'âge plutôt avancé, comme fort probablement l'essentiel de nos deux catégories supérieures. Il est donc intéressant de noter qu'à l'origine, l'immeuble d'appartements ne semble pas habité par des jeunes ménages, au contraire. (Ceci recoupe les constatations de Dennis pour Toronto au début du siècle).
  23. Gwendolyn Wright, *Building the Dream : A Social History of Housing in America*, New York : Pantheon, 1981.