

LINTEAU, Paul-André, *Maisonneuve : Comment des promoteurs fabriquent une ville*. Montréal, Les Éditions du Boréal Express, 1981. 280 p., cartes et illus. \$13.95.

John C. Weaver

Volume 36, Number 1, juin 1982

URI: <https://id.erudit.org/iderudit/304036ar>

DOI: <https://doi.org/10.7202/304036ar>

[See table of contents](#)

Publisher(s)

Institut d'histoire de l'Amérique française

ISSN

0035-2357 (print)

1492-1383 (digital)

[Explore this journal](#)

Cite this review

Weaver, J. C. (1982). Review of [LINTEAU, Paul-André, *Maisonneuve : Comment des promoteurs fabriquent une ville*. Montréal, Les Éditions du Boréal Express, 1981. 280 p., cartes et illus. \$13.95.] *Revue d'histoire de l'Amérique française*, 36(1), 112–118. <https://doi.org/10.7202/304036ar>

LINTEAU, Paul-André. *Maisonneuve: Comment des promoteurs fabriquent une ville*. Montréal, Les Éditions du Boréal Express, 1981. 280 p., cartes et illus. \$13.95

En 1967, l'historien américain Roy Lubove recommandait aux spécialistes de l'histoire urbaine de se concentrer sur «l'étude du processus

de création d'une ville dans le temps». Il affirmait que l'urbanisation devait s'interpréter en examinant les décisions prises par les institutions immobilières, les entreprises de transport, les chefs d'industrie, les architectes et autres. Il croyait avec raison que l'urbanisation devait être étudiée par des moyens qui dépassaient les modèles abstraits conçus par des géographes et des sociologues. Paul-André Linteau a fait siens les objectifs visés par Lubove et a produit l'une des rares monographies nord-américaines qui visent à retracer le processus de formation d'une ville de banlieue. Son étude sur Maisonneuve avance des observations qui rejoignent les études nord-américaines de plus en plus nombreuses sur le développement foncier, les transports en commun, les services publics et les campagnes d'embellissement des villes. En outre, Linteau, en soulevant le problème des promoteurs de banlieue, donne corps à une deuxième grande tradition historiographique. Les manœuvres de la famille Desjardins, de Charles-Théodore Viau et de beaucoup d'autres permettent à Linteau de tenter d'exorciser le fantôme clérico-nationaliste. L'auteur a découvert par hasard, au cours d'une recherche qu'il effectuait dans le journal *Le Devoir* (pour la période 1910-1929), une bonne quantité de pages publicitaires faisant la promotion de Maisonneuve en banlieue de Montréal, et ces pages révélaient l'existence d'une double anomalie dans le discours clérico-nationaliste traditionnel. Cette publicité mettait en lumière, d'une part, l'existence d'une bourgeoisie canadienne-française pleine de dynamisme commercial, et, d'autre part, le fait que cette inclination pour les affaires chez ces Canadiens français se manifestait en milieu urbain et, de surcroît, dans la promotion du développement urbain. De concert avec Jean-Claude Robert, l'auteur a, par la suite, entrepris des recherches fructueuses, qui ont abouti à la découverte d'une percée canadienne-française dans le domaine de l'immobilier au début du XIXe siècle. *Maisonneuve* se situe alors à la croisée de deux traditions historiographiques, mais, en dernière analyse, l'ouvrage privilégie le contexte québécois aux dépens des perspectives plus globales offertes par la façon dont Lubove aborde l'histoire urbaine. Pour un lecteur qui n'est pas canadien-français, il semble que Linteau évite à maintes reprises des comparaisons de type national ou continental et accepte la controverse historiographique québécoise comme étant suffisamment riche en possibilités d'analyse. À l'appui de ce choix, on peut dire que la relative disponibilité des sources publiées concernant les deux courants historiographiques justifiait l'orientation de Linteau. Il reste cependant qu'il y avait suffisamment de matière pour donner à l'étude de Maisonneuve une dimension nord-américaine, ce qui aurait mis en valeur ses traits communs et ses caractéristiques propres.

La majeure partie de l'ouvrage décrit la façon dont les promoteurs de Maisonneuve ont manipulé, pour en tirer profit, un ensemble d'avantages politiques. Ils ne se comportèrent pas en spéculateurs passifs attendant que l'inexorable flot de la croissance montréalaise vienne engloutir leur propriété, encore que Linteau fasse état d'un élément conjoncturel dans la croissance de Montréal et la promotion de banlieue. Faisant appel à diverses stratégies, selon les étapes, les promoteurs s'empressèrent d'obtenir de la ville des services publics et des embellissements, ce

qui eut pour effet de séduire les habitants mais aussi d'alourdir le fardeau de la dette municipale. Ironiquement, à mesure que les promoteurs vendaient leur propriété aux investisseurs en logements, résidents ou spéculateurs, leur participation à l'allègement du fardeau fiscal allait en diminuant. Ainsi, l'auteur, tout en nous décrivant en détail les travaux publics, les encouragements financiers à l'industrie, les concessions municipales d'exploitation exclusive et les embellissements urbains, se préoccupe des problèmes de classes et de pouvoir, des décisions prises par une minorité centrée sur ses intérêts propres. On a l'impression d'une communauté créée «du haut vers le bas», et l'opposition ouvrière est à peine perceptible. Pourtant, Linteau ne présente pas Maisonneuve comme une simple tranche d'histoire des affaires. Il a découvert des preuves d'opposition aux promoteurs; également, il s'est rendu compte, parce que le processus d'urbanisation comprenait plus que les actions d'une élite, que la croissance de la communauté était le résultat de milliers de décisions banales prises dans des foyers où l'on avait en vue tout d'abord de s'assurer un toit et du travail. Maisonneuve a été peuplée en majorité par des Québécois d'origine autre que montréalaise, et même si on ne dispose que de comptes rendus de journaux concernant leur origine, l'hypothèse plausible qu'ils venaient de régions rurales renforce la critique que l'on peut faire d'une supposée préférence des Canadiens français pour un mode de vie agraire. Il a été possible de rassembler plus de données statistiques collectives en vue d'une ébauche d'histoire sociale concernant l'occupation des résidents et leur statut de locataires. En 1911, environ 45% des travailleurs et 66% des travailleuses de Maisonneuve oeuvraient dans le secteur manufacturier. Parmi les chefs de famille, les occupations qui reviennent le plus souvent sont celles de journalier, de charpentier, de «cordonnier» et de machiniste. Une petite remarque en passant: le tableau 6.7, qui présente quelques-uns de ces renseignements est incomplet (les totaux sont absents) et il contient une erreur (si le chiffre 545 représente 14,2%, et si celui de 210 correspond à 5,5%, le chiffre 126 ne peut représenter 5,3%). Ces observations n'affectent aucunement la thèse développée dans le chapitre intitulé «Une ville ouvrière». Cependant, elles contribuent à donner l'impression qu'on est en face d'une production hâtive, impression qui se renforce si l'on regarde les cartes. Les statistiques les plus frappantes ont trait à l'occupation des demeures par des locataires. Près de 90% des chefs de ménage étaient de ce nombre. Cela avait des conséquences sur le plan politique, puisque seuls les propriétaires pouvaient aspirer aux postes publics ou voter sur des règlements municipaux, lorsqu'une sanction était requise pour leur adoption. «Ville ouvrière, Maisonneuve n'est pas dirigée par les ouvriers.»

Entre les promoteurs et les locataires, il devait y avoir d'autres preneurs de décisions à intervenir dans le processus de développement de la ville, par exemple les investisseurs qui spéculaient sur les édifices, les entrepreneurs en construction et les propriétaires fonciers. Eu égard à l'accent mis par l'ouvrage sur la participation active de la bourgeoisie canadienne-française dans la création de Maisonneuve, il eût été intéressant de voir jusqu'à quel point cette emprise du développement pénétrait

les autres niveaux de décision. Est-ce que les spéculateurs et les entrepreneurs dans le domaine de la construction ainsi que les propriétaires fonciers provenaient de la communauté francophone, comme on s'y serait attendu? Les métiers de la construction étaient-ils intégrés dans des firmes relativement importantes qui entreprirent la construction d'îlots entiers, ou bien la construction était-elle en grande partie le fait de petits entrepreneurs? Étant donné le contraste entre les énormes sommes d'argent manipulées par les promoteurs et l'infime portion de propriété foncière possédée par les ouvriers, on a davantage raison de penser que quelque chose aurait pu être dit sur la construction. Il est dangereux de proposer que les bénéfices économiques se répartissent entre les différentes classes économiques, mais c'est ce qui arrive à l'occasion, et, dans ce domaine manipulé qu'est le développement urbain, c'est vers la construction que les entrepreneurs, les vendeurs de matériaux de construction et les journaliers ont eu à se tourner pour obtenir leur petit morceau du gâteau. En d'autres mots, il existe plus de groupes économiques ayant participé à l'histoire de Maisonneuve à ses débuts que la «haute bourgeoisie» et le prolétariat industriel. Le volume nous offre un passage sur l'industrie de la chaussure qui, selon le recensement de 1911 (tableau 6.6), employait moins d'hommes que les métiers de la construction. La raison de l'importance donnée à ce secteur est qu'il s'inscrit dans un examen de la stratégie du développement industriel de la ville. Cela étant admis, il reste que l'importance des métiers de la construction aurait justifié un commentaire étendu. Bien qu'il y ait place pour un ajustement à la hausse du nombre d'hommes travaillant dans les fabriques de chaussures, le fait demeure que beaucoup d'individus à Maisonneuve ont bénéficié à certains égards de la construction même de la ville. Un certain nombre des ouvriers de la construction étaient locataires parce que — mis à part le manque d'économies — cela répondait peut-être mieux à leur besoin d'avoir à chercher plus souvent de l'emploi. Une telle observation n'aurait pas ébranlé l'impression d'injustice sociale, mais aurait ajouté une nuance d'ordre historique. En plus d'inclure une certaine analyse de la construction elle-même de Maisonneuve, il aurait valu la peine de compléter l'étude portant sur la situation des logements locatifs par des commentaires sur les propriétaires fonciers. Étaient-ils des francophones appartenant à des professions libérales, des veuves ayant hérité d'une succession, des corporations, des associations financières? Il est tout à fait possible que les archives du bureau d'enregistrement des comtés d'Hochelaga et Jacques-Cartier n'aient pu être utilisées pour un travail aussi détaillé, mais elles sont citées ailleurs. On peut concevoir que les rôles d'évaluation ne contiennent pas les renseignements de base nécessaires concernant les propriétaires, bien que le fait que l'allusion à des variables, dans le rôle d'évaluation (p. 172), ne corresponde pas entièrement avec la description présentée en bibliographie, empêche l'auteur de cette critique de déterminer avec exactitude la portée des sources. Si le matériel avait été disponible, une simple opération d'échantillonnage aurait pu rapporter des renseignements intéressants. Sur d'autres sujets de nature sociale où les sources étaient minces, Linteau a soulevé les questions pertinentes et a poursuivi son analyse en se basant de façon

judicieuse sur des fragments de preuves de même que sur des observations d'autres chercheurs, tels Everett C. Hugues et Terry Copp. Pour ce qui est des phases intermédiaires entre le développement et la composition de la communauté, Linteau a laissé un blanc dont l'explication se retrouve dans le titre du livre: «Comment des *promoteurs* fabriquent une ville». Une telle définition constitue le privilège de l'auteur, mais c'est aussi une limite.

Ayant fait beaucoup pour se débarrasser des concepts erronés concernant «la mentalité rustique», Linteau aurait très bien pu se débattre avec la littérature secondaire existante pour comparer les promoteurs de Maisonneuve avec d'autres, ailleurs en Amérique du Nord. Plusieurs occasions se présentent à l'esprit. Son importante observation sur l'évolution d'une seconde génération de promoteurs au début du XXe siècle démontre qu'il a voulu se soustraire à une analyse plus large. La seconde génération a mis sur pied des compagnies de développement foncier remplies d'administrateurs et d'actionnaires. «Cette nouvelle génération sera très impliquée dans le couronnement de l'activité foncière qu'est la création du parc Maisonneuve.» (p. 195). Une façon plus universelle d'aborder le sujet aurait mis la découverte d'une émergence précoce de sociétés à responsabilité limitée dans le développement foncier en relation avec un phénomène de consolidation dans le secteur manufacturier canadien; elle aurait aussi modifié l'image du développement au Canada du secteur immobilier présentée par James Lorimer dans *The Developers*. L'étude de ce dernier portant sur les années postérieures à 1945 donne l'impression que les entreprises contemporaines intégrées et de grande envergure doivent beaucoup aux projets de logement et aux orientations d'après-guerre de la Société centrale d'hypothèque et de logement. Il semble maintenant que l'évolution capitaliste vers la consolidation ait eu des racines beaucoup plus lointaines. Il est également intéressant de noter que les facteurs mêmes que Linteau cite comme attirant la bourgeoisie canadienne-française vers le développement foncier sont exactement les mêmes que ceux qui expliquent l'influence convergente de la bourgeoisie locale qui s'exerce dans le secteur immobilier dans d'autres villes. «La nature des transactions, des opérations et du financement ne nécessitent guère d'interventions extérieures. La connaissance des conditions locales, la nécessité de fonctionner en étroite collaboration avec les autorités municipales, facilitent probablement les choses aux francophones.» (p. 234). Ce ne sont pas seulement les francophones qui se sont trouvés exclus de la haute finance et des conseils d'administrations des grandes compagnies. Dans une ville considérée de taille moyenne comme Hamilton, la bourgeoisie locale, au début du XXe siècle, a été forcée de se retirer du secteur des grandes banques et industries dominé de plus en plus par des capitalistes de Toronto ou Montréal. Le secteur immobilier et celui des services publics sont demeurés aux mains des intérêts locaux. La comparaison fait apparaître une distinction importante. C'était une chose pour la bourgeoisie de Hamilton (ou des Maritimes) d'être devenue périphérique; c'en était une tout autre pour la bourgeoisie canadienne-française d'avoir été périphérique, alors qu'elle était située dans la métropole nationale.

Il n'y a point lieu de contester la description que fait Linteau de promoteurs immobiliers s'efforçant en coulisse d'influencer l'établissement de services urbains. Il n'en est pas de même pour ce qui est de l'impact réel provoqué par la promotion industrielle sous forme d'exemptions de taxes et d'aide financière. La relation de cause à effet est beaucoup moins convaincante, et Linteau semble en être conscient. «Il ne faut pas perdre de vue ces conditions générales sur lesquelles les dirigeants de Maisonneuve n'ont guère de contrôle», écrit-il à la page 120. Malgré cet avertissement prudent, le chapitre traitant de «la promotion industrielle» s'inscrit dans une ligne d'argumentation mise de l'avant par le spécialiste d'histoire urbaine Alan Artibise, qui a attribué le développement industriel des Prairies au système du *boosterism* (promotion à tout prix). Linteau a peut-être raison de partager cette hypothèse, mais il est très difficile de la prouver hors de tout doute. À moins que l'on sache comment les compagnies et organismes en sont arrivés à des décisions sur le plan local, il n'y a aucun moyen, en définitive, pour déterminer si oui ou non une entreprise a négocié un privilège promotionnel après qu'elle eut pris la décision de s'implanter dans Maisonneuve pour de solides raisons économiques. Savoir si les fonctionnaires municipaux avaient entrepris des négociations avec des industries non encore fixées, ou si les compagnies avaient d'abord sondé le conseil municipal, pourrait faire découvrir l'aide financière comme étant de moindre importance dans l'implantation industrielle. Après tout, Maisonneuve possédait des atouts alléchants: un chemin de fer, des terrains donnant sur le fleuve, des lots vacants et le fait d'être située à proximité de Montréal. Ni le texte ni les cartes ne font valoir combien ces caractéristiques avantageuses se compareraient avec celles des autres villes de la banlieue de Montréal. L'auteur n'avance que le commentaire suivant: «L'effort consenti [entre le conseil et les promoteurs] est important et les résultats ne sont pas négligeables puisque Maisonneuve est certainement mieux connue que, par exemple, Ahuntsic, Montréal-Nord ou Rosemont.» (p. 93). N'est-il pas vrai que les promoteurs de Maisonneuve avaient simplement beaucoup plus de choses à faire valoir dans leur publicité? Peut-être, en ayant en tête la méthode de Lubove et en mettant l'accent sur le caractère actif de la bourgeoisie canadienne-française dans un secteur limité de l'économie, on aurait donné moins d'importance aux facteurs géographiques qu'ils n'en méritaient.

Ouvrage ambitieux qui heurte de front deux traditions historiographiques et beaucoup de questions controversées, *Maisonneuve* peut être contesté pour quelques-uns de ses choix d'interprétation et pour ses lacunes sur le plan de la méthode comparative. En toute justice, il y a des raisons qui expliquent les choix de Linteau. Il n'y a pas deux historiens qui écriraient le même livre. D'un point de vue technique, cependant, l'ouvrage est malheureusement déficient. La cartographie n'a pas été utilisée de façon efficace. Aucune carte n'est numérotée, bien qu'on trouve un renvoi à la carte no 2 (p. 63). Une série de quatre cartes montrant les annexions à Montréal de différentes parties de la banlieue (pp. 178-179) apparaît au milieu d'un développement traitant de la classe ouvrière de

Maisonneuve. Ces cartes et quelques autres s'intègrent mal dans le texte. Plusieurs cartes donnent moins de renseignements qu'elles auraient pu le faire. La carte de Montréal en 1890 (p. 21) est réduite et découpée de telle sorte qu'il n'en ressort rien d'important, alors qu'on aurait besoin d'une solide description de la position de Maisonneuve. La carte illustrant les deux principaux axes de localisation industrielle de Maisonneuve (p. 111) n'indique pas la voie ferrée. La carte décrivant les différentes époques où l'on a construit des édifices dans la partie sud de Maisonneuve (p. 149) n'est qu'un assemblage ahurissant de sections ombragées que n'accompagne aucun commentaire. Le lecteur doit se livrer à une étude prolongée pour découvrir que les plus anciennes constructions étaient situées au bord du fleuve; plus tard, le mouvement de construction s'est ensuite déplacé en suivant plus ou moins l'axe de la rue Desjardins. Sans aucun doute, on aurait pu enrichir cette carte d'autres éléments tirés de références fournies par le texte.

Les ouvrages à venir concernant le développement urbain au Canada auront tout intérêt à tenir compte des solides qualités comme aussi des faiblesses de cet ouvrage qui fait oeuvre de pionnier.

*Department of History*  
*McMaster University*

JOHN C. WEAVER

(Traduction: JEAN-PIERRE ASSELIN)