

LE BULLETIN

Société d'histoire
Rosemont-Petite-Patrie



VOLUME 21, NUMÉRO 1

JUIN 2023

Bâtir des quartiers



DANS CE NUMÉRO

UCAL-HENRI DANDURAND, PROMOTEUR
LA RUE SAINT-HUBERT ET SA PLAZA
LES CAISSES POPULAIRES DANS ROSEMONT-LA PETITE-PATRIE
LA PAROISSE NOTRE-DAME-DU-FOYER

Merci à nos commanditaires 2023



Restez à l'affût des nouvelles et de l'engagement de votre caisse!



Suivez-nous sur notre page



DEPUIS 1912
DU MAGASIN GÉNÉRAL D'OCTAVE
À RONA BÉLANGER

RONA
2918, rue Mission, Montréal | 514-374-2121 | ronabelanger.com

Les meilleures histoires
commencent à la Librairie Paulines

« L'ART DE DÉNICHER LE BON LIVRE.
EN LIBRAIRIE | EN LIGNE



Fier de supporter la Société d'histoire Rosemont-Petite-Patrie.
sda-angus.com

ANGUS

Pour des nouvelles de votre quartier riche en histoires

Abonnez-vous à l'infolettre

montreal.ca/rpp

Rosemont La Petite-Patrie Montréal

NPD
ALEXANDRE BOULERICE
Député de Rosemont-La Petite-Patrie
Chef adjoint du NPD



alexandre.boulerice@parl.gc.ca
514-729-5342
boulerice.org

ASSEMBLÉE NATIONALE DU QUÉBEC

VINCENT MARISSAL
DÉPUTÉ DE ROSEMONT



ASSEMBLÉE NATIONALE DU QUÉBEC
114, rue Saint-Jacques, Montréal, Québec H2Y 1K1
www.mariossal.com

ASSEMBLÉE NATIONALE DU QUÉBEC

GABRIEL NADEAU-DUBOIS
Député de Gouin



514 864-6133

PROMENADE
MASON
Le Cœur de Rosemont



Provigo
Marc Bougie
1005 Beaubien Est
514-729-2403

Dans ce numéro



Ce numéro, à première vue sans fil conducteur, a fini par s'organiser autour du thème Bâtir des quartiers. Chacun des textes présentés ici aborde un aspect de l'établissement de nouvelles maisons, de nouveaux voisinages, de nouvelles institutions sur le territoire de Rosemont–La Petite-Patrie, dont l'urbanisation s'est produite par étapes depuis la fin du dix-neuvième siècle.



U. H. DANDURAND.

THE name "Dandurand" is synonymous with Real Estate, and several of the outside municipalities, Queen's Park, Alexandra Park and Rosemount, were all nursed to citizenship, through the manipulations of U. H. Dandurand, the Real Estate Expert.

Recently at Ottawa, while under oath, his operations for the year were estimated at one million dollars.

One of his largest sales was the purchase of the property for the Canadian Pacific Railway, known as the Angus Shops, amounting to one half million dollars.

Executors, property owners and intending purchasers will find Mr. Dandurand's premises, Nos. 6, 7, 8, 9 and 10 in the "La Presse" Building, Montreal, perfectly equipped for the transactions of Real Estate matters.

On commence avec Ucal-Henri Dandurand, probablement le mieux connu des promoteurs immobiliers de Rosemont. Premier propriétaire d'une automobile à Montréal, était-il aussi un pionnier des techniques de vente de lots à bâtir? Guy Gaudreau fait le point.

Dans La Petite-Patrie, si on pense rue commerciale on pensera probablement à la rue Saint-Hubert. Comment est-ce que cette rue a évolué? Quelle est l'origine de la Plaza? Le texte de Justin Bur en donne le contexte.

Pendant longtemps il allait de soi qu'un nouveau quartier était construit autour d'une nouvelle paroisse – et que chaque paroisse avait sa caisse populaire. C'était certainement le cas dans notre arrondissement. Alexis Vailles esquisse l'histoire de ses caisses.

Faisant suite à son article sur le quartier Parc Champlain paru dans ce bulletin il y a deux ans, Christiane Gouin enchaîne avec l'histoire et le patrimoine de la paroisse adjacente de Notre-Dame-du-Foyer, incluant la Cité-jardin du Tricentenaire.

Nous remercions nos généreux commanditaires qui assurent une large part du financement la Société d'histoire. Vous trouverez leurs publicités à la page précédente.

Bonne lecture !

Image à gauche

Publicité d'Ucal-Henri Dandurand

The Standard (Montréal), 14 octobre 1905, p. 3 [BAHQ numérique]

Photo de la page couverture

Feature. Cité-Jardin / 17 août 1942 Conrad Poirier

Archives nationales du Québec à Montréal,
P48,S1,P7864

SOMMAIRE

- 4 **Ucal-Henri Dandurand et la pratique des ventes des sociétés immobilières à Montréal, au tournant du XXe siècle**
par Guy Gaudreau
- 12 **La rue Saint-Hubert et sa plaza**
par Justin Bur
- 16 **Une brève histoire des caisses populaires dans Rosemont–La Petite-Patrie**
par Alexis Vailles
- 24 **La paroisse Notre-Dame-du-Foyer et les principales institutions du boulevard Rosemont**
par Christiane Gouin

UCAL-HENRI DANDURAND

et la pratique des ventes des sociétés immobilières à Montréal, au tournant du XXe siècle

Guy Gaudreau

Membre de la ShRPP et coauteur de liremaville.com



Ucal-Henri Dandurand photographié à son bureau de travail au début du XXe siècle
ShRPP (T-2073), don anonyme

On raconte, depuis Robert Rumilly^[1], que Ucal-Henri Dandurand, personnage bien connu de l'histoire rose-montoise, a été un pionnier en matière de vente immobilière. Il aurait introduit les ventes à tempérament afin de permettre à l'acheteur « de disposer de l'objet et de le payer en plusieurs versements »^[2].

Plusieurs ont repris cette affirmation de Rumilly : à commencer par le Comité de logement de Rosemont^[3], puis par Paul-André Linteau^[4] et Marie-Hélène Lachance, une étudiante qui rédigea un excellent mémoire de maîtrise sur le village de Rosemont^[5]. Plus récemment, certains sites Internet tels Wikipédia et celui du Centre d'histoire de Montréal l'ont répétée^[6]. Ce commentaire est devenu vérité sans qu'on ait examiné les publicités de Dandurand de cette époque. J'ai donc dépouillé ses annonces publicitaires de 1902 à 1905 dans le quotidien *La Presse*, un journal dont l'édifice abrite le principal bureau d'affaires de Dandurand à

compter du printemps 1902 et qui, de surcroît, enregistre le plus fort tirage des quotidiens de Montréal et même du Canada^[7].

Dans la foulée de la décision du Canadien Pacifique d'ériger les immenses ateliers Angus en 1902^[8], Dandurand se voit confier la vente de milliers de terrains aux alentours des ateliers. En effet, la Montreal Land & Improvement Co lui attribue, en février 1902^[9], le mandat de vendre des lots situés au sud des futurs ateliers dans un secteur, baptisé quelques mois plus tard, Parc Alexandra^[10]. En mars de l'année suivante, la Rosemount Land & Improvement Co, entreprise associée elle aussi au Canadien Pacifique^[11], lui confie le même mandat^[12] pour les parcelles nouvellement loties de l'ancienne terre 172 de la Côte de la Visitation, qu'on appelle Rosemount. Finalement un mois plus tard, Dandurand ajoute à son parc immobilier des lots du village de De Lorimier à l'ouest des ateliers et baptisés Fairmount^[13].



Choix des Lots de Ville entre les Rues Ontario et Sherbrooke pour \$325 chacun.
CONDITIONS : \$10.00 comptant et \$1.00 par semaine, sans intérêt.
Audela de 200 Terrains vendus depuis deux mois.

LA PRESSE,
5 MAI 1902 5

L'une de ses publicités^[14] révèle qu'il a 5 000 terrains à écouler sur le marché immobilier. Une autre, parue à de nombreuses reprises, montre un baril rempli de dollars, laissant entrevoir de mirifiques profits aux acheteurs, moyennant des conditions qui, effectivement, correspondent à une vente à tempérament : un simple acompte de 10 \$ et des paiements étalés au rythme de 1 \$ par semaine sans intérêt ou, selon d'autres annonces parues un peu plus tard, de 4 \$ et plus par mois, sans intérêt.

Un dépouillement des journaux

Ces messages publicitaires constituent-ils des nouveautés? Pour le savoir, il fallait retourner aux journaux de l'époque et commencer leur examen annuel à compter de 1890. Pour simplifier la démarche, j'ai sélectionné les parutions du vendredi et du samedi des mois de septembre et octobre de *La Presse* et de *La Patrie*, constituant ainsi un solide échantillon. Ce dépouillement soulève des questions qui permettent d'amorcer plus largement la réflexion sur l'évolution des conditions et des

modalités de ventes des sociétés immobilières montréalaises au tournant du XX^e siècle. Les publicités retenues contiennent un langage et des expressions qu'il faut décoder.

Après analyse, une première conclusion s'impose : exiger un petit acompte pour conclure une vente représente sans conteste le phénomène le plus communément observé. Presque toutes les sociétés immobilières y recourent de sorte que Dandurand imite seulement ses concurrents et ses prédécesseurs. Il ne peut plus être présenté comme un pionnier des ventes à tempérament. Certes, ne pas exiger de frais d'intérêt, comme il le clame, se rencontre moins souvent, mais d'autres l'ont proposé avant lui, comme Parent & Frères^[15], la Montreal Freehold^[16] ou encore les propriétaires du projet immobilier Parc Rockledge^[17]. Cela dit, les mémos transmis par le trésorier de la RLI au cabinet du notaire au sujet des paiements relatifs à quelques actes de vente en préparation montrent effectivement que l'entreprise ne charge pas d'intérêt pour les paiements

U. H. DANDURAND U. H. DANDURAND U. H. DANDURAND U. H. DANDURAND U. H. DANDURAND

Voulez-vous Faire de l'Argent ?

Si Oui?

Achetez des **Terrains dans**

ROSEMOUNT

FAIRMOUNT

ALEXANDRA PARK

Adjacents aux ateliers du C. P. R. qui vont employer de 8 à 10,000 hommes.

VOUS POUVEZ FAIRE DES BARILS D'ARGENT

EN ACHETANT DES **LOTS A BATIR** ADJACENTS AUX NOUVELLES **USINES DU C.P.R.**

U.H. DANDURAND

\$8 & 10 BATISSE LA PRESSE

BUREAU SUR LA PROPRIÉTÉ 135 RUE ONTARIO

Le fait que nous avons vendu au delà de **1,200 terrains** depuis le mois d'Avril prouve clairement que le public a su apprécier une chance exceptionnelle de faire un bon placement.

Prix des terrains, depuis **\$175**. Conditions : **\$10.00** comptant et **\$4.00** et plus par mois sans intérêt.

100 Terrains Gratifs

A toute personne qui achètera **10 terrains** nous lui en donnerons **UN GRATIS**. Nous avons des automobiles et plusieurs autres voitures à la disposition de nos clients pour visiter les terrains.

Nos représentants sont sur les terrains tous les jours de **2 à 7 hrs p. m.**

U. H. DANDURAND

Chambres 7, 8, 9 et 10 Edifice "La Presse"





∴ A PAS DE GEANT ∴
SUCCES SANS PRECEDENT
DANS LA VENTE DES TERRAINS A BATIR

1,600,000 PIEDS OU 800 TERRAINS VENDUS DANS
ROSEMOUNT depuis 4 mois, sans
 compter la vente énorme de lots dans - - - **FAIRMOUNT**
 et **ALEXANDRA PARK**

Tous ces terrains entourent les immenses usines
 du C. P. R. Si vous désirez profiter des prix actuels,
 achetez dans **ROSEMOUNT** avant le
8 SEPTEMBRE
CAR LES PRIX VONT POSITIVEMENT AUGMENTER DE
\$15.00 PAR LOT A CETTE DATE

Prix actuels depuis \$100,00, condition \$10,00
 comptant et \$4,00 par mois sans intérêt.
 Nous conduisons nos clients voir les propriétés
 en automobiles et autres voitures.

Nouvelle entrée de **ROSEMOUNT**
 rue Masson, haut de la rue Iberville.
 Demandez des plans.

U. H. DANDURAND, 7, 8, 9 et 10,
 EDIFICE LA PRESSE

LA PRESSE 22 AOUT 1903

17

mensuels qui respectent les échéances prévues, ce qui n'est pas le cas pour les retardataires^[18].

Selon Rumilly, Dandurand aurait adopté les « procédés américains de publicité »^[19]. Peut-être faisait-il allusion à cette mise de l'avant de la voiture pour attirer les acheteurs. Sur ce plan, il est le seul à le faire parmi toutes les annonces examinées. Il ne faut pas oublier que Dandurand fut, à Montréal, le premier à posséder une voiture en 1899^[20]. Un pionnier dans ce domaine!

Pour mousser ses ventes, il offre même un lot à toute personne qui en achète 10, ce qui lui permet de promettre « 100 terrains gratuits ». Dans la mesure où il lui reste à écouler plus de 1 000 lots à bâtir, cette offre de gratuité semble réaliste, mais elle n'innove qu'en partie seulement. En effet, dès 1891 McCuaig & Mainwaring affichent en gros plan : LOTS À BÂTIR GRATIS AU

COTEAU SAINT-LOUIS^[21]. Cette promotion porte alors sur 24 lots bien identifiés dont 6 deviennent totalement gratuits à la suite d'un tirage destiné aux acheteurs et dont le déroulement exigeait de longues explications. Beaucoup plus facile à comprendre, l'offre de gratuité de Dandurand lui permet d'attirer des acheteurs et de liquider plusieurs lots en une seule vente, ce qui d'ailleurs se produira. Je reconnais que c'était habile!

Cela dit, les procédés mis de l'avant par les agents immobiliers pour attirer les clients demeurent nombreux et Dandurand ne paraît pas exceptionnel sur ce plan. Le plus fréquent est sans conteste la vente aux enchères, devenue un spectacle en soi. Les enchanteurs, véritables vedettes, sont alors identifiés, comme dans une annonce de l'Amherst Park Land Co^[22]. Certains offrent des rafraichissements, d'autres, un lunch les dimanches. La Back River Park va même jusqu'à jumeler un concert et un pique-nique prévus le 15 septembre 1894^[23]. On peut même faire tirer un prix, comme une pipe en écume de mer sur la propriété Beaubien le dimanche 17 septembre 1899.

Démontrer aux futurs acheteurs l'engouement du public pour SES lots à bâtir s'avère essentiel. Le truc classique consiste à révéler le nombre de ventes récentes. Plusieurs sociétés et agents immobiliers y recourent^[24].

À ce chapitre, Dandurand se montre un modèle car, à de nombreuses reprises, il mentionne, par exemple, le volume de ses ventes conclues dans Rosemont à différents moments de l'année 1903^[25]. Le tableau suivant en trace l'évolution à partir de publicités parues dans *La Presse* et *La Patrie*^[26].

Évolution des ventes immobilières de Dandurand dans le Vieux-Rosemont telles que publicisées dans La Presse et La Patrie en 1903

| Date (page) | Journal | Lots vendus | Date (page) | Journal | Lots vendus |
|-------------|------------------|-------------|---------------------------|------------------|-------------|
| 9 mai (9) | <i>La Presse</i> | 218 | 6 juin (9) | <i>La Presse</i> | 400 |
| 16 mai (19) | <i>La Patrie</i> | 315 | 1 ^{er} août (17) | <i>La Patrie</i> | 800 |
| 30 mai (8) | <i>La Presse</i> | 350 | 19 sept. (10) | <i>La Presse</i> | 900 |

Bien sûr, j'ai vérifié dans les inscriptions au Registre foncier le nombre de lots effectivement vendus par la RLI au cours de l'année 1903 afin d'évaluer la véracité de ses affirmations. Or, ces inscriptions, dépouillées de manière exhaustive^[27], sont formelles : seulement 74 lots ont dûment été vendus dans le cadre d'un acte notarié cette année-là. L'écart entre les prétentions et les réalisations est tel qu'il appelle des explications sur le sens à donner à l'idée de lot déclaré vendu. C'est pourquoi je me suis retourné vers le rôle d'évaluation foncière de la

Petite Côte de cette même année^[28]. Or, son examen permet d'identifier beaucoup plus que 74 lots attribués à des individus autres que la RLI. Selon le rôle de 1903, ce ne sont pas 74 mais 752 lots qui n'appartiendraient plus à la RLI aux yeux de la municipalité.

Les lots vendus

La notion de lot vendu mise de l'avant par Dandurand inclut à vrai dire deux types de vente : la vente qu'on connaît tous, celle régulière devant notaire et ensuite enregistrée pour devenir d'intérêt public, et une autre moins connue, qui s'appuie sur une promesse de vente dont j'ai présenté ailleurs les mécanismes^[29]. Cette dernière s'effectue à l'abri des regards, dans les bureaux des sociétés immobilières ou de leur représentant, sans aucune intervention notariale ni enregistrement; elle exige un simple dépôt de la part de l'acquéreur avec l'engagement de payer l'entièreté du prix du terrain selon un calendrier convenu entre les deux parties. Dès la signature, apposée sous seing privé, le promettant acquéreur a généralement le droit de possession et il peut s'y installer. Ensuite, quand il a complété ses engagements financiers, au complet ou en partie, il peut finaliser son achat chez le notaire pour en exercer la propriété juridique, transformant ainsi une vente jusque-là privée en une vente publique.

Si Dandurand et la municipalité de la Petite Côte considèrent ces promettants acquéreurs comme les nouveaux propriétaires – et que ces lots ont, à leurs yeux, été vendus –, c'est qu'à la signature de la promesse de vente, la vente privée a comme premier effet de désigner le promettant comme seul responsable des taxes foncières assujetties au lot. Dans ces circonstances, il me paraît évident que le volume des ventes avancé par Dandurand reflète d'assez près la réalité et qu'il aurait à peine exagéré en tenant compte, selon toute vraisemblance, des deux types de transaction.

En adoptant cette posture, fait-il bande à part ou reprend-il une pratique courante des sociétés immobilières? Les annonces publicitaires analysées me permettent d'affirmer que le discret mécanisme de promesse de vente fait partie de l'attirail usuel des sociétés immobilières. Deux publicités parmi d'autres pourront peut-être convaincre.

La première, celle de la famille Beaubien, énumère des conditions de vente similaires à celles des promesses de vente et mentionne que leur agent, S. Hurteau, aurait vendu 24 lots en à peine deux heures! Même s'il m'apparaissait impossible d'aligner en deux heures un tel nombre d'actes notariés, j'ai examiné la possibilité qu'ils puissent malgré tout avoir été vendus de manière

👉 AVIS! AVIS! 👈

Nous Tenons à Faire Connaitre à Nos Acheteurs

- 1^o Qu'il n'y a PAS d'hypotheques
- 2^o Qu'il n'y a PAS d'obligation de batir
- 3^o Qu'il y a 8 ans pour payer tout achat
- 4^o Que tout achat peut etre payé a volonte avant 8 ans

Sur la PROPRIETE BEAUBIEN

Le mensonge, la calomnie, sont employés couramment pour empêcher la foule de se rendre jusqu'à nous.

ACHETEURS, SUIVEZ LA MASSE

Laissez le tramway de la rue St Denis, au coin de la rue Beaubien. **Rendez-vous à la rue Sanguinet.** Notre propriété s'étend de la ligne du C. P. R. au terrain des Shamrocks et de la rue Sanguinet à la rue Saint-Laurent.

UNE RECOMPENSE LIBERALE SERA OFFERTE A QUICONQUE NOUS DENONCERA LES NOMS DE CEUX QUI AFFIRMERONT LE CONTRAIRE DES PARAGRAPHES 1, 2, 3, 4, CONTENUS DANS L'ENTETE DE CET AVIS

LOTS \$144.50 à \$350.00, PAYABLES \$5.00 COMPTANT et \$3.86 à \$5.50 PAR 3 MOIS

24 Lots vendus en 2 heures Dimanche dernier (le 17)

L. de G. BEAUBIEN, Gérant

S'adresser à **S. HURTEAU, Agent Général.**

Bureau coin rue St Louis et avenue Notre-Dame-Ville.

BUREAU CENTRAL, coin des rues Beaubien et Sanguinet, tous les jours de 1 à 5 p.m. Tel. Bell E. 1427 et 183. Mar. 1949-1981.

Dimanche, le 24, une magnifique Pipe d'Ecume de mer sera tirée parmi les acheteurs et des rafraichissements seront servis sur les lieux.

VENTE SPECIALE DE LOTS A BATIR

DANS LA NOUVELLE VILLE ST-LOUIS

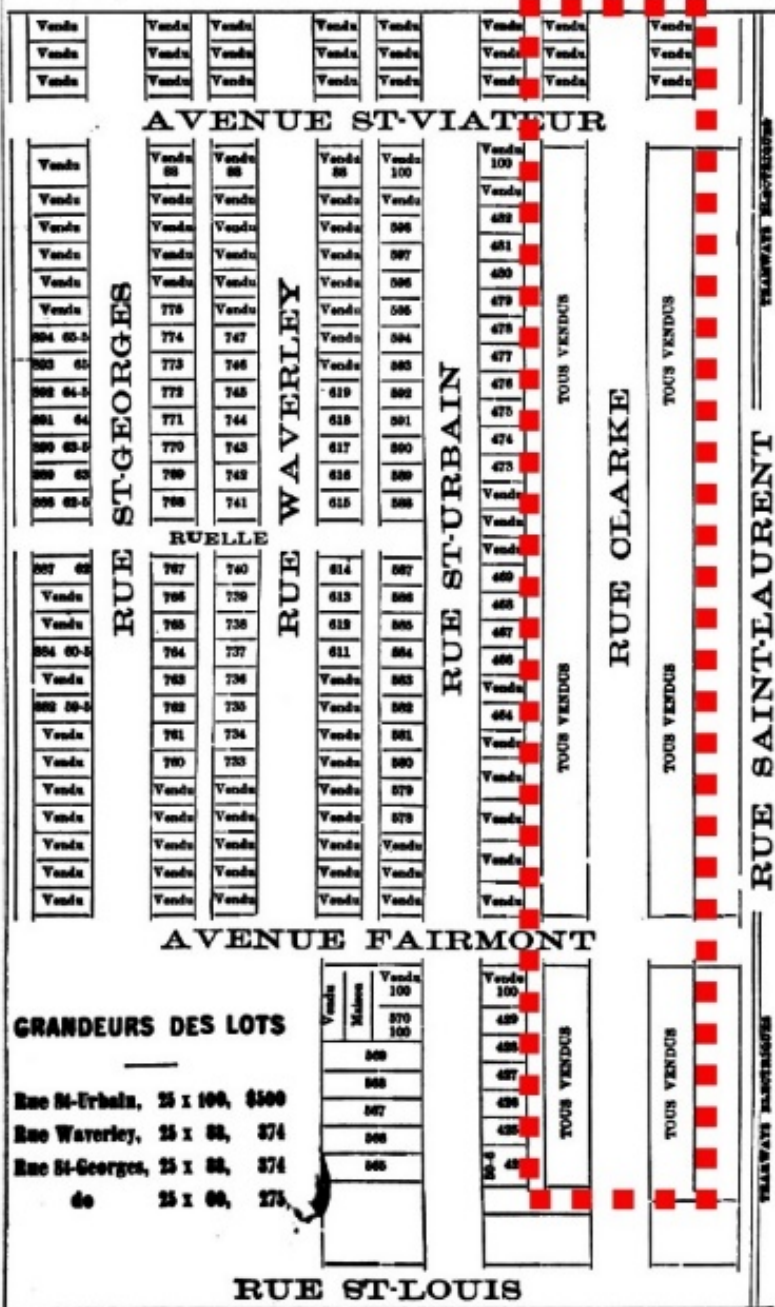
(Autrefois St-Louis de Mlle-End)

POPULATION: 7,700

LOTS: \$275 à \$500  Payables \$25.00 comptant et \$4.25 à \$7.65 par mois.

NE MANQUEZ PAS CETTE CHANCE DE DEVENIR PROPRIETAIRE

POURQUOI payer loyer, quand vous pouvez devenir le propriétaire de votre propre maison et aisément, voyez nos plans, et le vous engageant les moyens de ce faire. Une grande quantité de lots a déjà été vendus, tel que démontré sur le plan, le prix de chaque lot sera augmenté de \$20.00 d'ici à un mois. Achetez maintenant et servez la différence.



LOTS DE CHOIX

De 25 x 88 pieds sur les rues Waverley et St-Georges, et 25 x 100 sur la rue St-Urbain avec ruelle, peuvent encore être achetés. Venez de bonne heure, après le choix. Tous les lots de la rue Clark sont vendus et 80 maisons ont déjà été construites. Les égouts, l'eau et la lumière électrique sont maintenant posés sur la rue St-Urbain et seront posés dans les autres rues, cette année.

THE MONTREAL INVESTMENT & FREEHOLD CO.,

Chambre 3, 163 rue St-Jacques—ouvert aussi le Vendredi soir

LA PRESSE, SAMEDI 13 SEPTEMBRE 1896

régulière en consultant l'excellente revue économique *Le Prix Courant*^[30]. Or, n'y ayant trouvé aucune vente de la famille Beaubien dans le quartier Saint-Denis à cette époque, force est de conclure que les 24 lots avaient trouvé des promettants acquéreurs sans que ces transactions soient notariées et rendues publiques.

Le second exemple provient d'une publicité de la Montreal Investment & Freehold Co qui insère un plan d'une partie de leur stock immobilier distinguant les lots vendus et ceux invendus avec leur désignation cadastrale. Ayant repéré 72 lots sur la rue Clark (les pointillés rouges) qui, le 12 septembre 1896, avaient supposément déjà trouvé preneur, j'ai examiné l'emplacement des ventes immobilières conclues entre octobre 1896 et le 31 décembre 1900^[31] pour vérifier la prétention de la société. Or, l'entreprise avait écoulé la moitié des lots dans le cadre d'une vente régulière **après** l'annonce, et non avant. Ils avaient donc d'abord fait l'objet de promesses de vente afin d'être considérés comme vendus au moment de la publication.

En fait, l'œil averti décèle dans ces annonces plusieurs traces du recours aux promesses de vente par les sociétés immobilières. Par exemple, on peut lire, à quelques reprises, la mention de « vente privée ». Présentée sans autre précision, elle semble être bien comprise par les contemporains comme l'obtention d'une promesse de vente. L'Amherst Park Land Co y fait écho en 1893^[32]. L'année suivante, le projet immobilier Back River Park^[33] en fait autant, tout comme celui de Montréal-Sud en 1898^[34]. À d'autres occasions, des phrases évoquent implicitement le mécanisme de promesse de vente. Ainsi McCuaig & Mainwaring précisent : « les acheteurs peuvent tout payer comptant s'ils le veulent », comme si cela n'était pas habituel et ajoutent : « nous paierons toutes les taxes dues jusqu'à la date de la vente^[35]. » Et, dans la mesure où la promesse de vente permet généralement à son titulaire de s'établir immédiatement, on comprend mieux cette publicité de la Montreal Land & Improvement Co qui, en 1893, « n'exige pas d'argent comptant des acquéreurs s'ils bâtissent immédiatement.^[36] »

À une seule reprise dans l'échantillon, ce mécanisme de vente est explicitement mentionné, il s'agit d'une publicité de R. Gohier & Fils parue en 1895. Son examen montre qu'aucune explication additionnelle n'était nécessaire : on exige simplement un acompte de 10 % de la valeur

du lot s'il s'agit d'une [promesse de vente](#). Et de 25 % pour les [contrats d'achat](#), c'est-à-dire pour les ventes régulières accompagnées, selon toute logique, par l'enregistrement d'une hypothèque octroyée par les propriétaires fonciers pour couvrir les 75 % restants.

La place des ventes par hypothèque

Comme le suggère cette dernière publicité, il fallait pousser plus loin l'analyse afin de déterminer la place occupée par les ventes régulières financées par l'octroi d'un prêt hypothécaire par rapport à celle relevant de promesses de vente.

Est-il possible à cette époque, comme on le fait aujourd'hui, de contracter des hypothèques lors d'achats de lots à bâtir auprès de ces sociétés immobilières? Pour y répondre, j'ai examiné un peu moins de 850 ventes immobilières enregistrées dans le district de Hochelaga-Jacques-Cartier entre 1894 et 1910. Ces transactions visent des terrains du Vieux-Rosemont entre 1903 et 1910 et du Vieux-Villeray^[37] entre 1894 et 1910. Elles sont l'œuvre de quatre sociétés immobilières : la Rosemount Land & Improvement Co (RLI), la Saint-Denis Land Co, la Sun Life et l'Amherst Park Land Co, les trois dernières s'activant notamment dans Villeray.

Or, pour la RLI, je n'en ai trouvé qu'un très petit nombre, soit 9 parmi les 428 transactions^[38]. Considérant en outre que les 419 ventes combinées des sociétés de Villeray ne comptent que 17 cas hypothéqués^[39], il restait à mesurer les promesses de vente et, finalement, les ventes au comptant.

Après examen, l'écrasante domination des promesses de vente de la RLI ne fait aucun doute puisque 400 entrent dans cette catégorie^[40]. Son utilisation devient d'ailleurs tellement commune que les 9 hypothèques consenties par la RLI avaient toutes été précédées d'une promesse de vente octroyée entre 4 et 48 mois auparavant^[41].

L'examen des pratiques des autres sociétés ne permet pas toutefois de conclusions aussi tranchées. En effet, les promesses de vente n'ont malheureusement laissé aucune trace dans les transactions de l'Amherst Park Land^[42] alors que je sais pertinemment que l'entreprise y recourt^[43]. Heureusement, il en va autrement pour les deux autres dont les enregistrements font clairement allusion à leur utilisation. Les promesses, ici aussi, constituent la grande majorité des transactions : 59 cas sur 74 pour la Sun Life, soit 80 %, et 196 transactions sur 233 pour la Saint-Denis Land, soit 84 %.

Leur popularité auprès des sociétés immobilières tient au fait qu'elles leur permettent de se décharger des paiements des taxes foncières pour tous les lots tributaires d'une telle promesse. Ce n'est pas un hasard si la RLI, la Sun Life et la Saint-Denis Land peuvent obliger

LA PRESSE, 26 OCTOBRE 1895

7

leurs acheteurs à assumer rétroactivement ces paiements à compter d'une date précisée dans de nombreux contrats de vente; une date variant d'une vente à l'autre et qui correspond, en fait, à la date de signature de la promesse^[44].

Les ventes au comptant

Pour finir, revenons à la RLI et aux quelques dizaines de ventes conclues autrement. Leur examen permet d'identifier une autre pratique de marketing utilisée par Dandurand qui consiste à encourager les achats au comptant. En proposant de verser l'intégralité du coût du bien foncier à l'achat, il offre en contrepartie un rabais sur le prix d'achat. Le 23 mai 1903, il ajoute cette proposition à ses différents slogans publicitaires : « 10 % d'escompte au comptant en 30 jours »^[45]. Une proposition, encore là nullement novatrice^[46], mais qui semble attirer certains acheteurs puisque, à la suite d'un examen approfondi des ventes notariées^[47], j'en ai dénombré 31. Dès juin 1903, deux acheteurs s'en prévalent; un mémo de Dandurand (qu'on voit à la page suivante) conservé dans le greffe du notaire George R. W. Kittson^[48] le confirme. Échelonnées de 1903 à 1909, ces ventes disparaissent en 1910, probablement parce que l'escompte accordé passe à 3 % en 1909. Bien qu'il ne

Montreal, June 12 1903

Recu de Emilien Martin adresse 409 Anquet
la somme de \$135 00 Cent-vingt-cinq piastres comme garantie de sa bonne foi pour
l'achat du lot No. 657 - 75 Ave. superficie 1950 pieds,
tel que désigné sur le plan de Rosemont au prix de
8,50 centins par pied carré, se montant à la somme de \$150 00

Cent-vingt-cinq piastres, payable comme suit:
Comptant - 10% d'escompte
dont quittance

et d'après les conditions qui doivent être stipulés dans la forme régulière du contrat fourni par les propriétaires de la dite propriété, lequel doit être exécuté par les parties contractantes avant..... jours, et la somme déjà payée sera confisqué, à moins que les paiements soient fait tel que mentionnés.

Au cas où les propriétaires de la dite propriété refuseraient d'accepter ces conditions, l'argent déposé sera remis et ce contract sera déclaré nul et d'aucun effet.

Accepté Emilien Martin U. H. Dandurand

Témoins Henry Frigim

Tous Cheques doivent être fait payable à l'ordre de U. H. Dandurand.

semble pas y avoir de rabais équivalent à la Sun Life ou à la Saint-Denis Land, leurs ventes au comptant occupent plus de place puisqu'elles représentent 22 % pour la première^[49] (16 sur 74)^[50] et 15 % pour l'autre (36 sur 233). Est-ce à dire que Dandurand n'aurait connu qu'un succès mitigé en ce domaine?

* * *

Il ne semble plus faire de doute que les ventes à tempérament des sociétés immobilières, orchestrées par de discrètes promesses de vente, demeurent une pratique courante tandis que le contrat hypothécaire paraît encore peu répandu au tournant du XX^e siècle, du moins chez les quatre sociétés immobilières retenues. Ces contrats ne sont pas pour autant négligeables dans l'ensemble des transactions immobilières montréalaises. On l'observe très fréquemment dans les reventes de terrains et de maisons des particuliers. Une pratique qu'il faudrait bien, un jour, examiner de près. Et combien, parmi les 31 transactions conclues par un paiement comptant de la RLI, ont été, en fait, rendues possibles grâce à un emprunt hypothécaire auprès d'un tiers? Le cas du mécanicien Calvin A. Roy qui paie au comptant, mais seulement après avoir emprunté 200 \$ à son père, m'invite à le croire^[51].

Et Dandurand dans tout ça? D'abord un personnage qui a servi de prétexte pour étudier les pratiques de ventes immobilières, mais surtout un agent immobilier parmi tant d'autres qui, finalement, n'a rien d'exceptionnel hormis peut-être son excentricité.

NOTES

- [1] À ma connaissance, Robert Rumilly est le premier à tenir cette affirmation; voir *Histoire de Montréal*, tome 3, Montréal, Fides, 1972, p. 300. À sa mort, en 1941, Paul Anger dira simplement de lui qu'il avait un sens inné de la réclame et qu'il vendit des milliers de terrains; voir «Feu M. U.-H. Dandurand», *Le Devoir*, 29 juillet 1941, p. 1.
- [2] *Le Nouveau Petit Robert de la langue française 2007*, p. 2524.
- [3] Le Comité de logement de Rosemont dans *Les origines de Rosemont*, publié en 1980, l'aurait ainsi reprise quelques années plus tard.
- [4] Paul-André Linteau, *Histoire de Montréal depuis la Confédération*, Montréal, Boréal, 1992, p. 154.
- [5] Marie-Hélène Lachance dans son mémoire de maîtrise, «De l'espace rural à la banlieue industrielle : le quartier Rosemont, 1892-1911», M.A. (histoire), UQAM, 2009, p. 35-36.
- [6] «Ucal-Henri Dandurand», dans *Mémoires des Montréalais*, <https://ville.montreal.qc.ca/memoiresdesmontrealais/ucal-henri-dandurand>.
- [7] Cyrille Felteau, *Histoire de La Presse, tome 1 Le livre du peuple, 1884-1916*, Montréal, La Presse, 1983, p. 285.
- [8] Même si à la fin des années 1890, Dandurand était déjà impliqué dans les affaires immobilières à Verdun, je ne suis pas parvenu à dénicher des annonces publicitaires qui pourraient éclairer son travail à cette époque. Au sujet de son implication en tant que propriétaire foncier dans la vie municipale de Verdun, voir Julien Déziel, *Essai d'Histoire de Verdun, 1665, 1876-1976*, [Montréal], Comité du Centenaire, 1976, p. 98 à 113.
- [9] Fondée en 1892, cette société, dotée d'un capital-actions de 300 000\$, se composait des actionnaires suivants : James Ross, Edmond Boyd Osler, Raymond Préfontaine, Herbert S. Holt et Thomas George Shaughnessey; voir *Gazette officielle de Québec*, 11 juin 1892, p. 1448.
- [10] Voir les publicités parues dans *La Presse* du 1^{er} mars (p. 9), du 15 mars (p. 22) et du 19 avril 1902 (p. 9).
- [11] Les 10 personnes incorporées le 27 décembre 1902 sous le nom

de RLI sont, dans l'ordre : l'honorable Raymond Préfontaine, l'honorable Raoul Dandurand, Herbert S. Holt, Charles Spencer, le révérend Auguste Prévost, John E. Wilder, Ucal H Dandurand, Joseph Vanier, Louis Boyer, John S. Norris (secrétaire).

[12] Voir la publicité du 7 mars 1903 dans *La Presse*, p. 8.

[13] Propriété de l'Ideal Savings Loan & Land Co, ces lots étaient détenus auparavant par J. Eugene Wilder, un des actionnaires de la RLI qui les avait vendus à cette société pour la somme de 250 000\$; voir *Le Prix Courant* du 9 septembre 1903, p. 48. Au cours de l'été 1904, Dandurand cessera son contrat de courtier immobilier avec l'entreprise.

[14] *La Presse*, 18 avril 1903, p. 8.

[15] *La Presse*, 21 septembre 1895, p. 7.

[16] *La Presse*, 5 octobre 1895, p. 9.

[17] *La Presse*, 14 septembre 1895, p. 10.

[18] Voir, par exemple, les minutes 2253 et 2482 du greffe du notaire Cox, datées du 16 septembre et du 19 novembre 1903.

[19] Rumilly, p. 300.

[20] « Arrivée de la première automobile au Québec : mai 1897 », *La ligne du temps du Québec*, BANQ numérique. D'ailleurs à sa mort, le journal *La Presse* avait choisi comme titre de son article, « Mort d'un pionnier de l'automobile », 28 juillet 1941, p. 9.

[21] *La Presse*, 26 septembre 1891, p. 2.

[22] *La Patrie*, 20 octobre 1893, p. 2.

[23] *La Presse*, 1^{er} septembre 1894, p. 10.

[24] Mentionnons, par exemple, Parent & Frères en 1891 (*La Patrie*, 26 septembre 1891, p. 1), la Montreal Land & Improvement Co en 1893 (*La Patrie*, 14 octobre 1893, p. 7), E. Gohier & Fils en 1894 (*La Patrie*, 6 octobre 1894, p. 7), ou encore la Montreal Investment & Freehold en 1896 (*La Presse*, 12 septembre 1896, p. 3) et la famille Beaubien en 1900 (*La Presse*, 27 octobre 1900, p. 8).

[25] Étant donné qu'il répète parfois l'information d'une semaine à l'autre et d'un quotidien à l'autre, j'ai opté pour les dates les plus hâtives, peu importe le journal. C'est pourquoi le nombre de 800 lots vendus se retrouve pour la première fois dans *La Patrie* du 1^{er} août et est répété au cours des semaines suivantes, notamment dans *La Presse* 3 semaines plus tard.

[26] Quelques autres publicités présenteront les ventes de l'ensemble des trois secteurs qui se chiffrent à 1 300 au début novembre; voir *La Patrie* du 7 novembre 1903, p. 21.

[27] Il serait trop long ici d'expliquer la démarche nécessaire afin d'évaluer et de dépouiller les différentes sources disponibles pour établir un bilan de toutes les ventes de la RLI en 1903; on pourra lire à ce sujet l'article que j'ai signé avec mon collègue Normand Guilbault; voir « Les sources disponibles de l'histoire foncière examinées à partir d'un lot de la rue Dandurand », *Le Bulletin de la Société d'histoire Rosemont-Petite-Patrie*, vol. 19, n° 2, juin 2021, p. 14-20. Je tiens, par ailleurs, à le remercier d'avoir procédé à une compilation systématique des ventes de lots de la RLI qui me fut fort utile.

[28] Service des archives de la ville de Montréal [dorénavant SAVM], Rôle-foncier-1897-1904_Petite-Côte_P002-B-1-D001_op.pdf.

[29] « Le rôle méconnu des promesses de vente dans le processus d'urbanisation à Montréal: le cas du village de Villeray au tournant du XX^e siècle », *Urban History Review/Revue d'histoire urbaine*, vol. 48, automne 2020, p. 10-21.

[30] Cet examen a porté sur les ventes de l'entreprise pendant huit semaines, quatre avant et quatre après la publication du journal. Par ailleurs, mon collègue Guilbault et moi avons démontré la grande fiabilité de cette source; voir « Les sources disponibles... », p. 16.

[31] Dans *Le Prix Courant*.

[32] *La Patrie*, 20 octobre 1893, p. 2.

[33] *La Presse*, 1^{er} septembre 1894, p. 10.

[34] *La Presse*, 9 septembre 1898, p. 5.

[35] *La Patrie*, 13 octobre 1893, p. 4.

[36] *La Patrie*, 14 octobre 1893, p. 7.

[37] Le choix du Vieux-Villeray dépend uniquement du fait que je disposais déjà des enregistrements de ces transactions téléchargés lors d'une recherche antérieure.

[38] Les minutes 2482, 2991, 3037, 4806 et 5387, 6655 du notaire Cox et les minutes 194, 890 et 2645 du notaire McKenna.

[39] La Sun Life, qui ne compte que 74 ventes au cours de cette période, fait gonfler ce nombre en enregistrant 7 contrats hypothécaires (les enregistrements 103181, 131953, 158432, 160869 162809, 166637 et 175774). L'Amherst Park Land avec 5 de ces contrats sur 112 ventes (les enregistrements 59148, 97906, 132071, 138069 et 144555) et la Saint-Denis Land qui en compte 5 sur 233 ventes (les enregistrements 53219, 53380, 58351, 63561 et 68845) présentent, elles, une fréquence d'utilisation plus proche de celle de la RLI.

[40] Dans la mesure où j'avais accès aux actes notariés des trois notaires de la RLI de cette période, cela m'a permis de repérer la présence discrète de promesses de vente en accédant à l'occasion à des documents complémentaires relatifs à la transaction, mais absents des enregistrements.

[41] Ce qui implique – peut-on en déduire – qu'on y aurait mis fin avant son échéance, pour des raisons qu'on ignore, en accordant tout de suite les titres de propriété moyennant l'enregistrement d'une hypothèque.

[42] Tous les actes de vente comprennent en effet la clause suivante : « Il est enfin expressément compris et entendu que toutes les représentations, promesses et garanties et chacune d'icelles qui ont pu être faites ou données par la dite venderesse, ses agents ou qui que ce soit relativement au lot vendu par les présentes et dont il n'est pas ici fait mention sont annulées et mises à néant. »

[43] À l'automne 1896, les titulaires de tous les terrains de l'entreprise ont été identifiés par la municipalité du comté de Hochelaga qui cherchait à fixer la contribution de chaque propriétaire pour la réparation d'un pont. Or, en croisant cette information avec le Registre foncier j'ai identifié une douzaine de terrains de l'Amherst Park Land Co assujettis à une promesse de vente; voir Comté de Hochelaga, « Répartition pour le Pont Rousseau », SAVM, fonds de la municipalité du village de Villeray, PO20/C-D2, correspondance et autres documents, 1896-1905, p. 7 à 44 et 129 à 135.

[44] Bien souvent d'ailleurs, elle peut remonter à quelques années en arrière et couvrir une période correspondant au délai nécessaire au promettant pour compléter les obligations prévues.

[45] *La Presse*, 23 mai 1903, p. 14.

[46] Selon l'échantillon, elle était déjà proposée dès 1891 par McCuaig & Mainwaring dans Côte Saint-Louis (*La Presse*, 26 septembre 1891, p. 2) et avait ensuite été reprise par d'autres sociétés, tel Parent & Frères en 1894 (*La Presse*, 1^{er} septembre 1894, p. 10).

[47] Deux indices ont servi à identifier ce type de vente, soit les prix exigés qui, avec l'escompte, ne présentent pas une somme arrondie (112,50 \$ plutôt que 125 \$) et l'absence de date de paiement rétroactif des taxes foncières, date qui aurait signifié l'existence d'une promesse de vente.

[48] Actes de vente du 30 juin 1903, minutes 13571 et 13572.

[49] Comme pour la RLI, il arrive qu'elles aient été précédées, dans le cas de la Sun Life, par l'émission d'une promesse de vente.

[50] J'aurais aimé connaître le pourcentage des ventes pour l'Amherst Park Land mais, faute de pouvoir identifier clairement leurs promesses de vente, il est pour ainsi dire impossible de déterminer les ventes au comptant, là aussi en raison d'une formulation imprécise et commune à toutes les transactions.

[51] Ce dernier met la main, le 23 juillet 1903, sur deux lots de la 6^e Avenue pour la somme de 300 \$ qu'il paie au comptant; voir l'acte de vente du 23 juillet 1903, minute 13653 du notaire George R. W. Kittson.

La rue SAINT-HUBERT et sa plaza

Justin Bur

Vice-président de la ShRPP

Cet article a paru dans le journal communautaire Est Média le 21 mai 2022.

À quand remonte l'histoire de la rue Saint-Hubert, cette grande artère commerciale de la Petite-Patrie? Comment s'est-elle développée? Pourquoi est-elle devenue une Plaza, avec ses marquises si caractéristiques perchées au-dessus des trottoirs? C'est ce que nous découvrirons dans les prochains paragraphes.

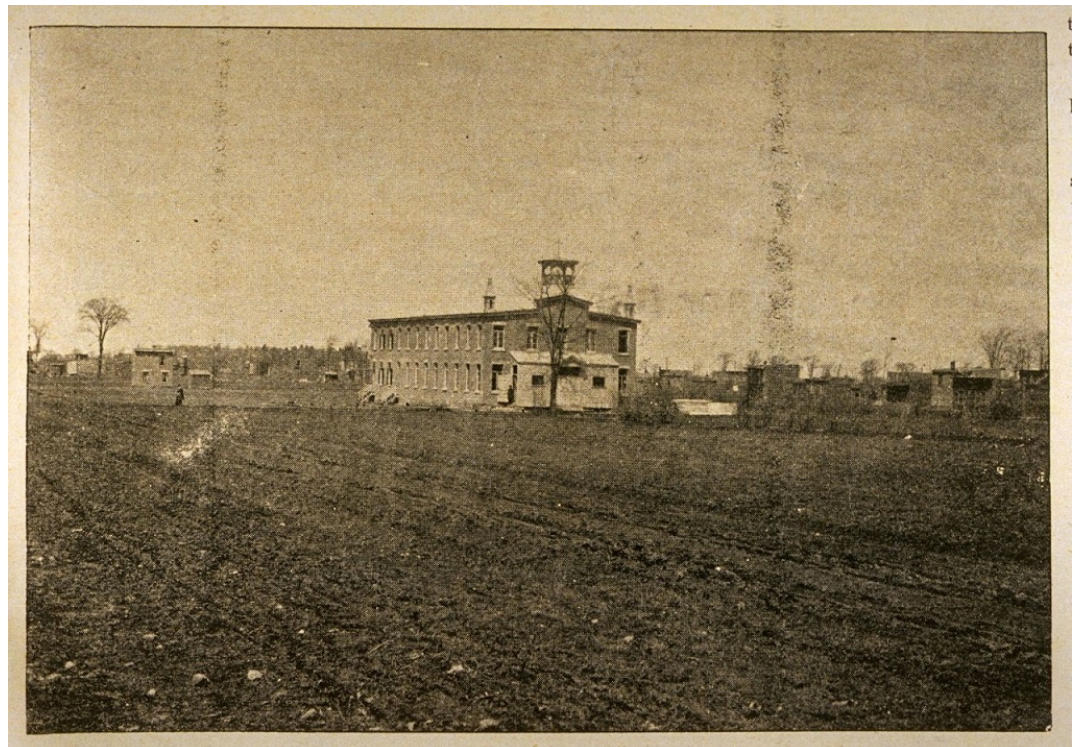
Issue d'un tanneur venu de France vers 1715, la famille Robreau Duplessis est propriétaire depuis la fin du XVIII^e siècle d'une terre sise au nord de la rue des Carrières où sera un jour construite la rue Saint-Hubert. En 1870, la succession Robreau Duplessis vend cette terre à Henriette Moreau, épouse du promoteur Hardoin Lionais. (Henriette sert de prête-nom afin de mettre le patrimoine familial à l'abri d'éventuelles poursuites judiciaires contre son mari.) Les Lionais font dresser un plan de lotissement pour le segment sis entre la rue des Carrières et la rue Beaubien, le 24 août 1874, sur lequel les nouvelles rues ne portent pas encore de nom.

Survient alors un épisode de spéculation immobilière débridée. La construction du chemin de fer Québec, Montréal, Ottawa et Occidental est en cours. Hypnotisés par la fantaisie de nouveaux quartiers prospères émergeant le long de la voie ferrée, des spéculateurs peu avertis acquièrent en décembre 1874 la « Terre Robreau » des Lionais. Ils créent la *Société de construction du Coteau Saint-Louis* pour lancer la vente de lots. Anticipant une forte demande, ils font dresser un autre plan de lotissement daté du 30 avril 1875 qui étend le tracé des rues entre Beaubien et le site de la future église du Rosaire. C'est sur ce plan que la rue Saint-Hubert est nommée, prenant le nom du tronçon historique localisé entre le

square Viger et l'avenue du Mont-Royal.

Le chemin de fer est mis en service en octobre 1876. La Terre Robreau demeure un champ inculte. La Société est dissoute en 1878, ses fondateurs font faillite, des dizaines de lots se retrouvent en défaut pour non-paiement des taxes municipales, et la famille Lionais récupère la plus grande partie des lots en 1879 dans une vente conduite par le shérif. La rue Saint-Hubert, encore à l'état de projet, attend son heure.

Un nouveau projet d'urbanisation vers le nord voit le jour en 1887. Des hommes d'affaires du village de Côte Saint-Louis annoncent la fondation de la *Compagnie du boulevard Saint-Denis*, dans le but de prolonger la rue Saint-Denis au-delà de la voie ferrée, jusqu'à la rivière des Prairies. À cet effet, la succession Comte, propriétaire du segment de l'emprise du « boulevard » s'étendant jusqu'à la hauteur de la future rue Jean-Talon, en fait don à la municipalité. Mais sur le terrain... rien ne se passe.



L'église Saint-Édouard et le quartier Boulevard Saint-Denis à ses débuts, 1896.
Le monde illustré, 16 mai 1896 [BAnQ, collection numérique]

ST. DENIS BOULEVARD

*Unsurpassed for Home Building, Exceptionally Accessible,
Healthy, Clean, Picturesque, Beautifully Situated,
Admirably Laid Out, All the Advantages of a
City Residence with none of the
Disadvantages.*

St. Denis Street, one of the fashionable streets of Montreal, extends for over a mile through the centre of this property, being 84 feet in width, the widest street in the city.

For a winter and summer residence it is not surpassed.

Accessibility is one of its strongest features.

The Montreal Street Railway Company will extend its St. Denis Street Line to this estate this Fall, giving in 13 minutes communication to the business portion of the city.

Restrictions to protect the owners and those who locate on this estate and insure a desirable community have been adopted.

Remember this property is within two miles of the heart of the city and the St. Denis street cars will carry you to any part of the city.

Lots two miles beyond this property are selling for more than we ask for lots on this estate.

There are 300 acres in this estate, and the proprietors of it will spare no expense to make this one of the best suburbs on the continent, and before another year sewers and water will be put in, and all streets graded and lighted.

Now is the time to buy. If you wait these lots will cost you double what we are offering them to you now.

The width of these lots are 25 to 50 feet, the depth 100 to 130 feet.

Prices run from 6 to 15 cents. "Just think of it," a lot of 2,500 feet for \$150 to \$375 within two miles of the heart of a city like Montreal.

In no other city on the continent can lots similarly situated be bought at four times the price we are offering these at.

"Easiest of terms," "Special inducements to builders," "Money advanced to builders," "Every inducement to you to own a house of your own."

THESE LOW PRICES WILL NOT HOLD GOOD VERY LONG.

AWAKE TO THIS GOLDEN OPPORTUNITY

FOR PLANS AND FULL PARTICULARS APPLY TO

McCUAIG & MAINWARING

147 ST. JAMES STREET.

Publicité de l'agent immobilier vendant des lots au Boulevard Saint-Denis, *The Gazette*, 26 septembre 1892

Pour qu'un développement immobilier soutenu débute, il faut réunir des conditions favorables et un investisseur sérieux – en l'occurrence, l'industriel et financier George Alexander Drummond. D'origine écossaise, il immigre à Montréal en 1854 pour prendre en charge les aspects techniques de la nouvelle raffinerie de sucre que son

beau-frère, John Redpath, veut mettre sur pied. Drummond sera l'âme dirigeante de la raffinerie d'autant plus que les fils de Redpath s'en désintéressent. En 1878, Drummond participe au retour au pouvoir du premier ministre John A. Macdonald à la faveur de la « Politique nationale » qui soutiendra l'industrie canadienne, surtout montréalaise. Consulté ensuite sur sa mise en application, il s'assure de spécifier des conditions favorables aux raffineurs de sucre de canne au Canada. Déjà sénateur à Ottawa et vice-président de la Banque de Montréal, il achète en 1890 de la succession Comte toute la propriété des environs de l'emprise du boulevard Saint-Denis; ensuite il acquiert des Lionais le lotissement voisinant la rue Saint-Hubert. Les actes de vente sont toutefois signés par un prête-nom, Henry Vincent Meredith, employé de confiance à la Banque de Montréal. Tout ce territoire – de la voie ferrée à Saint-Denis / Jean-Talon ou Saint-Hubert / Villeray, et de la rue Drolet à la rue Saint-André – est alors loti et mis en marché sous le nom de *Boulevard Saint-Denis*.

Il manque encore, hélas, trois éléments pour que ce nouveau quartier puisse se développer: le transport en commun (tramway électrique), l'aqueduc et l'égout. L'expérience de la municipalité voisine de Saint-Louis-du-Mile-End n'est guère encourageante; faire venir de tels services nécessite beaucoup d'argent, de temps et de capacité de négociation. La stratégie adoptée à Côte Saint-Louis sera plutôt celle de l'annexion rapide à Montréal. Déjà en discussion dans le passé, le projet d'annexion se concrétise seulement trois ans après l'entrée en scène de Drummond. Les éléments d'un beau quartier se mettent rapidement en place, en commençant par le tramway sur la rue Saint-Denis qui s'étend jusqu'à Jean-Talon en 1895. La même année, la nouvelle paroisse Saint-Édouard est érigée dans des champs, angle Saint-Denis et Beaubien, un lieu central du projet immobilier. Il y aura même des lampadaires électriques dans les rues!

Précaution nécessaire à l'époque, en l'absence d'un zonage municipal, tous les lots sont vendus sous condition de pas être utilisés pour une fonction pouvant causer une nuisance aux voisins: abattoir, étable, porcherie, usine de colle ou de savon, tannerie, ou n'importe quelle manufacture, brasserie, distillerie, meunerie, scierie, commerce de peaux ou autre commerce de nature à causer ou émettre des odeurs déplaisantes ou malsaines. L'exploitation de carrières de pierre, l'activité principale des environs depuis presque un siècle, est interdite. De plus, l'acheteur est tenu d'y construire une bâtisse d'au moins deux étages, en pierre ou avec un revêtement de brique. De surcroît, il est spécifié dans les actes de vente que les maisons à logements multiples (« tenements ») sont interdites, interdiction qui sera cependant levée un peu plus tard. Voilà donc la recette

employée pour établir un quartier où il fait bon vivre, version tournant du vingtième siècle.

Pourquoi la rue Saint-Hubert devient-elle une rue principalement commerciale alors que Saint-Denis hérite d'une vocation presque exclusivement résidentielle? C'est que le promoteur veut faire de la rue Saint-Denis, ici au nord, une rue aussi prestigieuse qu'elle l'était au bas de la ville, ou encore comme l'avenue du Parc dans le Mile End. Aucune condition de vente supplémentaire n'est imposée, mais les lots de la rue Saint-Denis sont plus profonds et leur prix au pied carré est plus élevé. Et peut-être existe-t-il aussi d'autres facteurs que nous n'avons pas encore découverts. De toute façon, l'occupation des deux rues se distingue dès les années 1890. La construction, sur toute la longueur de Saint-Hubert, avance rapidement en laissant peu de lots vacants et en établissant déjà quelques commerces au rez-de-chaussée. Puis lorsqu'on dote le quartier d'un bain public en 1910, il prend place rue Saint-Hubert au nord de Bélanger. En revanche, on trouve encore des îlots entiers de terrains vacants sur Saint-Denis en 1911. Les îlots construits contiennent des institutions (église, écoles) et des résidences aux dimensions impressionnantes. Fait à noter, à la différence de ce que l'on trouve le plus souvent dans les autres quartiers, la ligne de tramway de la rue Saint-Denis ne correspond pas à une rue commerciale.

Dans les années 1920, on retrouve déjà autant de commerces sur Saint-Hubert qu'il y en a aujourd'hui.

Le 18 février 1922, un premier cinéma de quartier, le Plaza, est inauguré juste au nord de Beaubien. C'est une salle de 980 places conçue pour le cinéma muet accompagné d'un pianiste. Cinq ans plus tard, le cinéma parlant (anglais) prendra graduellement la relève. Le Plaza ferme en 1956, au moment où de nombreux autres cinémas de quartier perdent leur public à cause de l'arrivée de la télévision. Amputée de la moitié de sa capacité, la salle rouvrira toutefois de 1958 à 1977 comme cinéma francophone.

Le transport en commun arrive finalement sur cette partie de la rue Saint-Hubert, le 13 juillet 1926. Grande innovation, il ne s'agit pas d'un tramway, mais plutôt



Rue Saint-Hubert, angle Beaubien, années 1920. Le théâtre Plaza est à droite
[BAnQ, Fonds La Presse]

d'une ligne d'autobus – un nouveau type de véhicule pour la Compagnie des Tramways de Montréal.

Parmi les commerces de longue date rue Saint-Hubert figurent le magasin de matériel photographique L.L. Lozeau et la librairie Raffin. Selon l'histoire officielle de Lozeau, la fondation de l'entreprise remonte à 1927, mais à l'origine, il s'agissait d'un studio de photographie situé près de l'avenue du Mont-Royal. Le magasin bien connu est ouvert en 1949 au 6229 où il est resté jusqu'à sa fermeture le 28 juin 2022. Pour sa part, Jean Raffin ouvre sa librairie au 6722 Saint-Hubert en 1930. Malgré un incendie majeur en 1966, le magasin y demeurera jusqu'à son déménagement au 6330, en 2003. Deux restaurants remontent aux années 1950. La pâtisserie Saint-Hubert à l'origine de la chaîne de 120 succursales, fondée en 1951 au 6355, demeure en opération à son adresse d'origine. Le Roi du Smoked Meat, ouvert en 1956 au 6695 et situé à son adresse actuelle (6705) depuis 1965, montre aussi une longévité impressionnante.

Après la Seconde Guerre mondiale – comme partout en Amérique du Nord – on construit de nombreuses autoroutes dans la région métropolitaine autour desquelles de nouvelles banlieues surgissent. Des centres commerciaux attirent les foules avec leurs intérieurs climatisés et leur vaste stationnement, tandis que les anciennes rues commerciales du début du vingtième siècle perdent peu à peu de leur lustre. Pour maintenir l'attrait commercial de la rue Saint-Hubert, ses marchands s'associent en 1953 pour créer l'Association du Centre d'Achats de la rue St-Hubert. L'Association adopte le nom « Plaza Saint-Hubert » en 1959, au moment



La Plaza Saint-Hubert la nuit, près de la rue Saint-Zotique, vers 1967. Antoine Désilets [BANQ, Fonds Antoine Désilets]

d'annoncer un plan de réaménagement de la rue et des environs. La rue Saint-Hubert devait être réservée aux piétons, tandis que les édifices des rues parallèles de chaque côté seraient remplacés par un stationnement pour 4 000 voitures! Le plan ne sera que partiellement adopté. Des arches lumineuses voisineront les enseignes au néon surdimensionnées des magasins. Un nombre plus modeste de places de stationnement est aménagé.

En 1984, la Ville de Montréal installe une marquise de verre à structure métallique, prenant appui sur les façades des édifices, au-dessus des trottoirs entre la rue de Bellechasse et la rue Jean-Talon. Contestée à l'origine et remise en question plus d'une fois, elle est quand même appréciée des marchands et de leur clientèle. Mais après 30 ans de service, elle doit être remplacée. À l'occasion de la réfection de la rue et de ses infrastructures souterraines, un grand chantier mené entre 2018 et 2021, on démonte la marquise désuète. Elle est remplacée par la nouvelle marquise actuellement en place, qui a l'avantage d'être autoportante. La rue, reconstruite de bout en bout, plus conviviale pour les piétons et cyclistes, est dorénavant bien positionnée pour une relance. Les grandes rues commerciales, à défaut d'être éternelles, ont une grande capacité de résilience et de réinvention.

NOTES

Robreau Duplessis : voir texte du même auteur sur les Plessis Bélair, *Bulletin de la Soc. hist. Plateau-Mont-Royal*, automne 2021, p. 16.

Actes de vente, plans de lotissement : Registre foncier. Propriété Robreau / Lionais = Côte Saint-Louis lot 7 + Sault-au-Récollet lot 489. Propriété Plessis-

Bélair / Comte = Côte Saint-Louis lot 8.

Spéculateurs : voir publicité « 1476 lots à vendre », *La Minerve*, 11 décembre 1874, p. 3.

Société de construction du Co-teau Saint-Louis : document de fondation, http://archive.org/details/cihm_63812. La société est mentionnée et son contexte historique expliqué dans la [thèse de David Hanna](#) (1980), table 6.2, p. 217. Voir aussi son concurrent la *Société de construction Saint-Louis* (secteur Saint-Denis / Mont-Royal; manquant dans le tableau de Hanna), mentionnée par Yves Desjardins dans [Bulletin de la Soc. hist. Plateau-Mont-Royal](#), automne 2021, p. 18.

Compagnie du boulevard Saint-Denis : *La Presse*, 18 août 1887, et *Gaz. off. Qc.* Incorporation un an plus tard, le 16 novembre 1888. Don de l'emprise : acte du 29 août 1887, Ovide Leclair n.p. (reg. Hochelaga-Jacques-Cartier no 23229) Drummond : voir [DBC](#). Meredith comme prête-nom : révélé dans l'acte de cession à la St. Denis Land Co., le 10 mai 1898,

Herbert Story Hunter n.p. (reg. Hochelaga-Jacques-Cartier no 73065)

Électricité : voir [carte VM66-55P072](#) (1901) aux Archives de la Ville de Montréal

Conditions de vente : traduction de l'auteur à partir de n'importe quel acte de vente original dans le lotissement, par ex. lots 8-31, 8-32, 8-33, St. Denis Land Co. à Pierre Labelle, 29 octobre 1910, reg. Hochelaga-Jacques-Cartier no 179851.

Des îlots entiers de terrains vacants sur Saint-Denis en 1911: plan d'assurance.

Ouverture du cinéma Plaza: samedi 18 février 1922 (publicités et articles dans le *Montreal Star*, 17 et 18 février 1922). (Dane Lancken a mis le 17 février dans [Montreal Movie Palaces](#) – presque la bonne date!) Fermeture 1956 : disparition des publicités dans les journaux, fin avril 1956. Deuxième vie : [movie-theatre.org](#) (Mike Rivest).

Arrivée de L. L. Lozeau sur le tronçon nord de Saint-Hubert: 1949 (selon Lovell, appuyé par des publicités d'appareils photo pour Noël 1949)

Incendie Raffin : *La Presse*, 12 avril 1966, p. 3. Date du déménagement 2003 : dans son enregistrement comme société fédérale, [reproduit ici](#)

Le Roi du Smoked Meat: 1956 correspond aux inscriptions Lovell (sous le nom du restaurant et sous le nom du fondateur Abe Kligman), et se trouve aussi dans un article de *La Presse* (14 mars 2003). Le [site du restaurant](#) écrit pourtant: «Ouvert en 1954». Dans *il y a longtemps que je t'aime*, on trouve 1955, ce qui est possible si c'était la fin de l'année: car au moment de la compilation de l'annuaire Lovell en mai 1955, il y avait encore au 6695 un magasin de vêtements pour dames, La Femme moderne (propriété de Kligman). On cherche donc encore une date précise ou une confirmation de l'année.

Déménagement au 6705 : avis de permis d'alcool, *Le Devoir*, 30 septembre 1965

Autobus rue Saint-Hubert: la ligne Saint-Hubert est mise en service le 2 décembre 1925 – mais à ce moment, c'est une ligne pour la partie luxueuse de la rue au sud de l'av. du Mont-Royal. Le 13 juillet 1926, la ligne est remaniée : prolongée vers le nord, elle emprunte l'actuelle rue Berri (des Carrières à l'époque) jusqu'au côté sud de la voie ferrée, puis continue sur Saint-Hubert à travers la voie ferrée pour desservir la rue au nord jusqu'à Notre-Dame-du-Rosaire.

Fondation de l'Association du Centre d'Achats de la rue St-Hubert: *La Presse*, 21 octobre 1953. En décembre, l'association organise un défilé de Noël et publie une grande publicité (*La Presse*, 23 décembre 1953). Lettres patentes datées du 31 décembre 1953 (*Gazette officielle du Québec*, 20 février 1954). Un [article de MEM](#) donne 1954, ce n'est pas juste. [Mario Robert aux Archives](#) de la Ville dit « vers 1954 », maintenant on peut préciser que c'est en 1953.

Une brève histoire des **CAISSES POPULAIRES** dans Rosemont–La Petite-Patrie

Alexis Vailles

Membre de la ShRPP

avec la collaboration de Christiane Gouin

Pour beaucoup, l'histoire des caisses populaires est intimement liée à celle du Québec moderne. Le mouvement créé par Alphonse Desjardins est associé à des idées de solidarité francophone et d'émancipation des Québécois. Contrairement aux banques de l'époque, centralisées dans les grandes villes, les caisses populaires avaient été créées pour être près des communautés qu'elles desservent.

L'arrondissement de Rosemont–La Petite-Patrie n'échappe pas au phénomène. Très tôt dans l'histoire du quartier, des caisses populaires y apparaissent et y connaissent une grande prospérité.

Plongeons dans la grande histoire des caisses populaires dans Rosemont–La Petite-Patrie et explorons comment elles ont évolué en plus d'un siècle d'existence.

PARTIE 1 : À CHAQUE PAROISSE SA CAISSE

Il est intéressant de noter que le mouvement des caisses Desjardins est né quelques années à peine avant la fondation du quartier Rosemont. La première caisse est fondée par Alphonse Desjardins à Lévis en 1897, et débute ses activités en 1901^[1]. Le quartier Rosemont, quant à lui, apparaît en 1904, dans la même foulée que les ateliers Angus^[2].

À l'époque, le quartier Rosemont, comme la plupart du territoire québécois, est organisé en paroisses catholiques. Les caisses populaires s'intègrent à cette réalité. Une grande partie des caisses sont directement reliées aux activités paroissiales et apparaissent dans les sous-sols des églises, pour desservir les citoyens habitant dans ces paroisses. Les élites locales et les notables de ces paroisses, comme les commerçants, les médecins, les notaires, les avocats ou les cultivateurs, s'impliquent dans leur fondation.

Comme les caisses sont ouvertes dans les sous-sols d'églises et reliées à la paroisse, un curé figure généralement parmi le conseil d'administration. Plusieurs à l'époque prétendent d'ailleurs que l'église a un peu trop d'influence dans leur administration. Dans sa publica-

tion officielle, en 1936, Desjardins tente de démentir cette réputation par le biais d'un éditorial :

« Les Caisses Populaires sont dominées au point de vue financier par les curés et comme les curés, règle générale, ne sont pas des financiers, c'est une organisation qui ne peut pas marcher. » C'est là l'argument employé par quelques ennemis de nos caisses. Est-ce bien vrai que les Caisses sont dominées par les curés?^[3]



Conseil d'administration de la Caisse populaire Sainte-Gemma, date inconnue. On remarque la présence du curé au milieu de la première rangée, portant le col romain
[collection de la Société d'histoire de Rosemont-Petite-Patrie]

On estime qu'il y a eu en tout seize paroisses catholiques francophones dans le quartier Rosemont et huit dans le quartier La Petite-Patrie, pour un total de 24. Logiquement, le nombre de caisses populaires ayant existé dans le quartier Rosemont est d'un nombre similaire. En effet, en 1998, la Société d'histoire de Rosemont-Petite-Patrie avait recensé 19 caisses ou anciennes caisses pour tout l'arrondissement.

Dans Rosemont, on en dénombre ainsi pour les paroisses de Saint-François-Solano, Saint-Marc, Sainte-Bernadette, Notre-Dame-du-Foyer, Saint-Jean-Vianney, Saint-Esprit-de-Rosemont (anciennement Sainte-

Philomène), Sainte-Gemma, Saint-Albert-le-Grand, Saint-Eugène, Sainte-Bibiane, Saint-Bonaventure et Saint-Émile.

Dans La Petite-Patrie, on trouve des caisses ayant été associées aux paroisses de Saint-Jean-Berchmans, Saint-Étienne, Saint-Jean-de-la-Croix, Saint-Arsène, Saint-Ambroise, Saint-Édouard et Saint-Philippe.



Entrée de la Caisse populaire de Saint-Édouard à même l'église [collection de la Société d'histoire de Rosemont-Petite-Patrie]

Caisse populaire de Sainte-Philomène

Bien que la paroisse de Sainte-Philomène (qui deviendra plus tard la paroisse de Saint-Esprit) soit la plus vieille du quartier Rosemont, elle tarde à accueillir une caisse populaire. Plusieurs paroisses avoisinantes, dont Saint-François-Solano, Saint-Marc, Sainte-Bernadette, Notre-Dame-du-Foyer et Saint-Jean-Vianney ouvrent une caisse populaire avant Sainte-Philomène.

L'apparition tardive d'une caisse pour Sainte-Philomène s'explique peut-être par la présence de nombreuses banques sur la rue Masson, dont une succursale de la Banque d'épargne à l'angle de la 7^e Avenue, qui offre des services similaires à ceux d'une caisse populaire^[4].

La Caisse populaire de Sainte-Philomène ouvrira finalement ses portes le jeudi 11 mars 1948^[5]. Elle s'installe au 5465, 5^e Avenue au sous-sol de l'église Sainte-Philomène, dans la partie arrière du presbytère. Notons que ce sous-sol est aujourd'hui occupé, en partie, par la Société d'histoire de Rosemont-Petite-Patrie! La caisse y restera quinze ans.

Il est intéressant de noter les premiers membres du conseil d'administration, dont on indique le métier. Plusieurs ouvriers en font partie. On y retrouve comme président Albert Doutré, gérant à la Ferronnerie Eugène Bélanger (devenue la quincaillerie Rona Bélanger); nous y trouvons également un commis de cette ferronnerie.

Parmi les autres membres du conseil d'administration, nous avons un photographe un commis à l'hôtel de ville, un ferblantier et un commis des Usines Angus, un marchand de meubles (Labelle), et le propriétaire de Transport Ayotte, sans oublier l'aumônier. Le conseiller juridique n'est nul autre que le futur maire Jean Drapeau, travaillant à l'époque comme avocat; notons que son père Joseph-Napoléon Drapeau était alors conseiller municipal de Rosemont^[6]. On retrouve à la commission de crédit le notaire Guillet, un menuisier de l'usine Angus et un courtier en immeubles. Parmi les quatre employés, une seule caissière, deux commis et un comptable. Malheureusement, les autres rapports annuels de la Caisse n'indiquent plus le métier de ces administrateurs.



CONSEIL de LA CAISSE POPULAIRE SAINTE-PHILOMÈNE de ROSEMONT (ST-ESPRIT) en 1954.
1^{ère} rangée de g. à d.: Paul-Émile Lavigne, Paul-Émile Benoit, Dr J.E. Paquin Prés. Hon Albert Doutré Prés., Arthur Gariépy, Hector Ayotte Vic. Prés., Euclide Pellerin.
2^{ème} rangée de g. à d.: Georges Marcoux, Jean-Paul Collard, Réal Lemabre, Me Jean Brulé, Gérard Thériault, Gilbert Ouellette, Roger Parthenais, Marcel Levac, J.Arthur Pellerin, Maurice Remington.

Conseil d'administration de la caisse populaire Sainte-Philomène en 1954 [collection de la Société d'histoire de Rosemont-Petite-Patrie]

Les assemblées générales

Témoignant de la vertu démocratique et coopérative des caisses populaires, les assemblées générales sont tenues chaque année, pour chaque établissement. Durant ces rencontres, le conseil d'administration présente aux membres les faits saillants et les résultats financiers de l'année précédente, et fait voter les sociétaires sur les règlements et les orientations de la caisse, de même que l'élection des membres du nouveau conseil d'administration^[7].

Certaines assemblées sont d'ailleurs très populaires. En 1970, par exemple, le journal de Rosemont écrit que l'assemblée générale de la Caisse de Saint-Jean-Berchmans, tenue le dimanche 22 février, a attiré plus de 900 sociétaires^[8]. Le chiffre dépasse celui de l'année d'avant, où l'on avait accueilli plus 850 membres. L'événement a lieu au Centre Père-Marquette, sur la rue de Drucourt.

Bien que les assemblées soient tenues pour discuter

des activités de la caisse, il semble arriver que l'ordre du jour dévie de ces thèmes. En effet, comme il s'agit d'une réunion de plusieurs personnes résidant dans la paroisse, d'autres sujets y sont parfois discutés.

Dans *Le Devoir* du mardi 28 janvier 1947, par exemple, on raconte que lors de l'assemblée générale de la Caisse populaire Saint-Marc tenue le 19 décembre 1946, les membres dénoncent la condamnation de l'archevêque de Zagreb (à l'époque en Yougoslavie), Mgr Stepinac, à la suite d'un « procès fantoche où la justice a été bannie dès le principe ». On évoque la « défense de la civilisation chrétienne » et on revendique que le Canada, un pays de « principes de liberté et de justice », doit intervenir. En plus des journaux, la résolution est transmise aux politiciens de l'époque : le député fédéral de Maisonneuve-Rosemont Sarto Fournier, le ministre des Affaires extérieures Louis Saint-Laurent, ainsi que le premier ministre du Canada, William Lyon Mackenzie King^[9].

PARTIE 2 : ON SORT DES SOUS-SOLS D'ÉGLISE

Vu la popularité croissante des caisses populaires et le nombre de clients augmentant sans cesse, les caisses commencent à se sentir à l'étroit dans les sous-sols d'église. Dans les années 1960, elles commencent une à une à se trouver pignon sur rue.

Nous sommes dans les années de la Révolution tranquille, où les habitudes de vie et de consommation des Québécois changent rapidement; il est donc logique que l'établissement où la plupart placent leur argent suive cette tendance.

Sainte-Philomène devient Saint-Esprit-de-Rosemont

En 1963, la caisse populaire Sainte-Philomène quitte le sous-sol de son église et se déplace au 2672, rue Masson, entre la 2^e et la 3^e avenue (local maintenant occupé par le restaurant Canada Hot Dog)^[10].



Caisse populaire de Sainte-Philomène, à son ouverture en octobre 1963 [Journal de Rosemont du 23 octobre 1963]

Le 28 décembre 1968, l'établissement change de nom pour devenir la Caisse populaire de Saint-Esprit-de-Rosemont^[11]. Une annonce à cet effet est publiée dans le *Journal de Rosemont* du 15 janvier 1969. Ce changement de nom fait suite à celui de la paroisse, opéré en 1961^[12].

Deux mois plus tard, en février 1969, les membres votent pour un changement d'adresse de la caisse^[13]. Il s'agit d'une décision importante, puisque ce déménagement ne consiste pas en un simple déplacement vers un nouveau local. On choisit plutôt d'approuver l'achat d'un terrain et la construction d'un nouvel immeuble pour la caisse, de l'autre côté de la rue. Le terrain accueillait auparavant une caserne de pompiers, construite en 1909-1910 et fermée depuis 1965^[14].

Les travaux débutent en septembre 1969, inaugurés par une cérémonie officielle. La première pelletée de terre est ainsi faite en grande pompe. On peut même admirer la maquette de la future caisse dans la devanture de la Ferronnerie Bélanger et le jour de la coupure de ruban, un défilé de majorettes accompagne les responsables de la caisse devant une foule présente pour souligner l'événement^[15].

La nouvelle caisse populaire Saint-Esprit-de-Rosemont ouvre ses portes en mars 1970, au 2685 rue Masson^[16], à l'angle de la 3^e Avenue. La construction, plus imposante, est un reflet de l'heure. Le nombre de guichets passe de 4 à 8, et les bureaux à l'étage sont loués, ajoutant un revenu supplémentaire pour la caisse^[17].



Caisse populaire Saint-Esprit-de-Rosemont, sur Masson angle 3e Avenue [collection de la Société d'histoire de Rosemont-Petite-Patrie]

En avril 1970, la caisse s'adonne à une activité promotionnelle assez cocasse : pour promouvoir l'ouverture de son nouveau local, on distribue des sacs de chips gratuitement aux passants. Le journal de Rosemont du 15 avril raconte que plusieurs groupes de jeunes sont attroupés devant les portes de la caisse pour profiter de

cette promotion, créant un achalandage tellement imposant que des agents de sécurité doivent maintenir la discipline parmi la foule^[18].

L'immeuble continuera d'accueillir un local de la caisse jusqu'en 2009^[19], puis sera remplacé par un nouvel immeuble plus moderne, occupé par une succursale de la SAQ au rez-de-chaussée et des condos aux étages. Notons qu'un guichet Desjardins s'y trouve toujours, occupant l'adresse 2695.

Certaines caisses, plus modestes, n'occupent pas nécessairement des locaux de la même envergure. C'est le cas de la caisse populaire Sainte-Gemma, dont le premier local est situé au rez-de-chaussée d'un duplex. La caisse Sainte-Gemma, d'ailleurs, sera absorbée par celle de Saint-Esprit-de-Rosemont le 21 mars 1984^[20]. L'avis est signé par Jacques Parizeau, à l'époque ministre des Finances.



La caisse Sainte-Gemma dans un bas de duplex, rue Holt, 1961 [collection de la Société d'histoire de Rosemont-Petite-Patrie]

La caisse Saint-François-Solano

La caisse Saint-François-Solano est l'une des plus vieilles du quartier. Des sources divergent quant à sa date de fondation. La *Revue Desjardins* de février 1961 souligne le 25^e anniversaire de la caisse et affirme qu'elle aurait été fondée le 16 mars 1936^[21]. Pourtant, l'édition de

mars 1958 de la même publication affirme que la caisse Saint-François-Solano est devenue membre du Bureau central d'inspection et de surveillance des Caisses populaires de Montréal en janvier 1921, donc avant 1936^[22]. Quelle est donc la date réelle?

La réponse semble provenir d'un article du *Devoir* du 20 mai 1919, où l'on rapporte que la caisse Saint-François-Solano a été fondée deux jours plus tôt, soit le dimanche 18 mai 1919, suite à une rencontre présidée par l'abbé Eugène Hébert. Dans l'article, on raconte que durant la rencontre avec les paroissiens de Saint-François-Solano, l'abbé Hébert explique « le but de la caisse populaire, son fonctionnement, les garanties qu'elle présente et l'avenir qu'elle nous réserve »^[23].

On trouve dans l'article une définition intéressante des caisses populaires, telles que perçues à l'époque, notamment sur la question de la solidarité canadienne-française :

La caisse populaire est avant tout une école d'économie qui enseigne à ses membres le goût et la pratique constante de l'épargne. L'épargne est la providence du pauvre. Non seulement elle le protège contre les dangers du crédit, elle l'invite encore à mettre de côté pendant les jours de santé et de plein travail une petite réserve en vue des mauvais jours et de la vieillesse. Grâce à la pratique de l'épargne, tout homme peut s'assurer une modeste aisance et vivre convenablement. La caisse populaire est en plus une coopération d'épargnes ayant pour objet l'aide mutuelle des membres par des prêts productifs et des achats en commun. Enfin la caisse populaire est un des plus efficaces moyens de fortifier l'armature de la race et de proposer son indépendance économique. La caisse populaire mérite donc l'encouragement de tous ceux que préoccupent les questions nationales et religieuses.

À l'issue de l'exposé de l'abbé Hébert, les paroissiens de Saint-François-Solano décident à l'unanimité de fonder une caisse populaire. Le premier conseil d'administration est composé de MM. Alex. Champagne, curé, président; J.-O. Paiement, vice-président; E. Marion, gérant; J. Jeannette et I.-A. Lapalme, conseillers. La commission de crédit est composée de : N. David, président; O. Bélanger et L. Loyer. Le comité de surveillance, quant à lui, est composé de : l'abbé E. Gaudry, O. Bélanger, fils et I. Lefebvre.

Le 20 janvier 1942, le coffre-fort de la caisse est braqué! Le gérant J.-P. Renaud déclare à la police que 125 dollars ont été volés^[24].

La caisse sort du sous-sol de l'église et s'établit dans un grand local en face, au 3777 rue Dandurand, dans les

années 1950. Dans le journal *La Patrie* du 18 novembre 1953, on raconte que le changement de zonage pour le terrain où sera construite la caisse fait l'objet de désaccords. En effet, le changement a été approuvé par la Commission municipale d'urbanisme, mais désapprouvé par le chef du Contentieux municipal, Me Claude Choquette, qui estime qu'un tel changement ne sert pas l'intérêt public^[25]. Il semble que cette opposition n'ait pas empêché le nouveau local de se construire.



La caisse Saint-François-Solano en 1965 [fonds Armour Landry, Archives nationales du Québec]

Dans les années qui suivent, la caisse prend rapidement de l'expansion. Le 22 juin 1964, le secrétaire du Québec (un des ministres du conseil exécutif) Bona Arsenaault lui accorde le droit d'accueillir des clients vivant à l'extérieur des limites de la paroisse^[26].

« Avis est donné que l'honorable secrétaire de la province a approuvé que le territoire dans lequel « La Caisse Populaire de St-François-Solano », peut recruter ses membres, soit étendu, des limites de la paroisse de St-François-Solano, à celles de la ville de Montréal », signera le sous-secrétaire adjoint du Québec, Lucien Darveau^[27].



La caisse Saint-François-Solano en 1970 [collection ShRPP]

En 1972, lors de l'ouverture d'un nouveau magasin à grande surface Cooprix, au 3600, boulevard Saint-Joseph Est (aujourd'hui un Métro Plus), on annonce que la caisse de Saint-François-Solano y occupera un guichet^[28].

Puis le 31 octobre 1983, la petite caisse de Sainte-Bibiane, située au coin Saint-Michel et Dandurand (aujourd'hui un commerce de fenêtres) et ouverte en 1962, est fusionnée à la Caisse Saint-François-Solano, plus grande et située à quelques rues à l'Est^[29]. Il faut dire aussi que la promenade Masson et la caisse Saint-Esprit ne sont pas situées très loin.



Personnel de la Caisse populaire Sainte-Bibiane en 1968 [collection de la Société d'histoire de Rosemont-Petite-Patrie]

PARTIE 3 : L'ÈRE DES FUSIONS

Dans les années 1990, le Mouvement Desjardins est en grande forme, et grossit par le biais de plusieurs acquisitions^[30]. En 1997, un rapport de l'Association des Caisses populaires du secteur de l'est de Montréal indique que les caisses de l'Est de l'île regroupent plus de 350 000 membres^[31].

Toutefois, compte tenu du contexte changeant et de l'apparition du numérique, des fusions apparaissent à l'horizon.

« À l'heure où les défis s'annoncent si nombreux, et où les caisses, par secteur, opèrent des changements qui s'avèrent de plus en plus stratégiques, les gens de notre association ont, en quelque sorte, montré la voie », écrit le président du Mouvement Desjardins Claude Béland en 1997^[32].

Au congrès de 1999, les membres du Mouvement optent pour la fusion de la Confédération et des fédérations en une organisation unique. S'en suit une série de projets de fusions locales, qui sont proposés aux membres lors des assemblées générales, et sont adoptés par le biais d'un vote^[33].

Il est difficile de retracer la gymnastique exacte de toutes les fusions qui s'opèrent dans le territoire de Rosemont–La Petite-Patrie, tant elles sont nombreuses et fréquentes. Une consultation des rapports annuels de la Régie de l'assurance-dépôt du Québec permet néanmoins d'en saisir certaines tendances.

La caisse du Vieux-Rosemont

L'une des plus importantes fusions dans le quartier a lieu le 1^{er} septembre 1999. La caisse Saint-Esprit-de-Rosemont, qui avait déjà absorbé la caisse de Sainte-Gemma, est fusionnée avec celle de Saint-François-Solano, qui avait absorbé celle de Sainte-Bibiane.

Le résultat de cette fusion est appelé la Caisse Desjardins du Vieux-Rosemont. Son siège social sera situé à l'emplacement de l'ancienne Caisse Saint-François-Solano, sur la rue Dandurand^[34]. La caisse ne fera pas long feu, étant absorbée par la caisse De Lorimier en 2003^[35]. Les activités de la caisse déménagent en même temps dans l'ancien magasin Légaré, situé à l'angle de Saint-Michel et Masson. L'emplacement de la défunte caisse Saint-François-Solano a depuis été remplacé par un immeuble à condos, retrouvant un zonage résidentiel.

Désormais deux caisses

La caisse De Lorimier illustre bien les multiples acrobaties qui sont effectuées lors des fusions. Après avoir absorbé la caisse du Vieux-Rosemont, elle fusionne avec la Caisse de Villeray en 2012 pour devenir la Caisse De-Lorimier-Villeray^[36], puis avec la Caisse Préfontaine-Hochelaga en 2017 pour devenir la Caisse du Cœur-de-l'Île. Notons que l'emplacement original de la caisse De Lorimier, à l'angle du boulevard Rosemont, ferme ses portes le 12 juillet 2019^[37].

La plupart des caisses populaires de l'arrondissement seront ainsi fusionnées en 2017 sous la caisse du Cœur-de-l'Île, dont le territoire s'étend au-delà de l'arrondissement. Son siège social est situé au nord du quartier La Petite-Patrie, à l'angle de Bélanger et de Christophe-Colomb, site de l'ancienne caisse Saint-Arsène^[38].

Une plus petite caisse subsiste dans l'arrondissement, celle de Rosemont–La Petite-Patrie. Son siège social est situé à l'emplacement de l'ancienne Caisse populaire de Saint-Marc, sur la rue Beaubien à l'angle de la 1^{re} Avenue^[39].



Évolution de la bannière de la succursale Desjardins située au coin de Saint-Michel et Masson. Les images ont été prises en 2011, 2014, et 2022, illustrant les multiples fusions au fil des années [Google Street View]

La caisse populaire de Rosemont–La Petite-Patrie absorbe en 2018 la caisse Jean-Talon-Papineau, dont une partie du territoire se situe pourtant à l'extérieur de l'arrondissement. En plus du siège social, on trouve un centre de service aux locaux des anciennes caisses Sainte-Ambroise et Saint-Mathieu.

En date de 2023, il ne reste donc plus que deux caisses dans l'arrondissement : Cœur-de-l'Île et Rosemont–La Petite-Patrie. La première compte plus de 69 000 membres^[40], contre 28 931 pour la seconde^[41].



Caisse populaire Saint-Marc (date inconnue), devenue le siège social de la Caisse populaire de Rosemont–La Petite-Patrie [collection de la Société d'histoire de Rosemont-Petite-Patrie]



La caisse populaire Sainte-Arsène (1968), devenue le siège social de la caisse du Cœur-de-l'Île [collection de la Société d'histoire de Rosemont-Petite-Patrie]

PARTIE 4 : CAISSES OUVRIÈRES ET CAISSES CULTURELLES

Bien qu'il soit associé au mouvement Desjardins, le concept des caisses populaires et des caisses d'économie n'y est pas exclusif. Plusieurs autres mouvements similaires, tant ouvriers que culturels, ont existé au Québec, notamment dans l'arrondissement de Rosemont-La Petite-Patrie.

Caisse d'économie d'Angus

La Caisse d'économie d'Angus naît dans le contexte de la période de l'après-guerre, où les habitudes de consommation et d'endettement des particuliers changent. Elle est réservée aux employés des Ateliers Angus du Canadien Pacifique.

La caisse est ouverte en janvier 1949 par douze employés de l'usine, qui ne connaissent rien au domaine bancaire. Ils y souscrivent chacun 5 dollars afin de se conformer à Loi québécoise sur les coopératives^[42].

Le Canadien Pacifique accueille l'initiative avec enthousiasme, et offre un local dans le sous-sol des bureaux administratifs du site, rue Rachel. Ils fournissent en outre à la caisse le téléphone, l'électricité et le chauffage. Le siège social déménagera dans les années 1960 à l'angle de Dickson et Sherbrooke^[43].

L'aventure durera en tout 43 ans, jusqu'à la fermeture des usines en 1992, et sera soutenue par l'apport de

nombreux bénévoles. En 2002, la caisse fusionnera avec la Caisse d'économie des employés de Molson et la Caisse d'économie Alpha pour devenir la Caisse d'économie Desjardins des employé(e)s du secteur industriel (Montréal)^[44].

Caisse d'économie des Pompiers de Montréal

On peut remarquer, au coin du boulevard Saint-Joseph et de la place Chassé, la caisse d'économie des Pompiers de Montréal, associée à la Caisse du Réseau municipal.

Cette caisse, ouverte en 1945, est destinée aux pompiers de la Ville, comme son nom l'indique. Elle a été fondée par les frères Rémillard : Albert est trésorier de l'Association des Pompiers de Montréal, tandis qu'Achille est fonctionnaire pour la Ville^[45].

En 1979, elle est affiliée au mouvement Desjardins. Puis en 2004, elle fusionne avec la Caisse des employés municipaux pour devenir la Caisse d'économie des pompiers, des cols bleus et des cols blancs, avant de changer de nom en 2009 pour devenir la Caisse du Réseau municipal. Les locaux du boulevard Saint-Joseph abritent son siège social^[46].

Caisse populaire Ukrainienne de Montréal

Formant une communauté historiquement symbolique dans le quartier Rosemont, les Ukrainiens créent eux aussi des coopératives financières. Ces établissements ne revendiquent aucune affiliation avec le mouvement Desjardins, mais s'inspirent plutôt d'institutions bancaires coopératives similaires créées dans les années 1890 en Ukraine^[47].

La première caisse populaire ukrainienne, la caisse Mapeza, est fondée en 1926. Il faudra toutefois attendre jusqu'à 1940 avant qu'elle n'ouvre ses portes à ses membres. Elle referme en 1941 et rouvre en 1955. Comme pour les caisses Desjardins, elle occupe un local au sous-sol de l'église ukrainienne orthodoxe Sainte-Sophie, à l'angle de Saint-Michel et Bellechasse. Elle fusionnera avec la Caisse d'économie ukrainienne en 2003 et sera du même coup absorbée par le mouvement Desjardins pour créer la Caisse d'économie Desjardins Ukrainienne de Montréal^[48].

Deux ans plus tard, toutes les coopératives ukrainiennes fusionnent sous une seule entité, la Caisse

populaire Desjardins Ukrainienne de Montréal^[49]. Son siège social est établi à l'angle du boulevard Saint-Michel et de la rue Beaubien, en plein cœur du quartier ukrainien et à quelques pas de l'église Sainte-Sophie^[50].

Caisse populaire Canadienne Italienne

À l'instar des caisses populaires ukrainiennes, des gens d'affaires de Montréal et d'Italie créent dans les années 1970 la Fiducie canadienne italienne, qui vise à desservir et donner accès à l'épargne à la communauté italienne de Montréal. La Fiducie ouvre ses portes au 6999, boulevard Saint-Laurent, en plein cœur de la Petite-Italie^[51].

Les fondateurs de la Fiducie s'inspirent des pratiques et de la philosophie d'Alphonse Desjardins en créant un mouvement de solidarité pour la communauté italo-canadienne. Les clients peuvent se faire servir dans leur langue maternelle. Les succursales de la Fiducie sont situées tout près des églises fréquentées par la communauté^[52].

En 1997, les intérêts de la Fiducie sont absorbés par le Mouvement Desjardins, pour devenir la Caisse populaire Canadienne Italienne^[53]. On trouve plusieurs centres de services, mais le siège social conserve le même emplacement d'origine, sur le boulevard Saint-Laurent^[54].

NOTES

[1] Desjardins. *Alphonse Desjardins (1854-1920)*. Consulté en avril 2023. <https://www.desjardins.com/a-propos/desjardins/qui-nous-sommes/notre-histoire-musee/alphonse-desjardins/index.jsp>

[2] Gaétan Nadeau. *Angus : du grand capital à l'économie sociale – 1904-1992*. Éditions Fides, 2^e éd, 2020, page 50.

[3] *La Caisse populaire Desjardins*, novembre-décembre 1936, vol. 2, no 6, page 2.

[4] Un vaste dossier sur les banques a été publié dans un bulletin de la Société d'histoire de Rosemont-Petite-Patrie l'année dernière.

[5] *Le Devoir*, lundi 15 mars 1948, vol. XXXIX, no 61, page 7.

[6] Archives de Montréal. Reportage photographique sur le conseiller Joseph-Napoléon Drapeau. 6 septembre 1960 (production). <https://archivesdemontreal.ica-atom.org/joseph-napoleon-drapeau-conseiller-jean-paul-gill-6-septembre-1960>

[7] Desjardins. *Assemblées générales annuelles des caisses*. Consulté en avril 2023. <https://www.desjardins.com/page-renvoi/assemblees-generales-annuelles.jsp>

[8] *Le Journal de Rosemont*, mercredi 4 mars 1970, vol. XXXI, no 9, page 9.

[9] *Le Devoir*, mardi 28 janvier 1947, vol. XXXVIII, no 21, page 7.

[10] Promenade Masson. *L'artère en histoire*. Le 13 septembre 2018. <https://www.promenademasson.com/fr/lartere-en-histoire-4/>

[11] *Le Journal de Rosemont*, mercredi 15 janvier 1969, 22^e année, no 52, page 2.

[12] Gaétan Nadeau. *Angus : du grand capital à l'économie sociale – 1904-1992*. Éditions Fides, 2^e éd, 2020, page 55.

[13] *Le Journal de Rosemont*, mercredi 7 janvier 1970, 23^e année, no 51, page 3.

[14] Promenade Masson. *L'artère en histoire*. Le 13 septembre 2018. <https://www.promenademasson.com/fr/lartere-en-histoire-4/>

[15] *Le Journal de Rosemont*, mercredi 24 septembre 1969, Vol 23, No 36, pages 6-7.

[16] *Ibid.*

[17] *Ibid.*

[18] *Le Journal de Rosemont*, mercredi 15 avril 1970, vol. XXXI, no 15, page 3.

[19] Promenade Masson. *L'artère en histoire*. Le 13 septembre 2018. <https://www.promenademasson.com/fr/lartere-en-histoire-4/>

[20] *Gazette officielle du Québec*, 7 avril 1984, 116^e année, no 14, page 1417.

[21] *Revue Desjardins*, février 1961, vol. XXVII, no 2, page 24.

[22] *Revue Desjardins*, mars 1958, vol. XXIV, no 3, page 46.

[23] *Le Devoir*, mardi 20 mai 1919, vol. X, no 117, page 2.

[24] *La Patrie*, mercredi 21 janvier 1942, 63^e année, no 275, page 7.

[25] *La Patrie*, mercredi 18 novembre 1953, 75^e année, no 224, page 3.

[26] *Gazette officielle du Québec*, 4 juillet 1964, 96^e année, no 27, page 3605.

[27] *Ibid.*

[28] *L'Action Nationale*, décembre 1972, vol. LXII, no 4, page 313.

[29] *Gazette officielle du Québec*, 3 décembre 1983, 115^e année, no 48, page 5477.

[30] Histoire du Québec. *Desjardins à la fin du 20^e siècle*. Consulté en avril 2023. <https://histoire-du-quebec.ca/desjardins-fin-20-siecle/>

[31] Association des caisses populaires du secteur de l'est de Montréal. *Un secteur avant-gardiste – 1972-1997*. Publié en 1997, page 9.

[32] *Ibid.* p. 1.

[33] Histoire du Québec. *Desjardins à la fin du 20^e siècle*. Consulté en avril 2023. <https://histoire-du-quebec.ca/desjardins-fin-20-siecle/>

[34] Québec Entreprise. *Caisse Populaire Desjardins du Vieux-Rosemont*. Consulté en avril 2023. <https://www.quebecentreprises.com/caisse-populaire-desjardins-du-vieux-rosemont-b568/>

[35] Selon le Registraire des entreprises du Québec.

[36] Bulletin de l'Autorité des marchés financiers, 20 janvier 2012, vol. 9, no 3, page 134.

[37] Emmanuel Delacour. *Une Caisse Desjardins de Rosemont ferme ses portes*. Journal Métro, Montréal, le 11 juillet 2019.

[38] Caisse Desjardins du Cœur-de-l'île. *À propos de la caisse*. Consulté en avril 2023. <https://www.desjardins.com/votre-caisse/a-propos-caisse/?transit=81530015>

[39] Caisse Desjardins de Rosemont–La Petite-Patrie. *À propos de la caisse*. Consulté en avril 2023. <https://www.desjardins.com/votre-caisse/a-propos-caisse/?transit=81530140>

[40] Caisse Desjardins du Cœur-de-l'île. *À propos de la caisse*. Consulté en avril 2023. <https://www.desjardins.com/votre-caisse/a-propos-caisse/?transit=81530015>

[41] Caisse Desjardins de Rosemont–La Petite-Patrie. *À propos de la caisse*. Consulté en avril 2023. <https://www.desjardins.com/votre-caisse/a-propos-caisse/?transit=81530140>

[42] Gaétan Nadeau. *Angus : du grand capital à l'économie sociale – 1904-1992*. Éditions Fides, 2^e éd, 2020, page 177.

[43] *Ibid.* p. 179-182.

[44] *Ibid.* p. 182.

[45] Caisse du Réseau Municipal. *Notre Histoire*. Consulté en avril 2023. <https://desjardinsmunicipal.com/a-propos-de-nous/notre-histoire/>

[46] *Ibid.*

[47] Gaétan Nadeau. *Angus : du grand capital à l'économie sociale – 1904-1992*. Éditions Fides, 2^e éd, 2020, page 154.

[48] *Ibid.*

[49] *Ibid.* p. 155.

[50] Caisse populaire Desjardins Ukrainienne de Montréal. *À propos de la caisse*. Consulté en avril 2023. <https://www.desjardins.com/votre-caisse/a-propos-caisse/?transit=81530347>

[51] Claude Lafleur. *L'héritage de la Fiducie canadienne italienne - Une «caisse» comme outil d'intégration de la communauté italienne*. *Le Devoir*, 19 avril 2008.

[52] *Ibid.*

[53] *Gazette officielle du Québec*, 30 juillet 1997, 129^e année, no 31, page 5245.

[54] Caisse populaire Canadienne Italienne. *À propos de la caisse*. Consulté en avril 2023. <https://www.desjardins.com/votre-caisse/a-propos-caisse/?transit=81530606>

Le nouveau Rosemont (Est de Rosemont), partie 2 : section sud-est

La paroisse NOTRE-DAME-DU-FOYER et les principales institutions du boulevard Rosemont

Christiane Guoin^[1]

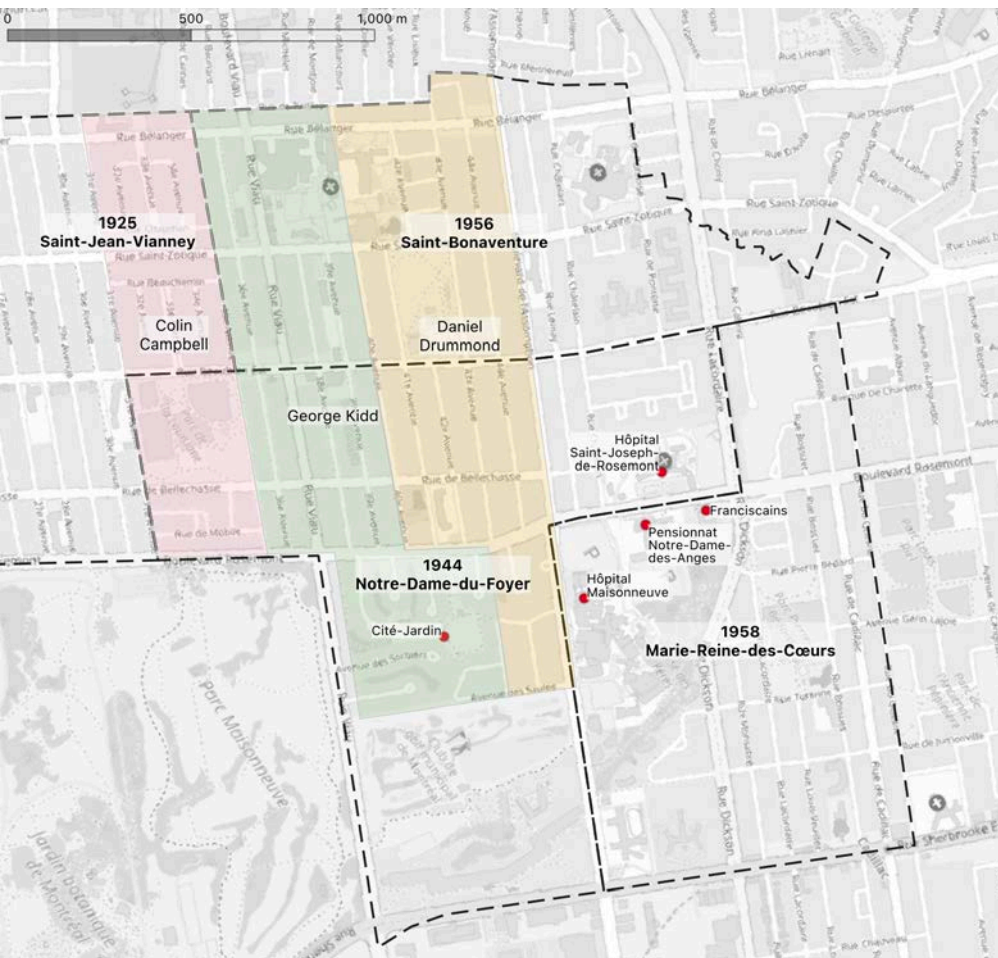
Présidente de la ShRPP

Lors d'un précédent article^[2] nous avons présenté les débuts du lotissement de l'est de Rosemont, plus particulièrement celui du Parc Champlain et la création de la paroisse Saint-Jean-Vianney. En

1944, cette paroisse fut scindée cette fois à la suite du développement du projet de Cité-Jardin du Tricentenaire. Est alors née la paroisse Notre-Dame-du-Foyer. Le présent article traite plus spécifiquement de cette paroisse et des institutions qui l'entourent.

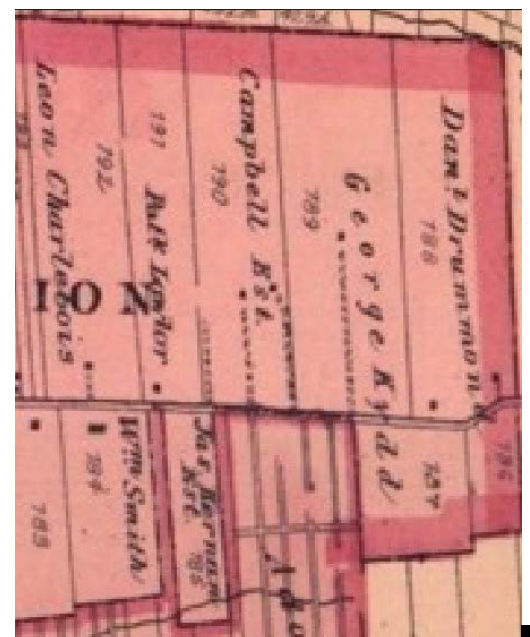
Les débuts

Rappelons rapidement la genèse du territoire. En 1825, 26 familles se partagent l'immense territoire de la Côte-de-la-Visitation, section de la grande paroisse de Montréal. La plupart des résidents sont fermiers ou jardiniers, quelques carriers se mêlent parmi eux. À cette époque, on y trouve plus de noms francophones qu'anglophones. Ce sont les premiers colons de Rosemont.



[Justin Bur / base: OpenStreetMap]

La population augmente suffisamment pour justifier la création du village de la Côte-de-la-Visitation en 1870. On retrouve alors plusieurs nouveaux arrivants parmi les propriétaires des lots : des Écossais surtout. Dans le territoire qui nous concerne, on retrouve des noms tels que Drummond, Kidd, et Campbell. Ils sont éleveurs de chevaux, de vaches; possèdent des arbres fruitiers et cultivent des choux, des patates, du fourrage, etc. De grands lopins de terre commencent dans une partie de ce qui deviendra le



Extrait de l'Atlas Hopkins (1879)



Fauchage sur la terre de Georges Kidd, aujourd'hui Cité Jardin.

SHRPP-A-394

394

Collection photos de la ShRPP

parc Maisonneuve et montent jusqu'à l'actuelle rue Bélanger (limite nord du village). Les terres sont coupées ou limitées par le chemin de la Côte-de-la-Visitation.

La photo ci-contre nous montre des travailleurs agricoles fauchant le foin sur la terre de George Kidd; nous n'avons malheureusement pas l'année de la photo mais c'est définitivement avant 1945.

La pression immobilière finit par toucher cette portion de Montréal. Les grands champs sont vendus à des promoteurs immobiliers. En 1909, ce sont les lots 190 et 191 qui sont les premiers touchés : c'est le lotissement nommé Parc Champlain. Suivront les terres de George Kidd et de Daniel Drummond,

laissant de vastes terrains pour des projets institutionnels et religieux.

Les Franciscains et le pensionnat Notre-Dame-des-Anges

La première institution importante à s'installer sur ce territoire est celle des Franciscains. C'est en 1914 que les Pères Franciscains construisent un couvent et ensuite un cloître sur le boulevard Rosemont,



Les Pères Franciscains, Blvd. Rosemont, Montréal.
L'Allée de la Grotte.

Carte postale, BANQ

près de la rue Dickson. En fait, à l'est de l'Assomption jusqu'à Dickson ce territoire appartiendra plutôt à la paroisse Marie-Reine-des-Coeurs, fondée en 1958 et dirigée par les Montfortains. On est alors en pleine campagne. Sur le vaste terrain des Franciscains, on retrouve de grands jardins servant à leur subsistance. On y aménage un cimetière et une grotte dédiée à Notre-Dame-de-Lourdes.

Aux bâtiments initiaux se sont ajoutées une nouvelle aile et une infirmerie. Le dernier ajout au couvent fut l'érection d'une magnifique chapelle de style moderne en 1960. Celle-ci a ouvert

ses portes pour la dernière fois le 2 octobre 2022.

Le couvent est maintenant fermé depuis la fin de l'automne 2022. Comme dans plusieurs autres communautés, le déclin du recrutement et le vieillissement des membres forcent les Franciscains à se replier dans des lieux plus conformes à leur nouvelle réalité. Les 9 frères restants se sont relocalisés quelques rues plus loin à l'est. Déjà en 2016, l'infirmierie a fermé ses portes et en 2017 l'occupation du bâtiment était restreinte.



Carte postale, BANQ

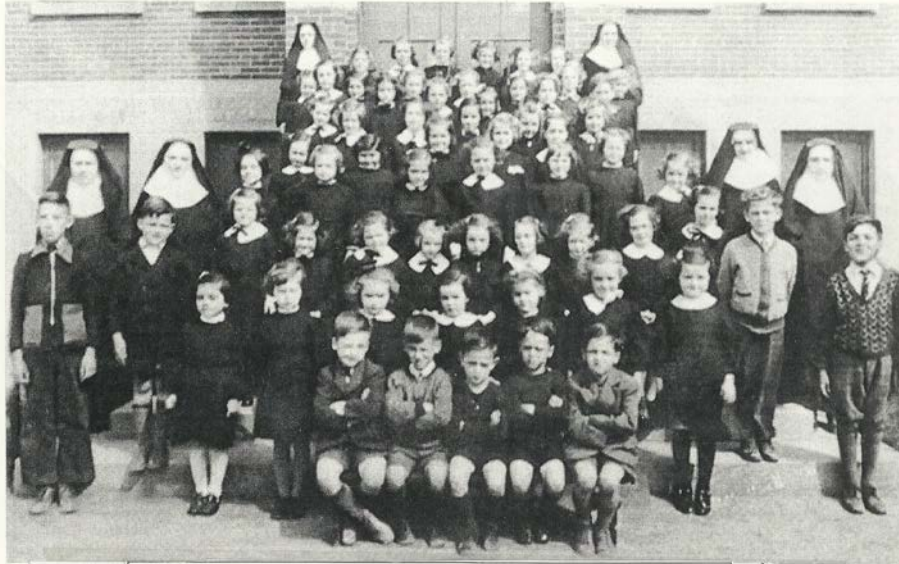
Le bâtiment est toutefois classé d'intérêt patrimonial par la ville de Montréal. Le promoteur Prével avec la firme NOS architectes est en voie d'élaborer un projet résidentiel et communautaire pour le site^[3].



Collection photos, ShRPP

Pensionnat Notre-Dame des Anges

Juste un peu à l'ouest, sur le boulevard Rosemont toujours, on trouve le Pensionnat Notre-Dame-des-Anges, fondé en 1940 par les Sœurs Franciscaines de l'Immaculée Conception^[4] qui avaient déjà installé, depuis 1934, leur provincialat dans le bâtiment. À sa création, le PNDA compte 34 pensionnaires et 10 externes. Le journal *Le Canada* mentionne le 12 août 1940 : « *Ce pensionnat pour jeunes filles, situé à l'extrémité est du boulevard Rosemont est très près de la ville, et néanmoins il offre à ses élèves tous les avantages de la campagne.* »



Jeunes pensionnaires du couvent Notre-Dame-des-Anges vers 1940
SHRPP-RA-2435

Don: Aline et Roger Sabourin

Collection photos, ShRPP

La vocation de l'école change avec le temps. Vers 1940, il semble ouvert autant

aux garçons qu'aux filles, pour être ensuite réservé aux filles. En 1965 l'école est agrandie d'une aile moderne. Les religieuses dirigent le pensionnat jusqu'en 1997. Aujourd'hui le PNDA n'offre plus de pensionnat et se consacre à l'enseignement du niveau préscolaire et primaire de nouveau pour garçons et filles et seulement dans la nouvelle aile.

L'ancien couvent est vendu à la Fondation de l'Hôpital Maisonneuve-Rosemont qui le rénove et qui y installe le Pavillon Claudine D'Amours du Centre de recherche de l'Hôpital Maisonneuve-Rosemont, inauguré le 30 septembre 2021. C'est une belle histoire de préservation du patrimoine.



Google Street View

Cité-Jardin du Tricentenaire

La Cité-Jardin du Tricentenaire est un projet de l'Union économique d'habitations créé pour souligner les 300 ans de fondation de Montréal (1942).

Le projet était au départ très ambitieux et englobait une grande partie, sinon la totalité, du quadrilatère compris entre les rues Sherbrooke, Viau, Rosemont et Dickson, excluant les terrains des Pères Franciscains. C'était un grand projet inspiré du mouvement des cités-jardins issu des idées de Ebenezer Howard, urbaniste, à la toute fin du 19e siècle.

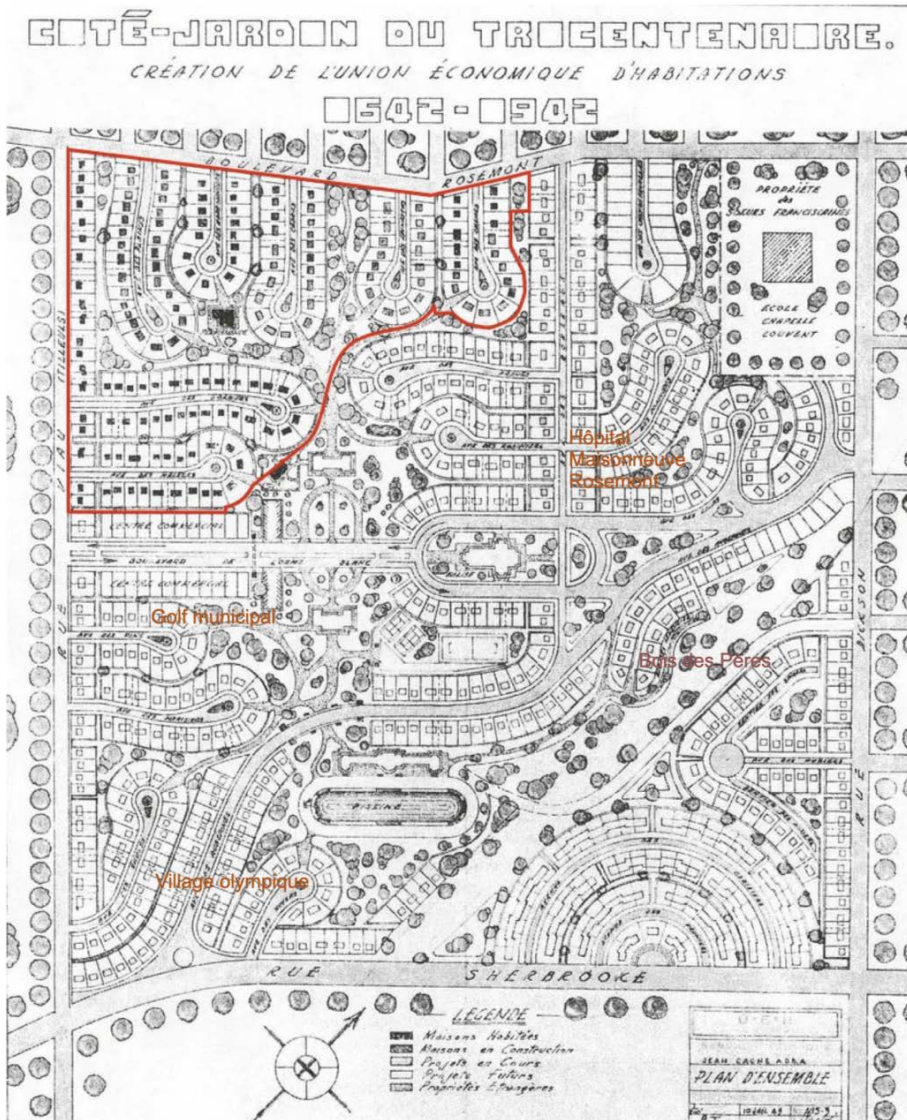


Collection photos, ShRPP

Voici le plan du projet (version de 1945) auquel sont ajoutées en rouge les limites de la partie réalisée de la Cité-Jardin.

Le nouveau développement est caractérisé par des maisons unifamiliales de quelques styles différents, des rues dont les noms rappellent les essences particulières d'arbres qui les bordent, ainsi que par un réseau de sentiers piétonniers dissocié du système de rues. La photo ci-dessus montre les pionniers du projet (avril 1942).

Cet ensemble particulier est protégé et considéré à valeur patrimoniale. L'Association des résidents de la Cité-Jardin (2004) veille de près à cet aspect.



Plan révisé en janvier 1945 par Jean Gagné, arpenteur, pour l'Union économique d'habitations [<http://cite-jardin.ca/historique/>] / Annotations Justin Bur



Collection photos, ShRPP

Paroisse Notre-Dame-du-Foyer

La venue de la Cité-Jardin amène la nécessité de fournir les services nécessaires à cette nouvelle population. La paroisse Notre-Dame-du-Foyer est ainsi fondée en 1944. Son église actuelle, au 5999, 40e Avenue, fut inaugurée en 1952, construite en pierre dans le style Dom Belot. Fermée en 2019-20, l'église, encore solide mais qui nécessite une réparation au toit, fait l'objet de revendications pour son achat par la ville et sa transformation en centre communautaire et de services, chose qui fait cruellement défaut dans l'est de l'arrondissement. L'initiative citoyenne est inscrite dans la banque Memento d'Héritage Montréal.



L'école du même nom est située sur une ancienne ferme qui a été expropriée pour permettre que l'école joute l'église (voir article^[5]). La photo à gauche présente les religieuses et le curé Brabant.

La CÉCM fit construire également au 5270 rue Bellechasse un couvent pour loger les enseignantes de l'école : les sœurs dominicaines de la congrégation

Collection photos, ShRPP

Notre-Dame. Elles y habitèrent de 1956 aux années 2000. Cet édifice fait l'objet d'une demande de changement d'usage ; le zonage actuel est pour usage culturel et une demande de construction pour un immeuble de 30 logements aurait été sur la table. Nous ne savons pas où en est rendue cette demande.



Collection photos, ShRPP



Collection photos, ShRPP

L'esprit de coopération habite les habitants de la Cité-Jardin qui fonde en 1942 la Caisse populaire de l'Union économique d'Habitations qui sera dissoute et remplacée en 1945 par la Caisse populaire de la Cité du Tricentenaire – paroisse Notre-Dame-du-Foyer. Elle occupe alors un petit espace dans le local de permanence de la Cité-Jardin. Son nom sera abrégé en 1952 pour Caisse populaire Notre-Dame-du-Foyer. Les locaux de la permanence devenant trop petits pour répondre à l'achalandage, la caisse séjourne à quelques endroits y compris le sous-sol du presbytère sur Rose-

mont. Elle fit construire en 1964, un édifice au 5140 rue Bellechasse, à ce bâtiment on ajoutera un étage et on l'agrandira vers l'avant. Elle occupera cet espace jusqu'en 2010; à ce moment elle a pris le nom de Caisse populaire Nouveau-Rosemont. Elle est fusionnée vers cette période. L'immeuble est maintenant occupé par une garderie.

L'hôpital Saint-Joseph-de-Rosemont pour tuberculeux et l'Hôpital Maisonneuve

D'autres institutions voient le jour et structurent davantage ce quartier.

Vers 1948-1950 est construit, toujours en plein champ, le sanatorium Saint-Joseph de Rosemont pour tuberculeux. Il sera annexé pour devenir le Pavillon Rosemont de l'Hôpital Maisonneuve-Rosemont. Cet édifice est toujours en place et ne fait pas l'objet de rénovation majeure.

L'hôpital Maisonneuve, fondé par les Sœurs de la Charité (dites Sœurs Grises), est inauguré en 1954. C'est un hôpital moderne que l'on construit là. Denis Goulet écrit dans son livre sur l'histoire de l'hôpital^[6].

«... elles sont ambitieuses. Pas question de copier les organisations existantes. On souhaite innover non seulement sur le plan de l'organisation des soins, mais aussi sur celui des installations médicales. On a même prévu la construction d'une école d'infirmières où le régime d'enseignement sera distinct de celui des autres institutions du genre. Mieux encore, une résidence pour les internes est dans les plans, ce qui laisse présager de fortes activités d'enseignement ».



Hôpital Maisonneuve-Rosemont

Cet hôpital dit moderne en 1950 a, 73 ans plus tard, grand besoin de soin! Une reconstruction complète est d'abord prévue mais nous apprenions dernièrement que l'édifice principal sera finalement conservé. À suivre.

NOTES

- [1] Cet article a bénéficié d'apport d'autres membres de la ShRPP : des recherches d'Alix Évrard; des photos de Marcel Cadieux et Alain Mondor; des plans en infographie de Justin Bur et de la révision de Louis Delagrave.
- [2] Voir l'article sur le Parc Champlain et la paroisse Saint-Jean-Vianney dans le bulletin [vol. 19 no 1 \(mars 2021\)](#).
- [3] Pour en savoir plus, voir [l'énoncé d'intérêt patrimonial réalisé en 2017 par la Ville de Montréal](#).
- [4] Pour en savoir plus sur les [Sœurs Franciscaines de l'Immaculée Conception](#).
- [5] L'article « Profession boucher » paru dans le bulletin [vol. 19 no 2 \(juin 2021\)](#).
- [6] Goulet, Denis. *L'hôpital Maisonneuve-Rosemont : une histoire médicale, 1954-2004*. Montréal, Septentrion, 2004: 174p.



*Feature. Cité-Jardin / 15 août 1942 – Conrad Poirier
Archives nationales du Québec à Montréal, P48,S1,P7863*

La Société



Vous aimez l'histoire ?

Vous aimeriez en savoir davantage sur l'évolution d'un des plus attrayants arrondissements de Montréal ?

Berceau des usines Angus, carrières de pierre grise devenues parcs, vitrine du patrimoine ecclésial et éducatif du XX^e siècle, symphonie de briques et d'escaliers, rues commerciales authentiques, et plus encore : l'arrondissement a bien des choses à raconter.

Joignez-vous à notre groupe de passionnés d'histoire locale.

Fondée en 1992, la Société d'histoire Rosemont-Petite-Patrie est un organisme à but non lucratif voué à la promotion de l'histoire de l'arrondissement.

La Société organise des conférences, des promenades, des expositions, effectue des recherches et diffuse des publications. Elle s'implique dans la préservation du patrimoine et est membre de la Fédération Histoire Québec.

Son financement est assuré par les cotisations des membres, les dons et les contributions financières de partenaires, ainsi qu'à l'aide de la vente de publications telles que le livre *Rosemont-La Petite-Patrie, Il y a longtemps que je t'aime*.

Le coût de l'adhésion individuelle annuelle est de 35 \$ avec accès gratuit aux conférences et aux promenades. Il est aussi possible de payer une adhésion individuelle de soutien à 20 \$, l'inscription aux activités est alors réduite à 5 \$ au lieu de 10 \$ pour les non-membres.

LE BULLETIN VOLUME 21, NUMÉRO 1
JUN 2023

Coordination, mise en page : Justin Bur
Conception graphique : Marcel Cadieux

Édité par :

La Société d'histoire Rosemont-Petite-Patrie
5442, 6e Avenue, Montréal (Québec) H1Y 2P8
Téléphone : (514) 728-2965
Courriel : info@histoireppp.org
Site internet : www.histoireppp.org
facebook.com/SocieteHistoireRPP

Conseil d'administration

Présidente : Christiane Guoin
Vice-président : Justin Bur
Secrétaire : Élisabeth Pilon
Trésorier : Louis Delagrave
Administrateurs-trices :
Marcel Cadieux, Alix Évrard

Dépôt légal :

Bibliothèque et Archives nationales du Québec

