

Les premiers immeubles d'appartements de Montréal, 1880–1914. Un nouveau type d'habitation

Isabelle Huppé

Volume 39, numéro 2, spring 2011

URI : <https://id.erudit.org/iderudit/1003461ar>

DOI : <https://doi.org/10.7202/1003461ar>

[Aller au sommaire du numéro](#)

Éditeur(s)

Urban History Review / Revue d'histoire urbaine

ISSN

0703-0428 (imprimé)

1918-5138 (numérique)

[Découvrir la revue](#)

Citer cet article

Huppé, I. (2011). Les premiers immeubles d'appartements de Montréal, 1880–1914. Un nouveau type d'habitation. *Urban History Review / Revue d'histoire urbaine*, 39(2), 40–55. <https://doi.org/10.7202/1003461ar>

Résumé de l'article

Cet article examine l'émergence et l'évolution des immeubles d'appartements dans les parties centrales de l'île de Montréal de 1880 à 1914 alors que l'urbanisation, l'industrialisation et les transformations du territoire et de ses habitants occasionnent leur développement. Cette mise en contexte sert de toile de fond au cœur de l'article où le corpus de 218 immeubles d'appartements a été divisé en trois phases permettant d'examiner l'évolution de ce nouveau type d'habitation. La première phase, les prémices et les balbutiements, se déroule de 1880 à 1904. Elle est caractérisée par le passage de l'hôtel d'appartements à l'immeuble d'appartements, par un nombre limité de constructions dans un territoire restreint et par une volonté d'expérimentation. Entre 1905 et 1909, durant la deuxième phase de développement et de construction, beaucoup plus d'immeubles d'appartements sont érigés dans un territoire plus étendu et les modèles se diversifient. Finalement, la troisième phase, de 1910 à 1914, voit un nombre toujours plus élevé de constructions dans un territoire toujours plus grand et la consolidation des modèles développés dans la phase précédente. Cet article s'intéresse également à trois modèles d'immeubles d'appartements qui se démarquent par leur taille, leur forme de plan au sol et le degré d'ornementation, et s'imposent pour l'ensemble du territoire et de la période étudiée. Pour terminer, l'article brosse le portrait des caractéristiques tout en étudiant quelques bâtiments qui servent d'exemples.

Les premiers immeubles d'appartements de Montréal, 1880–1914.

Un nouveau type d'habitation

Isabelle Huppé

Cet article examine l'émergence et l'évolution des immeubles d'appartements dans les parties centrales de l'île de Montréal de 1880 à 1914 alors que l'urbanisation, l'industrialisation et les transformations du territoire et de ses habitants occasionnent leur développement. Cette mise en contexte sert de toile de fond au cœur de l'article où le corpus de 218 immeubles d'appartements a été divisé en trois phases permettant d'examiner l'évolution de ce nouveau type d'habitation. La première phase, les prémices et les balbutiements, se déroule de 1880 à 1904. Elle est caractérisée par le passage de l'hôtel d'appartements à l'immeuble d'appartements, par un nombre limité de constructions dans un territoire restreint et par une volonté d'expérimentation. Entre 1905 et 1909, durant la deuxième phase de développement et de construction, beaucoup plus d'immeubles d'appartements sont érigés dans un territoire plus étendu et les modèles se diversifient. Finalement, la troisième phase, de 1910 à 1914, voit un nombre toujours plus élevé de constructions dans un territoire toujours plus grand et la consolidation des modèles développés dans la phase précédente. Cet article s'intéresse également à trois modèles d'immeubles d'appartements qui se démarquent par leur taille, leur forme de plan au sol et le degré d'ornementation, et s'imposent pour l'ensemble du territoire et de la période étudiée. Pour terminer, l'article brosse le portrait des caractéristiques tout en étudiant quelques bâtiments qui servent d'exemples.

This paper examines the emergence and the evolution of apartment buildings in Montreal from 1880 to 1914. The study of Montreal's first apartment buildings is set within the broader context of the city's rapid economic and social growth during the latter decades of the 19th century and the years preceding World War I. It is against this backdrop of urbanization, industrialisation and territorial expansion that the evolution and the characteristics of this new type of residential building are examined. The detailed analysis of 218 buildings shows that the history of Montreal's apartment buildings can be divided into three distinct phases. The first phase, from 1880 to 1904, was marked by a shift from the apartment hotel to the apartment building, a limited number of new constructions confined to a small geographical area and a will to experiment with different architectural forms. During the second phase, from 1905 to 1909, the number of buildings grew, new types of apartment buildings were developed and they spread to a greater number of neighbourhoods. During the final phase of construction, from 1910 to 1914, the apartment building continued to grow in popularity, conquer new city spaces and the

range of building types stabilized. This paper also argues that three specific types or models of apartment buildings dominated the Montreal's market between 1880 and 1914. These types can be differentiated according to their footprint, height, and degree of ornamentation. Each of these types is examined and relevant examples are provided.

Introduction

Durant la deuxième moitié du 19^e siècle, un nouveau type d'habitation apparaît dans plusieurs grandes villes occidentales. À Montréal aussi, l'immeuble d'appartements apparaît et évolue dans un contexte d'industrialisation et de forte urbanisation. Entre 1880 et 1914, plus de 200 immeubles de ce type sont construits sur l'île de Montréal; environ 130 ont survécu. Au fil des ans, certains bâtiments ont changé de vocation : désormais, ils abritent des commerces ou des bureaux. Plusieurs ont toutefois conservé une fonction résidentielle, en tout ou en partie.

Cet article présente les résultats d'une démarche réalisée en histoire appliquée à la demande du ministère québécois de la Culture, des Communications et de la Condition féminine (MCCCF). Ce dernier souhaitait, d'une part, documenter un type de bâtiment qui a fait l'objet de peu d'études et, d'autre part, être en mesure d'alimenter la réflexion sur la demande de classement d'immeubles d'appartements en vertu de la Loi sur les biens culturels du Québec. Pour remplir ce mandat, nous nous sommes penchés sur les bâtiments construits sur l'île de Montréal entre 1880 et 1914. L'objectif de cet article est de comprendre l'émergence et l'évolution des immeubles d'appartements à Montréal au tournant du 20^e siècle. Plus particulièrement, cet article tente de répondre à une série d'interrogations, à la fois suscitées et laissées en suspens par l'historiographie. En effet, au Canada, les travaux de recherche¹ traitent généralement des immeubles d'appartements comme un type d'habitation locatif parmi d'autres. Peu d'études sont consacrées à ce type d'habitation et peu d'articles² leur sont entièrement dédiés. Même le MCCCF n'a réalisé aucune étude thématique sur ce type d'habitation, à l'exception d'études ponctuelles³. Pour leur part, Marc H. Choko et Richard Harris ont examiné l'évolution du mode d'occupation des logements à Montréal et à Toronto depuis la deuxième moitié du 19^e siècle. À l'aide des recensements, des rôles d'évaluation et des annuaires municipaux, ils associent les booms successifs (années 1920, 1950 et 1960) de la construction des immeubles d'appartements à Toronto au déclin de la propriété résidentielle dans cette ville et établissent un lien entre, d'une part, la localisation des bâtiments et, d'autre part, le

Les premiers immeubles d'appartements de Montréal

prix des terrains et les règlements de zonage et de construction. Les mêmes conclusions s'appliquent à Montréal, où la multiplication des immeubles d'appartements entre 1921 et 1941 explique le déclin de la propriété résidentielle⁴.

D'autres chercheurs ont plutôt tenté de déterminer si les liens entre la localisation des immeubles d'appartements et les règlements de zonage et de construction sont les mêmes pendant la période précédente. Dans une étude novatrice, Barbara Mass⁵ étudie l'émergence, l'évolution et les modèles de développement des immeubles d'appartements à Montréal entre 1890 et 1930. Elle a identifié quatre facteurs principaux influençant leur localisation : l'évolution des transports, le lien entre la demande et les caractéristiques socio-économiques des habitants, l'environnement et les règlements municipaux.

Marc H. Choko a abordé à nouveau la question des immeubles d'appartements construits à Montréal entre 1921 et 1951⁶. Bien qu'il traite essentiellement de la période postérieure à celle que nous avons étudiée, il énonce aussi quelques hypothèses sur l'émergence de ce nouveau type d'habitation à la fin du 19^e siècle⁷. Ainsi, il affirme que les premiers immeubles d'appartements sont destinés à une clientèle aisée habituée à disposer du confort moderne offert par les nouvelles technologies et désirant demeurer à proximité du nouveau centre-ville en développement. Ces bâtiments reproduisent le mode de vie des demeures bourgeoises tout en offrant des services collectifs. Si ses premières conclusions sont intéressantes, elles ne reposent pas sur une analyse attentive des sources disponibles pour notre période. Il s'agit plutôt d'une extrapolation à partir des conclusions tirées de l'étude de la période suivante. Ces hypothèses doivent donc toujours être infirmées ou confirmées.

Richard Dennis s'est également intéressé à ces questions pour les premières décennies du 20^e siècle. Il avance que l'apparition et l'implantation de ce type d'habitation dans les grandes villes canadiennes témoignent de leurs transformations. Les immeubles d'appartements sont adaptés aux nouveaux modes de vie des ménages, également en mutation. De divers types, ils conviennent à plusieurs clientèles et sont situés dans différents secteurs de la ville. Mais, malgré leurs avantages, ils ne sont pas appréciés de tous, dans un contexte où la maison individuelle constitue l'idéal nord-américain⁸.

Des travaux plus substantiels ont aussi été réalisés. Il faut noter l'inventaire effectué par la Communauté urbaine de Montréal (CUM) qui a publié un répertoire⁹ des immeubles d'appartements construits sur son territoire avant 1939 et toujours existants en 1991. Il s'agit d'une sélection des bâtiments les plus significatifs pour leur ancienneté, leur architecture ou leur caractère esthétique. L'objectif de ce répertoire n'est pas de retracer l'histoire des immeubles d'appartements; seul un bref historique¹⁰ de quelques pages, rédigé par Germain Casavant¹¹, est présent en début d'ouvrage. Le reste du répertoire est consacré à des

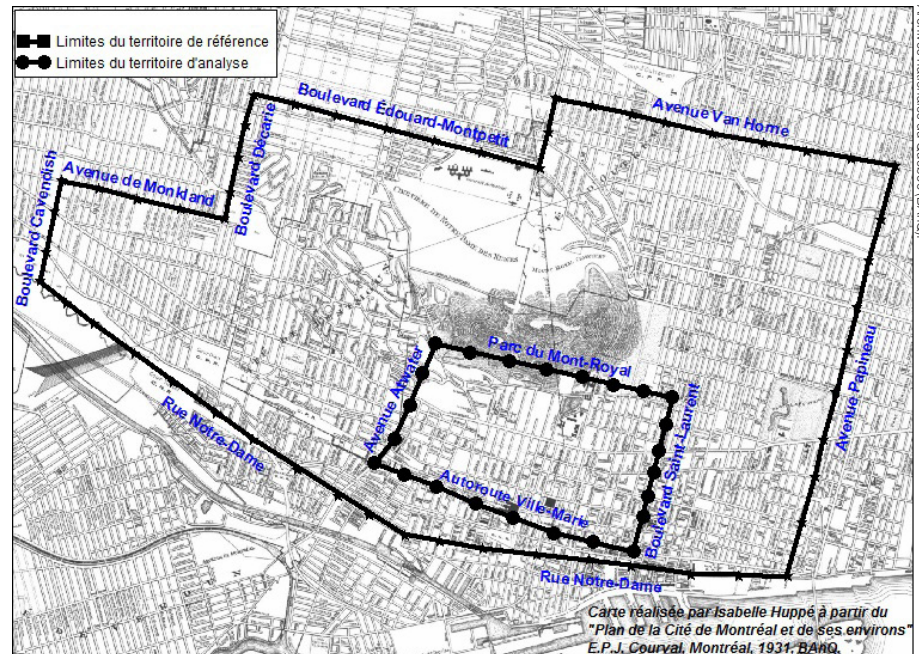


Figure 1 : Plan des limites du territoire de référence et du territoire d'analyse

fiches qui décrivent les bâtiments retenus. Néanmoins, c'est un outil indispensable pour réaliser l'inventaire des immeubles d'appartements, documenter certains bâtiments et identifier des sources pertinentes.

Le travail de Danielle Croteau¹² est tout aussi important. Elle a abordé le développement de ce nouveau type d'habitation dans le cadre général de l'histoire de l'architecture. Son travail cherche à répertorier tous les immeubles d'appartements projetés et construits entre 1880 et 1914 sur l'île de Montréal. Après une brève mise en contexte, elle propose un historique en quatre étapes : 1) construction des premiers exemples d'immeubles d'appartements dans les années 1880; 2) période de latence dans les années 1890; 3) implantation dans les quartiers Saint-Laurent, Saint-Georges et Saint-André de 1897 à 1904 et 4) développement dans les quartiers Saint-Laurent, Saint-Georges, Saint-André et Laurier ainsi que dans la Ville de Westmount de 1905 à 1914. Croteau propose aussi une analyse sommaire des immeubles d'appartements montréalais en faisant l'examen de quelques bâtiments dans chaque quartier et en exposant brièvement le lien entre les caractéristiques et la localisation d'un immeuble. Par contre, elle ne tente pas de dégager un portrait complet des divers modèles d'immeubles, ni d'évaluer leur poids relatif ou leur évolution dans le temps et dans l'espace. Néanmoins, à l'image du répertoire de la CUM, son mémoire est très utile pour constituer et documenter une population d'immeubles d'appartements.

Nous sommes donc confrontés à des lacunes importantes de l'historiographie pour la période avant 1914 : il n'existe aucune étude qui examine l'évolution spatiale et typologique des immeubles d'appartements montréalais. Face à ce constat, nous tenterons de dresser le portrait de l'émergence et de l'évolution de l'immeuble d'appartements sur l'île de Montréal de 1880 à 1914 inclusivement. En premier lieu, il est primordial de définir ce qu'est un immeuble d'appartements. En quoi est-il

différent du « plex¹³ »? Où s'implante-t-il? En deuxième lieu, d'autres questionnements sur le type d'immeubles d'appartements construits à Montréal et leur évolution se posent. Quelle taille ont ces immeubles? De combien d'étages et d'appartements sont-ils composés? Quel plan au sol ont-ils? Comment sont-ils disposés sur le lot? Quels matériaux sont utilisés? Ces caractéristiques restent-elles les mêmes au fil des ans ou évoluent-elles? De quelles manières? Est-il possible de dégager des caractéristiques communes pour une période donnée? En troisième lieu, il faut s'interroger sur l'existence de bâtiments dominants. Y a-t-il des modèles qui se démarquent dans le paysage montréalais? Si oui, quels sont leurs attributs? Mais avant de répondre à ces questions, il importe de justifier le terrain d'enquête et de traiter brièvement des concepts, des sources et de la méthodologie.

Période et territoire à l'étude

La période 1880–1914 a été retenue principalement pour deux raisons. Elle permet d'aborder les prémices de ce type d'habitation en incluant un bâtiment précurseur, *l'Immeuble Napoléon Bourassa*, construit en 1879–1880, quelques années avant l'apparition du premier immeuble d'appartements sur l'île de Montréal¹⁴, soit *The Court Dwelling*, érigé en 1886. La date de fin d'étude, 1914, s'est imposée d'elle-même. La Première Guerre mondiale constitue une rupture importante dans plusieurs domaines; la construction immobilière ne fait pas exception. En effet, peu de nouveaux bâtiments sont construits durant la guerre et de nombreuses transformations surviennent dans l'habitation après celle-ci. Il faut attendre les années 1920 pour voir une croissance importante des mises en chantier d'immeubles d'appartements à Montréal. De plus, ces immeubles sont différents de leurs prédécesseurs. Ils s'implantent dans des secteurs toujours plus éloignés du centre-ville actuel de Montréal et de sa périphérie et ils sont destinés à des clientèles variées¹⁵.

Quant au territoire à l'étude, il se limite à l'espace au sein duquel l'immeuble d'appartements a émergé et a évolué au cours de la période choisie. En conséquence, il convient de restreindre l'enquête à un espace compris à l'intérieur des limites de la ville de Montréal en 1914 et de deux banlieues limitrophes, Outremont et Westmount. Ce territoire comprend quatre des six quartiers composant Montréal en 1880, soit Saint-Antoine, Saint-Jacques, Saint-Laurent et Saint-Louis et quatre des six villes annexées entre 1880 et 1914¹⁶, soit Saint-Jean-Baptiste (1886), Notre-Dame-des-Neiges (1908), Saint-Louis-du-Mile-End (1910) et Notre-Dame-de-Grâce (1910). Plus particulièrement, il s'agit de s'attarder principalement aux grands axes d'implantation ou de développement (rue Sherbrooke Ouest, boulevard de Maisonneuve Ouest, avenue du Parc). C'est à partir du territoire compris entre le boulevard Édouard-Montpetit et l'avenue Van Horne au nord, l'avenue Papineau à l'est, la rue Notre-Dame au sud et le boulevard Cavendish à l'ouest que le corpus de bâtiments est constitué. Nous l'avons nommé le territoire de référence, illustré sur la figure 1. Une sous-population a été élaborée en restreignant le territoire aux limites suivantes : du boulevard Saint-Laurent à l'est à la rue Atwater à l'ouest, des flancs du mont Royal au nord à l'actuelle autoroute Ville-Marie au sud. Nous le désignons le territoire d'analyse; il est illustré par une ligne avec des points (fig. 1) et correspond grosso modo aux limites du *Square Mile*¹⁷.

Enjeux conceptuels, sources et méthodologie

Il importe de définir ce qu'est un immeuble d'appartements dans le contexte montréalais pour la période étudiée pour deux raisons principales. Tout d'abord, l'historiographie nous a montré que la définition de ce type d'habitation ne fait pas consensus et que plusieurs termes sont employés, selon le pays, la langue ou l'auteur¹⁸. En outre, la popularité des « plex » à Montréal nécessite une distinction entre les deux formes d'habitation qui pourraient être confondues. C'est pourquoi nous avons retenu la définition suivante : habitation urbaine, principalement, mais pas uniquement, de type locatif¹⁹, construite avec l'intention de loger plusieurs familles²⁰, comprenant au moins deux étages, dont au moins trois appartements ont une entrée privée donnant sur un couloir, un vestibule, un escalier ou un ascenseur commun à l'intérieur²¹ et permettant aux locataires d'un appartement de mener une vie à l'écart des locataires des autres appartements de l'immeuble, en raison de la présence²² d'une cuisine et d'une salle de bains comprenant une toilette et une baignoire ou une douche²³.

À l'aide de cette définition, il nous a été possible de chercher à identifier tous les immeubles d'appartements montréalais érigés de 1880 à 1914 en croisant les informations provenant de différentes études²⁴. Une fois la population de bâtiments identifiée, nous avons réuni des données pour chacun d'entre eux à partir des renseignements contenus dans les ouvrages de Barbara Mass²⁵, de Danielle Croteau²⁶ et de la Communauté urbaine de Montréal²⁷ ainsi que dans diverses sources (*Canadian Architect and Builder, Construction* et *Le Prix Courant*²⁸), dont des articles et des ouvrages contemporains traitant des immeubles d'appartements ou de l'habitation. Pour certains bâtiments, la documentation a été complétée par une recherche sur le terrain, avec notamment la prise de photographies. Puis, une base de données a été élaborée pour organiser l'ensemble des informations susceptibles d'éclairer les questions posées précédemment. L'analyse de ces variables a permis de reconstituer les étapes de développement à l'aide de deux indicateurs : le nombre de constructions par année et leur emplacement. Sept autres aspects des bâtiments ont été scrutés pour mieux caractériser ces étapes et dégager les spécificités des immeubles de chaque époque : la localisation du lot sur l'îlot et l'implantation du bâtiment sur le lot, la forme du plan au sol, le nombre d'étages et d'appartements, le revêtement de la façade principale, la distribution des unités et la circulation des occupants, le vocabulaire architectural et l'ornementation ainsi que les commodités et les services offerts.

Malheureusement, les sources employées ont des lacunes qui se répercutent sur notre base de données : de nombreuses informations sont inconnues ou incomplètes et les renseignements connus varient énormément d'un bâtiment à l'autre. Par conséquent, l'analyse de certaines variables et les résultats qui en découlent doivent être interprétés avec prudence. C'est particulièrement vrai pour tout ce qui concerne l'intérieur des bâtiments — distribution et circulation des occupants, commodités et services offerts. C'est pourquoi ces aspects ont été peu traités dans l'analyse. Au bout du compte, malgré les limites des sources²⁹, nous avons retenu 218³⁰ immeubles d'appartements qui semblent répondre à la définition proposée précédemment, à la période et au territoire sélectionnés. Avant de présenter et de caractériser les étapes de leur évolution spatiale et typologique, il convient de mettre en contexte leur apparition à Montréal.

Un nouveau type d'habitation à Montréal

Si les immeubles d'appartements semblent avoir vu le jour à Paris au milieu du 19^e siècle, ils font très vite leur apparition de ce côté de l'Atlantique, à New York, puis à Montréal. En effet, ce nouveau type d'habitation serait parvenu au Canada par l'intermédiaire des États-Unis où il a été adapté aux réalités nord-américaines. La ville de Montréal est perméable aux influences étrangères en raison des relations politiques, économiques, culturelles et sociales qu'elle entretient tant avec l'Europe que les États-Unis. Montréal se compare³¹ plus aisément à des villes américaines, telles New York ou Chicago, car peu de villes canadiennes sont alors assez peuplées pour avoir des immeubles d'appartements. Tant à Montréal qu'à New York, ce nouveau type d'habitation apparaît en réponse aux besoins créés par le contexte socio-économique. La densification de l'habitation causée par l'industrialisation et l'urbanisation amène forcément de nouvelles solutions et de nouveaux modèles; parmi ceux-ci, l'immeuble d'appartements³².

Néanmoins, Montréal se distingue de New York, car les immeubles d'appartements qui y sont construits de 1880 à 1914 sont presque uniquement destinés à la classe aisée³³. Dans la métropole canadienne, la classe ouvrière et une grande partie de la classe moyenne s'établissent plutôt dans les « plex » : duplex, triplex, quadruplex. Seul le tout premier immeuble d'appartements, *The Court Dwelling*, érigé en 1886, fait exception : il est occupé par des membres de la classe ouvrière. Cette singularité s'explique par la volonté de certains réformateurs³⁴ d'offrir des habitations saines et abordables aux ouvriers. C'est exactement

le but poursuivi par le président de l'entreprise *The Artisans Dwelling House Co.*, William Thomas Costigan, qui a fait ériger le bâtiment. La localisation particulière de cet immeuble d'appartements, dans le quartier Sainte-Anne, à l'extérieur des limites du territoire de référence, est en lien avec la clientèle visée qui habite ce secteur³⁵.

À l'origine, le cœur de la ville — aujourd'hui connu sous le nom de Vieux-Montréal — combine les fonctions urbaines (résidentielle, administrative, commerciale et industrielle). Dans la deuxième moitié du 19^e siècle, les fonctions commerciales et administratives prennent de l'importance. Ce bouleversement entraîne le déplacement des classes aisées à partir du milieu du 19^e siècle. Ses représentants quittent le Vieux-Montréal, de plus en plus congestionné et insalubre, pour s'installer principalement dans le quartier Saint-Antoine, aux abords du mont Royal³⁶, dans un secteur plus tard appelé le *Square Mile*.

Au fil des ans, les activités commerciales se déplacent également du Vieux-Montréal vers les limites du centre-ville actuel, alors un secteur résidentiel de prédilection de la bourgeoisie montréalaise. En effet, les grands magasins et les commerces en tout genre se multiplient le long de la rue Sainte-Catherine Ouest³⁷. Au tournant du 20^e siècle, la popularité du secteur, autant pour les fonctions commerciales que résidentielles, pousse les classes aisées et les commerçants à envisager de nouvelles façons d'occuper l'espace. Les espaces libres et les jardins entourant les villas de la bourgeoisie disparaissent peu à peu au profit de nouveaux lotissements de plus petite taille ou d'immeubles abritant des bureaux, des magasins ou des appartements³⁸. Entre 1850 et

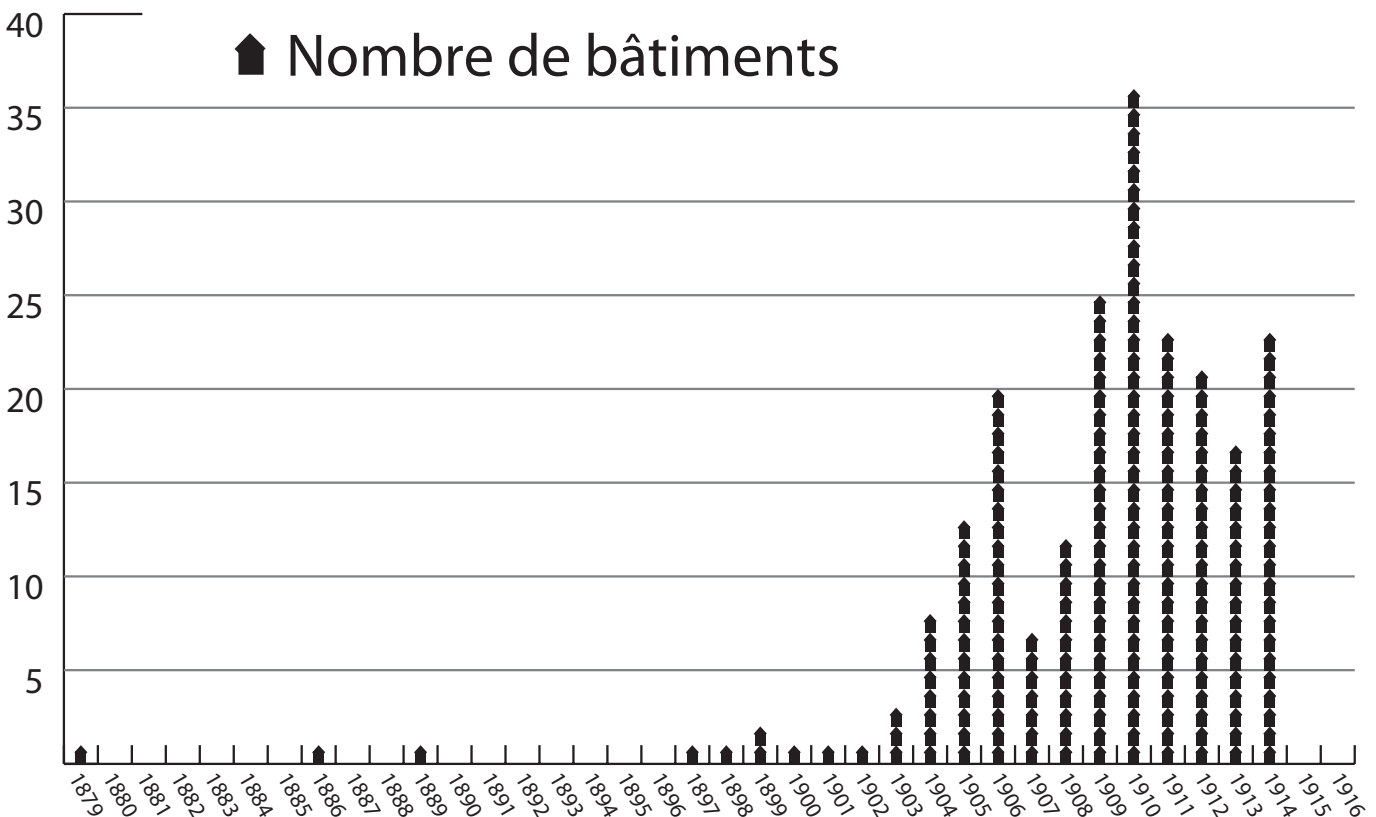


Figure 2 : Répartition du nombre de constructions d'immeubles d'appartements par année, 1880–1914

Les premiers immeubles d'appartements de Montréal

1930, le *Square Mile* se transforme énormément et perd graduellement son caractère de quartier résidentiel de faible densité au profit d'activités typiques d'un centre-ville. Les lots destinés à la construction d'habitations, autrefois si nombreux et d'une taille considérable, sont devenus rares, exigus et très coûteux³⁹.

À partir du début du 20^e siècle, la bourgeoisie émigre à nouveau à la recherche d'un cadre de vie conforme à son statut et à ses moyens financiers. Cette émigration bourgeoise s'accélère dans les années 1930. Deux villes de banlieue, de plus en plus encerclées par le tissu urbain montréalais, Westmount et Outremont, tireront profit de la situation pour se développer⁴⁰. Leur localisation aux abords du mont Royal est un atout de taille pour plaire à la classe aisée. Plusieurs immeubles d'appartements seront construits dans ces banlieues privilégiées dans les années 1920 et 1930.

Malgré tout, l'immeuble d'appartements ne s'est pas fait une place du jour au lendemain dans le parc immobilier de l'île de Montréal et encore moins dans le cœur et dans la tête des Montréalais. Il a fallu de nombreuses années avant que ce nouveau type d'habitation soit accepté. Pendant longtemps, il a été jugé sévèrement en raison notamment des risques que, disait-on, il faisait courir à la famille et à la morale. Les réticences considérables face aux immeubles d'appartements ainsi que la chronologie du développement du *Square Mile* et des secteurs limitrophes d'Outremont et Westmount expliquent, en partie, leur rythme de construction. En effet, l'analyse du nombre de constructions par année, entre 1879 et 1916, est fort révélatrice⁴¹. La figure 2 montre des avancées et des reculs qu'il est possible d'associer aux cycles économiques. Ainsi, de 1850 à 1896, le Canada et le Québec connaissent une croissance inférieure à celle de la période suivante, 1896–1914. Une crise importante débute en 1873; il est intéressant de noter que c'est durant la reprise de 1880–1882 qu'un bâtiment précurseur, l'*Immeuble Napoléon Bourassa*, est construit à Montréal. C'est également lors d'un retour à la prospérité en 1886 que le premier immeuble d'appartements, *The Court Dwelling*, voit le jour⁴².

À partir de 1896, le nombre de constructions augmente très lentement; un ou deux immeubles par année. Peu importante, la croissance est néanmoins constante, ce qui est en accord avec l'entrée du Québec et des pays industrialisés dans une phase d'essor à partir de 1896. Puis, de 1903 à 1906, une progression continue épouse le rythme de développement de l'économie. De la même manière, les effets des récessions économiques sont perceptibles : le nombre de nouvelles constructions connaît une diminution en 1907 et 1908 et un ralentissement en 1913⁴³. De plus, l'année 1910 est unique quant au nombre de constructions. Ce boom de la construction pourrait s'expliquer par une fièvre spéculative dans le secteur immobilier qui caractérise les années précédant la récession de 1913⁴⁴. Peu ou pas de mises en chantier sont effectuées après le début de la Première Guerre mondiale.

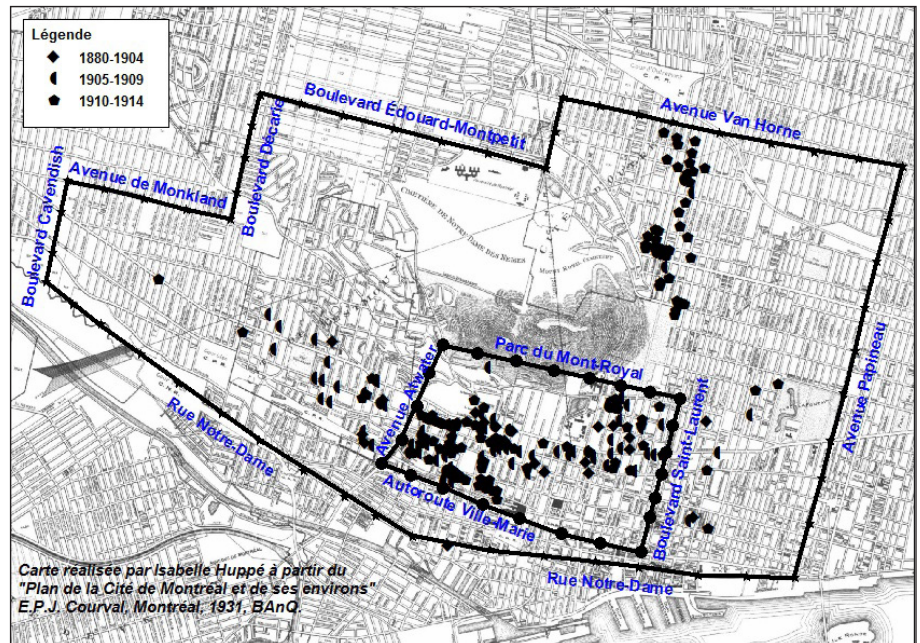


Figure 3 : Localisation des immeubles d'appartements montréalais selon les trois phases de développement

Ainsi, plus de 200 immeubles d'appartements sont érigés à Montréal de 1880 à 1914 inclusivement. Certains sont uniques, d'autres partagent plusieurs caractéristiques. L'étude de celles-ci nous a permis d'élaborer une périodisation en trois étapes — les prémices et les balbutiements de 1880 à 1904, la deuxième phase de développement et de construction de 1905 à 1909 et la troisième phase de 1910 à 1914 — qui rend compte à la fois de l'évolution de l'implantation sur le territoire et des différents types d'immeubles d'appartements. Sur la figure 3, les losanges, les demi-lunes et les pentagones représentent respectivement les bâtiments construits de 1880 à 1904, 1905 à 1909 et 1910 à 1914.

Évolution spatiale et typologique des immeubles d'appartements de Montréal, 1880–1914

Prémices et balbutiements, 1880–1904 : de l'hôtel d'appartements à l'immeuble d'appartements⁴⁵

La première phase d'évolution de l'immeuble d'appartements à Montréal, que nous avons nommée *prémices et balbutiements*, est caractérisée par un nombre restreint de constructions dans les limites du territoire d'analyse et par une volonté d'expérimentation. De 1879 à 1904, un bâtiment précurseur et 20 immeubles d'appartements sont construits à Montréal. Comme le montre la figure 2, l'érection de bâtiments est très irrégulière dans les premières années. Puis, à partir de 1897, la construction est ininterrompue et le nombre annuel de mises en chantier est en hausse en fin de période. Cette phase est marquée par l'absence d'un modèle unique, ce qui permet la construction, sur différentes artères, d'immeubles qui répondent aux différents besoins des occupants : petit ou grand appartement, peu ou beaucoup de services, au centre-ville ou en périphérie, avec ou sans espaces communs. Les caractéristiques de certains bâtiments seront reprises

Les premiers immeubles d'appartements de Montréal

dans des phases subséquentes, alors que d'autres non. C'est le cas de l'hôtel d'appartements⁴⁶.

Érigé en 1889 sur la rue Sherbrooke Ouest, le *Sherbrooke* est le premier hôtel d'appartements construit sur l'île de Montréal. Aujourd'hui disparu⁴⁷, il a longtemps été adossé au nouveau pavillon du Musée des beaux-arts de Montréal qui a conservé les façades de son voisin immédiat, le *New Sherbrooke*⁴⁸. Il faut souligner l'emplacement de ce bâtiment sur la rue Sherbrooke Ouest qui deviendra une des artères de choix pour les immeubles d'appartements dans les années subséquentes. Tous les appartements du *Sherbrooke* sont dépourvus de chambres de domestique ou de cuisine. En effet, les repas et les tâches domestiques sont assurés par le personnel de l'immeuble comme dans un hôtel. Les plats préparés dans la cuisine commune, située au sous-sol du bâtiment, sont acheminés aux appartements par un système de monte-plats⁴⁹. Les locataires partagent des espaces communs — hall d'entrée, escaliers, corridors et cuisine —, mais aussi des employés qui assurent des services normalement offerts dans les hôtels : ascenseur, restauration, ménage et buanderie.

Malgré la variété qui caractérise les immeubles de la première phase, certains traits ressortent, que ce soit en regard de la localisation, de l'implantation sur le lot, de la forme de plan au sol, du nombre d'étages et d'appartements ou du revêtement extérieur de la façade principale. D'abord, la majorité des immeubles d'appartements sont construits dans le territoire d'analyse : treize s'y trouvent, tandis que six autres et l'*Immeuble Napoléon Bourassa* sont plutôt localisés dans les limites du territoire de référence. Un seul, *The Court Dwelling*, est à l'extérieur de la zone étudiée. Plus précisément, le quartier Saint-Antoine accueille 56 % des immeubles d'appartements, soit respectivement 37 % et 19 % dans les secteurs Saint-André et Saint-Georges qui le composent⁵⁰. Plusieurs immeubles sont également construits dans le quartier Saint-Laurent et dans la municipalité de Westmount. Ces premiers immeubles se ressemblent également par leur mode d'implantation sur le lot. En effet, dans 90 % des cas, les bâtiments sont situés en retrait par rapport à la ligne de la rue. Le retrait est généralement parallèle, mais il peut également être en angle. Plus des trois quarts des bâtiments possèdent un plan au sol de forme rectangulaire ou en « U ». En revanche, seulement le tiers d'entre eux ont une cour intérieure. Ils comptent habituellement un nombre restreint d'étages, soit trois ou quatre dans 70 % des cas. La réglementation municipale ne peut expliquer ce phénomène; la hauteur maximale des bâtiments montréalais est alors fixée à 130 pieds, soit environ dix étages⁵¹. Quant aux immeubles plus imposants, ils sont localisés dans les quartiers Saint-André et Saint-Georges, aujourd'hui compris dans l'arrondissement de Ville-Marie. Ils sont donc regroupés au nouveau centre-ville, secteur plus densément occupé.

La majorité des immeubles (près de 60 %) compte aussi peu d'appartements; entre trois et douze. Ces bâtiments aux dimensions relativement modestes partagent avec les résidences bourgeoises un recours à des matériaux de qualité comme revêtement de façade. Le tiers des façades principales sont entièrement en pierre et même parmi celles qui sont revêtues de briques, on recense plusieurs rez-de-chaussée en pierre ou des insertions en pierre comme éléments décoratifs. Cette forte présence de la pierre est exceptionnelle et, après 1904, seulement

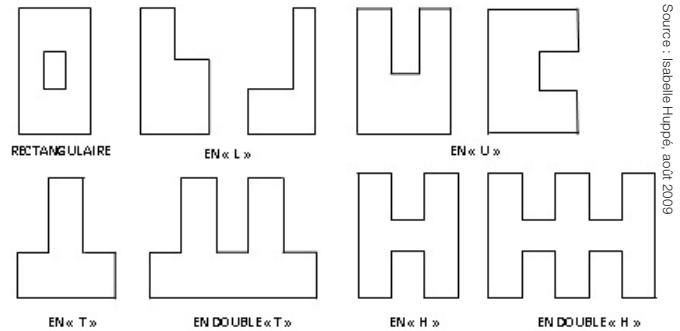


Figure 4 : Principaux types de plan au sol

un bâtiment sur cinq est doté d'une façade en pierre; la brique ou un mélange de brique et de pierre domine alors.

Une deuxième phase de construction des immeubles d'appartements, 1905–1909 : diversification des modèles et épanouissement d'un type d'habitation⁵²

À partir de 1905, la hausse des constructions annuelles permet d'affirmer qu'une deuxième phase s'amorce à Montréal. Elle est non seulement marquée par une augmentation importante du nombre d'immeubles, mais aussi par le maintien du territoire d'analyse comme secteur de prédilection de ces nouvelles constructions et par une diversification des modèles érigés. Petit à petit, ces bâtiments se propagent dans le paysage montréalais et deviennent un nouveau type d'habitation à part entière. Il ne s'agit plus uniquement d'expérimentations, mais de modèles éprouvés qui répondent aux besoins des Montréalais. De 1905 à 1909, 77 immeubles d'appartements sont construits sur l'île de Montréal.

Comme le montre la figure 2, les deux premières années de cette deuxième période voient une croissance du nombre de nouvelles constructions. En 1905, le nombre de mises en chantier augmente de manière importante : treize nouveaux immeubles d'appartements sont construits, soit autant que durant les quatre années précédentes. Cette augmentation est symptomatique de la reprise de la construction en général et d'un certain intérêt pour ce nouveau type d'habitation. Une baisse marquée survient en 1907, suivie par une progression exponentielle des mises en chantier dans les années suivantes. En l'espace de cinq ans, presque quatre fois plus d'immeubles d'appartements sont érigés dans les limites du territoire de référence que durant la période antérieure, pourtant beaucoup plus longue.

Les bâtiments de cette période sont toujours majoritairement construits dans les limites du territoire d'analyse. Contrairement à la première phase où ils se sont implantés de manière désordonnée sur le territoire, trois artères se démarquent par le nombre de constructions : la rue Sherbrooke et les boulevards De Maisonneuve (Western, Burnside et Saint-Luc) et René-Lévesque (Dorchester) qui comptent respectivement onze, cinq et six bâtiments sur un total de 77. Ces chiffres ne semblent pas significatifs en soi, mais il est alors rare que plus de deux immeubles d'appartements soient érigés sur la même rue.

Les premiers immeubles d'appartements de Montréal

Pendant ces années, la proportion d'immeubles construits dans les limites du territoire d'analyse s'accroît d'environ 10 %. Près des trois quarts des nouveaux bâtiments s'y retrouvent et 21 sont situés dans les limites du territoire de référence. Il est intéressant de noter que 59 % de ces nouveaux immeubles d'appartements sont construits dans le quartier Saint-Antoine, avec respectivement 43 % et 16 % dans les secteurs Saint-André et Saint-Georges qui le composent. Par rapport à la phase précédente, les proportions demeurent sensiblement les mêmes pour les quartiers Saint-Antoine et Saint-Laurent ainsi que pour la ville de Westmount. Deux autres caractéristiques connaissent peu de modifications : le nombre d'étages et l'implantation du bâtiment sur le lot. En effet, les immeubles d'appartements de trois ou quatre étages représentent toujours près de 70 % des bâtiments du groupe. Aussi, l'implantation sur le lot demeure majoritairement en retrait par rapport à la ligne de la rue. Ce type d'implantation connaît toutefois une baisse de 14 %, surtout en faveur d'une implantation également en retrait, mais qui n'est pas parallèle à la rue.

La période 1905–1909 est néanmoins marquée par une diversification des modèles qui s'exprime par l'apparition d'immeubles composés d'un plus grand nombre d'appartements et la multiplication des formes de plan au sol. Deux nouveaux groupes de bâtiments font leur apparition : les immeubles de 37 à 48 appartements et ceux de 60 appartements et plus. C'est la première fois que des immeubles d'appartements de cette taille sont construits. Par contre, ce type de bâtiment demeure marginal, car le poids des immeubles composés de trois à 12 appartements est encore plus grand que durant la phase antérieure, soit 68,8 % comparativement à 57,1 %. Il semble donc qu'une polarisation s'établisse entre la majorité des immeubles possédant un nombre restreint d'appartements et ceux qui en comptent un nombre de plus en plus élevé.

La diversification des modèles se traduit également par un accroissement du nombre de modèles de plans au sol (fig. 4). Il passe de six à onze de la première à la deuxième phase; les plans au sol en forme de triangle, en « H », en double « T » et en triple « T » font leur apparition. Si le plan au sol de forme carrée ou rectangulaire dominait nettement entre 1880 et 1904, il ne caractérise plus que le tiers des constructions de la période suivante. Lorsque ce type de plan est choisi, la cour intérieure n'est plus aussi souvent retenue : seulement cinq immeubles sur 77 comparativement à quatre immeubles sur 21 durant la période précédente. De plus, trois types de plans au sol ont pris du galon : en « L », en « T » et en « U ». Encore plus remarquable, une nouvelle forme, en « H », est adoptée par 11 % des nouvelles constructions. L'objectif est toujours le même : maximiser l'occupation au sol, la ventilation et l'éclairage naturel. Le plan au sol en forme de « H » est l'un de ceux qui répond le mieux à ces deux principes, d'où sa popularité.

Une troisième phase de construction, 1910–1914 : consolidation des modèles existants⁵⁵

La troisième phase de construction se démarque par un nombre toujours plus élevé de nouvelles constructions, par leur plus grande dispersion géographique et par la consolidation des modèles développés auparavant. Pendant ces années, 120 immeubles d'appartements sont érigés à Montréal. Comme le montre la figure 2, entre 1910 et 1914, une vingtaine de bâtiments sont construits annuellement, sauf pour 1910 qui

constitue une année exceptionnelle quant au nombre de constructions. La Première Guerre mondiale marque la fin de ce boom. Il faudra attendre le début des années 1920 pour voir la reprise des mises en chantier et l'apparition de nouveaux types d'immeubles d'appartements.

Durant cette troisième phase, les immeubles d'appartements sont toujours majoritairement construits à l'intérieur des limites du territoire d'analyse (70), mais de plus en plus de bâtiments sont érigés à l'extérieur de ce périmètre (50)⁵⁴. Il s'agit d'une baisse importante du pourcentage de nouvelles constructions dans le territoire d'analyse (60 %) par rapport aux deux phases précédentes. Il faut penser que ce type d'habitation suit la classe aisée qui s'éloigne progressivement du centre-ville pour s'établir aux marges de la ville et dans les banlieues limitrophes. De plus, le regroupement d'immeubles sur certaines rues s'intensifie. Un bâtiment sur dix est érigé sur le boulevard De Maisonneuve (Western, Burnside et Saint-Luc) et sur l'avenue du Parc. D'autres artères comme la rue Sherbrooke et le boulevard René-Lévesque (Dorchester) voient toujours un nombre de constructions plus élevé que la moyenne, mais moins important en termes relatifs que pour la phase précédente.

Les règlements d'urbanisme⁵⁵ qui se développent au début du 20^e siècle ne sont pas étrangers à cette sectorisation de l'implantation des immeubles d'appartements sur le territoire. Par exemple, la Ville de Westmount, qui avait établi, dès 1897, un règlement (n° 75) pour restreindre la construction des immeubles d'appartements à des secteurs très précis de son territoire, l'amende en 1910 (Règlement n° 184) pour permettre la construction de ce type d'édifice sur l'avenue Western, aujourd'hui le boulevard De Maisonneuve. Les années suivantes sont marquées par de nombreuses dérogations qui annoncent le Règlement n° 339 de 1919 qui permet leur implantation sur l'ensemble ou dans des sections de huit rues⁵⁶ situées entre la rue Sherbrooke au nord et les limites sud de la ville.

Dans le cas de la Ville d'Outremont, un règlement de construction avait été adopté dès le 31 août 1904 précisant quel type de bâtiment est permis pour chaque secteur de la ville ou chaque section de rue. En 1909, Outremont instaure le Règlement n° 82 qui permet la construction d'immeubles d'appartements dans 24 rues⁵⁷ de son territoire dont plus de la moitié sont situées dans un quadrilatère formé par les rues Hutchison à l'est, Bernard au sud et Wiseman à l'ouest ainsi que par les voies ferrées du Canadien Pacifique au nord. Ces restrictions resteront en vigueur jusqu'en 1938. Quant à la Ville de Montréal, aucun règlement général de zonage n'y est adopté avant les années 1930. Toutefois, en 1921, Montréal semble avoir repris à son compte un règlement de l'ancienne municipalité de Notre-Dame-de-Grâce, annexée onze années plus tôt. Cette réglementation permet la construction d'immeubles d'appartements dans quelques rues⁵⁸. Par conséquent, peu d'immeubles d'appartements sont construits à Notre-Dame-de-Grâce et, à Montréal, ils sont plus éparpillés qu'à Outremont et Westmount.

À l'intérieur du territoire de référence, l'ancien quartier Saint-Antoine conserve la majorité des nouvelles constructions (52 %), que se partagent les quartiers Saint-André (44 %) et Saint-Georges (8 %). Les quartiers Saint-Georges et Saint-Laurent ainsi que la ville de Westmount connaissent une diminution importante. En revanche, deux nouveaux secteurs gagnent en popularité : le quartier Laurier (en hausse de 5 à

Les premiers immeubles d'appartements de Montréal

20 %) et la ville d'Outremont (de 1 à 11 %). L'attrait exercé par l'avenue du Parc, qui traverse ces secteurs, contribue à cette progression. Plusieurs immeubles d'appartements sont aussi érigés à proximité suite à l'adoption du Règlement n° 82 de 1909.

Les immeubles d'appartements construits entre 1910 et 1914 s'inscrivent dans la lignée de ceux érigés entre 1905 et 1909. Il n'y a pas d'innovations ou d'expérimentations. Des modèles, déjà proposés, qui reprennent des caractéristiques éprouvées par les années passées, deviennent la norme. Les immeubles de trois ou quatre étages sont toujours majoritaires et leur poids au sein du corpus s'accroît : ils forment plus de 80 % des nouveaux bâtiments contre 70 % auparavant. En revanche, si le nombre d'étages est relativement stable, ce n'est pas le cas du nombre d'appartements par immeuble qui augmente sensiblement. La hausse est particulièrement importante pour les immeubles pourvus de 13 à 24 unités, dont l'importance relative va plus que doubler (de 13 % à 29 %), alors que ceux de 25 à 36 appartements connaissent une progression plus modeste (de 5,2 % à 7,5 %). Malgré tout, les immeubles ayant de 3 à 12 appartements demeurent nettement majoritaires, bien que leur poids décline de 68,8 % à 56,7 %. Quant aux autres catégories (37 à 48, 49 à 60 et 60 unités et plus), elles demeurent stables.

Il semble donc que le nombre d'appartements par immeuble tend à augmenter. En effet, dans les immeubles de trois étages, la moyenne augmente de près de deux unités, passant de 9,6 à 11,4, alors qu'elle s'accroît de 1,4 appartement, passant de 16,6 à 18,0 dans ceux de quatre étages. Cette augmentation peut laisser penser à une réduction du nombre de pièces par appartement, associée peut-être à la disparition des chambres destinées aux domestiques ou à un rétrécissement de la taille des pièces. Malheureusement, dans l'état actuel des recherches, il n'est pas possible de vérifier ces hypothèses⁵⁹.

Aussi, le pourcentage d'immeubles d'appartements qui sont implantés directement sur la rue a plus que doublé entre les deux phases (14 à 30 %), alors que le pourcentage de bâtiments implantés en retrait par rapport à la ligne de la rue est resté le même (62 %). Les bâtiments, également en retrait, mais en angle connaissent une diminution importante; 21 % à 8 %. Il est difficile d'avancer des hypothèses pour expliquer ces transformations, les différents types d'implantation sur le lot sont éparpillés sur l'ensemble du territoire. Il semble toutefois que certaines rues soient plus propices à un des modes; les grandes artères, René-Lévesque (Dorchester), Sherbrooke et Maisonneuve (Western, Burnside et Saint-Luc) privilégient les bâtiments en retrait.

Près des deux tiers des nouvelles constructions ont un plan au sol rectangulaire (diminution de 33 % à 28 % par rapport à la phase précédente) et en «U» (augmentation de 12 % à 35 %). Ces deux modèles s'imposent et deviennent la norme; les mêmes plans sont repris d'un lot à l'autre et adaptés pour respecter leurs particularités. Toutes les autres formes de plan au sol s'en trouvent marginalisées. Bien que trois modèles se démarquent légèrement, ils sont tous moins présents que durant la deuxième étape: en «H» (11 à 9 %), en «L» (15 à 5 %) et en «T» (12 à 5 %). Enfin, il est possible de constater un retour de la cour intérieure (19 %) qui était peu fréquente durant la deuxième phase (9 %). On la retrouve surtout là où le plan au sol est rectangulaire.



Source : Isabelle Huppé, décembre 2006

Figure 5 : Le Britannia



Source : Isabelle Huppé, décembre 2006

Figure 6 : Le San Remo

Les trois étapes dont il a été question brossent le portrait de l'évolution des immeubles d'appartements de 1880 à 1914. Durant cette période, le nombre de constructions annuelles connaît une intensité variable qui fluctue au rythme de l'économie et des cycles de construction, mais qui tend à augmenter. Les nouveaux bâtiments sont d'abord concentrés dans les limites du centre-ville actuel, mais au fil des ans, ils s'en éloignent graduellement pour s'établir en périphérie du centre. Les modèles diversifiés des deux premières phases se consolident en fin de période et trois types d'immeubles d'appartements s'affirment. Qu'est-ce qui les distingue? Quelles sont leurs principales caractéristiques? Nous aborderons ces questions dans la section suivante.

Trois modèles dominants d'immeubles d'appartements

L'étude de l'évolution des immeubles d'appartements montréalais de 1880 à 1914 nous a montré que certains types de bâtiments ont été érigés plus fréquemment que d'autres. Trois modèles se démarquent, différenciés par la taille, la forme de plan au sol et le niveau



Source : Isabelle Hupné, décembre 2006

Figure 7 : L'Empress

d'ornementation, et s'imposent pour l'ensemble du territoire et de la période étudiée. La première catégorie de bâtiments regroupe près des deux tiers des immeubles d'appartements construits à Montréal entre 1880 et 1914. Elle réunit des immeubles de petite taille, soit de trois à cinq étages, ne comptant pas plus de 14 appartements. Un peu plus de 60 % de ces bâtiments sont situés dans le territoire d'analyse. Le quartier Saint-André se démarque avec environ 42 %, suivi des quartiers Laurier (16 %), Saint-Georges (11 %) et Saint-Laurent (9 %) ainsi que la ville de Westmount (13 %). Les immeubles possèdent des formes de plans au sol variés : carré (2 %), double « T » (2 %), double « U » (2 %), en « H » (6 %), en « T » (12 %), en « L » (14 %), rectangulaire (23 %) et en « U » (27 %) avec une cour intérieure dans 14 % des cas. L'ornementation est généralement assez neutre et s'avère souvent inexistante. Dans ce contexte, la forme et l'emplacement des fenêtres rythment la façade principale qui peut être revêtue de pierre ou de brique et de pierre. Dans le deuxième cas, la brique domine généralement, la pierre étant utilisée pour souligner le rez-de-chaussée ou les ouvertures. Il s'agit de la catégorie qui, par son poids au sein de l'ensemble, constitue, en quelque sorte, l'immeuble d'appartements type de la période.

Nous avons sélectionné un bâtiment par phase pour illustrer cette catégorie. Le *Britannia* (fig. 5) représente les *prémices* et les *balbutiments*. Cet immeuble d'appartements, un des plus anciens à Montréal, est situé sur la rue Crescent entre le boulevard De Maisonneuve Ouest (Burnside) et la rue Sainte-Catherine Ouest. Il possède un plan au sol rectangulaire et il est doté d'une petite cour intérieure accessible par une porte cochère percée dans la façade principale. Le bâtiment



Source : Isabelle Hupné, décembre 2010

Figure 8 : Le Gonee



Source : Isabelle Hupné, décembre 2006

Figure 9 : Le Marlborough

compte trois étages et un toit plat. Le revêtement de la façade principale, sauf pour le dernier étage, est en pierre de taille.

Construit en 1902, le *Britannia* a subi plusieurs transformations au fil des années en raison du changement de vocation de la rue Crescent, de résidentielle à commerciale. Le *Britannia* est divisé en deux parties, de part et d'autre de la porte cochère, qui comportent chacune six appartements de quatre ou cinq pièces, pour un total de 12 appartements. Il n'est pas possible de l'affirmer avec certitude, mais il semble qu'il y ait quatre appartements par étage, deux de chaque côté : un à l'avant et un à l'arrière du bâtiment. Cette distribution interne est commune à plusieurs immeubles d'appartements pour l'ensemble des trois phases : un appartement donne sur la rue et l'autre sur la cour.

Construit durant la deuxième phase, le *San Remo* (fig. 6) est un bon exemple de ce groupe avec ses trois étages et ses six appartements. Situé sur la rue Durocher entre les rues Prince-Arthur et Milton, il a été construit en 1905. Son plan au sol est en forme de « T ». Le revêtement de la façade principale est en brique rouge avec des insertions en



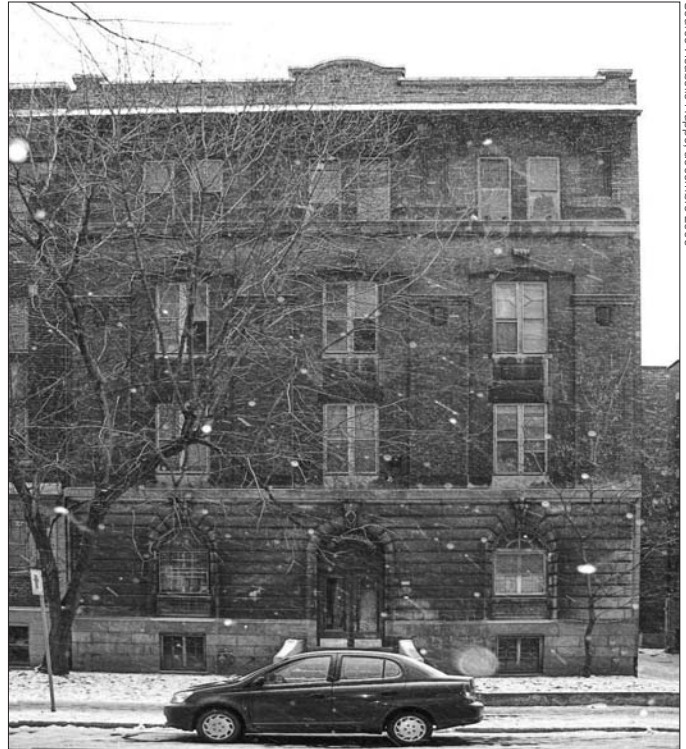
Source : Isabelle Hupné, décembre 2006

Figure 10 : *Le Travancore*

Pierre comme éléments décoratifs. La disposition de l'entrée au centre du bâtiment, le nombre d'étages et le nombre d'appartements ne laissent pas de doute quant à la disposition interne du bâtiment. Le hall d'entrée ouvre sur une cage d'escalier centrale qui donne accès aux appartements distribués de part et d'autre de l'escalier. Chaque étage est composé de deux appartements de six pièces. Une autre entrée et un escalier semblent être disposés à l'arrière, au centre du bâtiment. Au moment de sa construction, il est doté des commodités suivantes : électricité, poêle à gaz, eau chaude à l'année et une petite cour arrière que les locataires partagent. Le coût de la location est de 40 \$ par mois en 1907⁶⁰.

Le troisième bâtiment représentatif de cette catégorie est l'*Empress* (fig. 7). Situé sur la rue Jeanne-Mance entre les rues Prince-Arthur et Milton, il a été construit en 1911–1912. Son plan au sol est aussi en forme de « T », comme celui du *San Remo*, et le revêtement de la façade principale est en pierre de taille, comme celle du *Britannia*. L'*Empress* est composé de sept appartements répartis sur trois étages, soit deux appartements par étage et un dernier au sous-sol, destiné au concierge. Ce dernier est le seul à posséder une entrée individuelle située à gauche des escaliers menant au rez-de-chaussée. Cette particularité peut s'expliquer par la volonté de limiter les contacts entre les résidents et les employés. Les appartements sont répartis de part et d'autre de la cage d'escalier centrale qui divise le bâtiment en deux. Il donne donc à la fois sur l'avant et l'arrière du bâtiment. Leur taille n'est pas connue, mais la distribution des appartements laisse croire qu'elle est identique pour toutes les unités. Le bâtiment est doté de tous les services et technologies modernes : chauffage central, poêle à gaz, glacière et électricité⁶¹.

Le style de la façade principale de l'*Empress*, épurée sans être dépourvue d'ornementation, se retrouve chez plusieurs autres immeubles d'appartements, toutes phases confondues. Ses caractéristiques principales (entrée au rez-de-chaussée au centre du bâtiment, baies en saillie à chaque extrémité et fenestration abondante répartie de manière symétrique) sont présentes chez les immeubles de petite et moyenne taille. Seule la largeur du lot disponible semble modifier la volumétrie horizontale et la façade, en diminuant ou en augmentant la dimension



Source : Isabelle Hupné, décembre 2006

Figure 11 : *Le Davenport*

des éléments architecturaux et ornementaux. Les façades de l'*Empress* (fig. 7) et du *Gonee*⁶² (fig. 8) expriment bien la capacité d'adaptation de ce modèle. En effet, la façade du *Gonee*, plus large que celle de l'*Empress*, en reprend les principales caractéristiques. De plus, il est possible d'affirmer que ce type de construction s'inscrit dans la lignée du *Britannia* (fig. 5) et du *San Remo* (fig. 6) avec qui ils partagent de nombreux attributs propres aux bâtiments de la première catégorie.

Moins représentés que les bâtiments de la première catégorie, ceux de la deuxième constituent néanmoins un peu plus du quart des immeubles d'appartements érigés entre 1880 et 1914. Il s'agit d'immeubles de taille moyenne, avec de trois à six étages et de 14 à 45⁶³ appartements. Un peu plus de 60 % d'entre eux sont situés dans le territoire d'analyse, soit dans les mêmes proportions que les bâtiments de petite taille. Néanmoins, certains secteurs sont moins prisés, c'est le cas des quartiers Laurier (moins 4,1 %) et Saint-André (moins 6,0 %) et de la ville de Westmount (moins 4,1 %), alors que d'autres le sont plus : Saint-Georges (plus 1,5 %), Saint-Jacques (plus 3,5 %) et Saint-Laurent (plus 6,4 %). Il est difficile de tirer des conclusions sur les différences d'implantation des bâtiments des deux premières catégories, car les pourcentages varient légèrement et ils sont présents dans tous les secteurs.

Les modèles de plans au sol sont aussi variés que ceux des immeubles de la première catégorie : double « U » (2 %), carré (3 %), triple « T » (7 %), en « L » (7 %), en « H » (10 %), en « U » (26 %) et rectangulaire (40 %). Par contre, le pourcentage de bâtiments de forme rectangulaire et la présence de cours intérieures ont presque doublé. Cette augmentation similaire est logique puisque la cour intérieure est une solution

Les premiers immeubles d'appartements de Montréal

de choix pour offrir une aération et un éclairage naturel aux immeubles rectangulaires. La conception architecturale et l'ornementation de ces immeubles d'appartements sont plus élaborées que ceux de la première catégorie. Il mélange également la brique et la pierre dans le revêtement de la façade principale.

Encore une fois, nous avons retenu un bâtiment de chaque période pour témoigner de ce groupe. Tout d'abord, le *Marlborough* (fig. 9), construit en 1899–1900, est situé sur la rue Milton entre les rues Aylmer et University. Il possède un plan au sol plutôt carré et une grande cour intérieure, quatre étages à l'avant et trois à l'arrière et contient 27 appartements. Le toit en pente est surmonté de frontons et de tourelles. Sa façade principale est majoritairement revêtue de briques, mais possède également des éléments fonctionnels et décoratifs en pierre. Les appartements sont de tailles différentes et il n'est pas possible de décrire la distribution interne, sauf au rez-de-chaussée pour lequel l'information est disponible. Cet étage est composé de neuf appartements : deux de neuf pièces, deux de six pièces et cinq studios de trois pièces. On y trouve aussi quelques espaces communs, tels le hall d'entrée et une salle d'attente, ainsi que le bureau du concierge. C'est toutefois grâce aux composantes du sous-sol que la dynamique de l'édifice peut être comprise. En effet, les systèmes de ventilation, de refroidissement et de chauffage installés au sous-sol permettent aux locataires de jouir du confort offert par les nouvelles technologies. Des espaces de rangement y sont également disponibles. D'autres services contribuent au bien-être des locataires, par exemple une chute à déchets dans la cuisine et des monte-charges situés à côté des trois escaliers principaux⁶⁴.

Le *Travancore* (fig. 10) offre également à ses résidents plusieurs nouveautés. Situé sur l'avenue Cedar entre l'avenue des Pins et le chemin de la Côte-des-Neiges, il a été construit en 1909. Il possède quatre étages et contient 14 appartements. Son plan au sol est toujours en forme de « H » bien qu'une travée centrale ait été ajoutée dans la courrette en 1988–1989⁶⁵. Le revêtement de toutes les façades est en brique rouge avec des insertions en pierre comme éléments décoratifs. Les nombreuses transformations subies par le bâtiment ont grandement modifié la distribution et la circulation interne. À l'origine, tous les locataires, sauf deux, accédaient à leur appartement par l'entrée principale située au pied de la cage d'escalier centrale desservant tous les appartements. Il y aurait eu 15⁶⁶ appartements assez semblables avec leurs neuf pièces : salon, cuisine, salle à manger, trois chambres à coucher, une salle de bain ainsi qu'une chambre à coucher et une salle de bain de domestiques. Les trois étages supérieurs étaient composés de quatre appartements chacun. Les trois derniers appartements font face à la cour arrière. Ils sont situés sous le rez-de-chaussée de la façade principale dans deux étages hors sol formés par le dénivellement important du terrain. En effet, le bâtiment est véritablement construit à flanc de montagne. La terrasse sur le toit et le jardin à la française à l'arrière sont deux espaces communs d'importance qui se trouvent rarement dans les autres immeubles d'appartements. Ainsi, les locataires partagent des endroits de repos et de divertissement. De plus, plusieurs commodités étaient offertes aux locataires : des espaces de rangement dans la partie avant des étages hors sol, l'eau chaude, la glace pour la glacière, un poêle à gaz et les services d'un concierge⁶⁷.



Source : Isabelle Huynh, décembre 2005

Figure 12 : *Le Linton*

Le *Travancore* est le premier immeuble d'appartements à s'implanter sur les flancs du mont Royal. Orienté à la fois vers la montagne et vers la ville, ses habitants jouissaient d'une vue incomparable sur les deux pôles de la métropole. Ils résident non loin du centre-ville tout en profitant de la tranquillité, de l'air pur et du décor exceptionnel offert par la proximité de la montagne. Deux éléments démontrent la volonté d'exploiter les atouts du site : la terrasse et le jardin. En revanche, ce bâtiment n'est pas aussi luxueux que plusieurs de ses contemporains tant par la taille des logements que par la finition intérieure⁶⁸. Cela dit, il faut noter la présence d'une chambre de domestique. Il est donc possible de penser que ce type d'habitation se soit révélé la solution tout indiquée pour les gens de la classe moyenne qui désirent profiter des avantages du secteur sans pouvoir s'offrir une résidence unifamiliale à l'instar des membres de la bourgeoisie. Le coût de la location était de 80 \$ par mois en 1910⁶⁹.

Le *Davenport* (fig. 11) est le troisième bâtiment représentatif de la deuxième catégorie. Situé sur le boulevard de Maisonneuve Ouest (Saint-Luc) entre les rues Chomedey et du Fort, il a été construit en 1911. Son plan au sol est en forme de « L ». Le revêtement de la façade principale est en pierre de taille au sous-sol et au rez-de-chaussée, en brique aux étages supérieurs. Le *Davenport* est composé de 17 appartements répartis sur quatre étages, soit quatre par étage et un au sous-sol. Ces appartements ont entre quatre et sept pièces. Étant donné la taille différente des appartements, il n'est pas possible d'affirmer avec certitude quelle est leur distribution interne. Toutefois, l'emplacement des entrées et des escaliers au centre du bâtiment laisse penser qu'il y a deux appartements de chaque côté des escaliers, un autre à l'avant et un à l'arrière. Tous les services et commodités modernes sont disponibles : chauffage et aspirateur central, poêle à gaz, réfrigérateur, téléphone, eau chaude, électricité, plancher insonorisé et sortie de secours⁷⁰. Les locataires ne partagent aucune pièce commune à l'exception des espaces de circulation.

Bien que moins importants, en termes relatif et absolu, que ceux de la première catégorie, les immeubles d'appartements de taille moyenne sont toujours bons deuxièmes. Ils représentent un peu plus du quart



Figure 13 : Le Royal George

des constructions pour l'ensemble de la période et ils offrent un choix intermédiaire entre les bâtiments de moins d'une dizaine d'appartements et ceux beaucoup plus monumentaux de la troisième catégorie dont il sera question plus bas.

En effet, les immeubles d'appartements de la troisième catégorie font partie d'un genre particulier qui s'oppose aux caractéristiques dominantes des bâtiments érigés durant les trois phases, seulement 14 bâtiments en font partie. Il s'agit d'immeubles dont la hauteur, cinq à dix étages, et le nombre d'appartements, 13 à 101, en font des bâtiments plus imposants que la moyenne. Ils sont tous situés dans le territoire d'analyse, sauf un, dans le territoire de référence. Parmi eux, 64 % sont localisés dans le quartier Saint-André et 29 % dans Saint-Georges. La forme de leur plan au sol est en « U » (29 %), rectangulaire (29 %) ou en « H » (42 %). Seulement un bâtiment possède une cour intérieure. L'ornementation est normalement assez importante et le revêtement de la façade principale montre un mélange de brique et de pierre. Les bâtiments de cette catégorie sont les ancêtres des tours d'appartements tels qu'on les connaît aujourd'hui. Deux immeubles d'appartements sont présentés pour étudier l'évolution de ce type de bâtiments.

Érigé en 1906–1907, au cœur de la deuxième phase, le *Linton* (fig. 12) est un bâtiment exceptionnel qui illustre néanmoins les traits

Source : Isabelle Huppé, décembre 2005

fondamentaux de cette catégorie d'immeuble. De plus, il occupe un emplacement de choix sur la rue Sherbrooke Ouest à l'intersection de l'avenue Simpson. Le *Linton* est l'immeuble d'appartements le plus imposant érigé à Montréal au moment de sa construction. Il innove également par son revêtement en terre cuite, son imposante ornementation et son architecture. L'utilisation du terra cotta n'est certainement pas étrangère à la multiplication des ornements sur les deux façades principales⁷¹. Environ une centaine d'appartements sont répartis entre ses dix étages. Ils sont de tailles diverses, avec de trois à neuf pièces chacun. Au centre du bâtiment, un ascenseur permet d'accéder aux étages grâce à de longs corridors qui forment un double « H », à l'image du plan au sol du bâtiment. Le *Linton* est pourvu de tous les services et de toutes les technologies modernes : ascenseur, chauffage central, glacière, poêle au gaz et électricité. Un concierge est également présent⁷². Fait inusité, certaines pièces au rez-de-chaussée sont mises à la disposition des locataires : une salle de rangement, une salle de banquet, une salle de réception et un café⁷³.

À l'instar du *Linton*, le *Royal George* (fig. 13) est un bâtiment incontournable par sa taille, ses matériaux, son ornementation et son architecture. Situé sur la rue Bishop à l'intersection du boulevard De Maisonneuve Ouest (Burnside), il a été construit en 1912. Il est composé de huit étages et de 30 appartements. Le plan au sol du *Royal George* est aussi en forme de double « H ». Le revêtement de la façade principale ainsi que les retours de murs sont en terre cuite vernissée ou vitrifiée blanche. Malgré les nombreux avantages⁷⁴ de la terre cuite vernissée, très peu de bâtiments résidentiels sont revêtus de ce matériau de parement à Montréal⁷⁵. Il semble que le *Royal George* soit le seul encore existant⁷⁶.

Selon un article du *Montreal Daily Star*⁷⁷, publié en 1913, l'architecte du *Royal George*, M. Mitchell, aurait effectué un voyage à New York pour s'inspirer des immeubles d'appartements dernier cri. Il avait pour but d'introduire à Montréal les dernières nouveautés en matière de confort et de commodités. Le *Royal George* possédait toutes les plus récentes innovations technologiques et se voulait résistant au feu avec sa structure en acier, ses planchers en terra cotta et ses cloisons en gypse. Le bâtiment était desservi par deux ascenseurs et six monte-charges, tous actionnés par l'électricité et munis d'équipements de sécurité, et par un système de chauffage central. Au sous-sol, d'autres équipements étaient disponibles pour l'ensemble des locataires : un incinérateur à déchets, une buanderie et des espaces de rangement. Toutes les cuisines étaient également munies d'un réfrigérateur, d'un poêle à gaz et d'une petite cuve de lessivage. Chaque appartement était en communication directe avec le concierge, possédait sa propre boîte aux lettres et un système d'aspirateur central. De plus, il y avait un jardin sur le toit-terrasse⁷⁸. Les locataires partageaient donc plusieurs espaces de circulation, mais également des installations spécialisées susceptibles de les aider dans leurs tâches quotidiennes.

Le *Linton* et le *Royal George* possèdent plusieurs caractéristiques des habitations aujourd'hui nommées « tours d'appartements ». Le *Royal George* est un bon exemple des tours d'appartements construites en plus grand nombre durant les années 1910 à 1914. En effet, dix des 14 bâtiments de cette catégorie sont construits durant la troisième phase de développement, au centre-ville, dans les quartiers Laurier, Saint-André et Saint-Georges. Érigé durant la phase précédente, le *Linton*

serait quant à lui un prototype ou un modèle type de ces tours d'appartements. L'ancêtre de ces tours serait peut-être un hôtel d'appartements, le *Sherbrooke*, même s'il est plus difficile d'associer un bâtiment de la phase des prémices et des balbutiements à cette catégorie. Les tours d'appartements seraient-elles en partie inspirées des grands hôtels? C'est une hypothèse à laquelle nous ne pouvons pas répondre en regard de nos recherches, mais qui mériterait certainement d'être étudiée.

Conclusion

Entre 1880 et 1914, 218 immeubles d'appartements ont vu le jour sur l'île de Montréal. Trois phases de développement ont été dégagées et caractérisées pour dresser le portrait de l'évolution de ce nouveau type d'habitation. D'abord peu nombreux, de modèles variés et principalement situés dans le territoire d'analyse, l'immeuble d'appartements s'impose lentement. Durant la deuxième phase, un nombre plus important de bâtiments sont érigés, leurs modèles se diversifient et ils s'implantent toujours majoritairement dans le territoire d'analyse. En fin de période, de plus en plus de bâtiments sont construits, des modèles aux caractéristiques éprouvées s'imposent en périphérie du centre-ville. Toutes phases confondues, trois modèles de bâtiments se démarquent. Situés en majorité dans le territoire d'analyse, ils se différencient par leur taille, la forme de leur plan au sol et leur ornementation. C'est grâce à ces trois modèles qu'il est possible de voir que l'immeuble d'appartements s'adapte aux différents besoins, goûts et moyens financiers de ses occupants.

Nous avons tenté de faire connaître ces immeubles de petite et moyenne taille qui passent souvent inaperçus dans le paysage montréalais au profit des grands immeubles richement ornements. Pourtant, ces bâtiments méconnus représentent plus de 90 % de l'ensemble des constructions de la période étudiée. En 1991, environ 40 % des bâtiments de petite et moyenne taille avaient disparu comparativement à 21 % de ceux de grande taille. Ce phénomène peut certainement s'expliquer par deux raisons principales. Premièrement, ces bâtiments de grande taille sont généralement de construction plus récente. Il semble donc tout à fait logique que les bâtiments construits plus récemment soient plus présents dans le corpus de bâtiments existants. Deuxièmement, leur taille et leurs caractéristiques s'intègrent davantage dans le paysage et la fonction du centre-ville actuel où ils sont majoritairement implantés. Conséquemment, ils ont moins subi la pression de démolition que les petits et moyens immeubles d'appartements qui ont dû céder leur place aux nouvelles tours d'appartements et de bureaux.

Dans ce contexte, il est pertinent de mieux connaître les petits et moyens immeubles d'appartements pour favoriser leur préservation qui semble plus incertaine. Pour ce faire, il serait possible d'enrichir la caractérisation des phases de développement en s'intéressant davantage à l'architecture et à l'intérieur des immeubles d'appartements. Malheureusement, l'état actuel de la recherche ne permet pas d'analyser ces deux éléments. En effet, trop d'informations sont manquantes, particulièrement pour les bâtiments aujourd'hui disparus. Aussi, il faudrait compléter et enrichir l'analyse portant sur la clientèle des immeubles d'appartements. Amorcée dans notre rapport de recherche, cette analyse demanderait des recherches supplémentaires pour amoindrir les contradictions qui subsistent entre les différentes sources utilisées :

les annuaires Lovell, le recensement nominatif du Canada et les rôles d'évaluation de la Ville de Montréal. De plus, il serait intéressant de s'interroger sur les propriétaires constructeurs et les promoteurs. Qui sont les gens qui investissent dans ce nouveau type d'habitation? Quels sont leurs motivations, leurs intérêts?

Cet article a néanmoins permis d'améliorer notre connaissance de l'évolution des immeubles d'appartements montréalais pour la période de 1880 à 1914; la chronologie des événements, les caractéristiques des trois étapes de développement et les trois types de bâtiments dominants. Ces nouveaux acquis permettront d'entreprendre des études plus poussées, tant en histoire qu'en patrimoine. Il sera alors possible de protéger les immeubles d'appartements montréalais et de reconnaître la place qui leur revient dans le développement de la ville.

Notes

1. Marc H. Choko et Richard Harris, *L'évolution du mode d'occupation des logements à Montréal et à Toronto depuis le milieu du XIX^e siècle* (Montréal : Institut national de la recherche scientifique, 1989), ix-126; Marc H. Choko et Richard Harris, *La propriété résidentielle à Montréal et à Toronto de 1921 à 1951 : deux villes, deux mondes* (Montréal : INRS-Urbanisation, 1992), 80; Richard Dennis, *Landlords and Rented Housing in Toronto : 1885-1914* (Toronto : University of Toronto, Centre for Urban and Community Studies, 1987), 57.
2. Richard Dennis, « Apartment Housing in Canadian Cities, 1900-1940 », *Urban History Review/Revue d'histoire urbaine (UHR/RHU)*, 26, 2 (mars 1998), 17-31; Richard Dennis, « Interpreting the Apartment House: Modernity and Metropolitanism in Toronto, 1900-1930 », *Journal of Historical Geography*, 20, 3, 1994, 305-322; Richard Dennis, « "Zoning Before Zoning": the Regulation of Apartment Housing in Early Twentieth Century Winnipeg and Toronto », *Planning Perspectives* [Great Britain], 15, 3, 2000, 267-299; P.J. Smith et L.D. McCann, « Residential Land Use Change in Inner Edmonton », *Annals of the Association of American Geographers*, 71, 4, 1981, 536-551; Murray Peterson, « The Rise of Apartments and Apartment Dwellers in Winnipeg (1900-1914) and a Comparative Study with Toronto », *Prairie Forum*, 18, 2, 1993, 155-169.
3. Pierre Beaupré, Josette Michaud et Pierre-Richard Bisson sont les auteurs de quatre études patrimoniales qui se penchent sur des secteurs d'implantation privilégiés des immeubles d'appartements : Westmount, Outremont et les abords du mont Royal. Les études sur Westmount et Outremont les envisagent comme un type d'habitation présent parmi tant d'autres sur le territoire, alors que les deux autres études examinent plus en détail trois bâtiments présents dans le secteur, les appartements *Travancore* et l'ensemble *Gleneagles & Trafalgar*. Il y est surtout question de leur histoire, de leur architecture et de leur localisation. Pierre Beaupré et Josette Michaud, *Westmount : analyse du patrimoine immobilier* (Westmount : Ville de Westmount, 1988), 2 vol.; Pierre-Richard Bisson, *Outremont et son patrimoine : rapport synthèse des études effectuées pour le compte du ministère de la Culture du Québec et de la cité d'Outremont* (Montréal, 1993), 2 vol.; Pierre Beaupré et Josette Michaud, *Étude sectorielle en patrimoine. Redéploiement du CUSM, Site de la Montagne* (Montréal, mars 2006), 59; Pierre-Richard Bisson, *L'îlot Thompson-Sparrow-Glencore-Trafalgar à Montréal : étude patrimoniale* (Québec: ministère de la Culture et des Communications, 2001), 184.
4. Choko et Harris, *L'évolution du mode d'occupation*, 1-28.
5. Barbara Mass, *The Advent of the Apartment Building in Montreal, 1890-1930* (Mémoire de baccalauréat, Université McGill, 1977), 80. Cette étude repose essentiellement sur une source, les annuaires Lovell.
6. Marc H. Choko, « Le "boom" des immeubles d'appartements à Montréal de 1921 à 1951 », *UHR/RHU*, 23, 1 (novembre 1994), 3-18. Pour cette période, il conclut que les Canadiens anglais et les Européens de l'Est sont les

Les premiers immeubles d'appartements de Montréal

- deux groupes ethniques les plus présents dans les immeubles d'appartements bien que les Canadiens français constituent environ le quart de leurs habitants. Ils sont concentrés dans le centre-ville actuel, dans les quartiers ou villes de banlieue périphériques (Notre-Dame-de-Grâce et Mont-Royal), dans la ville d'Outremont et, dans une moindre mesure, dans la ville de Westmount. Le développement s'effectue selon de grands axes, rue Sherbrooke et avenue du Parc, et sur des rues adjacentes. À Montréal, la taille des bâtiments tend à diminuer au fil des ans et la valeur des appartements est inférieure à celle des maisons unifamiliales. Quant aux occupants, pour l'ensemble de la période et partout sur l'île de Montréal, ce sont les patrons, les cadres moyens et supérieurs, les professionnels et les rentiers qui sont les plus représentés.
7. Pour ce faire, il s'appuie sur les ouvrages suivants : Madeleine Forget, *Les gratte-ciel de Montréal : 1887–1939* (Montréal : Éditions du Méridien, 1990), 164; Marc H. Choko, *Crises du logement à Montréal, 1860–1939* (Montréal : Albert Saint-Martin, 1981); Paul Rutherford, « Tomorrow's Metropolis: The Urban Reform Movement in Canada, 1880–1920 », *Canadian Historical Association Historical Papers* [Canada], 1971, 203–224; Gilbert A. Stelter et Alan F.J. Artibise (dir.), *The Canadian City* (Ottawa: Carleton University Press, 1984), 435–455.
 8. Dennis, « Apartment Housing », 17–31; idem, « Interpreting the Apartment House », 305–322.
 9. Communauté urbaine de Montréal (CUM), *Les appartements* (Montréal : Communauté urbaine de Montréal, Service de planification du territoire, 1991), xx–455.
 10. Cette mise en contexte permet d'identifier deux phases stylistiques et deux aires géographiques de leur évolution. Malgré une certaine imprécision, les phases stylistiques semblent correspondre aux aires géographiques. Avant 1910, durant la phase de balbutiement, les immeubles d'appartements sont très influencés par les modèles américains, destinés à une classe aisée et situés dans le *Square Mile*. Après 1910, les immeubles d'appartements sont conçus par des architectes locaux, reflètent les courants architecturaux en vogue et font leur apparition sur les flancs du mont Royal, à Outremont, à Westmount et à Notre-Dame-de-Grâce.
 11. Germain Casavant, « Bref historique », *Les appartements* (Montréal : Communauté urbaine de Montréal, Service de planification du territoire, 1991), v–xx.
 12. Danielle Croteau, *Les immeubles à appartements multiples de type locatif à Montréal : 1889–1914* (Mémoire de maîtrise, Université du Québec à Montréal, 1991), 2 tomes, 3 vol.
 13. À Montréal, « le suffixe *plex* désigne une unité de logement et le préfixe indique la quantité de logements dans la même maison. » Ainsi, un duplex est un bâtiment généralement composé de deux logements superposés; un triplex est un bâtiment généralement composé de trois logements superposés; etc. Néanmoins, lorsqu'il est question de quadruplex ou de quintuplex, il s'agit plutôt d'immeubles d'habitation comprenant quatre ou cinq logements. Très répandus à Montréal, les plex ont en commun « une distribution des pièces dans le sens de la profondeur de la parcelle, ainsi que le recours à des entrées individuelles accessibles à l'étage grâce à un escalier extérieur. » Claire Poitras, « Duplex », in Christian Topalov, Laurent Coudroy de Lille, Jean-Charles Depaule et Brigitte Marin (dir.), *Trésor des mots de la ville. Dictionnaire historique plurilingue* (Paris : Éditions Robert Laffont, 2010), collection Bouquins, 389–391.
 14. Cette démarche s'est révélée d'autant plus importante que les chercheurs ne s'entendent pas pour désigner le premier immeuble d'appartements montréalais. La raison principale de cette divergence est la définition retenue. En effet, Croteau et Mass considèrent le *Sherbrooke*, érigé en 1889, comme le premier immeuble d'appartements montréalais, alors que Casavant parle plutôt de *The Court Dwelling*, construit en 1886. Croteau fait référence à ces appartements, mais leur clientèle ouvrière la pousse à les classer dans une catégorie à part.
 15. Croteau, Tome I, 97.
 16. Paul-André Linteau, *Histoire de Montréal depuis la Confédération* (Montréal : Boréal, 2000), 75–83, 187–208.
 17. Quartier bourgeois de Montréal de la deuxième moitié du 19^e siècle, le *Square Mile* est un quadrilatère d'environ un mille carré qui s'étend de l'avenue Atwater à l'ouest à la rue De Bleury à l'est, du parc du Mont-Royal au nord jusqu'à la rue De La Gauchetière au sud.
 18. Pour une discussion plus complète concernant le vocabulaire, voir Isabelle Huppé, *Les immeubles à appartements de l'île de Montréal, émergence et évolution d'une typologie, 1880–1914* (Montréal : Rapport remis au ministère de la Culture, des Communications et de la Condition féminine, juin 2007), 6–26.
 19. Il semble que tous les immeubles d'appartements montréalais de la période soient de type locatif. Néanmoins, il est important que tous les modes de tenure soient inclus dans la définition. En effet, le mode de tenure n'est pas un critère déterminant pour décider qu'un bâtiment est un immeuble d'appartements ou non.
 20. Il est important d'exclure les bâtiments qui ont été construits à d'autres fins pour ensuite être transformés en immeubles d'appartements, car nous nous intéressons en premier lieu à la volonté d'ériger ce nouveau type d'habitation.
 21. Cette précision quant aux nombres d'appartements partageant la même entrée à l'intérieur permet d'exclure les « plex » dont l'entrée est généralement unique ou partagée par deux locataires et donne sur l'extérieur du bâtiment.
 22. Cette dernière partie de la définition permet d'exclure les maisons de chambres ou autres pensions où les locataires sont dépendants des commodités communes (cuisine et salle de bain); ils ne peuvent donc pas vivre une vie indépendante.
 23. Pour une discussion plus complète sur la définition, il faut consulter le rapport de recherche : Isabelle Huppé, *Les immeubles à appartements de l'île de Montréal, émergence et évolution d'une typologie, 1880–1914* (Rapport de recherche de maîtrise, Montréal, Université du Québec à Montréal, 2008), 21–22 et l'étude : Isabelle Huppé, *Les immeubles à appartements de l'île de Montréal, émergence et évolution d'une typologie, 1880–1914* (Montréal : Rapport remis au ministère de la Culture, des Communications et de la Condition féminine, juin 2007), 25–26. La définition reprend certains éléments de celle de Croteau, (Tome I, 9), mais s'en distingue par plusieurs ajouts et précisions.
 24. Il ne nous a pas semblé pertinent de faire un nouvel inventaire des immeubles d'appartements à partir des sources, car ce travail a déjà été réalisé par Danielle Croteau et la CUM. Nous avons fait la meilleure approximation possible du nombre d'immeubles d'appartements, en regard de la définition proposée, à partir de leurs études.
 25. Mass, 80.
 26. Croteau, 2 tomes, 3 vol.
 27. CUM.
 28. Revues et périodiques spécialisés de la période, 1880–1914, *Canadian Architect and Builder, Construction* et *Le Prix Courant*, sont des mines d'informations pour documenter un bâtiment : sa date de construction, ses architectes et constructeurs, ses matériaux, ses caractéristiques et ses coûts. Généralement, il ne s'agit que d'entrefilets, mais certains immeubles d'appartements font l'objet d'article substantiel où illustrations et plans sont publiés.
 29. Les auteurs n'ont pas de définition commune, l'information sur plusieurs bâtiments, aujourd'hui disparus, est déficiente et il est difficile de déterminer si certains projets ont vu le jour.
 30. Ils ont été choisis à partir du répertoire de la CUM et du mémoire de Croteau. Ces deux ouvrages en répertorient plus de 230. Plusieurs d'entre eux ne répondent pas à ma définition, entre autres parce qu'il s'agit de bâtiments qui ont été transformés en immeuble d'appartements ou qui ne possèdent pas au moins trois appartements avec une entrée privée donnant

Les premiers immeubles d'appartements de Montréal

- sur un corridor, un vestibule, un escalier ou un ascenseur commun.
31. La comparaison est essentiellement basée sur les étapes de développement des immeubles d'appartements et leur clientèle sans toutefois exclure l'architecture des bâtiments.
 32. Robert A.M. Stern, Gregory Gilmartin et John Montague Massengale, *New York 1900: Metropolitan Architecture and Urbanism, 1890–1915* (New York : Rizzoli, 1983), 272–287.
 33. Il semble important d'expliquer à qui nous faisons référence lorsque nous utilisons les appellations suivantes : bourgeoisie, classe aisée, classe moyenne et classe ouvrière. La bourgeoisie constitue la classe dominante qui possède les moyens de production et d'échange et détient le capital industriel, commercial et bancaire. Les membres de la bourgeoisie ont des professions rémunératrices, telles que marchands, industriels ou financiers. Il peut également s'agir de rentiers. Par opposition, la classe ouvrière ne possède ni moyens de production ni capital, elle échange sa force de travail contre une rémunération. Il s'agit donc de travailleurs manuels salariés. Quant à la classe moyenne, il s'agit d'un groupe intermédiaire hétérogène dont les membres exercent une profession, généralement non-salariée, telle qu'artisan, petit commerçant, fonctionnaire, professeur, avocat, médecin, etc. Il peut également s'agir de rentiers. Finalement, la classe aisée regroupe les membres de la bourgeoisie et de la classe moyenne. Il s'agit de toutes les personnes détenant un revenu supérieur à ceux des ouvriers. Les définitions proposées s'inspirent de celles issues de plusieurs dictionnaires de sciences économiques et sociales : Alain Bruno et Rodolphe Blaise, *Dictionnaire d'économie et de sciences sociales* (Paris : Ellipses, 2005), 62, 83–84; Frédéric Teulon, *Les 100 mots-clés en sciences économiques et sociales* (Paris : Ellipses, 1999), 11–12; Claude-Danièle Échaudemaison, *Dictionnaire d'économie et de sciences sociales* (Paris : Nathan, 2003), 49, 76–78; Jean-Yves Capul et Olivier Garnier, *Dictionnaire d'économie et de sciences sociales* (Paris : Hatier, 2005), 425–428; Jean-François Dortier, *Le dictionnaire des sciences humaines* (Auxerre : Éditions Sciences humaines, 2004), 89–92.
 34. Ses préoccupations rejoignent celles exprimées par Herbert Ames dans *The City Below the Hill*. En effet, Ames affirme que les ouvriers étaient mal logés à la fin du 19^e siècle bien qu'ils y consacraient un pourcentage élevé de leur maigre salaire.
 35. *The Court Dwelling* occupe environ les trois quarts d'un lot situé dans la partie nord-ouest de l'îlot formé par les rues Notre-Dame, Guy, William et Richmond. Il est situé dans l'arrondissement Sud-Ouest, anciennement le quartier Sainte-Anne. En moyenne, il en coûtait entre 90 et 130 \$ annuellement pour y résider. Ce prix semble compatible avec le salaire annuel moyen d'un ouvrier, soit environ 450 \$. Les appartements ne devaient pas être habités par plus de six personnes selon les règlements de la compagnie. En contrepartie des règles forçant les locataires à maintenir les lieux propres et tranquilles, les enfants pouvaient jouir d'un espace commun destiné aux activités récréatives. CUM, 301–303.
 36. Linteau, *Histoire de Montréal*, 75–78; Roderick Macleod, *Salubrious Settings and Fortunate Families: The Making of Montreal's Golden Square Mile, 1840–1895* (Thèse de doctorat, Université McGill, 1997), xxi–251; Claire Poitras et Joanne Burgess, *Étude de caractérisation de l'arrondissement historique et naturel du Mont-Royal* (Québec : Commission des biens culturels du Québec, décembre 2005), 170; David B. Hanna, « Creation of an Early Victorian Suburb in Montreal », *RHU*, 9, 2 (octobre 1980), 38–64; Joanne Burgess, « Le centre victorien. Commerce et culture : 1850–1880 », *L'histoire du Vieux-Montréal à travers son patrimoine* (Ste-Foy : Publications du Québec, 2004), 151–197.
 37. François Rémillard et Brian Merrett, *Demeures bourgeoises de Montréal : le mille carré doré (1850–1930)* (Montréal : Éditions du Méridien, 1986), 21–22.
 38. Michèle Benoît et Roger Gratton, *Pignon sur rue : les quartiers de Montréal* (Montréal : Guérin, 1991), 66.
 39. *Ibid.*, 21.
 40. Jean-Claude Marsan, *Montréal en évolution : historique du développement de l'architecture et de l'environnement urbain montréalais* (Montréal : Éditions du Méridien, 1994), 47, 259.
 41. Nous avons retenu l'année du début de la construction plutôt que l'année où elle a été complétée parce que nous nous intéressons davantage à l'intention de construction qu'au temps nécessaire à celle-ci, par exemple 1914 pour « 1914–1916 ». Aussi, nous avons sélectionné l'année médiane lorsque la date de construction n'était pas connue avec précision, par exemple 1909 pour « entre 1907 et 1911 ». De plus, nous avons priorisé la date précédente pour les expressions « avant x », par exemple 1909 pour « avant 1910 ». Finalement, nous avons conservé la date comme telle lorsqu'il s'agissait d'une approximation, par exemple, 1905 pour « ca.1905 ».
 42. Paul-André Linteau, René Durocher et Jean-Claude Robert, *Histoire du Québec contemporain. De la Confédération à la crise (1867–1929)* (Montréal : Boréal, 1989), 98–100 et Jean Hamelin et Yves Roby, *Histoire économique du Québec (1851–1896)* (Montréal : Fides, 1971), 88–98.
 43. Linteau, Durocher et Robert, 399–403.
 44. *Ibid.*, 403.
 45. Pour consulter les tableaux et les graphiques, veuillez vous référer à Isabelle Huppé, *Les immeubles à appartements de l'île de Montréal, émergence et évolution d'une typologie, 1880–1914* (Rapport de recherche de maîtrise, Montréal, Université du Québec à Montréal, 2008), 46–53.
 46. Ce type d'immeuble d'appartements a connu beaucoup de succès dans les grandes villes américaines, telles Chicago et New York. Il faut penser que les hôtels d'appartements ne répondaient pas aux besoins des Montréalais, c'est pourquoi uniquement deux immeubles de ce modèle ont vu le jour à Montréal : le *Sherbrooke* et le *New Sherbrooke*.
 47. Le *Sherbrooke* a été démolie en 1983 suite à un incendie.
 48. Construit en 1905, le *New Sherbrooke* est un hôtel d'appartements qui constitue un supplément au *Sherbrooke*.
 49. *Montreal Herald*, 10 juin 1905, in CUM, 374.
 50. Le centre-ville actuel est compris dans les limites de l'arrondissement Ville-Marie. À la fin du 19^e siècle, ce secteur est nommé quartier Saint-Antoine. Une partie de ce quartier a été surnommé le *Square Mile*. La partie ouest de l'arrondissement du Plateau Mont-Royal faisait également partie de ce secteur d'habitation prisée de la bourgeoisie montréalaise. Le quartier Saint-Antoine est subdivisé en trois en 1899. En 1903, les trois quartiers sont nommés : Saint-Joseph, Saint-André et Saint-Georges.
 51. Linteau, *Histoire de Montréal*, 364.
 52. Pour consulter les tableaux et les graphiques, veuillez vous référer à Isabelle Huppé, *Les immeubles à appartements de l'île de Montréal, émergence et évolution d'une typologie, 1880–1914* (Rapport de recherche de maîtrise, Montréal, Université du Québec à Montréal, 2008), 65–74.
 53. Pour consulter les tableaux et les graphiques, veuillez vous référer à Isabelle Huppé, *Les immeubles à appartements de l'île de Montréal, émergence et évolution d'une typologie, 1880–1914* (Rapport de recherche de maîtrise, Montréal, Université du Québec à Montréal, 2008), 82–92.
 54. Un bâtiment ne peut être localisé avec certitude; il est situé dans le territoire d'analyse.
 55. Mass, 54–55 et 66; Bisson, *Outremont et son patrimoine*, 110.
 56. Il s'agit de De Maisonneuve (Western), Academy Road, Melville, Sainte-Catherine, Sherbrooke, Greene, Victoria et Atwater.
 57. Il s'agit des rues Édouard-Charles, St-Louis, St-Viateur, Girouard, Esther, Marsolais, Duverger, St-Cyril, Manseau, Hutchison, Durocher, Querbes, De L'Épée, Champagneur, Beaubien, McEachran et Davaar de même que les avenues Bernard, Van Horne, Pacific, Atlantic, Bloomfield, Outremont, Wiseman et Stuart.
 58. Il s'agit de Sherbrooke, Côte-des-Neiges, De Maisonneuve (Western), Somerled, Côte-St-Luc, Walkley, Décarie, Notre-Dame-de-Grâce,

Les premiers immeubles d'appartements de Montréal

- Côte-St-Antoine et Monkland.
59. Pour vérifier ces hypothèses, il faudrait s'attarder à la taille des bâtiments, à la superficie habitable et à la présence de pièces réservées aux domestiques et au type de clientèle qui a recours ou non à ceux-ci. Claudette Lacelle a démontré clairement qu'il y a un déclin de la présence des domestiques à la veille de la Première Guerre mondiale : Claudette Lacelle, *Les domestiques en milieu urbain canadien au XIX^e siècle* (Ottawa : Environnement Canada, Parcs Canada, 1987), 278.
60. *The Montreal Daily Star*, 25 mars 1907, 8.
61. *La Presse*, 1^{er} mars 1915.
62. Le *Gonee*, construit en 1912, est situé sur la rue Jeanne-Mance à l'intersection de la rue Prince-Arthur Ouest.
63. Deux bâtiments ont plus de 45 appartements. Nous les avons classés ici, car ils ont seulement quatre étages.
64. *The Canadian Architect and Builder*, 13, 1, 1900, 4.
65. CUM, 70.
66. Les différents ouvrages consultés ne s'entendent pas sur le nombre d'appartements : un article de la revue *Construction* (3, 10, 73) parle de 14 appartements; Danielle Croteau indique 15 appartements; Pierre Beaupré et Josette Michaud (*Étude sectorielle en patrimoine*, 33) proposent 16 appartements. J'ai retenu le nombre de 15 appartements, car il n'y a qu'une seule porte au niveau du deuxième étage hors sol. Logiquement, il devrait en avoir deux pour un seizième appartement.
67. *The Montreal Daily Star*, 1^{er} mars 1910.
68. Pierre Beaupré et Josette Michaud, *Étude sectorielle en patrimoine*, 33, 47.
69. *The Montreal Daily Star*, 1^{er} mars 1910.
70. *The Montreal Daily Star*, 3 mars 1911, 13.
71. La terre cuite est un matériau léger avec lequel il est facile de réaliser des ornements par moulage et cela à moindre coût qu'en pierre.
72. *The Montreal Daily Star*, 30 avril 1910, 24.
73. Ces informations sont tirées du plan publié dans la revue *The American Architect*, 91, 1619, 5 janvier 1907, 20 in Appartements Linton (Montréal : vertical file, Centre Canadien d'architecture).
74. La terre cuite vernissée a pour avantage d'être moins lourde, plus facilement malléable, disponible en plusieurs couleurs, plus durable et moins coûteuse que la pierre en plus de ressembler à du marbre.
75. CUM, 65.
76. C'est certainement une des raisons qui expliquent pourquoi la façade principale donnant sur la rue Bishop a pu être conservée par son intégration à la bibliothèque du pavillon J.W. McConnell de l'Université Concordia. Maître d'œuvre de l'histoire Inc., Victoria Baker et Nicole Cloutier, *Édifice Royal George, 1452 Bishop, Montréal. Analyse architecturale* (Montréal : avril 1980), 25.
77. *The Montreal Daily Star*, 15 février 1913.
78. *Ibid.*