Document généré le 3 juin 2025 06:21

Cahiers de géographie du Québec

Les propriétés foncières des Ursulines et le développement de Québec

Aline Lebel

Volume 25, numéro 64, 1981

URI : https://id.erudit.org/iderudit/021509ar
DOI : https://doi.org/10.7202/021509ar

Aller au sommaire du numéro

Éditeur(s)

Département de géographie de l'Université Laval

ISSN

0007-9766 (imprimé)
1708-8968 (numérique)

Découvrir la revue

Citer cet article

Lebel, A. (1981). Les propriétés foncières des Ursulines et le développement de Québec. *Cahiers de géographie du Québec*, *25*(64), 119–132. https://doi.org/10.7202/021509ar

Résumé de l'article

Les rapports entre le pouvoir religieux et les administrations locales ont joué un rôle fort important dans le développement urbain de la ville de Québec, comme en fait foi le cas particulier des Ursulines, un des plus importants propriétaires fonciers de l'agglomération. S'adaptant facilement aux différents contextes socio-économiques, comme la Conquête et l'abolition du Régime seigneurial, la communauté a su utiliser ses relations politiques pour influencer l'extension de la zone urbanisée de Québec sur des terres lui appartenant. Lorsque son pouvoir de marchandage dans le quartier Saint-Sauveur diminua, elle profita de la conjoncture politique pour négocier un intéressant contrat d'échange (les Plaines d'Abraham contre Marchmont, devenu Mérici), dont les retombées entraînèrent le développement de Québec dans l'axe de la Grande-Allée plutôt que sur les voies traditionnelles du Chemin Sainte-Foy et. de la rue Saint-Vallier.

Tous droits réservés © Cahiers de géographie du Québec, 1981

Ce document est protégé par la loi sur le droit d'auteur. L'utilisation des services d'Érudit (y compris la reproduction) est assujettie à sa politique d'utilisation que vous pouvez consulter en ligne.

https://apropos.erudit.org/fr/usagers/politique-dutilisation/

Cet article est diffusé et préservé par Érudit.

Érudit est un consortium interuniversitaire sans but lucratif composé de l'Université de Montréal, l'Université Laval et l'Université du Québec à Montréal. Il a pour mission la promotion et la valorisation de la recherche.

https://www.erudit.org/fr/

CAHIERS DE GÉOGRAPHIE DU QUÉBEC,
Vol. 25, no 64, avril 1981, 119-132

LES PROPRIÉTÉS FONCIÈRES DES URSULINES ET LE DÉVELOPPEMENT DE QUÉBEC, 1854-1940

par

Alyne LEBEL

Département d'Histoire, Université Laval, Québec, GIK 7P4

RÉSUMÉ

Les rapports entre le pouvoir religieux et les administrations locales ont joué un rôle fort important dans le développement urbain de la ville de Québec, comme en fait foi le cas particulier des Ursulines, un des plus importants propriétaires fonciers de l'agglomération. S'adaptant facilement aux différents contextes socio-économiques, comme la Conquête et l'abolition du Régime seigneurial, la communauté a su utiliser ses relations politiques pour influencer l'extension de la zone urbanisée de Québec sur des terres lui appartenant. Lorsque son pouvoir de marchandage dans le quartier Saint-Sauveur diminua, elle profita de la conjoncture politique pour négocier un intéressant contrat d'échange (les Plaines d'Abraham contre Marchmont, devenu Mérici), dont les retombées entraînèrent le développement de Québec dans l'axe de la Grande-Allée plutôt que sur les voies traditionnelles du Chemin Sainte-Foy et de la rue Saint-Vallier.

MOTS-CLÉS : Développement urbain, géographie historique, régime seigneurial, communauté religieuse des Ursulines, ville de Québec.

ABSTRACT

Alyne LEBEL : The landownership of the Ursulines Nuns and the development of Québec City, 1854-1940

Relations between religious authorities and local administrations played a major role in the urban development of Québec, as it is shown by the peculiar case of the Ursulines Nuns, one of the most important landowners even during the French regime. Easily adapting itself to new socio-economic events such as the British Conquest and the Abolition of the seignorial tenure the Order was able to use its political force to push the extension of Québec's urban zone towards lands it owned. When its negotiating power in the Saint-Sauveur ward diminished, it used the political conjuncture to sign a profitable deal (trading the Plains of Abraham against Marchmont, now Mérici), whose consequences meant that Québec's development followed the Grande-Allée axis instead of the traditional ways of Sainte-Foy road and Saint-Vallier street.

KEY WORDS: Urban development, historical geography, seigneurial regime, religious community of the Ursulines, Québec City.

*

* *

Retrouver une tranche du passé urbain sous-tend, au préalable, la reconstitution de l'organisation spatiale originelle pour en appréhender les empreintes sur le processus ultérieur d'urbanisation. En fait, la structuration de l'espace s'avère, selon les théories récentes exposées par Wallace F. Smith et Manuel Castells (Smith, 1975, p. 120-179; Castells, 1972, p. 20-116), comme l'un des phénomènes les plus déterminants dans le devenir d'une ville. Les instantanés donnés par les documents cartographiques et les renseignements que procurent les bureaux d'enregistrement constituent pour Québec de précieux indices.

Dans cette optique, le cas des Ursulines pouvait apparaître typique, à première vue. Une étude particulière permettrait premièrement de comprendre où et comment une communauté religieuse, soumise à de solides traditions ecclésiastiques en matière de biens fonciers, s'était constituée un patrimoine immobilier. En second lieu, elle amènerait à exposer les méthodes successives de gestion et les ajustements apportés au fil de la conjoncture socio-économique pour maintenir la bonne santé financière de l'institution. Dans un troisième temps enfin, cette recherche rendrait compte du rôle spécifique des Ursulines dans la formation graduelle de certaines unités constituantes de l'actuel territoire urbain de Québec en mettant en relief quelques-unes des stratégies administratives utilisées par la communauté comme propriétaire immobilier.

LE PATRIMOINE DES URSULINES

La confrontation du terrier du Saint-Laurent, en 1663, et de celui de la Compagnie des Indes occidentales, établi quatre ans plus tard, avec les Aveux et Dénombrements et les différents documents disponibles dans les dépôts d'Archives privées et publiques, permet de retracer assez fidèlement l'emplacement des propriétés des Ursulines de Québec au XVII^{e} et XVIII^{e} siècles. Ainsi, vers 1663, les possessions des Ursulines totalisaient une douzaine d'arpents (4 hectares). L'ensemble de ces biens valait d'ailleurs à la communauté le titre de plus important propriétaire foncier de la ville. Les Ursulines partageaient de plus avec les autres institutions le quart de la superficie totale de Québec (140 arpents ou 48 hectares). Dans la seconde moitié du XVII^{e} siècle, les principales activités immobilières des Ursulines se concentrent en milieu urbain, de sorte que les 66 arpents originels (22 ha) grimpent à 432 (147 ha), à la fin du XVII^{e} siècle. Mais si le XVII^{e} siècle s'était caractérisé par la facilité avec laquelle les religieuses se procuraient de nouvelles terres, le XVIII^{e} siècle rend les appropriations supplémentaires plus difficiles. Tout au plus une trentaine d'arpents (10 ha) s'ajoutent à ce qu'elles possèdent déjà en milieu urbain et dans l'immédiate banlieue entre 1700 et 1760.

Ces importantes superficies dans la haute ville influencent la toponymie et le tracé labyrinthique des rues de Québec. On voit ainsi se dessiner, dans la seconde moitié du XVIII^{e} siècle, la ruelle des Ursulines, les rues Sainte-Ursule, du Parloir et Donnacona qui rappellent tantôt une tranche, tantôt un trait de l'histoire des Ursulines, parce quelles ont été tracées à même leur patrimoine foncier.

LE TRIBUT FONCIER URBAIN

La voie normale d'exploitation des propriétés foncières des Ursulines obéit aux règles du système seigneurial jusqu'à la Conquête, après quoi, à l'instar de certains autres grands feudataires (Ouellet, 1972, p. 97), les Ursulines se mettent à consentir des actes qui ressemblaient davantage, dans la forme et dans l'esprit, à des ventes pures et simples. En dépit des correctifs à leur gestion patrimoniale, leur situation financière, guère reluisante à l'aube du XIX^{e} siècle, n'en continue pas moins de se détériorer, tant et si bien

que la communauté est dans l'obligation de recourir à des ventes massives, tels l'arrière-fief Sainte-Ursule dans la seigneurie de Sillery (1844), la Prairie Gros-Pin dans la seigneurie Notre-Dame-des-Anges (1846) et la Baronnie de Portneuf (1851). En retour, la communauté procède, sur les avis de son conseiller et chapelain, l'abbé Thomas Maguire, à des investissements plus « capitalistes ». Elles deviennent ainsi propriétaires de neuf immeubles à revenus dans la haute ville, entre 1845 et 1879. Cette nouvelle politique est concurrente à un important déplacement de population de la basse vers la haute ville, à la suite d'une grave épidémie de choléra en 1832 et d'un grave incendie qui ravagera une bonne partie de la basse ville en 1845. Les religieuses subdivisèrent, pour les mêmes raisons, entre 1843 et 1850, à peu près le tiers des terrains entourant leur monastère en lots à bâtir pour y consentir des rentes foncières (figure 1). Comme les immeubles à revenus, ces nouvelles rentes assuraient à la communauté des entrées financières annuelles et stables, ce qui correspondait tout à fait à leurs principes de planification à long terme.

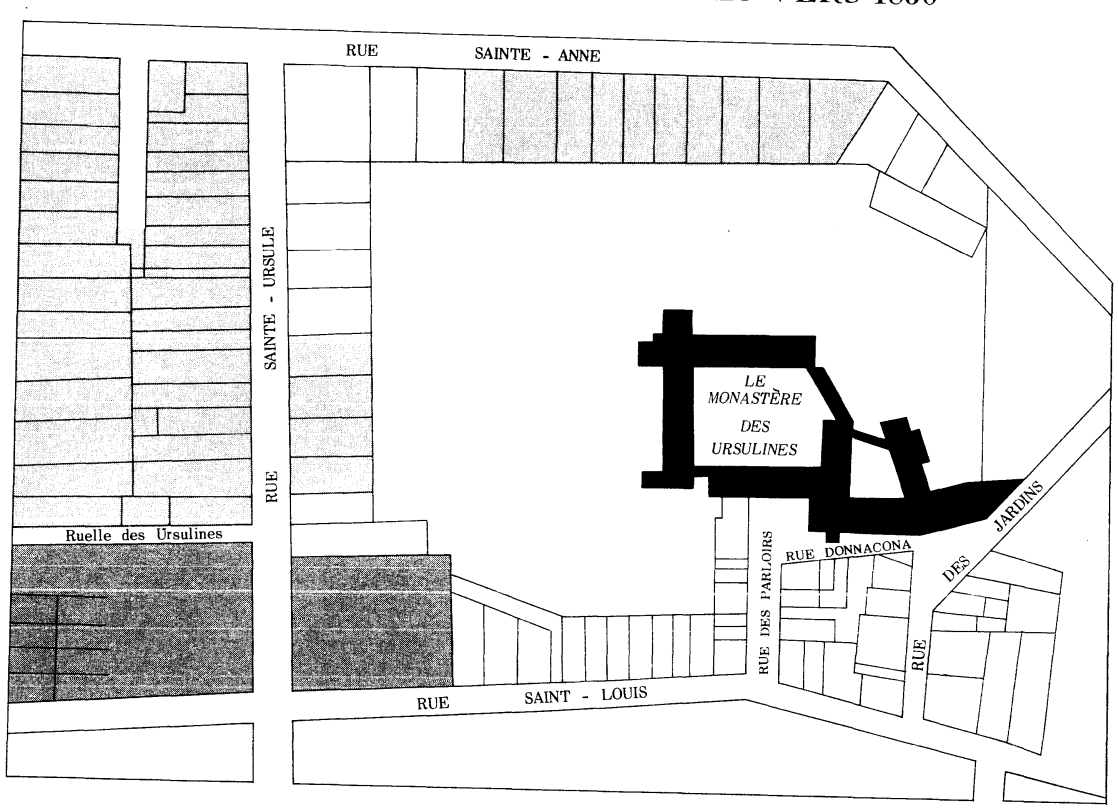
Avec l'abolition formelle du Régime seigneurial en 1854, les censitaires acquièrent de leur côté, par effet d'entraînement, quelque sept ans plus tard, le droit de racheter leurs rentes jusqu'alors perpétuelles (S.R. 1861, ch. 41, art. 49). Ils pouvaient ainsi verser le capital équivalent à un peu plus de 16 fois la valeur de la rente annuellement versée au seigneur. Malgré cette opportunité, plus de 40% des rentes foncières consenties par les Ursulines avant 1861 autour de leur monastère, n'étaient toujours pas rachetées en 1903 ! La situation est semblable, voire pire, dans les autres quartiers de la ville où les Ursulines possédaient des biens ainsi aliénés. C'est dire que depuis la commutation, les religieuses continuaient de toucher des rentes constituées, à la place des cens et rentes de jadis, pour la très vaste majorité des propriétés cédées sous forme de censives. De plus, elles percevaient des occupants des autres propriétés faisant également partie de leur patrimoine foncier (les terres non concédées à des censitaires en 1854 mais provenant toutefois d'une concession seigneuriale ou encore celles qui avaient été obtenues sous forme de roture), des rentes foncières que l'on peut assimiler dans les grandes lignes à des obligations hypothécaires sur les fonds de terrain ou tribut foncier urbain, suivant l'expression d'Alain Lipietz.

Les rentes foncières contemporaines de la Loi d'abolition, peu élevées pour la plupart (1 $ et 1,50 $ par année en moyenne) se concentrent au centre-ville et dans le faubourg Saint-Jean. Qu'en est-il des propriétés que les Ursulines possédaient en dehors de ces foyers de développement précoces ? Dans le village Sainte-Angèle, leur agent d'affaires les informait en 1893 qu'à peine le quart des emplacements (63 lots) étaient concédés. Cette vaste propriété d'environ 72 arpents voisine du quartier Saint-Sauveur, annexé à la Cité de Québec en 1889, sera à son tour annexée à la municipalité, en 1907, en même temps que le secteur immédiatement à l'ouest, pour devenir le quartier Saint-Malo (figure 2). Toutefois, au coeur des anciennes propriétés des Ursulines, se dressaient déjà l'Église et le presbytère Saint-Malo, construits grâce aux investissements de capital foncier des Ursulines qui avaient fait don des lots nécessaires à la Fabrique, dès avant le tournant du siècle.

Dans le quartier Saint-Jean, les Ursulines ont également concédé quelques 31 emplacements sous forme de rente entre 1874 et 1935. Dans ce cas-ci, deux propriétaires seulement s'étaient prévalus de leur droit de rachat des rentes constituées ou non constituées, à la veille de l'abolition définitive des premières en 1940[2]. En effet, c'est après plusieurs tentatives refoulées par diverses pressions extérieures, que le député de Saint-Hyacinthe et ministre des Affaires municipales, M. T. D. Bouchard, réussit à faire accepter son projet de loi abolissant les rentes constituées (celles qui découlaient directement de l'Acte d'Abolition de 1854). Avec son adoption disparaissaient les derniers vestiges du

Figure 1

EMPLACEMENTS CONCÉDÉS DANS LE FIEF DES URSULINES VERS 1850



SOURCE PRÉSUMÉE: ABBÉ THOMAS MAGUIRE

Figure 2

HOPKINS HENRY W. (1879) ATLAS OF THE CITY AND COUNTY OF QUEBEC 1879. Québec, Provincial Surveying and Pub Co.

régime seigneurial au Canada. Mais, si la lettre était abolie, cela ne signifiait pas pour autant que les débirentiers n'avaient plus rien à rembourser. Au contraire, ils devaient, sinon rembourser le capital entier, tout au moins acquitter, et ce à partir de 1941, l'équivalent de leurs rentes annuelles antérieures pendant une période maximale de 41 années. Théoriquement, les derniers versements auront lieu en novembre 1982.

Pour les Ursulines, ces rentes constituées presqu'un siècle plus tôt ne représentaient plus qu'une faible partie de leurs revenus. Elles déclaraient ainsi au Secrétaire-trésorier de la province, M. J.R. Forest, commissaire chargé de s'enquérir de l'état de ces rentes, que leur fief des Ursulines du Centre-ville leur avait rapporté 208,30 $ au cours des dix dernières années, qu'elles avaient touché 269,50 $ pour leur fief Saint-Joseph durant la même période, tandis que leur fief Sainte-Anne à Lauzon ne leur rapportait plus rien depuis des années. C'est effectivement assez peu si on compare ces sommes avec les revenus annuels provenant des rentes non-seigneuriales qui s'établissaient à 2 300 $ dans le village Sainte-Angèle, à 1 700 $ dans le quartier Saint-Jean et à 1 300 $ dans le quartier Montcalm en 1935. Tout donne à penser que la loi appliquée en 1940 (S.Q. 1935, ch. 82) vint porter un autre très dur coup à l'administration foncière des Ursulines, puisque trente ans plus tard le quartier Saint-Jean ne leur rapportait plus que 451 $ en rentes foncières[3], tandis que les rentes retirées des emplacements situés immédiatement autour du Collège Mérici, qui leur donnaient des revenus de 1 367 $ en 1965, ont pratiquement toutes été remboursées depuis. C'est seulement dans Saint-Sauveur que les revenus ont continué de s'accroître après 1940. En fait, les Ursulines touchaient encore 8 000 $ en rentes de ces propriétés en 1965, même si les deux tiers des rentes totales concédées avaient déjà été remboursées.

LE CAPITAL FONCIER, MOTEUR DU DÉVELOPPEMENT URBAIN

Les avantages de la grande propriété terrienne ne se limitent toutefois pas aux seuls revenus des rentes ou tribut foncier urbain. Dans certains cas, la propriété de vastes étendues constitue une puissante monnaie d'échange au conseil municipal. Par exemple, dès 1856, les Ursulines obtiennent en dédommagement de l'expropriation du quai Cul-de-sac, qu'elles possèdent dans la basse ville, l'eau courante jusqu'à leurs propriétés dans leur village de Sainte-Angèle, la pose de tuyaux d'égout reliant la portion de leurs propriétés adjacentes au quai jusqu'à l'égout collecteur et une indemnité annuelle d'environ 150 $, le tout évidemment aux frais de la Cité de Québec[4]. Les autorités municipales ne furent cependant pas toujours aussi débonnaires lors des expropriations pour le prolongement ou l'élargissement des rues que nécessitaient les progrès de l'urbanisation. Il faut cependant se rappeler que le prix des terrains se fixe en fonction du site et des services disponibles. Par conséquent, les effets combinés de telles faveurs permettaient aux Ursulines d'offrir leurs terrains à des prix fort compétitifs, meilleurs en tout point que ceux de n'importe quel promoteur qui devait somme tout acquérir les terrains, assumer les charges d'entretien des routes et des trottoirs, clôturer les terrains restés vacants et finalement réaliser un profit au moment de la revente.

Les Ursulines fixent ainsi elles-mêmes les règles du jeu au Conseil municipal tant que persiste le développement urbain sur la rive sud de la rivière Saint-Charles. Cette tendance s'est d'ailleurs maintenue quelques années après le déclin des chantiers navals, mais avec le XX^{e} siècle le développement urbain prend simultanément la direction de Limoilou et de Montcalm, annexés respectivement en 1909 et en 1910. Les nouveaux promoteurs concurrencent dès lors très fortement les Religieuses en se montrant davantage généreux en investissements de capital foncier si cela, en échange, facilite l'amenée des services publics dans leurs développements. Ainsi, l'ouverture de nouvelles rues et le

drainage des terrains, de même que la mise en service des tramways en 1897 favorisent l'extension urbaine vers de nouveaux centres. Les Ursulines, dès lors, préfèrent retraiter et, après 1910, elles ignoreront systématiquement les nouvelles requêtes des autorités municipales en vue de l'élargissement ou de la prolongation des autres rues du quartier Saint-Malo qu'elles possédaient encore en bonne partie. Les empreintes de ces refus se trouvent encore gravées dans le paysage urbain de Québec et elles se traduisent notamment par l'arrêt brusque de neuf rues aux limites des anciennes possessions des Ursulines et de l'actuel quartier Saint-Sauveur. On peut constater ce phénomène en confrontant la carte de Québec exécutée à l'occasion du tricentenaire et une seconde réalisée une dizaine d'années plus tard (figures 3 et 4). On y observe entre autres que les prolongements projetés en 1908 pour les rues Montcalm. Boisseau et Bagot ne seront jamais réalisés. En fait, la dernière rue prolongée aura été la rue Massue, en 1910, après quoi le maire informe les Ursulines que désormais la municipalité ne se pliera plus à leurs exigences parce que d'autres propriétaires de terrains dans les parties récemment annexées étaient prêts à les donner gratuitement, sans exiger d'autre retour que le service lui-même[5].

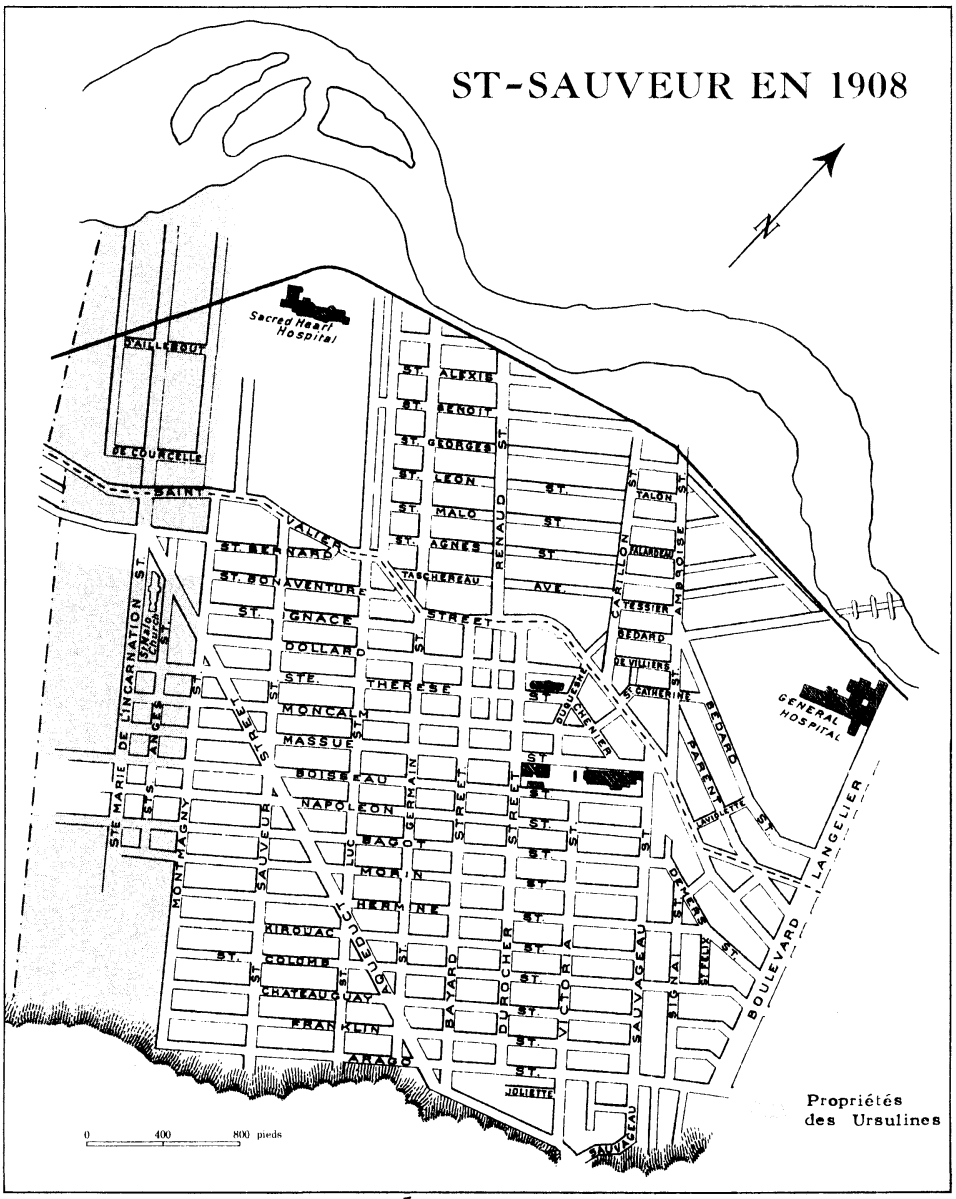
Une transaction exemplaire

Mais si les Ursulines paraissent se désintéresser du quartier Saint-Malo après le tournant du siècle, il en va tout autrement des terrains dont elles sont également propriétaires à l'extrémité sud-ouest de la ville, et où le bail emphytéotique qu'elles ont conclu avec la garnison britannique pour la location des Plaines d'Abraham arrive à échéance en 1902. Dès ce moment, toute leur attention se trouve concentrée dans ce secteur. Les premiers pourparlers en vue du renouvellement éventuel du bail sont entrepris en 1898 entre un acteur de premier plan, l'archevêque de Québec, Mgr Bégin, et la mairie. Cette transaction est rapportée très discrètement dans les registres officiels comme une simple vente intervenue entre les Ursulines et M. Georges Tanguay mais, et on le verra par la suite, cet acte de vente constituait un préalable à la création du parc public actuellement connu sous le nom de Parc des Champs de Bataille ou Plaines d'Abraham.

Rappelons que la partie des Plaines d'Abraham située entre le Musée de Québec et les propriétés du Collège Mérici avait été acquise par les Ursulines au cours du XVII[e] siècle pour devenir successivement un champ de pacage pour les animaux, puis un terrain d'entraînement pour l'armée, qui l'avait d'abord occupé *manu militari* en 1763 et loué, quarante ans plus tard, pour 100 $ par année. Depuis le départ des troupes en 1871, le bail avait été repris par le gouvernement fédéral et le terrain servait de champ de course pour les chevaux depuis lors. La communauté avait d'ailleurs vainement tenté de recouvrer son bien. Pourtant, à trois ans de l'échéance, les parties durent se résoudre à reprendre les négociations. La conjoncture politique est la suivante : la ville de Québec doit fêter son tricentenaire dans moins de 11 ans, le député fédéral de Québec-Est n'est nul autre que Sir Wilfrid Laurier, le premier ministre canadien, tandis que son futur homologue provincial, M. S.N. Parent, est maire de Québec. Économiquement la ville tente de se sortir du marasme par de vastes travaux publics financés par les gouvernements. Bref, les circonstances semblent favorables à la création d'un parc national susceptible de sceller à jamais la paix entre les deux nations du pays, et ce sur les lieux mêmes où s'était réglé le sort du Canada, les Plaines d'Abraham.

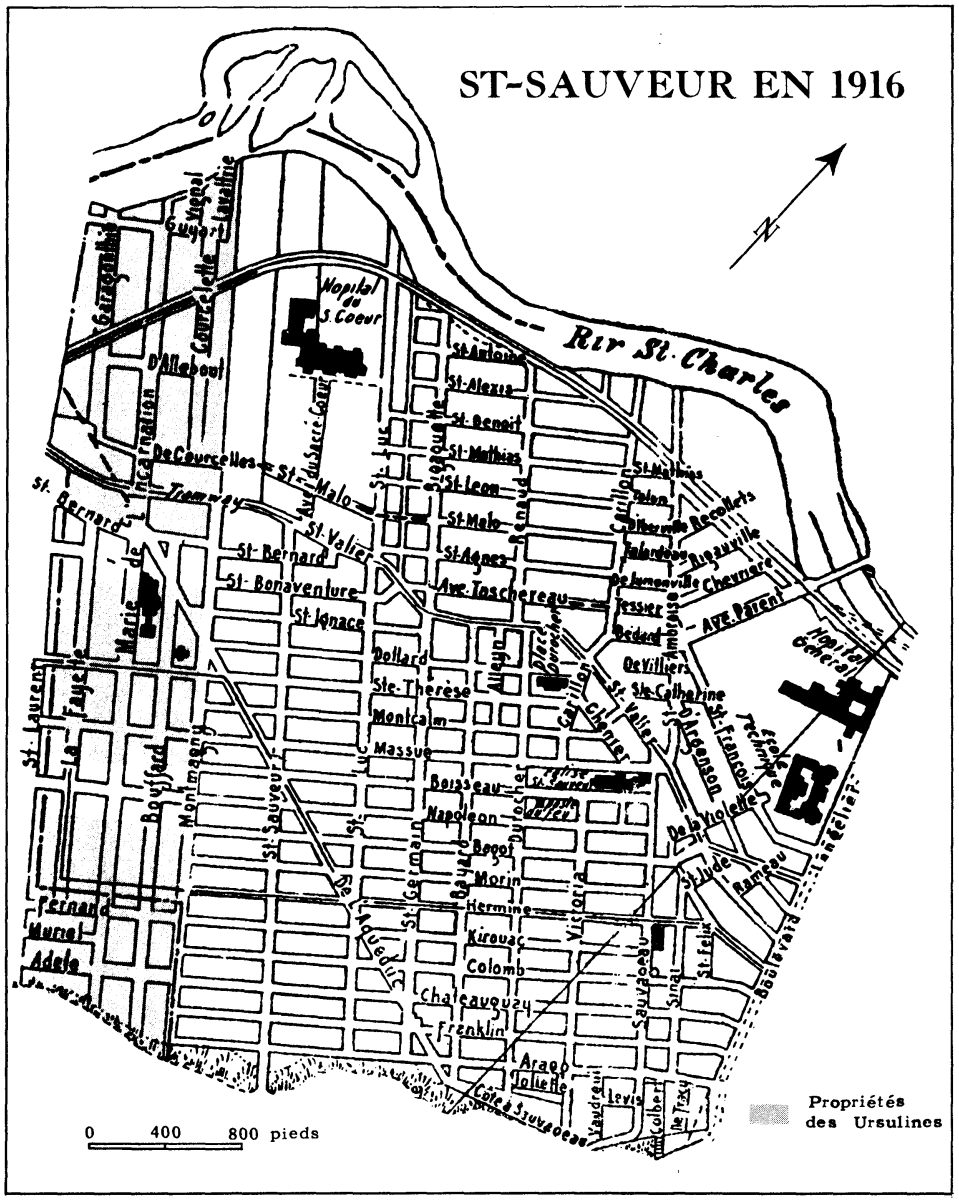
Les talents reconnus d'homme d'affaires du maire de la vieille capitale, qui vient de faire construire le nouvel Hôtel de Ville et d'assécher le quartier Saint-Sauveur de même que les terrains nécessaires à la construction du Parc Victoria, lui valent l'initiative de l'opération. En contrepartie, les Ursulines comptent énormément sur ces propriétés pour

Figure 3



SOURCE: COLL. SOUVENIRS DU PASSÉ ET LIVRET DES SPECTACLES HISTORIQUES. MONTRÉAL, CAMBRIDGE CORPORATION LTD, 1908. PLANCHE HORS TEXTE; CARTE DE A. G. DOUGTHY, MAP OF QUEBEC.

Figure 4



SOURCE: ARCHIVES DE LA VILLE DE QUÉBEC AVQ C 342 (CA 1916) LC 310

assurer leur avenir temporel, et le rôle de l'archevêché consiste à s'assurer qu'il en ira effectivement ainsi. C'est pourquoi Mgr Bégin délègue son meilleur statège, le vicaire-général Mgr C.A. Marois. En tout premier lieu, les parties se mettent d'accord sur le principe d'un échange immobilier. Le maire prend alors soin de faire acquérir par un ami personnel, M. Georges Tanguay, son éventuel successeur à la mairie, la propriété voisine des Plaines connue sous le nom de Palais Marchmont, pour la somme de 20 000 $. Pendant ce temps, sur les conseils de l'archevêque, les religieuses ont fait subdiviser les Plaines en lots à bâtir pour en augmenter artificiellement la valeur :

> Comme le gouvernement cherchera à l'acquérir à prix réduit, il est opportun ça me semble, afin de lui donner de la valeur, de le diviser de suite en lots à bâtir[6].

Les négociations se poursuivent et, au fur et à mesure qu'elles progressent, la Grande-Allée est tout à tour macadamisée à neuf et éclairée, à la demande des religieuses. Il y a maintenant deux ans que les négociations sont amorcées et le maire S.N. Parent s'est fait réélire pour un second mandat à la mairie. Conformément à son discours inaugural il offre, en concession ultime à Mgr Marois, un terrain triangulaire pour la construction d'une église catholique. C'est une étape décisive et l'évêque recommande aux Ursulines de donner leur accord de principe à la rédaction du projet même si toutes les clauses ne sont pas ratifiées. Les trois rédacteurs du projet d'entente, tous choisis par l'archevêché, se mettent donc à l'oeuvre. Malgré tout, le maire doit ajouter une indemnité de 30 000 $ pour la différence de superficie en sus de l'installation de l'eau et du drainage de la propriété Marchmont, en compensation de la topographie accidentée des lieux et de l'éloignement relatif de Marchmont par rapport aux Plaines. Toutefois, s'il est difficile d'évaluer le montant réel des investissements assumés par la municipalité dans ce secteur, l'augmentation du prix des terrains donne, par contre, certains indices. Ainsi, lors de l'acquisition de Marchmont en 1898, un pied carré de terrain se négociait à 0,02 ¢ l'unité tandis que deux ans plus tard ce prix unitaire grimpait à 0,07 ¢. Cette fois il ne manquait plus que l'accord du gouvernement fédéral pour conclure l'entente. Il fut refusé par suite de l'opposition du député fédéral de Québec-Ouest et ministre sans portefeuille, M. Dobell, qui, en tant qu'hommes d'affaires, trouvait le prix demandé nettement exagéré. Une fois de plus le projet fut suspendu. En revanche, l'opinion publique soutenue par la Société historique de Québec et le quotidien *Le Soleil* exercèrent des pressions sur Laurier qui inscrivit quand même un crédit de 80 000 $ à son budget supplémentaire du mois de mai, pour la finalisation de la transaction.

Entre-temps des élections fédérales reportèrent Sir Wilfrid au pouvoir avec la plus forte majorité du pays, grâce à l'équipe de travailleurs électoraux que S.N. Parent avait mise à sa disposition dans son comté, qui incidemment chevauchait sa propre circonscription au niveau provincial. Par la suite, S.N. Parent succède comme premier ministre du Québec à F.-X. Marchand, décédé, et inaugure en tant que détenteur du contrôle d'une compagnie à charte fédérale les travaux pour la construction du premier pont devant relier les deux rives du Saint-Laurent.

Ce n'est par conséquent qu'au printemps de 1901 que les négociations redémarrent à nouveau. Le premier ministre Parent se trouve d'ailleurs en meilleure position. La loi repoussant les limites de la ville jusqu'à la route Belvédère est en vigueur depuis le premier mai (S.Q. 1901, ch. 42). La nouvelle barrière de péage a elle aussi suivi ce recul, tandis que la compagnie de tramways, présidée par nul autre que S.N. Parent, a inauguré un nouveau circuit sur la Grande-Allée. Finalement, en septembre 1901, Georges Tanguay vend aux religieuses sa propriété de Marchmont pour un montant de 50 000 $. Les Ursulines vendent pour leur part leur propriété des Plaines 80 000 $, bénéficiant ainsi de l'indemnité de 30 000 $ prévue dans le projet initial. Le maire et son ami Tanguay réussis-

saient eux aussi un coup de maître en réalisant un profit net de 30 000 $ sur la propriété Marchmont. Ils avaient eux aussi bénéficié directement des investissements en services publics et de la hausse du prix des terrains qui s'en était suivie. Ajoutons que cette hausse fermait du même coup l'accès à la propriété aux classes moyennes ou défavorisées, puisqu'autour des Champs de Bataille les terrains valaient entre deux et quatre fois plus cher que dans les autres nouveaux développements similaires dans la ville (Québec, (s.d.), p. 165). Dorénavant le développement urbain suivait ce nouvel axe, comme en témoigne l'offre de 75 000 $ présentée par un groupe de spéculateurs aux Ursulines, pour l'achat de leurs terrains, un mois à peine après la signature du contrat du 29 septembre.

Cette transaction et les retombées qui en ont découlé mettent en lumière la force de pression que pouvait représenter le capital foncier dans le processus d'urbanisation. De plus, les Ursulines atteignaient leur but premier, celui de réserver ce secteur à une classe aisée, pour s'entourer d'une clientèle financièrement capable de supporter les frais d'une éventuelle école, semblable à celle du centre ville, qu'elles projetaient d'établir à Mérici dès 1900 :

> J'ai revu hier soir, l'Honorable M. Larue, notaire public, et il trouve toujours des plus graves la question de l'eau et du drainage de « Marchmont ». Il est positif à croire que les concessions ne s'y feront que difficilement surtout par la classe riche qui sera naturellement celle sur laquelle nous devons compter[7].

En définitive, dans ce cas-ci et c'est probablement vrai ailleurs dans Québec, la seule possession de capital foncier suffit quelquefois à donner le ton et la spécialisation à tout un quartier. Sans cette impulsion au quartier Montcalm, il n'est pas sûr que le développement urbain aurait été aussi précoce dans le prolongement de la Grande-Allée-Ouest. On rappellera que ces propriétés à l'ouest de la rue Salaberry n'intéressaient guère les futurs résidants qui avaient, depuis des générations, plutôt tendance à s'établir linéairement de part et d'autre de la rue Saint-Vallier ou du Chemin Sainte-Foy, parce que ces voies menaient toutes deux sur le chemin conduisant à Montréal, contrairement au Chemin Saint-Louis qui n'aboutissait nulle part avant l'ouverture du Pont de Québec en 1917 (figure 5). En réalité, tout se passe comme si le développement urbain de Québec était encore, comme au temps des chantiers navals, largement tributaire de la proximité d'un cours d'eau et des industries qui s'y groupaient ou à tout le moins d'une voie de communication importante.

Par la suite, la propriété Mérici continue de prendre de la valeur et en 1927 la communauté refuse une offre de 300 000 $. Au bas mot, cette propriété valait alors 15 fois plus que 27 ans plus tôt, et cela sans que la communauté y ait investi un seul cent. Comme indice de comparaison retenons seulement le fait que ce sont les Ursulines qui obtiennent, après la transaction des Plaines, la meilleure performance financière, d'après les rôles d'imposition fonciers, parmi les principaux propriétaires institutionnels[8]. Les statistiques confirment en effet que durant ces années l'évaluation de leurs propriétés foncières a été multipliée par 5,5 alors que la valeur des propriétés du Séminaire et de la Fabrique de Québec quadruplait et que celle de l'Hôte-Dieu, triplait.

Avec la seconde phase d'urbanisation qui démarre après la deuxième guerre, les Ursulines procéderont à de nouvelles acquisitions en Haute-Ville et autour de leur monastère, un peu comme elles l'avaient fait au lendemain de 1854. Cette nouvelle orientation administrative suit de près l'adoption de la seconde loi d'abolition de 1940. C'est donc fidèles aux préceptes de l'Église qu'elles convertissaient des recettes extraordinaires en immeubles, comme si l'argent avait directement consisté en immeuble. Le seul bouleversement réel de cette tradition surviendra en 1970 alors que les Ursulines placeront sous forme de rentes viagères le produit de la vente des terrains où se trouvent les Jardins

PROPRIÉTÉS FONCIÈRES DES URSULINES EN 1916

Figure 5

Propriétés foncières des Ursulines jusqu'en 1901 en 1916

Source : Archives de la ville de Québec VVQ C 342 / CA 1916 / LC 310

Mérici, soit la somme de 3.250 000 $ (plus de 160 fois la valeur originelle et cela pour une partie seulement des terrains du domaine Mérici).

CONCLUSION

Sans vouloir tout expliquer par le pouvoir religieux, il ne faut certainement pas négliger les rapports entre la politique et les clercs dans l'étude du développement urbain de Québec, car on risque d'ignorer le facteur principal de l'évolution sociale au XX[e] siècle, celui de la croissance de l'État et de la place, toujours plus considérable qu'il occupera dans la vie de chaque citoyen. En d'autres termes le pouvoir foncier des Ursulines, qui a laissé sa marque sur le développement urbain, n'aurait pas été possible en l'absence d'une structure administrative montante à l'échelle locale. Il n'en demeure pas moins qu'au total l'interdépendance des autorités religieuses et des instances politiques a fort bien pu favoriser un axe de développement au détriment d'un autre. Il reste maintenant à vérifier si le phénomène ne demeure singulier ou au contraire s'il peut être généralisé à l'ensemble des autres institutions religieuses installées dans la ville de Québec.

NOTES

[1] Archives des Ursulines de Québec, *Rentes seigneuriales* (s.d.), Cadastre abrégé du Fief des Ursulines, p. I-6.

[2] Ces chiffres et ceux qui suivent concernant les rentes constituées et non seigneuriales proviennent d'un rapport détaillé exigé par le gouvernement, conformément aux dispositions de l'article 13 de la loi 82 votée en 1935.

[3] Les données pour 1965 et 1979 sont tirées d'une Déclaration de propriétés par les Ursulines à l'occasion d'un changement dans les statuts de la communauté.

[4] Archives des Ursulines de Québec, *Champlain* 1682-1920. Résolution de la Cité de Québec, 28/1/1858.

[5] AUQ, *St-Vallier* 1647-1925. Lettre du maire Napoléon Drouin à la Supérieure des Ursulines, 27//10/1910.

[6] AUQ, *Plaines d'Abraham* 1636-1899. Lettre de Mgr Bégin à la Supérieure des Ursulines, 17/11/1898.

[7] AUQ, *Marchmont* 1836-1939. Lettre du vicaire-général C.A. Marois à la Supérieure des Ursulines, 4/5/1900.

[8] Ces statistiques ont été dépouillées d'après la série des rapports annuels du trésorier municipal de Québec entre 1880 et 1932. L'analyse et la compilation reviennent par ailleurs au système Massager du Centre de traitement de l'information de l'Université Laval.

BIBLIOGRAPHIE

Archives des Ursulines de Québec. Collection privée conservée à leur monastère, 2 rue du Parloir, Québec. Différentes pièces.

CASTELLS, Manuel (1977) *La question urbaine*. Paris, Maspero, 529 p.

HOPKINS, Henry W. (1879) *Atlas of the City and County of Quebec 1879*. Québec, Provincial Surveying and Pub Co., 45 × 36 cm, 62 p.

LEBEL, Alyne (1980) *Les propriétés foncières des Ursulines et le développement de Québec (1854-1935)*. Québec, Université Laval, département d'Histoire, thèse de maîtrise non publiée, 172 p.

LIPIETZ, Alain (1974) *Le tribut foncier urbain*. Paris, Maspero, 290 p.

OUELLET, Fernand (1972) *Éléments d'histoire sociale du Bas-Canada*. Montréal, HMH, 379 p.

QUÉBEC, (cité) (s.d.) *Québec, Canada*. Québec, The Commercial Magazine Compagny, 167 p.

QUÉBEC (cité) (1880-1932) *Rapports annuels du trésorier de la cité de Québec. Comptes, états et autres documents de la corporation de Québec, de l'aqueduc et rapports des divers départements*. Québec, d.éd.

SMITH, Wallace F. (1975) *Urban Development. The Process and the Problems*. Berkeley, Los Angeles et London, University of California Press, 381 p.

CARTOGRAPHIE

Conception : Andrée G.-LAVOIE, Louise MARCOTTE.
Réalisation : Andrée G.-LAVOIE.
Photographie : Serge DUCHESNEAU.