

**Les sociétés de construction au Canada avant 1867 :
préliminaires à une analyse**
**Building Societies in Canada before 1867: Prolegomena to an
Analysis**

Allan Moscovitch

Volume 59, numéro 3, septembre 1983

Hommage au professeur Albert Faucher

URI : <https://id.erudit.org/iderudit/601062ar>

DOI : <https://doi.org/10.7202/601062ar>

[Aller au sommaire du numéro](#)

Résumé de l'article

The author examines the forces that led to the creation of building societies in Canada. The rationale, functions and evolution of these credit institutions are examined through the experience of the Canada Permanent.

Éditeur(s)

HEC Montréal

ISSN

0001-771X (imprimé)

1710-3991 (numérique)

[Découvrir la revue](#)

Citer cet article

Moscovitch, A. (1983). Les sociétés de construction au Canada avant 1867 : préliminaires à une analyse. *L'Actualité économique*, 59(3), 514–530.
<https://doi.org/10.7202/601062ar>

LES SOCIÉTÉS DE CONSTRUCTION AU CANADA AVANT 1867 : PRÉLIMINAIRES À UNE ANALYSE

Allan MOSCOVITCH
Carleton University

1. INTRODUCTION*

L'histoire des institutions de crédit au Canada semble graviter autour de trois thèmes centraux : (1) l'influence de la politique coloniale et des institutions financières britanniques sur la disponibilité du crédit au Canada, (2) les mécanismes qui ont assuré la transposition et l'adaptation des modèles institutionnels britanniques, français ou américains à la réalité canadienne, et (3) l'intervention de l'état pour légitimer, réglementer et soutenir les institutions financières.

Dans un mémoire publié en 1960, Albert Faucher explore ces trois thèmes dans le contexte des rapports entre les institutions financières gouvernementales de la Province du Canada et les agents financiers du marché de Lombard Street à Londres. Il expose les facteurs qui affaiblissent alors la cote du crédit canadien, et, en conclusion, cite le rapport annuel de 1865 de la Bank of Upper Canada qui commente la conjoncture économique de l'année et mentionne certains renseignements obtenus d'une société de construction, « *a society which, from the extensive ramification of its business, has the most complete means of acquiring information...* »¹.

Il est curieux que l'on en connaisse si peu sur les sociétés de construction qui pourtant semblaient jouir d'une certaine importance à l'époque. Nous tenterons ici de jeter un premier coup d'œil sur l'évolution des sociétés de construction établies en Amérique du Nord britannique avant la Confédération dans le but d'encourager l'épargne et de fournir le crédit hypothécaire. On verra que les trois thèmes centraux mentionnés plus haut s'entremêlent dans l'explication de l'évolution de cette institution.

* L'auteur tient à remercier Gilles Paquet de ses commentaires sur une version antérieure de cet article. La traduction de l'anglais a été faite par Lucie Couroux-Smith et Marie Saumure.

1. Albert Faucher, « Some Aspects of the Financial Difficulties of the Province of Canada », *Canadian Journal of Economics and Political Science*, XXVI:4, novembre 1960, p. 624.

2. LES SOCIÉTÉS DE CONSTRUCTION EN GRANDE-BRETAGNE

Les sociétés de construction naquirent en Grande-Bretagne au cours du dix-huitième siècle. Elles tirent leur origine des sociétés de bienveillance, dont l'émergence avait constitué une forme de réaction de la classe ouvrière britannique à la fois à l'augmentation des salaires provoquée par l'industrialisation et à la migration vers les villes avec l'insécurité croissante et la dislocation sociale qui s'ensuivirent². Les sociétés de bienveillance protégeaient les travailleurs des conséquences de la maladie et de la perte de revenus, et leur offraient aussi un encadrement pour une certaine vie sociale. Les sociétés de construction, «*emerging from the same background, owe something for their origins to friendly societies*»³.

D'après Gosden, on pourrait retracer l'existence des sociétés de bienveillance aussi loin qu'en 1687 avec la Friendly Benefit Society de Bethnal Green⁴. Même s'il est difficile de déterminer les dates de fondation et le nombre exact de ces sociétés, le Report of the Chief Registrar of Friendly Societies de 1880 en décompte 19 en 1760, et 99 autres fondées entre 1761 et 1790. Gosden rapporte que des observations faites à l'époque dénombrent à peu près 7 200 sociétés de bienveillance enregistrées et non enregistrées lorsque le premier Friendly Societies Act est adopté en 1793. Le rapport annuel de 1803 publié dans le cadre de la Poor Law parlait de 9 762 sociétés⁵.

La première société de construction fut fondée à Birmingham en 1775. En 1781, on en compte déjà quatre, et en 1800, huit. Vers 1825, Cleary estime leur nombre à soixante-neuf, et Price à soixante-trois⁶. Le premier Building Societies Act fut adopté en 1836. Le Building Societies Act exemptait les sociétés de construction du droit de timbre sur les transferts d'actions ainsi que des lois sur l'usure et leur donnait le droit de vendre des actions et de recevoir des souscriptions mensuelles. De 1836 à 1869, 3 500 sociétés de construction s'enregistrèrent auprès du Registrar of Friendly Societies, selon les dispositions de la loi de 1836⁷. Les évaluations du taux de croissance du nombre de sociétés de construction varient énormément, mais le Brooks Directory indique une augmentation consi-

2. E.J. Cleary, *The Building Society Movement*, Toronto, 1965, p. 9.

3. *Idem.*

4. P.H.J.H. Gosden, *The Friendly Societies in England, 1815-1875*, Manchester 1961, p. 2. Rappelons que c'est en 1697, que Daniel Defoe écrivait son fameux *Essay on Friendly Societies*.

5. *Ibid.*, Gosden, p. 2 à 5.

6. E.J. Cleary, *op. cit.*, p. 11 et 12. On trouve des détails supplémentaires sur les sociétés de construction de la ville de Birmingham dans S.D. Chapman et J.N. Bartlett, «*The Contribution of Building Clubs and Freehold Land Societies to Working Class Housing in Birmingham*», S.D. Chapman, éd., *The History of Working Class Housing*, Newton Abbott, 1971, p. 221 à 246.

7. E.J. Cleary, *op. cit.*, p. 43.

dérable du nombre d'enregistrements durant les années 1840, atteignant un sommet annuel de 102 en 1846⁸. De 1836 à 1845, 157 nouvelles sociétés vont s'enregistrer en Grande-Bretagne, dont 86 en 1845, année de la fondation de la première société de construction canadienne⁹.

Durant les années 1840, les pratiques des sociétés de construction britanniques variaient considérablement, mais on peut dégager certains aspects généraux de leur mode de fonctionnement. Les membres souscrivaient une ou plusieurs actions à valeur fixe qu'ils payaient par versements mensuels égaux jusqu'à complet remboursement, et la société était alors résiliée, i.e., dissoute. Les fonds de la société servaient soit à acquérir des terrains et à financer à contrat la construction d'habitations, soit à fournir aux membres des prêts hypothécaires. *Dans le premier cas*, les maisons une fois achevées étaient louées aux membres : le loyer versé constituait le rendement sur le capital jusqu'à ce que chaque membre ait son logement et que la société de construction soit résiliée. *Dans le second cas*, les membres remboursaient capital et intérêts jusqu'à ce que tous les membres soient logés. Maisons et prêts pouvaient être vendus à l'enchère, engendrant ainsi des fonds additionnels et finalement des dividendes supplémentaires à répartir également entre les membres. La plupart des sociétés étaient administrées par des bénévoles, un secrétaire recevant parfois un petit traitement pour son travail. Les nouveaux membres étaient tenus de payer tout l'arrérage des souscriptions ou de racheter la part d'un membre en règle. Ainsi, une société en engendrait souvent d'autres : les coûts d'une participation tardive aux sociétés déjà établies la rendant inabordable¹⁰.

Au cours des années 1840, l'économie britannique est en croissance. De plus en plus de manœuvres, de petits commerçants et de professionnels voient leurs revenus augmenter et la participation aux sociétés de construction augmente à mesure que grandit la demande d'habitation. Au même moment, les règles des sociétés britanniques vont commencer à changer. En 1845, James Henry James avance l'idée d'une société de construction permanente : l'incertitude engendrée au sein des sociétés par des échéances de résiliation difficiles à déterminer en même temps qu'une demande accrue de participation et d'emprunts font accepter l'idée de permanence. La Metropolitan Equitable Investment Association devint en 1845 la première société britannique permanente. L'idée fut popularisée en 1849 dans un livre écrit par Arthur Scratchley de la

8. *Ibid.*, p. 44. Tiré de Henry Brooks, *Building Society Directory*, annuaire publié à partir de 1846.

9. Calculé à partir des statistiques citées par Cleary et extraites du *Directory* de Brooks, p. 45, surtout le tableau III.

10. Voir une discussion sur les pratiques des sociétés de construction dans E.J. Cleary, *op. cit.*, p. 13 à 25 et 55 à 79.

London and Metropolitan Building Society¹¹. Le nombre des sociétés de construction permanentes va ensuite augmenter: en 1853, Cleary dénombre 848 sociétés de construction enregistrées, dont 83 permanentes; en 1873, sur 1 534 sociétés, 540 sont permanentes¹².

Avec l'avènement de la permanence se produisent d'importants changements: (1) les sociétés permanentes cessent d'être uniquement des sociétés de secours mutuel, elles commencent à accepter des dépôts et à distinguer les actionnaires des emprunteurs; on retrouve parmi les emprunteurs (petits commerçants et professionnels) des entrepreneurs en construction faisant de la spéculation en plus de particuliers désireux d'acquérir leur propre habitation; (2) les premières sociétés tenaient une réunion d'affaire mensuelle dans un «*public house*» (pub), les sociétés permanentes commencent à s'installer dans des bureaux; un personnel à temps plein de professionnels rémunérés remplace le secrétaire et le trésorier bénévoles; (3) pour parer aux défauts de paiement et aux mauvaises créances les premières sociétés comptaient sur les amendes et les fonds mutuels, les sociétés permanentes établissent des fonds de réserve pour combler toute perte y compris sur l'investissement. Les sociétés de construction se transforment peu à peu en institutions financières¹³.

3. LES SOCIÉTÉS DE CONSTRUCTION AU CANADA

Les premières lois s'appliquant à promouvoir l'habitation en Amérique du Nord britannique s'instituent d'abord dans la Province du Canada, puis plus tard, d'une façon assez similaire, en Nouvelle-Écosse et au Nouveau-Brunswick. Elles réglementent les institutions de crédit qu'on commence à voir apparaître en utilisant la propriété comme garantie collatérale. La première de ces lois va être proclamée en 1846 par le gouvernement de la Province du Canada, et s'appliquer également à encourager et réglementer les sociétés de construction et autres institutions de même nature¹⁴.

L'importance de la loi de 1846 fut d'instaurer le principe de responsabilité limitée dans cette nouvelle forme d'institution financière des Canadas. Les premières tentatives pour établir des banques et des compagnies d'assurance dans le Haut et le Bas-Canada dataient de la fin du dix-huitième siècle, mais la première banque, la Banque de Montréal, n'avait

11. *Ibid.*, p. 47 à 49. Le livre de Scratchley s'intitulait *A Treatise on Benefit Building Societies*, 1849.

12. E.J. Cleary, *op. cit.*, p. 46.

13. *Ibid.*, chap. 4, p. 55 à 79, une discussion sur ces changements dans les sociétés de construction britanniques suit celle de Cleary.

14. Assemblée législative de la Province du Canada, *Acte pour encourager l'établissement de certaines Sociétés communément appelées Sociétés de construction dans cette partie du Canada qui constituait ci-devant le Haut-Canada*, 9 Victoria Cap. 90, 18 mai 1846.

ouvert ses portes qu'en 1817 et sa charte contenait une clause interdisant les prêts sur hypothèque, terrain ou propriété immobilière¹⁵. En 1821, les chartes des nouvelles banques comme la Bank of Upper Canada renfermaient une interdiction similaire¹⁶. En août 1841, le rapport du Select Committee on Banking and Currency en établissait le principe — l'un des treize principes que devrait incarner une loi générale sur les banques au Canada. Le gouvernement britannique avait joué un rôle prépondérant dans la formulation de ces principes puisque le rapport du comité était basé sur une ébauche de coutumes bancaires désirables contenues dans une lettre du 4 mai 1840 de Lord John Russell, secrétaire principal de Sa Majesté pour les colonies¹⁷. L'interdiction fut enchassée dans l'*Acte concernant les banques incorporées*, proclamé en 1842¹⁸.

La nouvelle législature de la Province du Canada adopta également en 1841 une loi permettant l'incorporation de banques d'épargne selon les modèles européens. Le seul mandat de ces banques était d'accepter les petits dépôts des travailleurs et de faire des prêts dont le total ne devait pas excéder le capital souscrit. À l'origine, il leur était également interdit de prêter sur garantie immobilière, ou d'émettre de la monnaie et des billets à demande¹⁹. Lorsque la loi sur les sociétés de construction fut votée en 1846, les législateurs avaient donc prévu trois genres d'institutions de crédit. Seules les sociétés de construction furent spécifiquement autorisées à faire des prêts hypothécaires, mais ne pouvaient ni faire des emprunts ni accepter des dépôts²⁰.

Presque toutes les sociétés de construction furent incorporées selon les règles de la loi de 1846 et les lois corollaires. Quelques-unes s'incorporèrent autrement : la Province du Canada (et plus tard le Dominion du Canada) étant soumise aux lois britanniques, il demeurerait possible pour les compagnies d'obtenir et de conserver une charte royale pour exercer leurs affaires au Canada. De plus, après l'adoption de la loi de 1850 sur les compagnies incorporées à fonds social, quelques sociétés obtinrent une charte de société par actions. Cette loi excluait spécifiquement les compagnies ferroviaires, les compagnies d'assurance et les banques, mais ne

15. Merrill Denison, *Canada's First Bank*, Toronto, 1966, vol. I, appendice A, p. 411.

16. R.M. Breckenridge, *The Canadian Banking System*, New York, 1895, p. 31.

17. Le Rapport du Select Committee on Banking and Currency, 27 août 1841, établissait treize principes que devrait incarner une loi sur les banques. Le huitième affirmait que «*the company shall not advance any money on security of lands or houses or ships...*». Cité par R.M. Breckenridge, *The Canadian Banking System*, p. 115.

18. *Acte concernant les banques incorporées*, 4-5 Victoria Cap. 99, avril 1842.

19. *Acte pour encourager l'établissement de Banques d'Épargne en cette province et pour les régler*, 4-5 Victoria Cap. 32. Todd, *General Index*, p. 485. Les banques d'épargne purent bientôt prêter une portion de leur fonds sur hypothèques.

20. Voir N.S. Garland, *Building Societies and other Monetary Institutions*, Ottawa, 1882, pp. 9 à 15.

mentionnait pas les sociétés de construction²¹. Enfin, quelques corporations semblables aux sociétés de construction obtinrent une charte spéciale²².

Deux sociétés de prêt et d'investissement existaient déjà en 1845, mais la Société de Construction de Montréal fut la première à être incorporée en tant que telle par une charte²³, et selon les règles semblables à celles des premières sociétés de construction britanniques²⁴. La société de Montréal était une société résiliable, vouée comme ses ancêtres britanniques à aider ses membres à épargner et à emprunter l'argent nécessaire à l'achat d'une maison²⁵. La société était résiliée une fois atteint l'objectif individuel d'épargne de tous les membres, déterminé par le nombre d'actions à valeur fixe souscrites. La résiliation de la Société de Construction de Montréal était prévue pour 1855²⁶.

Il est difficile d'identifier les courants qui conduisirent à la fondation de la Société de Construction de Montréal en 1845. Les sociétés de construction étant déjà très répandues en Angleterre, nous pouvons raisonnablement supposer qu'un ou plusieurs immigrants entrepreneurs y ont eu quelque influence²⁷. D'après les affirmations de John T. Badgley, un des fondateurs de la société, il est clair que ceux-ci étaient très bien renseignés sur les objectifs et le *modus operandi* des sociétés britanniques.

En mai 1846, le gouvernement de la Province du Canada adoptait un *Acte pour encourager l'établissement de certaines Sociétés, communément appelées Sociétés de construction*, qui devait s'appliquer au Haut-Canada. Un projet

21. Voir A.W. Currie, « The First Dominion Companies Act », *Canadian Journal of Economics and Political Science*, 28 : 3, août 1962, p. 387 à 404, pour un historique de ces lois.

22. Par exemple, la Canada Landed Credit Company reçut sa charte en 1858 et le Crédit foncier en 1863 (Bas-Canada). Voir Garland, *Building Societies*, p. 409.

23. La Société de Construction de Montréal n'était cependant pas la première institution de ce genre en Amérique du Nord. Il semble que l'Oxford Provident Building Association fut fondée à Frankford, Pennsylvanie, É.-U. en 1831. Voir Leon Kendall, *The Savings and Loan Business*, Englewood Cliffs, N.J., p. 4.

24. La Société de Construction de Montréal reçut une charte de l'Assemblée législative en 1845 (8 Vic. c. 94). Les deux plus anciennes compagnies de prêts et d'investissements, semble-t-il, sont la Lambton Savings and Loan Company (1844) et la Trust and Loan Company of Upper Canada (1843) (7 Vic. c. 63). On parle souvent de la Lambton Savings and Loan Company dans la littérature sur les banques, je n'ai pu trouver aucune preuve de l'existence d'une charte. La Trust and Loan Company of Upper Canada détenait également une charte impériale, d'après Massey Morris. Voir M. Morris, « The Land Mortgage Companies, Government Savings Banks and Private Banks of Canada », *Journal of the Canadian Banker's Association*, III : 3 avril 1896, pp. 227 à 265.

25. Le terme employé dans les Canadas en anglais était « *terminable* ». Les sociétés britanniques disaient « *terminating* ».

26. Legislative Assembly of United Canada, *Debates*, Elizabeth Gibbs, éd., Montréal, 1973, vol. III, Part. II, 1844-45, p. 2035 à 2037.

27. Ce procédé de transmission des institutions est suggéré pour ce qui est des sociétés de Toronto, par G.R. Stevens, *The Canada Permanent Story, 1855-1955*, 1955, p. 2 à 4, et par W.A. Douglass, « Ontario Loan and Savings Companies », dans *British Association for the Advancement of Science, Canadian Economics*, Montreal, 1885, p. 266.

de loi antérieur avait été présenté en 1845, avant l'incorporation de la Société de Construction de Montréal, mais n'avait pas eu de suite²⁸. À l'appui de celui de 1846, William Boulton, député de Toronto, avait lu devant l'Assemblée législative le 6 avril 1846 deux requêtes provenant de groupes de London et de Toronto²⁹. Le lendemain, monsieur Boulton présentait le projet de loi à l'Assemblée. Adopté avec quelques amendements, il fut sanctionné le 18 mai 1846³⁰. Des lois semblables, s'inspirant de celle du Haut-Canada, furent adoptées en 1849 dans le Bas-Canada, en 1847 au Nouveau-Brunswick et en 1846 en Nouvelle-Écosse³¹.

La loi avait pour but d'étendre les dispositions de la charte de la Société de Construction de Montréal à toute éventuelle société de construction du Haut-Canada, et dictait leur cadre et leurs règles de fonctionnement. Vingt personnes ou plus devaient signer une déclaration d'intention de former une société de construction et en déposer une copie au greffe de la Cour supérieure de leur district de résidence. Le groupe avait alors le droit de se constituer en société de construction, de mobiliser des fonds en vendant à ses membres des actions d'une valeur maximale de 100 livres, d'accepter des souscriptions mensuelles ou périodiques de 20 shillings ou moins par mois par action, et d'employer les fonds de la société pour permettre à chaque membre d'acheter ou d'ériger une habitation d'une valeur équivalente à celle de ses actions. La société existait jusqu'à complet paiement des actions, des intérêts et des amendes accumulées. Elle était autorisée à faire ses propres règlements, à imposer des amendes à ses membres et à distribuer les profits une fois reçu le plein montant des actions de chaque membre.

Les sociétés de construction étaient gérées par un Bureau de directeurs, dont le nombre et les pouvoirs étaient déterminés par les règlements de chaque société. L'article quatre de la loi exigeait que les objectifs de la société soient clairement établis, et leurs affaires menées conformément à ces objectifs. Les règlements de la société et les délibérations du

28. Ce projet de loi fut présenté le 13 mars 1845 pendant la session de 1844-45 de l'Assemblée législative du Canada par George Moffatt, député de la ville de Montréal. Un débat fut soulevé lors de la deuxième lecture quant au bien-fondé des sociétés de construction de secours mutuel et d'un projet de loi d'application générale pour permettre leur incorporation. On décida de ne pas adopter une loi générale. On laissa plutôt Moffatt présenter deux jours plus tard un projet de loi sur l'incorporation de la Société de Construction de Montréal. Legislative Assembly, *Debates*, vol. IV, part. II, pp. 1502, 1683 et 2035 à 2037.

29. Le texte de deux requêtes présentées à l'Assemblée législative du Canada tôt en avril 1846, immédiatement avant la présentation et l'adoption du projet de loi, montre clairement que ceci fut le but de la loi. Legislative Assembly, *Debates*, vol. V, part. II, p. 344 et 346.

30. Legislative Assembly, *Debates*, vol. V, part. I-II, p. 386 à 855, 869, 1250 et 1501.

31. N.S. Garland, *Building Societies*, p. ii-vi.

Bureau des directeurs devaient être consignés dans un livre ouvert au public. Seule l'assemblée générale pouvait modifier les règlements³².

De 1845 à 1851, une seule société fut incorporée. De 1852 à 1866, les Journaux de l'Assemblée législative en mentionnent six autres mais sans qu'il s'agisse d'incorporation, et les *Miscellaneous Statistics of the Province of Canada* de 1863 en répertorient 20. Comme les sociétés britanniques résiliables duraient en moyenne de 10 à 15 ans, le chiffre des *Miscellaneous Statistics* semble être une indication raisonnable du nombre de sociétés fondées entre 1852 et 1866. Le rapport de 1863 précise également que l'Union Building Society se résiliait après 151 mois (12½ ans) d'activité, tandis que la Toronto Building Society avait duré dix ans (de 1846 à 1856)³³.

4. LA RAISON D'ÊTRE DES SOCIÉTÉS DE CONSTRUCTION CANADIENNES À TRAVERS L'EXPÉRIENCE DE LA CANADA PERMANENT

Dans quel but chacune de ces sociétés fut-elle fondée? Qui les a fondées? Comment étaient-elles administrées? Les comptes rendus des premières sociétés de construction seraient le plus susceptibles de répondre à ces questions, mais ces documents sont très rares. Il existe cependant une histoire de la Canada Permanent Mortgage and Loan Corporation, publiée par la compagnie en 1925 à l'occasion de son soixante-quinzième anniversaire de fondation³⁴. À partir de ce livre et de l'histoire économique et financière de la période, on peut esquisser certains éléments de réponse à nos trois questions.

(a) Origines

La relance de l'économie britannique et la stabilité politique et financière engendrée au Canada par l'Union provoquèrent une période de croissance économique durant les années 1840, dont bénéficièrent sur-

32. La loi est reproduite dans Garland, *Building Societies*, p. 9 à 15.

33. Le premier rapport sur l'évolution des sociétés de construction parut dans les *Miscellaneous Statistics of Canada for 1863* publiées par le ministère des Finances, Québec, 1864. La raison d'être de ce rapport n'est pas claire. La loi qui exigeait la soumission de déclarations annuelles des sociétés de construction ne fut adoptée qu'en 1865. Les rapports des années 1864 à 1872 furent publiés dans le *Miscellaneous Statistics of Canada* de 1865 à 1875. Des statistiques sur le nombre de sociétés de construction actives de 1845 à 1862 ne pourraient être obtenues qu'en déterminant le nombre de sociétés enregistrées sous l'*Acte pour encourager l'établissement de Sociétés de Construction*. Étant donné les lacunes dans la documentation de cette période, cela est impossible. Comme peu de sociétés demandèrent une charte particulière durant cette période, un examen des lois spéciales d'incorporation ne produisit aucun résultat valable.

34. The Canada Permanent Mortgage and Loan Company, *The Canada Permanent Story*, Toronto, 1925. Un second volume, écrit par G.R. Stevens, publié en 1955 à l'occasion du 100^e anniversaire de la fondation de la corporation et intitulé également *Canada Permanent Story*, comporte une description beaucoup plus vague de la période pré-confédérative.

tout l'agriculture et le commerce. Les industries commencent à s'installer dans des villes en pleine expansion. Toronto par exemple, compte 9 254 habitants lors de sa fondation en 1834 ; en 1844, elle en compte 18 420, et en 1856, 41 700³⁵.

La demande accrue de crédit agricole, les revenus croissants des travailleurs spécialisés, des commerçants, des professionnels et des fermiers et le rôle déterminant des marchands dans le commerce de la province incitent ces derniers à promouvoir activement ces nouvelles formes d'institutions de crédit des années 1840 que sont les sociétés de construction, les banques d'épargne et les compagnies de prêt et d'investissement. D'autres facteurs contribuent également au développement de ces institutions : *premièrement*, en interdisant aux banques à charte et aux banques d'épargne de faire des prêts hypothécaires, l'État créait le besoin d'institutions financières additionnelles, habilitées à fournir le crédit foncier ; *deuxièmement*, les premières banques s'intéressaient surtout aux plus gros déposants. Il fallait donc des institutions qui acceptent les dépôts des travailleurs, des fermiers et des petits commerçants.

Le pattern de formation des premières institutions de crédit foncier et des banques d'épargne durant la période 1841-47 semble influencé par les diverses structures européennes. Dans le Bas-Canada, les banques d'épargne de Montréal et de Québec se modèlent d'après les Caisses d'épargne françaises. Dans le Haut-Canada, l'influence britannique prédomine. On trouve encore peu de banques d'épargne dans le Haut-Canada après 1855, lorsque plusieurs sociétés permanentes de construction commencent à accepter des dépôts. Dans le Bas-Canada, les sociétés de construction ne jouissent pas d'une très grande popularité et on en fondera peu. On va pourtant y promouvoir la création d'institutions de crédit foncier selon les modèles français du Crédit Mobilier dans les années 1850, et du Crédit Foncier dans les années 1860³⁶. Les pouvoirs conférés par charte à ce dernier type d'institution en 1873 devaient la rendre très semblable aux sociétés permanentes de construction du Haut-Canada. En Nouvelle-Écosse et au Nouveau-Brunswick on reconnaîtra un statut légal aux sociétés de construction mais peu seront fondées : les banques privées et les prêteurs semblent conserver un rôle prépondérant jusqu'à la fin du 19^e siècle. De plus, des institutions d'épargne gouvernementales établies dans les années 1860 dans ces deux provinces seront très importantes pour les petits déposants³⁷.

35. The Canada Permanent, *The Canada Permanent Story*, p. 28.

36. Voir L.H. Jenks, *The Migration of British Capital to 1875*, London, 1971, p. 240 à 245, pour des détails sur le Crédit Mobilier.

37. M. Morris, « The Land Mortgage Companies... », p. 250 à 261.

(b) *Évolution de la structure*

La Farmers and Mechanics Building Society fondée en 1847 à Toronto était une société par actions faisant des prêts avec intérêt aux membres seulement. Les actions se vendaient \$400 chacune; chaque membre payait une souscription mensuelle de \$2 et des frais mensuels de gestion de douze cents et demi. La cotisation d'admission lors de la fondation était de cinquante cents par membre³⁸. On retrouve parmi ses fondateurs John Beverly Robinson, un important propriétaire foncier de Toronto qui plus tard devint Lieutenant-gouverneur, le Shérif William Jarvis, l'avocat J. Hillyard Cameron et R.G. Dalton, fils de l'éditeur du journal *The Patriot* et bâtonnier d'Osgoode Hall³⁹.

La loi de 1846 avait institué un cadre légal permettant uniquement la fondation de sociétés résiliables d'après le modèle britannique. En 1854, la Farmers and Mechanics Building Society approchait de sa fin naturelle. J. Herbert Mason, un comptable et secrétaire de la société, influencé par la lecture du livre d'Arthur Scratchley, demanda à l'avoué de la société de rédiger un projet de charte pour une société de construction permanente⁴⁰.

Les promoteurs de ce projet misaient sur la prospérité économique précipitée par la croissance de la construction des chemins de fer entre 1849 et 1859 et dressèrent en conséquence leurs plans pour la fondation d'une société de construction permanente. À une réunion tenue en décembre 1854 dans la salle du conseil du Consumers Gas Company à Toronto, un comité de trois personnes reçut mandat d'examiner la légalité d'une société permanente qui accepterait des dépôts⁴¹. Leur rapport fut positif, affirmant que :

*«They have examined the Building Society Act and find nothing therein provided which in any manner prohibits such societies from receiving money on deposit, allowing interest and loaning such funds on real-property or other securities in the same manner as the other funds of the society. That they consider it advisable to connect the idea of a savings institution with the Building Society as the Directors would be enabled under the charter authorizing the establishment of building societies to invest the funds placed at their disposal to much better advantage that could be done by any mere savings bank, and by being enabled to offer to parties depositing a larger rate of interest, draw funds to this society which are now very generally deposited in savings banks.»*⁴²

Le 1^{er} mars 1855, la Canada Permanent Building Society ouvrit son bureau à Toronto. J.H. Mason est secrétaire à temps plein. Les actions de la nouvelle société coûtent 100 livres, les souscriptions 20 shillings par

38. The Canada Permanent, *The Canada Permanent Story*, p. 77.

39. *Ibid.*, p. 14.

40. *Ibid.*, p. 14.

41. *Ibid.*, p. 20 à 23.

42. The Canada Permanent Mortgage Company, *Report*, Toronto, 1965, p. 20.

mois pour 6 ans. Les frais de gestion sont fixés à 1 shilling par mois et l'admission à 25 shillings 6 pence⁴³. Les souscriptions sont à échéance fixe, permettant ainsi aux actionnaires de connaître la date de réalisation de chaque action. On ne demande plus aux nouveaux actionnaires de payer l'arrérage des versements ou de se joindre à une nouvelle société. Ils peuvent s'inscrire chaque mois à un cycle de nouveaux membres. On forme de plus deux classes d'actionnaires : les emprunteurs et les investisseurs. Seuls ces derniers participent aux bénéfices de la société. Pour attirer le capital des petits investisseurs, la Canada Permanent offre des demi-actions.

En instituant deux classes de membres, en acceptant des dépôts, et en s'établissant de façon permanente, la Canada Permanent s'écartait d'une manière significative des principes de mutualité incorporés dans les premières sociétés de construction britanniques.

(c) *Évolution des fonctions*

La Canada Permanent était une institution financière à but lucratif, faisant compétition aux banques d'épargne pour les dépôts des citoyens. Elle ne regroupait plus seulement des manœuvres, des ouvriers, des fermiers et des marchands, intéressés à la construction d'habitations familiales. La liste du premier Bureau de direction de la Canada Permanent donne une idée de l'origine sociale de ses membres. Le président était J.G. Chewett, également vice-président de la Bank of Upper Canada, la banque la plus intimement associée avec l'élite dirigeante de la province connue sous le nom de Family Compact. Il devait devenir en 1856 le premier président de la Bank of Toronto. On y trouve de plus J.G. Beard, maire de Toronto en 1854, E.F. Whittemore, agent à Toronto pour la Banque du Peuple, T.W. Birchall, directeur-gestionnaire de la British American Assurance Company, Thomas MacLean, éditeur, quatre commerçants importants, un graveur, et E.C. Jones, fils d'un juge et avoué. En 1857, la Canada Permanent comptait 299 membres parmi lesquels 60 artisans, 46 fermiers, et 34 commerçants⁴⁴.

Les liens entre les sociétés de construction et les milieux financiers se resserrent : Thomas Clarkson était président de la Commercial Investment and Building Society lorsqu'il devient, avec J.G. Chewett, un des fondateurs de la Bank of Toronto⁴⁵. En 1858 J.G. Worts, associé dans un

43. *Op. cit.*, p. 24. Le rapport annuel de 1955 contient une copie de celui de 1855, et un bref historique de la compagnie.

44. *Ibid.*, p. 20 à 23 et 29 à 30.

45. Joseph Schull, *One Hundred Years of Banking in Canada. A History of the Toronto-Dominion Bank*, Toronto, 1958, p. 8 à 11.

important bureau d'avoués, est nommé au conseil de la Canada Permanent. Il deviendra également vice-président de la Bank of Toronto⁴⁶.

(d) *Modus operandi*

Quand la Canada Permanent ouvre ses portes en mars 1855, on prend des mesures pour la faire connaître. La société s'annonce dans les journaux de Toronto, *The Globe* et *The Leader*, distribue des brochures où l'on cite Arthur Scratchley et d'autres auteurs britanniques traitent de l'investissement dans la *Edinburgh Review*. À mesure que les membres souscrivaient, les disponibilités étaient prêtées à d'autres individus qui devaient à leur tour souscrire des actions. Par exemple, pour un prêt de 100 livres, l'emprunteur souscrivait une action, recevant les 100 livres comme avance. Il devenait ainsi membre et lié par les règles de la société qui dictaient une procédure de recouvrement en cas de non-paiement. Les prêts étaient remboursés par versements mensuels égaux étalés sur une période d'un à cinq ans. Au début, la demande de prêts fut d'origine locale et semble avoir été assez forte. L'actif de la société passa de \$68 790 à \$375 450 entre janvier 1856 et décembre 1859, les profits variant entre 16% et 22% par année durant la même période⁴⁷.

En 1859, la légalité de la Canada Permanent fut mise en doute, et la société fit modifier la loi du Haut-Canada pour légaliser ses pratiques. L'historique officiel de la société explique que :

46. La prédominance d'importants hommes d'affaires dans les activités des premières sociétés de construction canadiennes ressort également des résultats d'une étude sur la ville de Kingston au milieu du dix-neuvième siècle, où J.K. Johnson (« John A. Macdonald and the Kingston Business Community, » dans Gerald Tulchinsky éd., *To Preserve and Defend*, Montreal, 1976, p. 141 à 155) examine 10 compagnies de Kingston, y compris des sociétés de charité, incorporées entre 1831 et 1856. La liste des officiers et des directeurs de ces compagnies indique le rôle prépondérant dans les affaires, la politique et la société de Kingston d'un petit groupe composé surtout d'avocats et de marchands. John A. MacDonal, Premier ministre du Canada de 1867 à 1891, fut un des directeurs de la Commercial Bank, de la Kingston Fire and Marine Insurance Company, et membre de l'Assemblée législative de 1844 à 1867. Il fut aussi un important spéculateur foncier et un directeur de la première compagnie de prêt hypothécaire de la province du Canada, la Trust and Loan Company of Upper Canada (1843) ainsi que de la Midland District Building Society. On retrouvait également au Conseil de la Trust and Loan Company John Watkins, directeur de 9 compagnies de Kingston, Thomas Kirkpatrick, directeur de 8 compagnies et John Counter, directeur de 6 compagnies.

Thomas Kirkpatrick, un des présidents de la Midland District Building Society, fut un spéculateur foncier important, vice-président de la Kingston Permanent Building Society et directeur de la Trust and Loan Company. William Ford, un marchand prospère, fut président du Kingston Water Works, maire de Kingston en 1848 et spéculateur foncier ainsi qu'un officier de la Kingston Building Society et de la Kingston Permanent Building Society.

47. Le premier rapport de la Société affirma que « *the receipts of the Society, although unexpectedly large, have scarcely kept pace with the applications for loans at the published rates of repayment,* » Canada Permanent, *Report*, 1955, p. 6; Canada Permanent, *The Canada Permanent Story*, p. 36 et 37.

*«The Act (of 1859) was the first statutory recognition of the new permanent building societies and it authorized various practices which the Canada Permanent had been carrying out but which might not strictly come within the powers of the old societies and the legality of which had been questioned.»*⁴⁸

L'avoué de la Société, E.C. Jones, rédigea le projet de loi, qui fut «*guided through the House by Mr. (afterward Mr. Justice) Aylwin, the member for Quebec, who took a deep interest in the subject*»⁴⁹.

Cette façon d'agir n'avait rien de surprenant. Les intérêts des propriétaires fonciers et des marchands étaient bien représentés à l'Assemblée législative de la Province du Canada : les affaires de l'Assemblée en arrivaient à être considérées comme l'extension naturelle des intérêts privés de ces groupes. La loi de 1859 vint simplement renforcer celle de 1846 en y ajoutant une disposition qui perpétuait les sociétés permanentes et les autorisait explicitement à accepter des dépôts, à exclure les membres-emprunteurs du partage des profits et à payer des dividendes à un taux fixe. Suivant les politiques conservatrices de la Canada Permanent, il leur fut interdit d'accepter un volume de dépôts qui dépasse les trois quarts du capital encaissé. La loi permettait désormais la transformation des sociétés de construction en compagnies financières par actions. Après 1859, les sociétés purent transformer leurs actions accumulées en capital fixe⁵⁰. Il devient aussi possible pour les sociétés mutuelles de se transformer en compagnie d'épargne et de prêt :

*«The Act of 1859 was virtually the starting point of the modern loan company. The business of today is characterized by the features that were first impressed on it by this Act. There have been many other legislative enactments with regard to their powers and privileges but they are in the nature of modifications. The type itself, the incorporated joint stock company, with power to take deposits and to lend on real estate, was created by the act of 1859.»*⁵¹.

Alors que les banques avaient été obligées depuis 1842 à faire rapport de leurs activités, aucune obligation de ce genre ne pesa sur les sociétés de construction jusqu'en 1865⁵².

48. Canada Permanent, *The Canada Permanent Story*, p. 35.

49. *Ibid.*, p. 35.

50. Assemblée législative du Canada, «*Acte concernant les Sociétés de construction*» reproduit dans Garland, *Building Societies*, p. 25 à 33. Les articles 21 à 30 s'adressent spécifiquement aux sociétés permanentes.

51. Canada Permanent, *The Canada Permanent Story*, p. 35.

52. Il semble de plus qu'aucun législateur n'ait demandé de renseignements à leur sujet, qui auraient pu donner un indice supplémentaire de leurs activités entre 1845 et 1865. Il est donc difficile de comprendre comment les *Miscellaneous Statistics of Canada* de 1863 et 1864 peuvent contenir des données sur les sociétés de construction permanentes et résiliables puisque ces deux rapports parurent avant l'adoption de la loi de 1865. Celui de 1863, le premier à présenter des données sur les sociétés de construction, fut soumis au ministre des Finances par Arthur Harvey, greffier statisticien. Dans une lettre au ministre du 2 mars 1864, on trouve une indication de ce qui peut avoir été à l'origine de l'amendement qui allait

La loi fut amendée dans le Haut-Canada en septembre 1865⁵³. Elle avait été déposée par Thomas Sheet, un actionnaire de la Canada Permanent et président de la Gore Bank⁵⁴. On voit ici encore l'influence de la Canada Permanent sur le contenu et l'adoption de cette loi. En 1859 la Canada Permanent avait éliminé ses actions de \$100, préférant les émettre au prix plus bas de \$50. La demande fut si forte qu'en 1861, on dut en restreindre la vente, et à partir de 1864 le conseil de la société décida de cesser d'émettre des actions. La légalité de cette décision était fort discutable, selon les termes de la loi de 1854, mais elle se trouva légitimée par la première section des amendements de 1865. Deux autres amendements semblent avoir incarné la réponse des grandes sociétés à des accusations de mauvaise gestion. Le premier oblige les sociétés à soumettre un rapport annuel au Vérificateur des Comptes publics et à déclarer « *the mode by which the assets of such Society are valued* »⁵⁵. Le second limite pour la première fois le pouvoir d'emprunt d'une société. Il leur est interdit d'emprunter ou de recevoir des dépôts avant que la valeur des actions souscrites n'atteigne \$100 000, et le capital encaissé \$40 000. Cette contrainte constituait la première d'une série de limites qui devaient être imposées sur les emprunts des sociétés en fonction de leur capital, et qui furent probablement provoquées à la fois par les plus grandes sociétés désirant assurer une plus grande stabilité à leurs affaires et par les banques intéressées à voir restreindre les services de dépôts offerts par ces sociétés.

(e) *Les sociétés de construction canadiennes en contexte*

En 1863, quatre sociétés de construction de Toronto et une de Kingston avaient commencé à recevoir des dépôts et à agir comme des banques d'épargne. Il s'agissait de la Canada Permanent, la Western Canada Permanent, la Freehold, l'Ontario et la Kingston Permanent. À la fin de l'année elles détenaient en dépôts et intérêts courus \$346 077, et les dépôts provenaient de 1 087 individus⁵⁶. À elle seule la Canada Perma-

exiger un rapport des sociétés à partir de 1865. Harvey y cite une lettre de Charles Robertson, secrétaire de la Freehold Building Society de Toronto :

« *It will afford me great pleasure, at any time, to give you all the information in my power relating to Building Societies, being particularly anxious to have them all placed on a uniform basis and subject to Parliamentary supervision, as I feel convinced much evil is likely to arise in no distant day from the fallacious mode of valuing their mortgages adopted by some of these institutions... It is to be feared some of them have divided larger profits among the stockholders than they have earned, a system which must ultimately result in ruin to innocent parties.* » Canada, Department of Finance, *Miscellaneous Statistics of Canada for the year 1863*, Part I, Quebec, 1864, p. iii.

53. Assemblée législative de la Province du Canada, « *Acte pour établir de nouvelles dispositions relativement à l'administration des sociétés permanentes de construction dans le Haut-Canada* », 29 Vic. c. 38, 18 septembre 1865.

54. Canada Permanent, *The Canada Permanent Story*, p. 44.

55. Assemblée législative de la Province du Canada, « *Acte pour établir de nouvelles dispositions relativement à l'administration des sociétés permanentes de construction dans le Haut-Canada* », article 6.

56. Department of Finance, *Miscellaneous Statistics of Canada*, p. 6.

ment détenait 65,8% des dépôts, soit presque les deux tiers du total. Comparativement, les cinq banques d'épargne détenaient \$2 262 777 en dépôts dont 43,4% à la seule City and District Savings Bank of Montreal. Les quinze banques à charte détenaient en moyenne \$21,2 millions de dépôts en 1863. Les sociétés de construction n'accaparèrent donc en 1863 qu'un très faible pourcentage du total des dépôts, environ 1,6%.

Onze sociétés permanentes, y compris celles qui agissaient comme banques d'épargne, et neuf résiliables vont soumettre des déclarations au Vérificateur provincial en 1863. L'actif des sociétés permanentes se chiffrait à \$1,8 millions dont \$1,6 millions ou 85,7% garanti par hypothèques, celui des sociétés résiliables à \$0,9 million dont 0,87 million ou 88% garanti par hypothèques. L'actif des banques d'épargne se chiffrait à \$2,5 millions et celui des banques à charte à \$62,2 millions⁵⁷.

Les sociétés de construction n'avaient pas le monopole des prêts hypothécaires. En 1863, les sociétés d'assurance en offraient également : quatre sociétés d'assurance-incendie (Royal Insurance, Western Assurance, Aetna Fire Insurance, British American Insurance, soit deux sociétés canadiennes, une britannique et une américaine) déclarèrent un actif de \$8,2 millions ; seules les deux sociétés canadiennes déclarèrent des prêts hypothécaires, au total de \$138 155⁵⁸. Quatre sociétés mutuelles d'assurance-incendie déclarèrent un actif de \$345 510 mais aucun prêt hypothécaire⁵⁹. Les déclarations de plusieurs compagnies d'assurance apparaissent aussi en 1864 dans les Documents de la Session. La Canada Life Assurance Company, une société canadienne fondée en 1849, déclara un actif de \$1,8 millions dont \$262 519 en hypothèques, probablement sur des biens immeubles au Canada. Queen Insurance, une société britannique, déclara un actif canadien de \$824 561 dont \$115 718 en hypothèques⁶⁰. Ces dix sociétés ne sont probablement pas les seules sociétés d'assurance faisant affaires au Canada dans les années 1860. Les Journaux de l'Assemblée législative font état de 19 sociétés incorporées au Canada avant 1864⁶¹. Mais ces dix sociétés détenaient un demi-million de dollars en hypothèques, un peu moins que l'actif sous forme d'hypothèques des sociétés résiliables. Les sociétés de crédit foncier, les sociétés immobilières, les sociétés de prêt, d'investissement et de fiducie, ainsi que

57. Department of Finance, *Miscellaneous Statistics of Canada*, *passim*.

58. *Ibid.*, p. 27 à 29.

59. *Ibid.*, p. 30.

60. Assemblée législative de la Province du Canada, Document de la Session, vol. XXIII : III, 1864. Le numéro 7 contient un rapport sur les banques, les banques d'épargne et les compagnies d'assurance.

61. Calculé en additionnant les compagnies répertoriées dans l'index général des Journaux de l'Assemblée législative de la Province du Canada de 1841-1851 et de 1852-1866.

des particuliers détenaient également des hypothèques⁶². L'envergure de l'actif de ces derniers et de celui des compagnies d'assurance est très difficile à évaluer. Il semble cependant qu'en 1863 un fort pourcentage des prêts hypothécaires provienne des vingt sociétés de construction.

5. CONCLUSION

Il est difficile d'évaluer l'impact de l'activité des sociétés de construction sur le logement des diverses classes sociales dans la Province du Canada, dans les Maritimes ou dans l'Ouest durant cette période. Les renseignements manquent qui permettraient d'évaluer les revenus, la valeur de la propriété grevée d'hypothèques, les prêts des sociétés de construction, la population habitant des maisons financées à l'aide de prêts des sociétés de construction et l'importance relative des autres sources de financement. Il serait peut-être possible de reconstituer une telle documentation à l'aide des rapports annuels de chaque société de construction et des registres municipaux d'évaluation foncière, mais une telle entreprise déborde les buts du présent mémoire. Dans une rare étude sur le logement au Canada au dix-neuvième siècle, Michael Doucet étudie la ville d'Hamilton, Ontario, entre 1852 et 1881. Il soutient que rien ne permet de croire que les sociétés de construction contribuèrent à améliorer les conditions de logement des travailleurs et des pauvres. Un auteur anonyme écrivait en 1852 dans le journal d'Hamilton, *The Daily Spectator and Journal of Commerce* : « *What is the purpose of Building Societies? Simply this. To make money out of the poor, the needy, the unwary* »⁶³.

L'étude de Doucet identifie comme les facteurs les plus importants affectant les conditions du logement dans cette ville, la crise financière de 1857 et le recul subséquent du secteur manufacturier, qui provoqua une importante émigration de travailleurs. Le marché fut encombré d'une surabondance de maisons et les loyers tombèrent. Cette situation ne devait se renverser qu'après la Confédération⁶⁴. C'était, bien sûr, la sécurité d'emploi qui déterminait si les travailleurs les mieux rémunérés

62. Les sociétés de fiducie, de prêt, d'investissement et d'épargne sont exclues du rapport de 1863. Il semble qu'elles étaient également exclues de la loi de 1846 et des amendements subséquents, et ce malgré le fait que leurs activités étaient devenues en 1880 tout à fait semblables à celles des sociétés de construction. Le Bureau of Industries of Ontario publié en 1887 le premier rapport sur les compagnies de prêt actives en Ontario. Six compagnies y sont inscrites dont la fondation date d'avant 1864. De celles-ci, une seule paraît dans le rapport de 1863, les cinq autres, étant des compagnies de prêt, furent exclues. Comme les compagnies de prêt demandaient habituellement une charge spéciale les *Journaux de l'Assemblée législative* de 1841 et de 1866 fournissent suffisamment de renseignements pour comparer leur nombre avec celui des Sociétés de construction. Entre 1841 et 1851, une seule compagnie fut incorporée : entre 1852 et 1855, sept autres furent incorporées.

63. Cité dans M.J. Doucet, « Working Class Housing in a Small 19th Century Canadian City ; Hamilton, Ontario, 1851-1881 », dans G.S. Kealey et Peter Warrian éd., *Essays in Canadian Working Class History*, Toronto, 1976, p. 87, et réf. p. 19.

64. Doucet, « Working Class Housing », p. 89 et 90.

seraient en mesure d'épargner ou d'emprunter suffisamment d'argent pour acheter une maison.

Pour Michael Katz la propriété, fruit de la sécurité économique, était le plus souvent le privilège des rentiers, des individus travaillant à leur propre compte et des cadres supérieurs. Les pourcentages les plus élevés de propriétaires-occupants se retrouvaient parmi les groupes de professions remplissant ces conditions. Une comparaison entre la propriété foncière et les professions démontre qu'un nombre important de notables de la ville possédaient plusieurs propriétés : quatre échevins en possédaient 27 ; 118 gentilshommes, 402 ; 41 agents, 181 ; 16 entrepreneurs en bâtiments, 28 ; et 15 banquiers, 43⁶⁵.

Les résultats des études de Doucet et de Katz sur le logement à Hamilton de 1851 à 1861 et de l'étude de Johnson sur les liens entre les spéculateurs fonciers et les officiers principaux des sociétés de construction et de prêt à Kingston, suggèrent que l'activité des premières sociétés de construction s'appuyait fortement sur l'intérêt des hommes d'affaires dans la spéculation foncière. Mais seule une analyse approfondie des prêts consentis par les sociétés de construction permettrait de circonscrire leur véritable rôle dans l'évolution du logement au Canada.

65. M.B. Katz, *The People of Hamilton, Canada West: Family and class in a mid-nineteenth century city*, Cambridge, Mass., 1975, p. 90.