

Le déclin de la maison de fond de cour à Montréal, 1880–1920

Luc Carey

Volume 31, Number 1, Fall 2002

Special Issue on 19th-Century Montreal

URI: <https://id.erudit.org/iderudit/1015880ar>

DOI: <https://doi.org/10.7202/1015880ar>

[See table of contents](#)

Publisher(s)

Urban History Review / Revue d'histoire urbaine

ISSN

0703-0428 (print)

1918-5138 (digital)

[Explore this journal](#)

Cite this article

Carey, L. (2002). Le déclin de la maison de fond de cour à Montréal, 1880–1920. *Urban History Review / Revue d'histoire urbaine*, 31(1), 19–36. <https://doi.org/10.7202/1015880ar>

Article abstract

The Montreal rear tenement is typical working-class housing, located in poor neighbourhoods, and associated with the Industrial Revolution. This house is built in the back yard, hidden from the street by another building located at the front of the lot. The rear tenement is principally a duplex or a two-story fourplex, with a flat roof, built at the rear of the lot, and linked to the street by a covered passage. The number of rear tenements increases up to the end of the 19th century, and then decreases until this kind of housing nearly disappears around 1980. Many combined factors explain this decline: progressive improvement in living conditions, urban sprawl, reduction in the size of lots, downtown expansion, and municipal by-laws. Considered as slums in the past and targets of fierce demolition campaigns during the 20th century, the rear tenements have been renovated in the last few years by wealthy people who wish to live in a calm environment close to downtown.

Le déclin de la maison de fond de cour à Montréal, 1880–1920¹

Luc Carey²

Résumé:

La maison de fond de cour montréalaise est une habitation ouvrière typique des quartiers pauvres, associée à la révolution industrielle. Construite dans la cour arrière, elle est cachée de la rue par un autre bâtiment situé à l'avant du lot. Il s'agit principalement d'un duplex ou d'un quadruplex de deux étages à toit plat, adossé au fond du lot et relié à la rue par une porte cochère. Le nombre de maisons de fond de cour augmente jusqu'à la fin du XIX^e siècle, puis diminue jusqu'à la disparition presque complète du phénomène vers 1980. Plusieurs facteurs expliquent ce déclin : l'amélioration progressive des conditions de vie et l'exode urbain, la diminution de la taille des lots, l'expansion du centre-ville et la réglementation municipale. Considérées autrefois comme des taudis, cibles de farouches campagnes de démolition au XX^e siècle, les maisons de fond de cour sont depuis quelques années rénovées par une population aisée désireuse de vivre en toute tranquillité à proximité du centre-ville.

Abstract:

The Montreal rear tenement is typical working-class housing, located in poor neighbourhoods, and associated with the Industrial Revolution. This house is built in the back yard, hidden from the street by another building located at the front of the lot. The rear tenement is principally a duplex or a two-story fourplex, with a flat roof, built at the rear of the lot, and linked to the street by a covered passage. The number of rear tenements increases up to the end of the 19th century, and then decreases until this kind of housing nearly disappears around 1980. Many combined factors explain this decline: progressive improvement in living conditions, urban sprawl, reduction in the size of lots, downtown expansion, and municipal by-laws. Considered as slums in the past and targets of fierce demolition campaigns during the 20th century, the rear tenements have been renovated in the last few years by wealthy people who wish to live in a calm environment close to downtown.

If one desires to find where drunkenness and crime, disease and death, poverty and distress are most in evidence in western Montreal, he has only to search out the rear tenements. (...) The rear tenement must go.³

Cette citation est tirée d'une enquête menée en 1896 par Herbert Brown Ames (1863–1954) dans les quartiers Saint-Joseph et Sainte-Anne à Montréal. La conclusion est plus que limpide : l'amélioration des conditions de vie de la classe ouvrière passe par la démolition des maisons de fond de cour. Ames sera éventuellement élu échevin et poursuivra sur la scène politique municipale sa campagne contre les maisons de fond de cour. Sa croisade aurait-elle porté fruit ? On pourrait le croire puisque cent ans plus tard, en 1996, il ne reste plus que 5 % des maisons de fond de cour repérées à Montréal à la fin du XIX^e siècle. C'est donc 95 % du stock immobilier qui a disparu, un phénomène unique dans l'histoire de l'habitation montréalaise.

Cet article dresse les principales caractéristiques architecturales de la maison de fond de cour à l'époque de son apogée, vers 1900, et décrit les différentes raisons expliquant son déclin au XX^e siècle. Les résultats présentés dans cet article, fruits d'une recherche de quatre ans (1992–1996), apportent une meilleure compréhension des mécanismes et des forces à l'œuvre dans la détermination de la typologie et de la morphologie urbaine à la fin du XIX^e siècle, notamment au niveau de l'occupation des lots et de l'expansion du centre-ville.

Pour des raisons méthodologiques, il est difficile d'étudier l'apparition des maisons de fond de cour dans le paysage urbain montréalais⁴. De plus, peu de travaux traitent de ce type d'habitation⁵. On peut néanmoins présumer que l'origine de cette maison remonte à la révolution industrielle⁶ et constitue une réponse simple et efficace à l'arrivée massive à Montréal d'une main-d'œuvre pauvre et démunie. En effet, l'urbanisation qui accompagne l'industrialisation dans la deuxième moitié du XIX^e siècle amène un problème de surpopulation. Comment loger, sans augmenter la densité du tissu urbain, tous ces futurs travailleurs qui, faute de revenus suffisants, ne peuvent se payer ni des conditions de logement décentes ni le luxe de demeurer trop loin de l'usine⁷ ?

La densification est un concept difficile à cerner. Il faut tenir compte des dimensions horizontales et verticales du bâtiment, et des différentes échelles de l'analyse (pièces, logements, maisons ou lot). À l'aide des recensements décennaux, Jason Gilliland et Sherry Olson ont déjà étudié, à l'échelle de la maison, la densification à Montréal au XIX^e siècle⁸. Mais qu'en est-il à l'échelle du lot ? On peut augmenter la densité résidentielle sur un lot sans changer le nombre de maisons qui s'y trouvent : on agrandit les bâtiments existants ou on les remplace par de plus grands. Mais si la dimension du terrain le permet, on peut tout simplement ajouter une autre maison, soit près de la rue à côté de celle déjà présente (on accroît alors le nombre de façades, et donc l'effet de couloir, sur la rue), soit à l'arrière vers le fond du lot. La maison de fond de cour correspond à ce dernier scénario.

Pour une main-d'œuvre sous-payée et démunie comme celle de Montréal au XIX^e siècle, la maison de fond de cour répond à

deux besoins essentiels : demeurer à une assez faible distance du lieu de travail pour se déplacer à pied, et se loger à faible coût⁹ dans l'attente d'un déménagement dans une maison de meilleure qualité, plus aérée et ensoleillée¹⁰. Pour les propriétaires de terrains, la maison de fond de cour permet de rentabiliser leur bien foncier à un coût minimal, sans altérer les bâtiments résidentiels déjà présents sur le lot. Bref, tout le monde y trouve son compte. Voilà l'explication probable de l'apparition de la maison de fond de cour à Montréal lors de la révolution industrielle.

Le présent article s'attarde davantage à la période correspondant à l'apogée et au déclin de la maison de fond de cour, de 1880 à 1920 (certaines de nos données remontent à 1870). Il comprend trois sections : une présentation de la méthodologie utilisée pour repérer ce type d'habitat dans l'espace et dans le temps, une description des principales caractéristiques typomorphologiques de la maison de fond de cour, et finalement une réflexion sur chacun des quatre facteurs expliquant la disparition de ce phénomène à Montréal.

La maison de fond de cour : pour une définition

Très tôt dans la recherche, une définition précise de l'objet d'étude s'est imposée, dictée en partie par certains critères utilisés par les différents observateurs contemporains du phénomène étudié, et en partie par nos besoins de distinguer différents types de bâtiments apparentés à la maison de fond de cour. La maison de fond de cour répond à tous les critères suivants :

1. elle est une maison, à savoir une structure habitable autonome (quatre murs autoportants et un toit) avec ou sans fonction connexe non-résidentielle, et constituée d'un ou de plusieurs logements ;
2. son éloignement du trottoir est au moins égal à la profondeur du bâtiment lui-même ;
3. vue de la rue, sa façade doit être cachée à plus de 50 % par un autre édifice situé à l'avant sur le lot.

Un plan fictif d'occupation au sol d'un îlot urbain (figure 1) illustre diverses dispositions d'une maison de fond de cour sur un terrain (voir les lots 102, 104, 107, 108, 110, 116 et 117). Les photographies (figures 8, 9 et 10) prises dans le quartier Centre-Sud à Montréal donnent quatre exemples de ce type d'habitation.

La définition d'une maison de fond de cour permet de distinguer plusieurs types d'édifices sur le lot. Les maisons suivantes ne sont pas considérées comme maison de fond de cour (mfc), mais ont été retenues dans notre étude : les maisons de fond de lot (mfl ; voir les lots 106, 109, 111 et 118 à la figure 1), les maisons sur ruelle (msr ; voir les lots 108 et 112 à la figure 1) et les maisons sur rue (msR). Sur une base sociologique, nous avons écarté les maisons de fond de cour des secteurs huppés de Montréal où logent les jardiniers, les chauffeurs et les domestiques.

Deux types de sources ont servi au repérage des maisons de fond de cour : les anciens plans d'utilisation du sol et d'assurance-incendie, et les feuilles de route. Les plans anciens, surtout d'assurance-incendie, permettent un repérage visuel rapide. Outre l'adresse et le numéro du lot, les plans nous ren-

seignent sur la forme et la taille de la maison, sa position sur le lot, le lien entre la cour et la rue, la forme et la dimension du lot, la présence de fonctions autres que résidentielles et diverses caractéristiques typologiques (nombre d'étages, type de toit, structure des murs).

Les feuilles de route, disponibles à partir de 1863, contiennent diverses données recueillies par les fonctionnaires municipaux chargés du recensement annuel effectué après le 1^{er} mai. Elles servent notamment à calculer les taxes foncières pour les propriétaires (rôle d'évaluation) et la taxe d'eau pour les locataires. Classées par quartiers, puis par rues et par adresses paires et impaires, les inscriptions contenues dans les feuilles de route renseignent sur le nom et l'occupation du locataire, le montant du loyer (résidentiel ou d'affaires), le nom du propriétaire et sa religion. À partir de certaines années, on ajoute le nom des rues transversales (1875), le numéro du lot (1879), sa superficie (1876) et ses dimensions (1893), le type de recouvrement des bâtiments (1894), et l'évaluation totale répartie selon le terrain et les bâtiments (1894).

On trouve également dans les feuilles de route divers symboles inscrits près de l'adresse. Bien qu'aucune instruction aux recenseurs n'ait été retrouvée, il a été possible de retracer leur signification. Par exemple, les lettres et chiffres « a, b, c, 1/4, 1/2, 3/4 » désignent une sous-adresse ; « 1st, 2nd, 3rd, ab, above », l'étage où se trouve le local recensé¹¹ ; « bas, base, bsment », un logement situé au sous-sol ; « R, L », un logement situé à droite ou à gauche en haut d'un escalier intérieur ; « acc », un compte payé (*accounted*).

Les inscriptions « r, rear, arr, arrière » s'avèrent particulièrement importantes pour notre recherche. Par déduction, nous croyons qu'elles désignent tout logement dont la porte d'entrée principale extérieure est invisible aux yeux du recenseur lorsque celui-ci se tient sur le trottoir, devant la façade de la maison. Il peut s'agir de l'une des trois possibilités suivantes :

1. un logement dont la porte d'entrée donne sur le côté de la maison (surtout dans le cas d'une maison située au coin d'une rue ou d'une ruelle; voir les lots 100 et 112 à la figure 1) ;
2. un logement d'une maison sur rue, généralement situé au 2^e ou au 3^e étage, et dont l'entrée principale se trouve dans la cour arrière (voir le lot 103 à la figure 1) ;
3. un logement d'une maison de fond de cour suffisamment cachée de la rue par un bâtiment situé à l'avant du lot, soit le cas qui nous intéresse vraiment¹².

Afin de distinguer ces trois possibilités, et ainsi retracer avec certitude la présence d'une maison de fond de cour (troisième possibilité au paragraphe précédent), l'utilisation d'un plan ancien devient nécessaire.

Outre les plans et les feuilles de route, nous avons consulté les annuaires Lovell, les règlements municipaux et des lois provinciales. Finalement, les 60 maisons de fond de cour encore existantes à l'été 1995 ont été photographiées.

Le repérage et la caractérisation des maisons de fond de cour entre 1880 et 1920 se sont effectués par le dépouillement comparatif et simultané des feuilles de route et des plans anciens.

rue secondaire

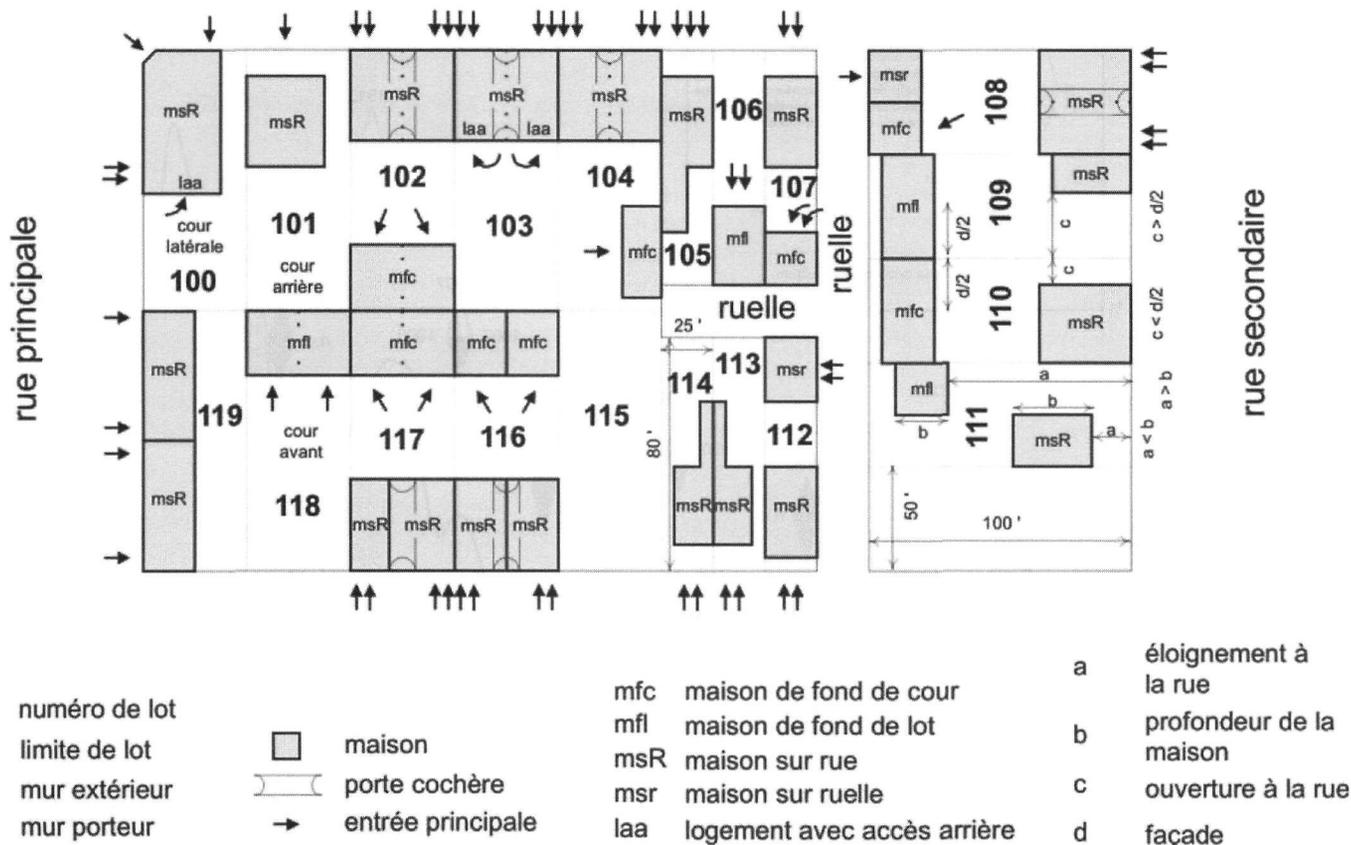


Figure 1: Essai théorique de disposition de maisons sur des lots montréalais

Les dizaines de milliers de pages de recensements municipaux microfilmés ont été scrutées page par page, adresse par adresse. Chaque inscription « r » trouvée dans les feuilles de route fut aussitôt confrontée aux bâtiments du lot en question, tels que dessinés sur un plan ancien de la même époque, afin de départager les trois possibilités évoquées plus haut (logement de coin de rue, logement de maison sur rue, logement de fond de cour). La décision finale de retenir ou non une inscription comme étant une maison de fond de cour a été prise au cas par cas, dans le respect des trois critères énumérés au début de la présente section.

L'étude couvre la période 1880–1920 (figure 2), soit le moment idéal pour retracer les causes du déclin de cette habitation. Le repérage a été effectué aux trois années suivantes : 1880, 1900 et 1920. Chacune d'elles correspond au creux d'un cycle de construction, moment propice pour analyser un changement dans le domaine de la construction résidentielle¹³.

Les anciennes banlieues de Montréal sont exclues de cette recherche, car la plupart d'entre elles ne spécifient pas dans leurs rôles d'évaluation la présence d'une maison de fond de cour. Par conséquent, les limites spatiales de l'étude correspondent aux limites de la cité de Montréal avant 1880, soit un territoire délimité approximativement par les rues Atwater à l'ouest, Duluth au nord et Iberville à l'est, et par le fleuve Saint-Laurent au sud (figure 3). Pour les fins d'analyse, ce territoire a été subdivisé en 13 sections, soit les quartiers créés en 1899. Le quartier Papineau (Sainte-Marie Ouest avant 1903) constitue le secteur témoin ; un balayage plus raffiné à des intervalles d'environ 10 ans y a été effectué à partir de 1870 (certains tableaux contiennent donc des données pour la période 1870–1880). Il s'agit du quartier qui contient le plus de maisons de fond de cour, et le développement urbain s'y prolonge pendant toute la période d'étude (ce qui sera utile pour la validation de nos hypothèses de départ). À l'exception de l'année 1900, des plans anciens sont disponibles pour toutes les dates de repérage retenues.

Le déclin de la maison de fond de cour

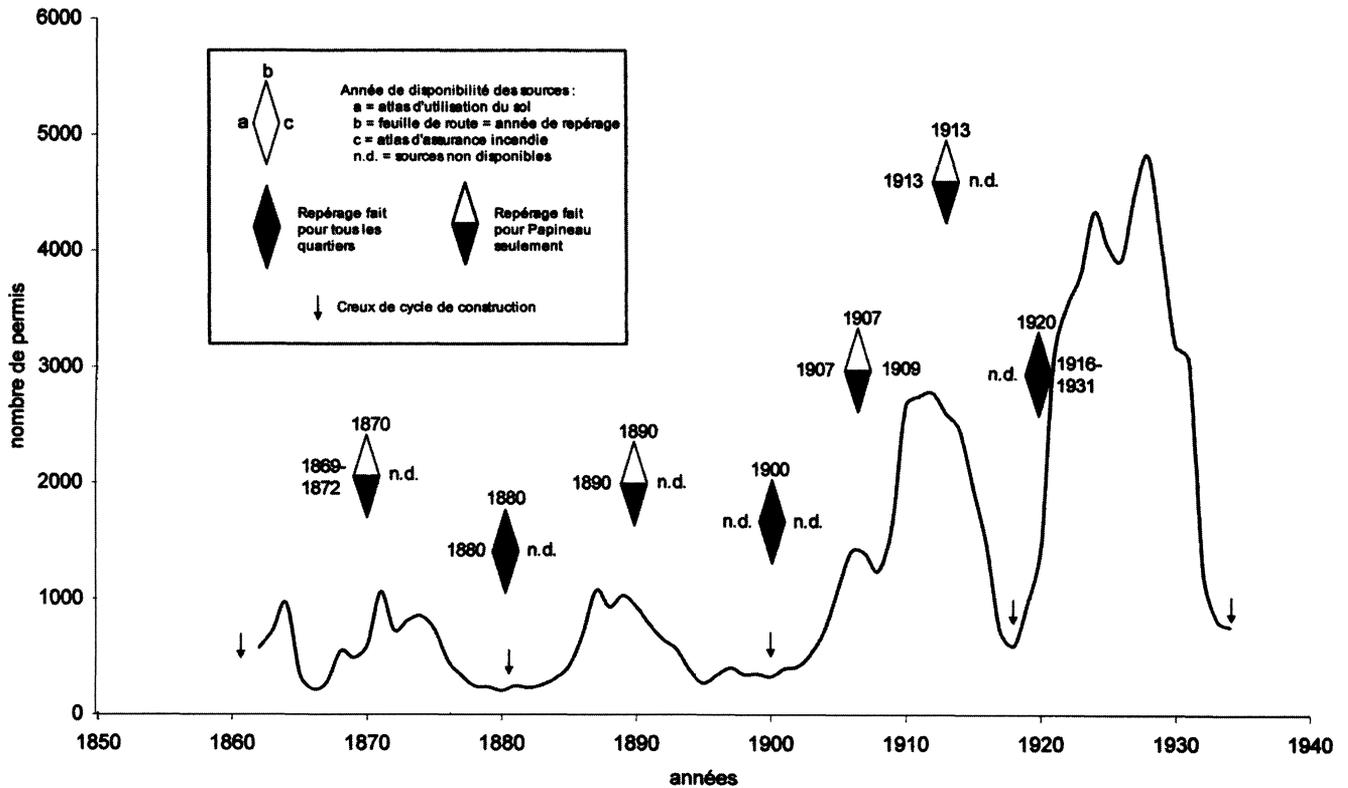


Figure 2: Permis de construction émis par la ville de Montréal pour la construction de maison neuves, 1860–1930
 Source: David Hanna, *The Layered City: A Revolution in Housing in Mid-Nineteenth-Century Montréal*, p. 23.

Finalement, un décompte plus rapide des maisons a été effectué à des dates plus récentes, soit vers 1955 à l'aide des plans anciens, et en 1995 à l'aide des plans de la Ville de Montréal et de visites sur le terrain.

La maison de fond de cour montréalaise

Distribution dans l'espace et le temps

La figure 3 montre la localisation des 1 276 maisons de fond de cour répertoriées entre 1880 et 1920. Ce type d'habitation est absent (ou presque) d'au moins trois secteurs de la ville, soit le Vieux-Montréal, le *Golden Square Mile* et le couloir formé des rues Saint-Denis et Saint-Hubert (quartier de l'élite francophone). La maison de fond de cour n'est donc ni une habitation de l'époque préindustrielle, ni une habitation des classes aisées de la société. Exception faite du secteur le long de l'ancien chemin Saint-Laurent, toutes les maisons se retrouvent au sud de l'escarpement qui longe la rue Sherbrooke, dans les quartiers ouvriers de la basse ville. La maison de fond de cour est donc une habitation caractéristique des vieux faubourgs développés au début et au milieu du XIX^e siècle, soit juste avant et pendant la révolution industrielle.

La courbe de la figure 4 montre l'évolution du nombre de maisons de fond de cour à Montréal pour cinq dates de repérage. L'apogée est atteinte vers 1900, et le déclin s'amorce dans les années suivantes selon une courbe parfaitement droite jusqu'à la fin du XX^e siècle. Des 1 276 différentes maisons identifiées entre 1880 et 1920, il n'en reste plus que 62 en 1995, soit 4,9 % du stock initial ; la très grande majorité de ces dernières sont déjà rénovées ou sont en voie de l'être, ce qui devrait stabiliser leur nombre entre 50 et 60.

Ajout de maisons

L'addition de nouvelles maisons de fond de cour au stock immobilier peut se faire de trois façons. De 1880 à 1900, plus de 50 % des nouvelles maisons de fond de cour résultent d'une construction à l'arrière d'une maison sur rue déjà existante (ce pourcentage passe à 65 % après 1900). Une autre tranche de 25 % provient de la construction d'une maison sur rue devant une maison de fond de lot déjà existante, cette dernière devenant par le fait même une maison de fond de cour. Cette deuxième façon de procéder traduit une occupation du sol par étapes : on construit un bâtiment modeste au fond du lot en attendant de construire une maison plus grande à l'avant pour y emménager,

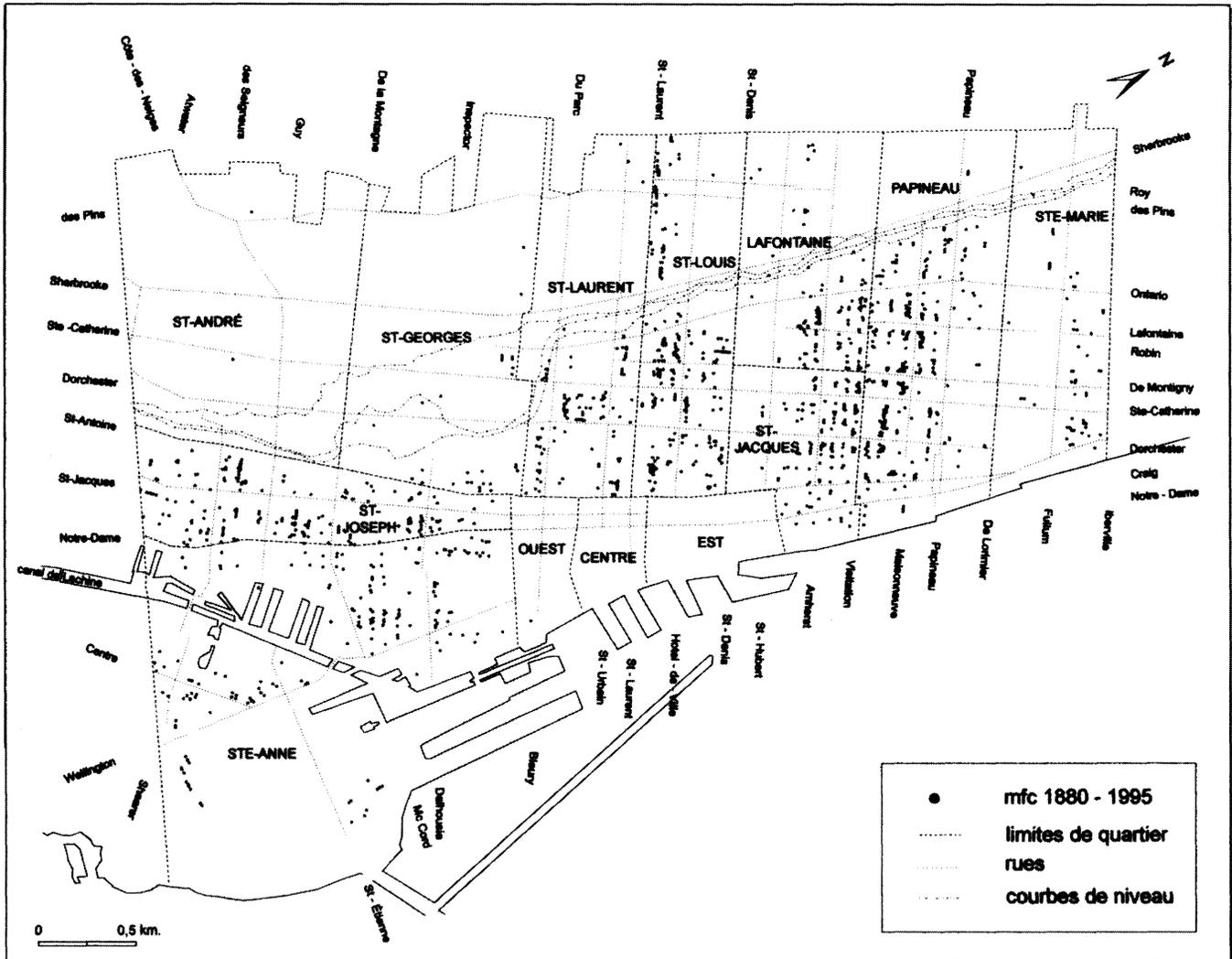


Figure 3: Localisation des maisons de fond de cour (mfc), Montréal, 1880-1995
 Source: plans d'assurance incendie et feuilles de route

la maison arrière étant alors mise en location pour des revenus d'appoint¹⁴. Finalement, un dernier 25 % des ajouts résulte de la conversion d'un bâtiment non résidentiel (par exemple une ancienne écurie), sans pouvoir préciser la nature de la dépendance transformée.

Position sur le lot

La position de la maison de fond de cour sur le lot change graduellement entre 1870 et 1920 (tableau 1), de plus en plus de bâtiments se retrouvant vers le fond du lot. Les nouvelles maisons de fond de cour sont construites surtout vers l'arrière du lot, alors que celles que l'on démolit sont situées surtout vers le milieu du lot. La maison de fond de cour est repoussée vers le fond du terrain par de nouvelles maisons sur rue qui, outre le fait qu'elles soient de plus en plus grandes, reculent de quelques pieds par rapport au trottoir pour faire place à un es-

calier extérieur. Quant à l'accès de la cour à la rue, il s'agit surtout d'une allée (passage découvert) avant 1890, puis d'une porte cochère après cette date, résultat d'une densification croissante à l'avant du lot (augmentation du nombre et de la taille des maisons sur rue).

Typologie résidentielle

De tout temps, et plus encore après 1900, le deux-plex¹⁵ demeure la principale forme de maison de fond de cour à Montréal (tableau 2). Avant 1880, il partage le premier rang avec l'unifamiliale, et entre 1880 et 1900, avec le quatre-plex. Quant au trois-plex, il demeure marginal parmi les maisons de fond de cour, contrairement aux maisons sur rue construites pendant la même période¹⁶. Avant 1880, 73 % des trois-plex de fond de cour possèdent deux étages (généralement deux logements au-dessus d'un seul) ; après 1880, 73 % ont trois étages (le triplex con-

Le déclin de la maison de fond de cour

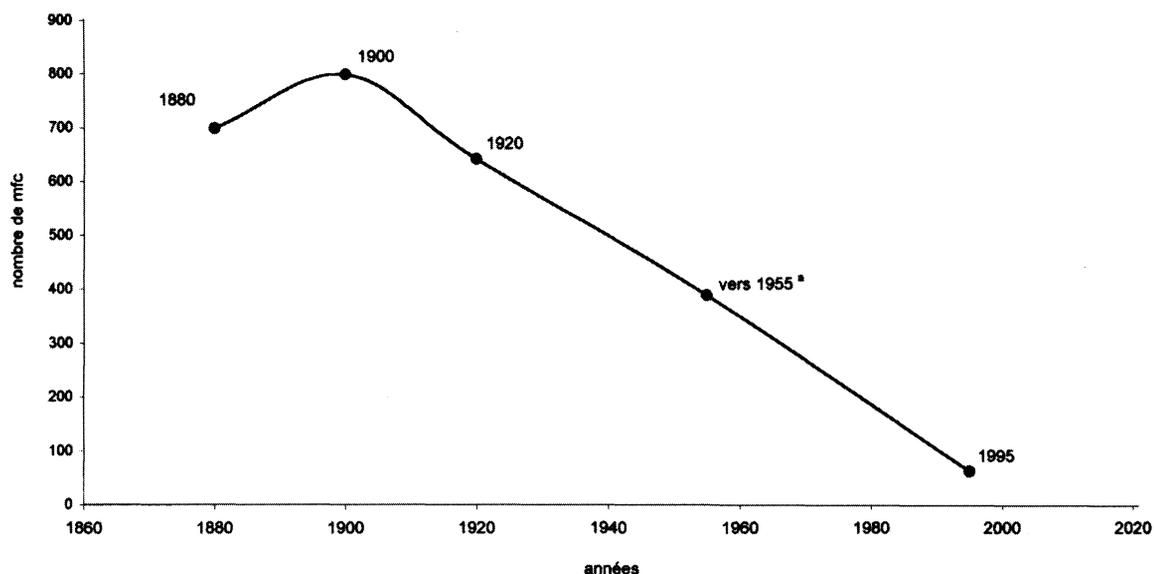


Figure 4 : Nombre de maisons de fond de cour (mfc), Montréal, 1880–1995

Source : plans d'utilisation du sol, plans d'assurance incendie et feuilles de route

a : Les plans ayant servi au repérage de 1955 ne sont pas tous de la même année. 75 % des données sont de 1954. 17 % de 1957 et 8 % de 1964. Nous avons choisi l'année 1955 comme date moyenne de ce repérage. Le lecteur doit prendre note que cet avertissement vaut pour tous les autres tableaux et figures de cet article.

ventionnel), ce qui correspond cette fois-ci aux résultats trouvés pour la maison sur rue. Le nombre d'étages renseigne aussi sur la structure du toit. Si 17 % des maisons de fond de cour construites avant 1880 possèdent un toit en pente (un étage et demi, deux étages et demi), le pourcentage devient presque nul après 1880 ; comme la majorité des habitations ouvrières, la maison de fond de cour possède un toit plat en gravier.

L'analyse des bâtiments dans Papineau, le quartier témoin, permet de caractériser davantage notre objet d'étude. Avant 1900, la forme au sol des maisons de fond de cour demeure majoritairement la même : un rectangle parallèle à la rue et caractéristique des maisons construites sur les grands lots des anciens quartiers. Puis, graduellement, les maisons qui s'ajoutent prennent une forme carrée. Le moment et l'ampleur de la transition correspondent aux résultats obtenus par Legault pour les maisons sur rue, à la différence près que la forme adoptée par ces dernières n'est pas le carré mais plutôt le « L allongé », perpendiculaire à la rue¹⁷.

La structure de bois recouverte de briques sur les quatre côtés apparaît après 1870 comme le principal type de murs extérieurs, suivant exactement la tendance observée pour les maisons du quartier construites sur la rue. Il est par contre très étonnant de constater le nombre significatif de maisons recouvertes de bois qui se construisent encore entre 1870 et 1890 (environ 18 %,

soit 34 des 186 nouvelles maisons répertoriées pendant cette période), malgré un règlement municipal interdisant cette pratique depuis... 1852¹⁸ !

Finalement, on retrouve dans 8 % des maisons de fond de cour de 1920 une fonction connexe, c'est-à-dire une activité économique autre que résidentielle. En 1900, le pourcentage est encore plus élevé. Malheureusement, si les sources à notre disposition ne nous permettent pas d'évaluer le nombre de ces fonctions attenantes au XIX^e siècle, nous soupçonnons que ce phénomène est encore plus important. Les fonctions connexes identifiées se répartissent également entre le transport (écurie, garage d'auto), l'entreposage (foin, rebuts), les boulangeries et de petits ateliers (forgeron, cigariier, charpentier). Nonobstant une présence somme toute limitée de ces fonctions, elles contribuent à l'animation de la cour mais y dégradent davantage les conditions de vie déjà mauvaises.

Densification du tissu urbain

Une première approche pour l'étude de la densification serait la taille des bâtiments au plan horizontal. Or, bien que la superficie au sol des maisons sur rue (msR) augmente sans arrêt entre 1870 et 1920 (figure 5), celle des maisons de fond de cour cesse de croître en 1890, puis se met à diminuer. Si on additionne la superficie des deux bâtiments, on atteint une valeur de

Le déclin de la maison de fond de cour

Tableau 1:
Position sur le lot, accès à la rue et degré de contiguïté des maisons de fond de cour
à chaque année de repérage, quartier Papineau, 1870-1995

	1870		1880		1890		1900		1907		1913		1920		1955		1994	
	nbre	%																
Position sur le lot																		
touche à 1 côté	15	25	19	20	26	17	27	15	24	13	22	11	19	10	15	10	1	4
touche à 1 côté + arrière	22	37	39	41	50	34	58	32	62	34	79	40	78	41	66	42	9	39
touche à 2 côtés + arrière	19	32	34	35	65	44	87	49	88	49	90	45	87	45	69	44	12	52
touche à l'arrière seulement	3	5	4	4	8	5	7	4	7	4	8	4	8	4	6	4	1	4
au milieu de la cour	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
total	59	100	96	100	149	100	179	100	181	100	199	100	192	100	156	100	23	100
Accès à la rue																		
par une allée	41	68	54	62	67	44	73	40	65	35	72	35	71	36	57	35	7	30
par une porte cochère	19	32	33	38	85	56	108	60	120	65	133	65	129	65	108	65	16	70
de la cour à une rue de côté	2	3	2	2	3	2	6	3	4	2	3	1	2	1	1	1	0	0
total	60	100	87	100	152	100	181	100	185	100	205	100	200	100	165	100	23	100
Murs contigus ^a																		
0	5	8	8	8	14	9	22	12	18	10	13	6	21	10	20	12	8	35
1	21	34	33	33	45	29	43	23	39	21	51	25	45	22	49	30	11	48
2	24	39	32	32	57	37	67	36	77	41	86	41	91	45	68	41	3	13
3	12	19	26	26	39	25	54	29	55	29	58	28	45	22	29	17	1	4
total	62	100	99	100	155	100	186	100	189	100	208	100	202	100	166	100	23	100
degré de contiguïté ^b	0,56		0,59		0,59		0,60		0,63		0,64		0,60		0,55		0,30	

Sources : plans d'utilisation du sol, plans d'assurance incendie et feuilles de route.

a : les valeurs indiquent le nombre de maisons de fond de cour avec 0, 1, 2 ou 3 murs contigus.

b : ce paramètre est calculé en divisant la moyenne totale du murs mitoyens par trois (soit le nombre maximum de murs pour une maison).

Tableau 2:
Nombre de logements et d'étages de maisons de fond de cour nouvellement construites,
par période de repérage, Montréal

Type de maison ^a	avant 1880									1880 - 1900									1900 - 1920								
	nombre d'étages					total		étages moy ^b	nombre d'étages					total		étages moy ^b	nombre d'étages					total		étages moy ^b			
	1	1½	2	2½	3	nbre	%		1	1½	2	2½	3	nbre	%		1	1½	2	2½	3	nbre	%				
unifamiliale	4	8	47	3	4	66	32%	2,06	3	1	8	0	0	12	7%	2,08	3	0	6	0	0	9	8%				
deux-plex	1	6	53	4	4	68	33%		1	1	60	0	1	63	39%		0	0	43	0	4	47	44%				
trois-plex	0	1	8	1	1	11	5%		0	0	2	1	8	11	7%		0	0	3	0	16	19	18%				
quatre-plex	0	2	33	10	3	48	23%		0	0	58	2	2	62	38%		0	0	22	1	0	23	22%				
cinq-plex et plus	0	0	10	0	4	14	7%		0	0	8	1	5	14	9%		0	0	0	0	8	8	8%				
total (nbre)	5	17	151	18	16	207	100%		4	2	136	4	16	162	100%		3	0	74	1	28	106	100%				
total (%)	2%	8%	73%	9%	8%	100%		2%	1%	84%	2%	10%	100%		3%	0%	70%	1%	26%	100%							
nombre moyen de logements ^c	2,40									3,02									2,75								

Source : plans d'utilisation du sol, plans d'assurance incendie et feuilles de route.

a : ne furent considérées que les maisons avec au moins un logement et sans fonction connexe.

b : nombre obtenu en multipliant le nombre de maisons par le nombre d'étages, puis en divisant par le nombre total de maisons.

c : nombre obtenu en multipliant le nombre de maisons par le nombre de logements (5 pour les cinq-plex), puis en divisant par le nombre total de maisons.

Le déclin de la maison de fond de cour

1 800 pi² qui demeure constante entre 1890 et 1920. En considérant une superficie moyenne d'environ 5 000 pi² pour les lots où l'on retrouve les deux types de bâtiments (voir tableau 3), c'est donc 35 % du terrain qui est consacré directement à l'habitation dans un quartier ouvrier comme Papineau. On pourrait déduire, à l'analyse de la figure 5, que la maison sur rue croît au détriment de la maison de fond de cour, comme s'il y avait compétition entre les deux types de bâtiments. Or, le comportement de la maison de fond de lot durant la même période est identique à celui de la maison de fond de cour (augmentation de la superficie jusqu'en 1890, puis diminution). Pourtant, la maison de fond de lot est seule sur le terrain ; on ne peut donc parler ici de compétition. À moins que l'on construise cette dernière en fonction d'une maison sur rue qui sera, un jour, construite à l'avant du lot. La maison de fond de lot ne serait alors qu'une maison de fond de cour en devenir, ce qui confirmerait l'hypothèse, avancée par Gilles Lauzon, d'une stratégie d'occupation du lot par étapes pour certains propriétaires (voir la section « Ajout de maisons »).

Une deuxième approche, la densification au plan vertical, nous est donnée par le nombre moyen d'étages (tableau 2). La hauteur moyenne des nouvelles maisons de fond de cour demeure

constante à 2,08 jusqu'en 1900, puis augmente à 2,24. Autrement dit, la maison de fond de cour s'agrandit à l'horizontal au XIX^e siècle (forme rectangulaire), puis adopte une forme carrée et diminue de superficie, compensant la perte d'espace au sol par une plus grande élévation.

Une troisième approche, l'échelle de l'analyse, se limitera à la question du logement. Pendant toute la période d'étude, la superficie des logements situés dans les maisons sur rue demeure stable à 800 pi². Par contre, la situation est différente pour les maisons de fond de cour. De 1870 à 1900, la superficie moyenne des logements de fond de cour diminue de 25 % pour chuter à 475 pi², puis demeure stable jusqu'en 1995. Vers 1900, les logements de fond de cour sont presque deux fois plus petits que ceux retrouvés dans les maisons sur rue, ce qui correspond aux différences observées pour les valeurs de loyer inscrites dans les feuilles de route (voir la note 9). Pourquoi cette baisse de la superficie moyenne des logements de fond de cour au XIX^e siècle, alors que pendant la même période, les maisons de fond de cour nouvellement construites sont plus grandes (figure 5) ? Il se pourrait que l'augmentation du nombre moyen de logements par maison, de 2,4 à 3,0 (tableau 2), vienne annuler et même renverser l'augmentation de la superficie au sol des

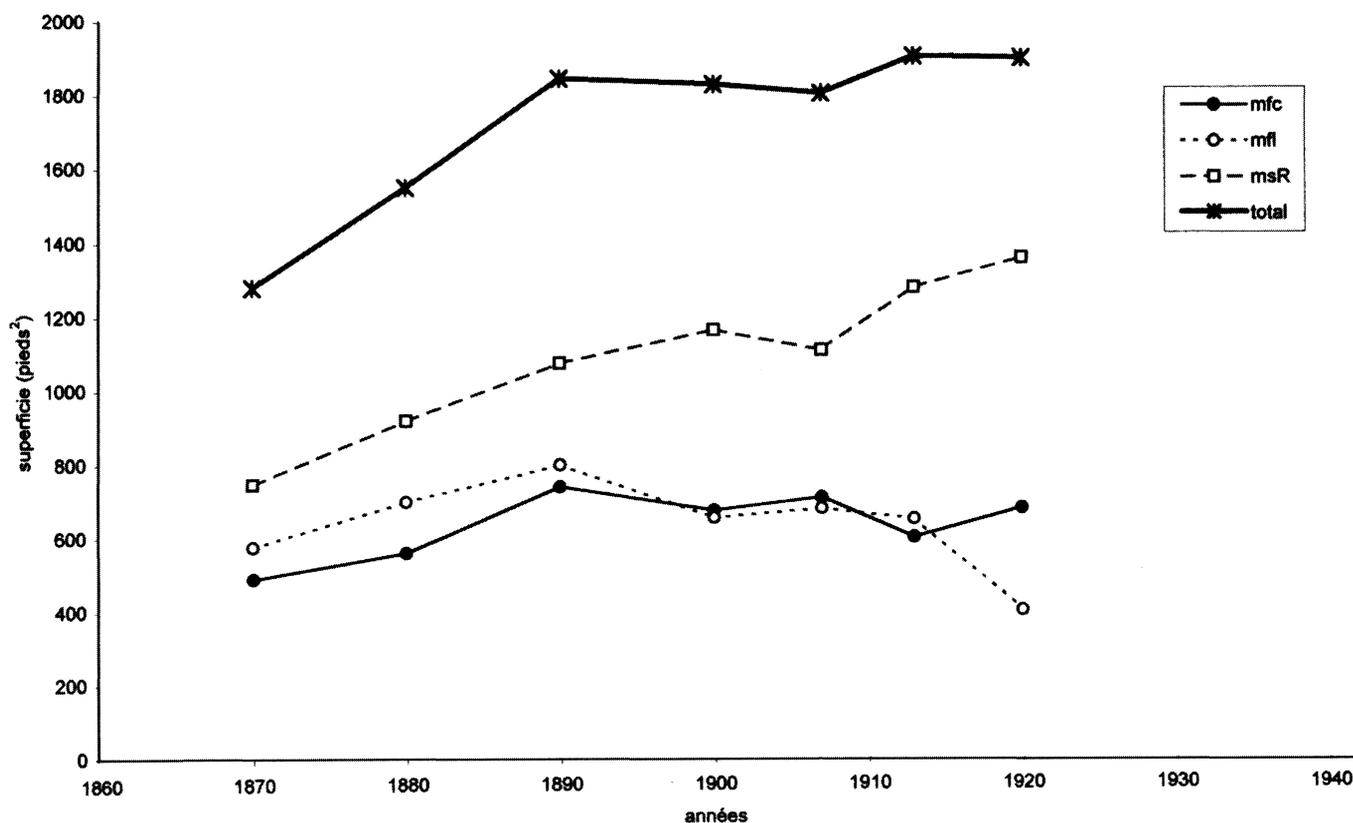


Figure 5 : Dimension au sol des maisons de fond de cour (mfc) et des maisons de fond de lot (mfl) nouvellement construites, quartier Papineau, 1870-1920
 Source : plans d'utilisation du sol, plans d'assurance incendie et feuilles de route.

Le déclin de la maison de fond de cour

Tableau 3
Nombre de maisons de fond de cour construites, selon la largeur du lot,
par période de repérage, Papineau, 1870-1920

largeur des lots	avant 1870		1870-1880		1880-1890		1890-1900		1900-1907		1907-1913		1913-1920	
	n	%	n	%	n	%	n	%	n	%	n	%	n	%
l ≤ 25 pieds	12	19%	2	5%	2	6%	2	5%	1	9%	0	0%	1	20%
25 < l ≤ 50 pieds	38	61%	33	80%	28	85%	32	86%	8	73%	23	85%	4	80%
50 < l	12	19%	6	15%	3	9%	3	8%	2	18%	4	15%	0	0%
largeur moyenne (pi.)	47.2		44.5		44.4		43.8		49.5		55.2		37.0	
profondeur moyenne (pi.)	108.4		110.0		112.9		107.6		115.0		109.3		103.0	
superficie moyenne (pi. ²)	5045		4965		5028		4760		6075		6490		3775	

Sources : plans d'utilisation du sol, plans d'assurance incendie et feuilles de route.

nouvelles maisons. De plus, 20 % des maisons de fond de cour déjà construites en 1870 et encore présentes en 1900 voient le nombre de leurs logements augmenter par subdivision à l'intérieur du bâtiment ; donc davantage de logements sans augmentation de la superficie de ces maisons.

La diminution de la superficie des logements de fond de cour s'oppose aux résultats de Gilliland et Olson pour l'ensemble du parc immobilier montréalais ; la maison de fond de cour évolue dans le sens contraire de la tendance observée chez la majorité des maisons de Montréal (situées à l'avant des lots). Malheureusement, nous ne pouvons conclure avec certitude à une baisse de la surface habitable dans les maisons de fond de cour entre 1871 et 1900, faute de connaître le nombre moyen de personnes par logement.

Une dernière approche, le degré de contiguïté, correspond au nombre moyen de murs extérieurs d'une maison de fond de cour en contact avec un autre bâtiment (résidentiel ou non) situé sur le lot ou sur un lot adjacent. Les résultats ainsi obtenus donnent une indication du degré de densification. Cette valeur augmente jusqu'en 1913 (tableau 1), puis diminue jusqu'en 1995. Une telle variation s'explique par les changements dans la superficie au sol des maisons de fond de cour et dans le nombre de dépendances dans la cour (écuries et hangars notamment). Par exemple, au XX^e siècle, la superficie au sol des maisons de fond de cour diminue, et le nombre de bâtiments dans les cours arrières décroît suite aux vigoureuses campagnes de démolition menées par les autorités municipales, d'où une baisse du degré de contiguïté.

Ces quelques résultats constituent une première tentative de caractérisation de la maison de fond de cour montréalaise. D'autres paramètres mériteraient une analyse approfondie, notamment l'architecture de la façade. En effet, la consultation des plans anciens et les visites sur le terrain montrent que la façade des maisons de fond de cour ressemble beaucoup au mur arrière de la maison située à l'avant du lot, et ce, autant dans la

forme que dans les matériaux et les couleurs utilisés (figure 8). Une telle uniformité autour de la cour reflète une volonté de faire de cet espace un lieu organisé, cohérent et vivant, site de diverses activités liées autant au domaine du travail (atelier en fond de cour) qu'à celui du transport (écuries et garage automobile), du jeu pour les enfants, des besoins corporels (toilettes extérieures), du lavage (corde à linge) et, évidemment, du logement.

Le déclin : quatre explications

L'objectif principal de cet article est d'expliquer la baisse du nombre de maisons de fond de cour à Montréal après 1900. Afin de valider les différentes hypothèses pouvant expliquer ce déclin, les données de la figure 5 ont été ventilées par quartier¹⁹. En changeant l'échelle de l'analyse, il devient possible de mieux comprendre les forces en action. Les résultats présentés à la figure 6 sont pour le moins surprenants. Dans tous les quartiers à l'ouest du boulevard Saint-Laurent, le nombre de maisons est en baisse dès 1880 ! Dans l'est de la ville, le même phénomène ne débute qu'après 1900 (1920 pour le quartier Papineau). Faut-il s'en étonner, il y a une division entre les univers anglophone et francophone. S'il est prématuré d'expliquer ces différences de baisses par des facteurs sociologiques ou culturels, on peut néanmoins affirmer qu'il existe une incidence géographique.

L'évolution du nombre de maisons de fond de cour résulte de deux actions qui ne sont pas sans rappeler les taux de natalité et de mortalité en démographie : 1^o l'ajout de maisons au parc immobilier (par construction, par conversion d'une maison de fond de lot ou par conversion d'un bâtiment non résidentiel) ; 2^o la suppression de maisons de ce parc immobilier (par destruction, par conversion en maison de fond de lot ou par conversion en bâtiment non résidentiel). L'addition de maisons de fond de cour diminue, sans s'arrêter, sur l'ensemble du territoire étudié après 1900, mais à un rythme différent selon les quartiers : il s'en ajoute moins à l'ouest du boulevard Saint-Laurent. Le pro-

Le déclin de la maison de fond de cour

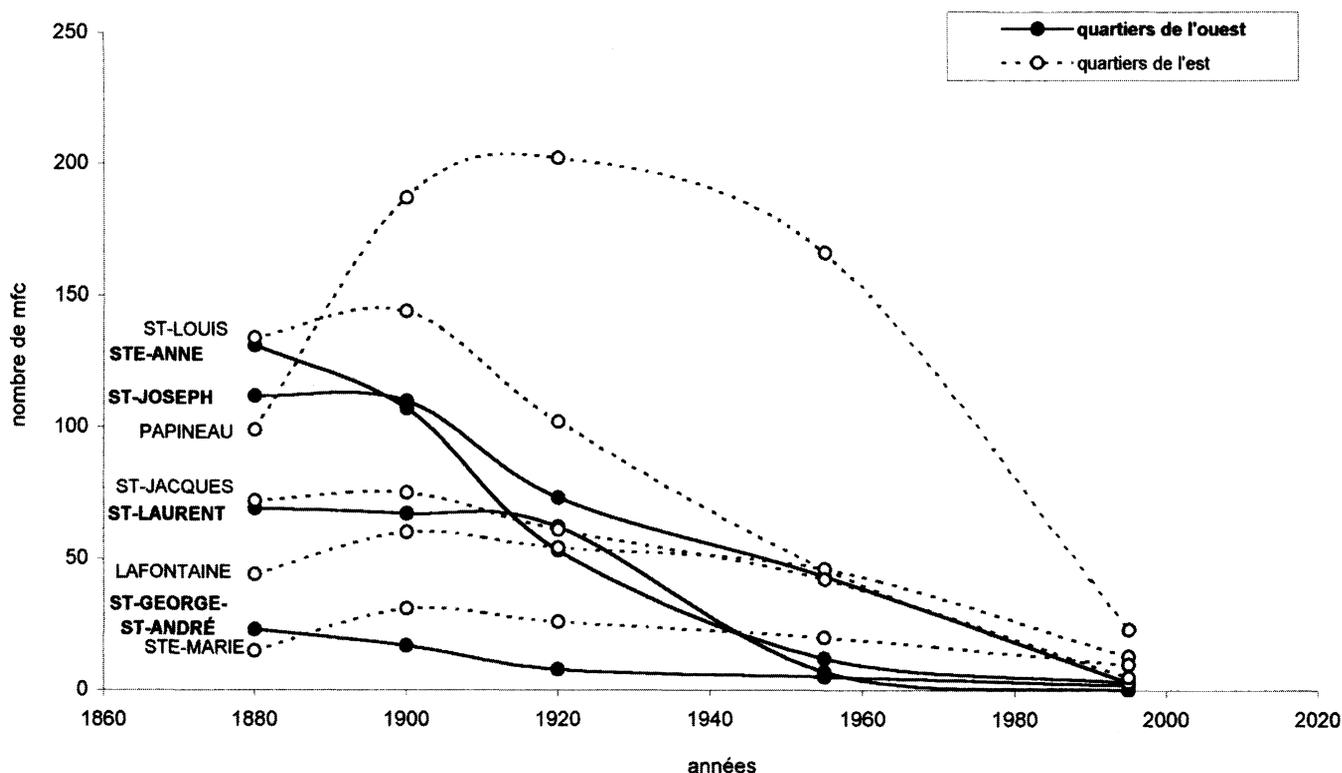


Figure 6 : Nombre de maison de fond de cour (mfc) par quartier, Montréal, 1880–1995
Sources : plans d'utilisation du sol, plans d'assurance incendie et feuilles de route.

cessus cesse complètement dans tous les quartiers après 1920. Quant au rythme de suppression de maisons de fond de cour, il varie lui aussi selon les quartiers, ce taux étant plus élevé pour les quartiers de l'ouest de Montréal. Par conséquent, le déclin des maisons de fond de cour s'amorce plus rapidement dans les quartiers Sainte-Anne, Saint-Joseph, Saint-Georges et Saint-Laurent que dans les quartiers de l'est de la ville.

Les données statistiques d'ajout et de suppression par quartier confirment l'incidence de facteurs géographiques dans l'évolution de la maison de fond de cour. Plus encore, elles ont aussi permis d'infirmier ou de valider les différentes hypothèses expliquant le déclin de ce type d'habitation. En résumé, on peut expliquer le déclin des maisons de fond de cour à Montréal par l'action combinée de quatre processus.

La réglementation municipale

La seule raison proposée avant 1992 pour expliquer le déclin était celle de l'action énergique et déterminée de la Ville de Montréal. Sous l'impulsion du réformiste H. B. Ames, élu échevin en 1900²⁰, on durcit les règlements municipaux concernant les maisons de fond de cour²¹. Le dépouillement de tous les règlements des services d'incendie, d'hygiène publique, d'aqueduc et de voirie (chaussée, trottoir et égouts) de 1841 à 1948 a révélé l'existence de plus d'une vingtaine d'articles reliés de près ou de loin aux maisons de fond de cour. Dès la création de

la Cité de Montréal, on tente de contrôler, souvent timidement, l'espace situé à l'arrière des maisons. Mais jamais on ne votera de règlement forçant la démolition des maisons de fond de cour ou empêchant leur construction. Par contre, l'article a.104 du règlement R.260 adopté le 1^{er} février 1904 vient pour la première fois imposer des contraintes à l'érection d'une nouvelle maison de fond de cour. Désormais, il faut respecter des distances minimales à l'avant et à l'arrière de cette dernière, c'est-à-dire par rapport à la maison sur rue (bref la cour) et par rapport au fond du lot. Ces distances dépendent du nombre d'étages de chacun des bâtiments sur le lot. L'objectif avoué est d'assainir les cours arrières en permettant une meilleure aération et un plus grand ensoleillement. Ces contraintes auraient-elles sonné le glas des maisons de fond de cour, en rendant plus difficile leur construction sur un terrain ? Il semble que non.

Afin de vérifier l'impact du règlement, nous avons confronté les contraintes de distances imposées à partir de 1904 à la réalité révélée par les plans anciens. Les résultats sont surprenants. Dès 1870, près de 80 % des cas analysés respectent la distance imposée 30 ans plus tard entre la maison de fond de cour et la maison sur rue ; ce pourcentage ne change pas après l'adoption du règlement. De plus, si seulement 20 % des maisons respectent la distance avec le fond du lot avant 1907, ce pourcentage ne change pas non plus par la suite. Bref, le règlement de 1904 ne fait qu'entériner certaines pratiques en vigueur

Le déclin de la maison de fond de cour

depuis des décennies, sans réussir à changer certaines autres. Cela s'explique probablement par la difficulté à faire appliquer ce règlement, par la pénurie de ressources (les directeurs se plaignent souvent du manque d'inspecteurs à leur disposition) et par la position des maisons de fond de cour en retrait de la rue, loin du regard inquisiteur des fonctionnaires.

Si l'adoption du règlement R.260 coïncide avec le déclin de la maison de fond de cour, il n'explique ni la différence des baisses entre les quartiers, ni le fait que certaines de ces baisses soient déjà en cours en 1880, soit 20 ans plus tôt. Il faut donc chercher ailleurs la cause du déclin.

Le lot de 25 pieds de largeur

Les résultats exposés à la section sur la densification laissent entrevoir une possible relation entre l'évolution de la maison de fond de cour et la dimension du lot où on la construit. La figure 7 montre que 88 % des maisons de fond de cour construites après 1880 l'ont été dans la zone urbanisée... avant 1880. Les résultats sur l'ensemble du territoire d'étude confirment également cette observation. Pourquoi cette attirance pour les secteurs anciens ? La réponse réside dans la dimension du lot. La figure 7 montre l'emplacement des lots de 25 pieds de façade et moins. Ils sont pour la plupart situés dans les secteurs développés après 1880.

Avant 1880, le lot le plus commun possède une dimension de 40 pieds sur 105 pieds. À partir de 1880, le lot de 25 pieds de façade sur 80 pieds de profondeur s'impose (tableau 4). La diminution de la largeur des terrains survient suite à la modification du Code du bâtiment en 1865, lequel exige dorénavant une distance maximale de 25 pieds entre deux murs porteurs²². L'apparition des ruelles au centre des îlots dans la deuxième moitié du XIX^e siècle contribue à diminuer la profondeur des lots. Conséquence directe de ces changements, la superficie moyenne des nouveaux lots diminue de près de 50 % entre 1870 et 1920. Nous avons essayé de disposer deux maisons sur un même lot en utilisant les dimensions moyennes tirées des plans anciens et les spécifications contenues dans le R.260 de février 1904. Après 1890, il devient de plus en plus difficile, sinon impossible, de placer deux édifices sur un lot de 25 pieds de façade ; un des deux doit disparaître, et ce sera celui dans la cour.

La maison de fond de cour reste donc confinée à des terrains de grandes dimensions (tableau 3), avec une largeur de façade suffisante pour permettre un accès de la rue à la cour, et d'assez grande profondeur afin de permettre un ensoleillement et une aération adéquats dans la cour. Ces grands terrains ne se retrouvent que dans les anciens quartiers centraux de Montréal. Tous les nouveaux secteurs en développement à Montréal demeurent inaccessibles à la maison de fond de cour, car les lots n'y sont pas assez larges et profonds. Il y est impossible de percer une porte cochère au rez-de-chaussée de la maison sur rue sans hypothéquer sévèrement la dimension des logements à cet étage. De plus, la présence d'une maison à l'arrière du lot rend impossible toute communication entre la cour et la ruelle. Bref, au plan organique, la maison de fond de cour n'a plus sa

place sur les lots de tous les quartiers montréalais développés après 1880.

Mais cette raison, tout aussi intéressante soit-elle, n'explique que partiellement le déclin de la maison de fond de cour. En effet, pourquoi ne pas continuer au XX^e siècle à ériger des maisons de fond de cour sur les grands terrains des quartiers centraux ? De plus, comment expliquer la démolition des maisons de fond de cour ?

L'expansion du centre-ville

Les quartiers où se trouvent les plus grands lots correspondent aux anciens faubourgs situés autour du Vieux-Montréal, autrefois le centre-ville de Montréal (figure 3). Jusqu'en 1930, la croissance économique de Montréal et le nécessaire déploiement des activités de son centre-ville se déroulent dans les quartiers limitrophes du Vieux-Montréal²³. Cette expansion aurait-elle eu un quelconque impact sur le tissu urbain de ces quartiers, et par le fait même sur l'évolution des maisons de fond de cour ? Afin de répondre à cette question, nous avons analysé la vocation des lots immédiatement après la disparition de ces habitations (tableau 5).

La première série de mesures implique les lots où la vocation résidentielle est préservée, implicitement dans la maison sur rue à l'avant du lot. Avant 1900, le recyclage (le bâtiment dans la cour est conservé, mais il n'y a plus de logements) est la principale cause de disparition des maisons de fond de cour (dans notre article, la disparition d'un bâtiment résidentiel ne signifie pas nécessairement sa destruction). Bien qu'on élimine la fonction résidentielle à l'arrière du lot, on semble vouloir garder dans la cour une densité importante du bâti et un certain niveau d'activités. Mais après 1900, la destruction pure et simple des maisons de fond de cour devient la principale cause de disparition ; assainir la cour rime avec éclaircir l'intérieur des îlots.

La deuxième série de mesures concerne les lots où la vocation résidentielle disparaît (y compris la maison sur rue), remplacée par une activité économique associée davantage au centre-ville. Peu importe la période de repérage, la conversion de maisons de fond de cour demeure négligeable. On démolit plutôt tout ce qu'il y a sur le terrain, et souvent sur plusieurs lots adjacents, afin de construire de plus grosses infrastructures.

Prises dans leur ensemble, les données du tableau 5 indiquent que 50 % des maisons de fond de lot sont détruites entre 1900 et 1955 pour faire place aux industries, aux commerces, aux institutions ou aux transports (surtout ferroviaires). Si on reprend l'analyse par quartier, on obtient des résultats révélateurs. De 1880 à 1900, pour tous les quartiers de l'ouest de la ville, la destruction de maisons avec perte de vocation résidentielle du lot compte pour 38 % des disparitions de maisons de fond de cour, alors que pour la même période, ce taux n'est que de 11 % dans les quartiers de l'est de la ville. Autrement dit, l'expansion des activités du centre-ville au XIX^e siècle affecte davantage les secteurs à l'ouest du boulevard Saint-Laurent, en raison notamment du développement industriel le long du canal de Lachine (Griffintown et Pointe-Saint-Charles), de la croissance des infrastructures ferroviaires autour de la gare Bonaventure, et du déplacement du centre des affaires vers le nord-ouest du Vieux-

Le déclin de la maison de fond de cour

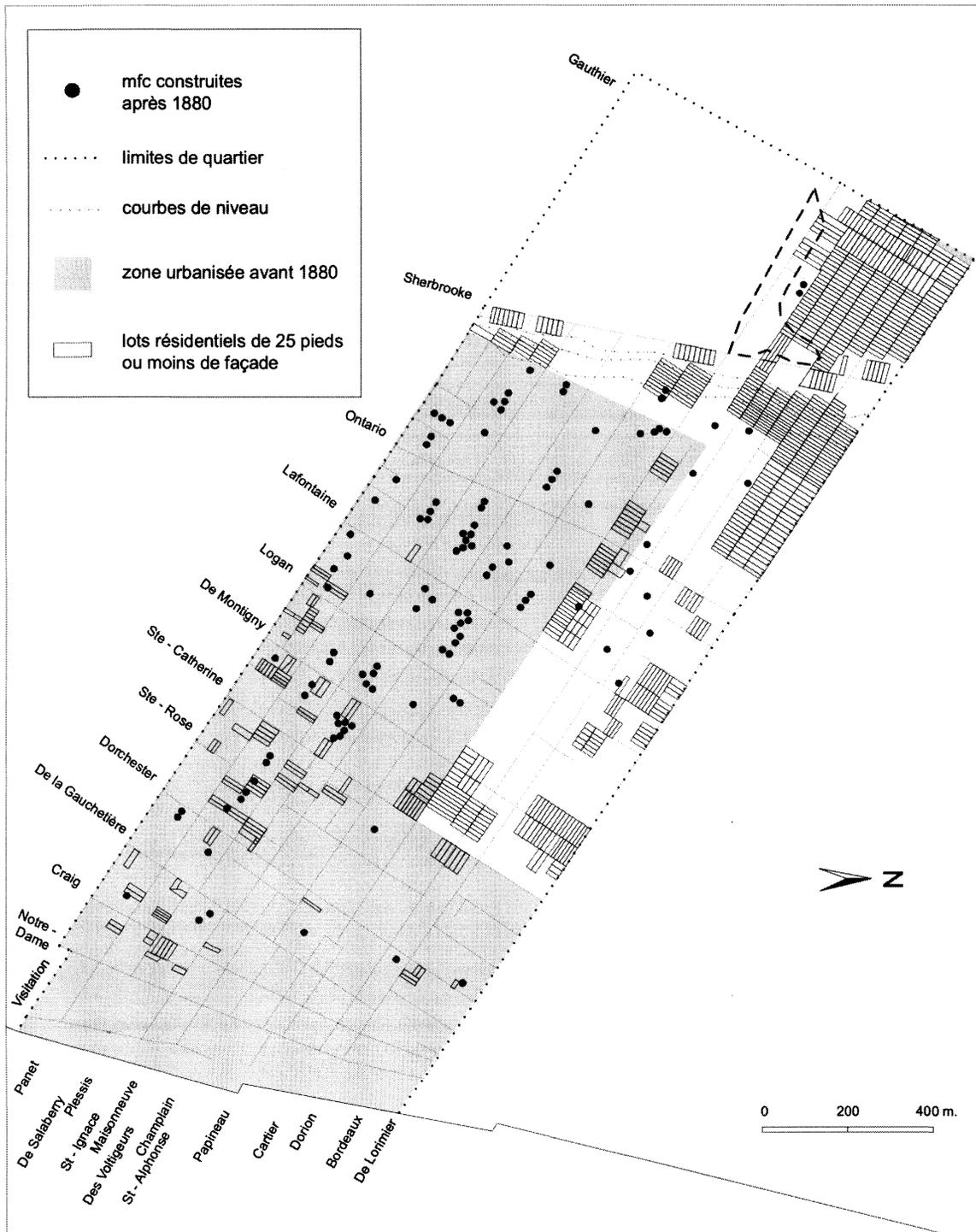


Figure 7 : Zone urbanisée avant 1880, maisons de fond de cour (mfc) construites après 1880 et lots de 25 pieds, quartier Papineau, 1870–1920
Source : plans d'urbanisation incendie et feuilles de route.

Le déclin de la maison de fond de cour

Tableau 4
Lots résidentiels, première occupation, par période de repérage, quartier Papineau

	avant 1870		1870-1880		1880-1890		1890-1900		1900-1907		1907-1913		1913-1920	
	n	%	n	%	n	%	n	%	n	%	n	%	n	%
largeur des lots														
l ≤ 25 pieds	89	17%	25	6%	79	44%	106	62%	72	52%	228	74%	173	91%
25 < l ≤ 50 pieds	356	66%	343	86%	90	50%	60	35%	64	46%	79	26%	16	8%
50 < l	91	17%	30	8%	10	6%	4	2%	3	2%	2	1%	1	1%
largeur moyenne (pi.)	46.2		43.8		37.4		32.0		33.1		30.0		26.8	
largeur la plus fréquente (pi.)	40		40		25 et 50		25		25		25		25	
profondeur moyenne (pi.)	91.5		100.0		84.0		84.6		81.1		80.4		83.7	
profondeur la plus fréquente (pi.)	105		105		80		80		80		80		85	
superficie moyenne (pi. ²)	4275		4280		3060		2700		2690		2420		2298	

Sources : plans d'utilisation du sol et plans d'assurance incendie

Tableau 5
Disparition de maisons de fond de cour par destruction ou par recyclage, selon la préservation ou la perte de la fonction résidentielle du lot, par période de repérage, Montréal, 1880-1995

raisons	1880-1900		1900-1920		1920-1955		1955-1995	
	n	% ^a						
Préservation de la vocation résidentielle du lot								
recyclage en dépendance de la maison sur rue	89	32%	50	15%	14	6%	0	0%
destruction, maison sur rue identique	58	21%	85	26%	62	25%	132	44%
destruction, maison sur rue plus grande	40	14%	42	13%	39	16%	89	30%
destruction, remplacement par une autre mfc	26	9%	16	5%	1	0%	0	0%
Total	213	76%	193	58%	116	46%	221	74%
Perte de la vocation résidentielle du lot								
recyclage en commerce ou industrie	7	3%	22	7%	10	4%	0	0%
destruction, remplacement par commerce ou industrie	43	15%	96	29%	75	30%	71	24%
destruction, remplacement par infrastructure de transport	17	6%	19	6%	50	20%	8	3%
Total	67	24%	137	42%	135	54%	79	26%
TOTAL	280		330		251		300	

Sources : plans d'utilisation du sol, plans d'assurance incendie et feuilles de route.

a : pourcentages exprimés en fonction du total de maisons disparues dans la période.

Le déclin de la maison de fond de cour

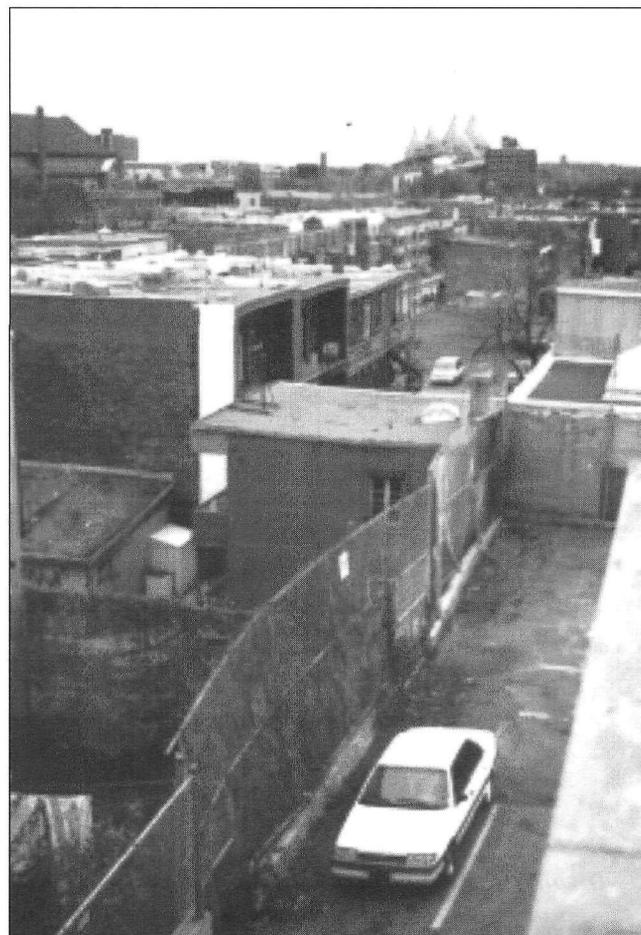


Figure 8 : Photographies de la maison de fond de cour située au 2230 Cartier, dans le quartier Papineau. Plusieurs des éléments d'origine de la façade sont encore présents.

Montréal. Dans l'est de la ville, le phénomène survient tardivement, vers le milieu du XX^e siècle, avec l'agrandissement de la Brasserie Molson, l'élargissement de la rue Dorchester ou la construction des Habitations Jeanne-Mance, de la Place Desjardins ou de la Maison de Radio-Canada. Voilà l'explication des différences observées dans les courbes de la figure 6.

Au-delà de la simple destruction de maisons de fond de cour, l'expansion des activités du centre-ville entraîne la perte irréversible de lots à vocation résidentielle. Lorsque l'on construit une usine, un chemin de fer, une autoroute ou un gratte-ciel, il n'y a plus de retour en arrière possible. Par conséquent, la maison de fond de cour se retrouve confinée à un territoire (les vieux quartiers centraux avec des lots de 40 pieds de façade) qui ne peut plus s'étendre vers la périphérie (ce terrain est dorénavant occupé par les lots de 25 pieds de façade) et qui rétrécit avec l'expansion du centre-ville. Ainsi, non seulement se détruit-il davantage de maisons de fond de cour dans les quartiers de l'ouest de Montréal pendant la période de 1880-1900, mais il s'en construit moins parce qu'il y a diminution du nombre de lots résidentiels disponibles.

Ce troisième facteur, combinée à celui des lots à 25 pieds, explique pourquoi la construction de maisons de fond de cour baisse entre 1880 et 1920. De plus, il explique la démolition de près de 50 % de ces habitations. Mais il ne répond pas adéquatement à la question suivante : pourquoi cesse-t-on totalement de construire des maisons de fond de cour à Montréal au XX^e siècle ?

L'exode urbain

Parallèlement à l'expansion du centre-ville, on assiste au tournant du XX^e siècle à une migration intra-urbaine. Les gens quittent les anciens quartiers devenus insalubres pour de nouveaux secteurs où la qualité des maisons et les conditions de vie sont meilleures. La construction résidentielle s'arrête complètement dans la vieille ville, alors que la construction de maisons atteint des niveaux inégalés dans les banlieues et les quartiers en périphérie de la zone urbaine. La population des quartiers centraux plafonne, voire même diminue, au profit des anciennes banlieues annexées à Montréal après 1900. Les conditions de vie des classes ouvrières s'améliorent très lentement. L'expansion du réseau de tramways suite à l'électrification des lignes ou-

vre de nouveaux territoires à l'urbanisation. Les habitants quittent de plus en plus le bas de la ville pour s'installer dans Villeray, Rosemont ou Ville Émard, par exemple.

La conséquence de cet exode urbain est qu'il n'y a plus de marché pour la maison de fond de cour. Seuls quelques Montréalais peu fortunés accepteraient de vivre dans ce type d'habitation. Désormais, les locataires se tournent vers les maisons sur rue qui ont une marge de recul par rapport au trottoir, avec une cour privée et des logements de meilleure qualité (pièces plus grandes et plus nombreuses). La demande pour les maisons de fond de cour n'étant plus là, on cesse d'en construire. Au mieux maintenant on le stock existant, au pire le laisse-t-on aller à l'abandon.

Conclusion

La maison de fond de cour typique est un deux-plex carré ou un quatre-plex rectangulaire de deux étages, de facture architecturale très simple, adaptée à un marché locatif bas de gamme. Ce type d'habitation semble adopter plusieurs des innovations technologiques du XIX^e siècle dans le domaine de la construction résidentielle. Par exemple, le toit plat et les murs extérieurs en charpente de bois recouverte de brique s'imposent rapidement après 1870. Jusqu'en 1890, la forme de la maison passe du rectangle au carré. La dimension au sol de la maison de fond de cour augmente au même rythme que celle de la maison sur rue, bien que cette dernière demeure plus grande en tout temps.

Mais à partir de la décennie 1890–1900, la maison de fond de cour est incapable d'intégrer les nouvelles tendances dans le domaine de la construction. Elle n'adopte pas la forme en « L ». Le triplex ne réussit pas à s'imposer. La dimension au sol commence à diminuer, contrairement à la maison sur rue. La taille des logements de fond de cour est deux fois plus petite que celle des logements situés sur le bord de la rue. La maison de fond de cour conserve une typologie résidentielle maintenant dépassée. Ce faisant, elle se place hors circuit du marché locatif et se condamne à végéter, voire à disparaître du paysage montréalais.

L'étude de la disposition des bâtiments sur le lot révèle un antagonisme entre la maison de fond de cour et la maison sur rue. Les lots créés à la fin du XIX^e siècle sont de plus en plus petits. Vers 1900, il devient difficile, voire impossible, de faire cohabiter sur un même lot les deux types d'habitation. L'un des deux doit disparaître, et ce sera la maison de fond de cour. Par conséquent, il ne reste plus à cette dernière qu'un bien petit espace pour se « reproduire » : les anciens quartiers où la grandeur des lots permet encore la coexistence entre une maison de fond de cour et une maison sur rue. Or, vers la fin du XIX^e siècle, ces anciens quartiers subissent de profondes mutations.

Le centre-ville, autrefois confiné au Vieux-Montréal, s'étend graduellement au tournant du siècle ; les activités qui lui sont habituellement associées débordent sur les quartiers environnants, avec une tendance à se déplacer vers l'ouest et le nord de la ville. La conséquence directe de ce redéploiement est double : la destruction d'un grand nombre de maisons qui, normalement, auraient dû persister dans le décor montréalais, et la perte irréversible de lots résidentiels où l'on aurait pu construire

de nouvelles habitations. La maison de fond de cour est condamnée à disparaître par asphyxie de son aire naturelle de distribution.

En résumé, on peut expliquer le déclin des maisons de fond de cour à Montréal par l'action combinée de quatre processus. Il serait difficile de chiffrer l'impact relatif de chacun d'eux. Aussi nous contenterons-nous de les classer par ordre décroissant d'importance :

- 1^o l'exode urbain et l'absence de marché pour ce type d'habitation ;
- 2^o la généralisation du lotissement de 25 pieds de façade ;
- 3^o l'expansion du centre-ville qui détruit les vieux quartiers centraux ;
- 4^o la réglementation municipale, notamment le règlement R.260 sur le Code du bâtiment.

L'absence de marché pour la maison de fond de cour a contribué fortement à son déclin. Or, paradoxalement, c'est tout à fait le contraire qui se passe actuellement et qui permet d'espérer la préservation des soixante et quelques maisons encore existantes. En effet, les visites sur le terrain et les échanges avec les résidents et les propriétaires des maisons de fond de cour nous amènent à constater que ce type d'habitation est particulièrement recherché depuis quelques années ! Dans une ville où l'automobile est reine, la maison de fond de cour constitue un havre de paix, un espace intime apprécié au cœur du tourbillon de la vie urbaine. Les nouveaux résidents sont musiciens, artistes, étudiants universitaires ou employés de firmes de multimédia ou du domaine de la télévision et du cinéma. Sous la force de la « gentrification » à l'œuvre dans les quartiers centraux, on a rénové avec soin un bon nombre des maisons de fond de cour restantes et aménagé en petits jardins les cours intérieures (figure 9) ; l'accès à plusieurs d'entre elles est dorénavant interdit aux non-résidents par de lourds grillages cadenassés placés à l'entrée des portes cochères (figure 10).

Le présent article se voulait une incursion dans le monde peu connu et peu étudié de la maison de fond de cour. Le dépouillement comparatif de deux sources indépendantes et fiables nous permet de croire que la majorité de ces maisons construites entre 1880 et 1920 ont été retracées. Les résultats obtenus ont dépassé les objectifs de départ en soulignant l'importance du lotissement dans la morphologie urbaine et la typologie résidentielle. Mais tout n'a pas été dit, loin de là. La prochaine étape consisterait à dépouiller les recensements décennaux, afin de lever le voile sur les conditions socio-économiques des résidents des maisons de fond de cour. De plus, des entrevues avec d'anciens occupants des maisons de fond de cour sont toujours possibles, ce type d'habitat faisant encore partie du paysage urbain après la Deuxième Guerre mondiale. Les données ainsi recueillies ouvriraient de nouvelles pistes de recherche.

Par exemple, il serait intéressant de vérifier les liens socio-économiques et familiaux entre les occupants de la maison de fond de cour et ceux de la maison à l'avant du lot. Connaissant la taille des ménages, nous pourrions aussi calculer la surface habitable et comparer les résultats avec ceux de Gilliland et Olson pour l'ensemble des maisons montréalaises. Y a-t-il sur-

Le déclin de la maison de fond de cour



Figure 9: Photographies de maisons de fond de cour situées au 1458 (en-haut) et au 1444 (en-bas) Alexandre-de-Sève, dans le quartier Papineau, montrant deux types de rénovation.

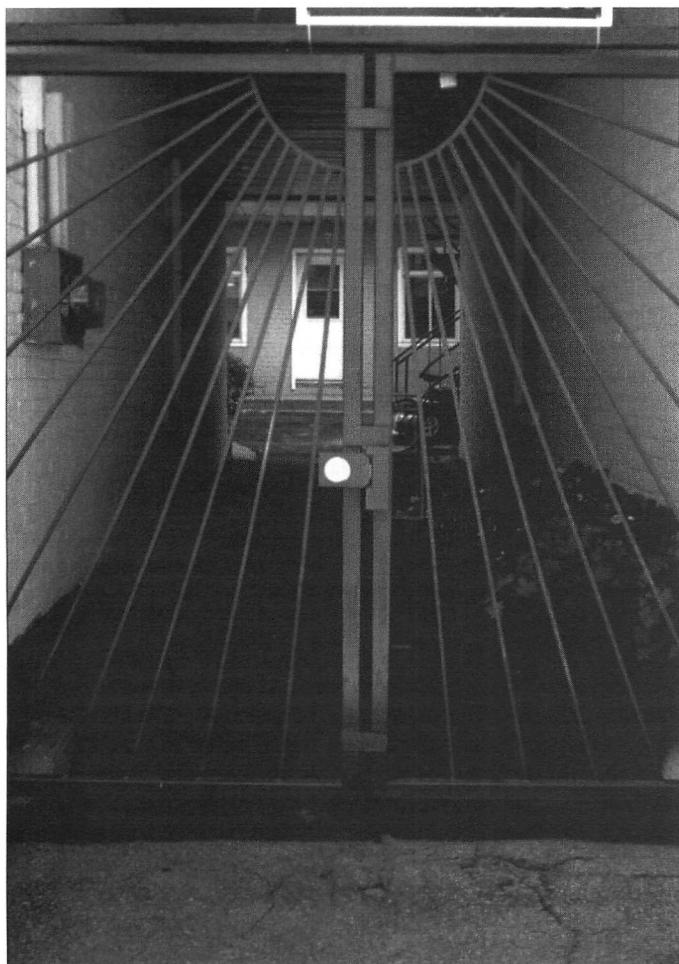


Figure 10 : Photographie de la porte cochère menant au 1379 de Maisonneuve, dans le quartier Papineau. Construite avant 1870, il s'agit de l'une des plus vieilles maisons de fond de cour encore existante à Montréal.

population dans les petits logements de fond de cour, ou y retrouve-t-on plutôt des ménages de taille plus modeste que dans les logements sur rue ? Si la deuxième possibilité s'avère exacte, la maison de fond de cour sert-elle de phase de transition à certaines étapes de la vie de personnes seules (récente migration d'un paysan en ville en attendant le reste de sa famille, pied-à-terre pour des travailleurs saisonniers issus de la campagne, célibat ou veuvage) ? Connaître la provenance des résidents des maisons de fond de cour permettrait également de mieux cerner l'importance de la mobilité spatiale comme moyen d'intégration dans la ville (pour les nouveaux urbains) ou comme moyen de survie pour les familles ouvrières. L'étude des relations entre les familles partageant une même cour pourrait mettre en évidence l'importance de la solidarité sociale et communautaire dans le quotidien des quartiers ouvriers. Bref, le chemin est maintenant ouvert pour quiconque désire étudier et comprendre mieux la vie des gens modestes en milieu ouvrier.

Notes

1. Cet article constitue un résumé du mémoire de maîtrise de l'auteur, intitulé *Un type de maison ouvrière : le déclin de la maison de fond de cour à Montréal, 1880–1920*, Université du Québec à Montréal, département d'histoire, décembre 1996, 227 pages.
2. L'auteur tient à remercier chaleureusement son directeur de mémoire Jean-Claude Robert et son co-directeur David Hanna, sa conjointe Johanne Paquette et sa directrice de thèse Sherry Olson pour leur disponibilité, leurs encouragements et leurs commentaires.
3. « Si quelqu'un désire savoir où se trouvent l'ivrognerie et le crime, la maladie et la mort, la pauvreté et la détresse dans l'Ouest de Montréal, il n'a qu'à rechercher les maisons de fond de cour. (...) La maison de fond de cour doit disparaître. », in Herbert Brown Ames, *The City Below the Hill*, Toronto, University of Toronto Press, 1972, p. 45.
4. La maison de fond de cour est une habitation cachée de la rue et destinée à une population très pauvre. Pour ces raisons, les autorités de l'époque lui ont accordé peu d'attention. Les sources primaires et secondaires avant 1880 y font peu allusion, ce qui rend son repérage très difficile avant cette date.
5. Le traitement accordé par les chercheurs à la maison de fond de cour montréalaise est généralement bref. Outre les ouvrages cités ailleurs dans cet article, on peut consulter les sources suivantes : Philip P. Carpenter, « On the Relative Value of Human Life in Different Parts of Canada », *Canadian Naturalist and Geologist*, 1859, p. 182–183 ; Réal Bélanger, George S. Mooney et Pierre Boucher, *Les vieux logements de Montréal : Rapport d'une étude faite pendant l'été 1937*, Montréal, Commission métropolitaine de Montréal, 1938, p. 20 ; Stuart Wilson, « A Part of Le Faubourg », *Journal of the Royal Architectural Institute of Canada (Architecture Canada)*, vol. 43, n° 11, 1966, p. 73–74 ; Michel Barcelo, « Montreal Planned and Unplanned », *Architectural Design*, vol. 37, juillet 1967, p. 309 ; Jean-Claude Marsan, *Montréal en évolution*, Montréal, Fides, 1974, p. 271–273 ; Jean-Claude Marsan, « L'habitation type montréalaise au tournant du siècle », *Critère*, n° 10, 1974, p. 177–179 ; David B. Hanna, *The Layered City: A Revolution in Housing in Mid-Nineteenth Century Montreal*, Montréal, département de géographie, Université McGill, 1986, p. 4 et 8 ; Patricia A. Thornton, Sherry Olson et Thay Thach, *Infant Mortality in Montreal in 1860: The Roles of Culture, Class and Habitat*, Coll. « Share Spaces / Partage de l'espace », n° 9, septembre 1987, p. 11.
6. Un dépouillement sommaire des annuaires Lovell montre que le nombre d'inscriptions portant la lettre « r », pour *rear* (logement arrière), augmente après 1865, se stabilise vers 1900, puis décroît. Mais pour diverses raisons, le Lovell demeure une source peu fiable pour le repérage des maisons de fond de cour.
7. Jusqu'au début du XX^e siècle, Montréal est une ville de faible étendue où l'on se déplace à pied. La zone urbaine s'agrandira vraiment avec l'accessibilité de la classe ouvrière au transport en commun (tramway électrique), puis au transport privé (automobile).
8. Jason Gilliland et Sherry Olson, « Claims on Housing Space in Nineteenth-Century Montreal », *Urban History Review / Revue d'histoire urbaine*, vol. XXVI, n° 2, mars 1998. Selon ces auteurs, le nombre moyen de personnes par logement diminue de 6 à 5 entre 1861 et 1871, puis reste stable jusqu'en 1901 (cette valeur est actuellement inférieure à 3). Pendant ces 40 années, le nombre moyen de pièces par logement passe de 4,6 à 5,7 (le mode passe de 3 à 4). Bref, avec de moins en moins de personnes dans des logements qui ont de plus en plus de pièces, la surface habitable augmente dans la deuxième moitié du XIX^e siècle.
9. Dans les rôles d'évaluation, le loyer des logements en fond de cour est régulièrement 50 % inférieur à celui des logements sur rue.
10. Bettina Bradbury, *Familles ouvrières à Montréal : âge, genre et survie quotidienne pendant la phase d'industrialisation*, Montréal, Boréal, 1995, p. 85, 97 et 108.
11. Dans cet article, l'identification des étages se fait à la manière anglaise du XIX^e siècle : le premier étage correspond au rez-de-chaussée, et ainsi de suite.

Le déclin de la maison de fond de cour

12. Un logement de maison de fond de lot ne portera pas de mention « r », car la porte d'entrée demeure visible de la rue. Mais si on construit une maison sur rue à l'avant, la feuille de route de l'année suivante indiquera un « r ». Pourtant, il s'agit toujours de la même maison dans le fond du lot. Pour ces raisons, nous avons inclus les maisons de fond de lot dans notre repérage.
13. Gilles Lauzon, « Habiter un nouveau quartier ouvrier de la banlieue de Montréal : Village Saint-Augustin (Municipalité de Saint-Henri), 1855-1881 », mémoire de maîtrise, Montréal, Université du Québec à Montréal, 1986, p. 113–114 et 192–193.
14. Réjean Legault, « Architecture et forme urbaine : L'exemple du triplex à Montréal de 1870 à 1914 », *Urban History Review / Revue d'histoire urbaine*, vol. XVIII, n° 1, juin 1989, p. 6.
15. Certains tableaux et figures du présent article réfèrent à l'ensemble des maisons de fond de cour répertoriées, alors que d'autres ne traitent que des nouvelles maisons de fond de cour construites. De plus, certaines données correspondent à des mesures prises sur une période de temps (de 10 ou de 20 ans selon le cas), alors que d'autres donnent un portrait à une date précise (un instantané), généralement à la fin d'une période.
16. Pour une discussion sur la nomenclature des « plex », voir Jean-Pierre Collin, *Histoire de l'urbanisation de la paroisse de Montréal, 1851–1941*, Montréal, INRS-Urbanisation, 1984, p. 131.
17. *Ibid.*, p. 7.
18. Ville de Montréal, r.222, 14 juillet 1852. De 1840 à 1865, la Ville de Montréal adopte 249 règlements (« r. » dans le texte), subdivisés en articles (a.). En 1865, ces derniers sont refondus en 34 chapitres (c.), subdivisés en sections (s.). Après 1865, on recommence à 1 la numérotation de tout nouveau règlement adopté (« R. » dans le texte).
19. Les données pour les quartiers Saint-Georges, Saint-André et Ouest ont été regroupées vu le faible nombre de maisons de fond de cour. Pour les mêmes raisons, les quartiers Centre et Est ont été respectivement réunis aux quartiers Saint-Laurent et Saint-Jacques.
20. Paul-André Linteau, *Histoire de Montréal depuis la Confédération*, Montréal, Boréal, 1992, p. 254–256.
21. Aimé Cousineau, « L'habitation ouvrière à Montréal », *Revue Trimestrielle canadienne*, vol. 6, n° 21, mars 1920, p. 86 ; Réjean Legault, « Architecture et forme urbaine », p. 9.
22. Ville de Montréal, c.9, s.26, 1865.
23. Brian Slack, Lourdes Meana, Martha Langford et Patricia Thornton, « Mapping the Changes: The Spatial Development of Industrial Montreal, 1861–1929 », *Urban History Review / Revue d'histoire urbaine*, vol. 22, n° 2, mai 1994, p. 100–105.