Le Domaine

Volume 3 décembre 2003

Une belle histoire qui se poursuit...

TROIS COOPÉRATIVES... TOUT UN DÉBUT!

Le 6 octobre 1962, les lecteurs de La Presse découvrent le chantier du Domaine Saint-Sulpice où la construction a débuté en juillet. Après bien des années de lutte, le rêve prend forme pour le système coopératif. La construction ira bon train et en décembre, dix familles pourront célébrer Noël dans leur nouveau foyer. Les Dallaire, Turcotte, Lalande, Deland, Marceau, Sabourin, Hargreaves, Barbé, Cadieux et Lafortune souligneront d'ailleurs leur joie avec éclat en ornant leur maison toute neuve de guirlandes lumineuses. Une belle façon de prendre possession des lieux ! Au cours des mois qui suivront et jusqu'en 1965, quelque 600 familles les rejoindront. Au fil du temps, l'ancien domaine que se réservaient les Messieurs de Saint-Sulpice à titre de seigneurs de Montréal deviendra leur propre domaine. Voici l'histoire de ces pionniers modernes que furent les résidants des premières coopératives d'habitations. Tout un début, pour le Domaine d'aujourd'hui ! Le début d'un rêve qui, pour plusieurs, se poursuit toujours.

Photo reproduite avec l'aimable autorisation de La Presse.

[1] Jean-Pierre Collin, *La cité coopérative canadienne-française, Montréal et Québec, INRS-Urbanisation et PUQ,* 1986, p. 111. (Collection «Questions urbaines et régionales»).

[2] Au départ, les 2 coopératives concernées sont La Familiale et la Coopérative d'habitations de Montréal. Il faut attendre 1960 pour que la Coopérative des employés municipaux de Montréal, nouvellement formée, joigne les rangs de la Compagnie des Habitations St-Sulpice inc..

[3] Des témoins de l'époque ont relevé l'erreur apparue dans le premier fascicule (Diane Archambault-Malouin, Le Domaine. Une belle histoire qui se poursuit..., «D'Alexandre de Bretonvilliers à Berthe Louard», vol. 1, mai 2002, 8 p.), où l'auteure mentionne que les trois coopératives se sont fondues en une seule. Les lettres patentes de la Compagnie du Domaine St-Sulpice démontrent que les coopératives se sont plutôt réunies sous le statut de compagnie, chaque coopérative conservant son autonomie.

[4] Pour en savoir davantage sur les projets du maire Drapeau concernant le Domaine, voir le premier fascicule (Diane Archambault-Malouin, *«D'Alexandre de Bretonvilliers à (...)»*.

[5] Pour de plus amples détails biographiques sur Berthe Louard, voir En collaboration, *Hommage à Berthe Chaurès-Louard. 1889-1968, s.l.,* 1982, 60 p.

[6] Ibid., p.25.

[7] Comité sur le Domaine Saint-Sulpice, VM-136-D-9.

[8] Jean-Pierre Collin, *La cité coopérative (...),* p. 114.

[9] Mémoire du comité régional de la coopération, VM-136-8.

[10] Cette clause a toujours été contestée par les employés et elle n'a pas été appliquée systématiquement par l'administration municipale.

[11] Bureau d'enregistrement de Montréal, index des immeubles.

[12] Voir les actes suivants; notaire Philippe Chalifour, 6-09-1962, no. enr. 1625957, 28-09-1962, no. enr. 1628500, notaire Paul Archambault, 15-02-1963, no. enr. 1654758.

[13] Le mode de financement choisi ressemble au modèle suisse qui privilégie le parrainage (don fait à la coopérative par des corporations ou des particuliers. L'argent amassé permet d'aider les sociétaires pour la mise de fonds à l'achat).

[14] Ces plans sont adaptés en 1960 pour satisfaire à la Loi nationale sur l'habitation et concurrencer les entrepreneurs privés.

[15] Selon Maurice Beauchamp, beaucoup de sociétaires auraient aimé acheter un duplex mais la mise de fonds nécessaire était alors trop élevée.

[16] Selon madame Estelle Giguère, les maisons de la Coopérative d'habitations de Montréal étaient déjà peinturées lors de la prise de possession.

[17] *Minutes de la Guilde Familiale,* livre 2, p. 178.

Une belle histoire qui se poursuit... dans le prochain fascicule.

Parmi les réalisations des pionniers du Domaine, il en est une particulièrement heureuse. La fondation de la Caisse populaire Desjardins Domaine St-Sulpice a été un moment déterminant dans le développement du Domaine. Depuis ses débuts, la Caisse a eu à cœur de soutenir la communauté et ses projets. Le prochain fascicule soulignera cet apport unique et retracera l'histoire de cette dynamique institution financière.

Pour obtenir des copies supplémentaires sur cette «belle histoire qui se poursuit» passez à la caisse ou visitez le site internet de la Caisse populaire Desjardins Domaine Saint-Sulpice au **www.cpddomainesaint-sulpice.com**

Crédits :
Recherche et rédaction : **Josée Desbiens,** M.A. et **Claude Pronovost,** Ph. D.
Coordination du projet et révision des textes et des épreuves : **Diane Archambault-Malouin,** M.A.
Conception graphique et mise en page : **Manon Roy (Millimage)**
Production : **Imprimerie Lemieux inc.**

Ce document a été réalisé par les Services du Domaines Inc., dans le cadre du Fonds d'aide au développement du milieu, créé par la Caisse populaire Desjardins Domaine Saint-Sulpice, lors de l'Assemblée annuelle des membres du 28 mai 2001.

Membres du comité du Fonds d'aide : Roch Bourget, Pierre Dubreuil, Michel Hénault, Micheline Jourdain, Francine Lévesque, Joseph Pellerin, Julie Prud'homme.

Nous remercions pour leurs témoignages et leur disponibilité : mesdames Gertrude Béchard, Marie-Paule Cadieux, Anita Dallaire, Estelle Giguère, Suzanne St-Marseille, Armandine Turcotte et messieurs Maurice Beauchamp et Roland Prézeau.

ISBN 2-923025-00-8 ISBN 2-923025-03-2

Le Domaine MAISON COMMUNAUTAIRE BERTHE-LOUARD

Maison Berthe-Louard.
Photo collection Marie-Paule Cadieux

Chaîne de titres du 1322, rue Chabanel Est

1939 : Cession du Domaine Saint-Sulpice des Sulpiciens au Gouvernement du Québec (notaire Hercule Gohier, 6 février 1939, no. enr. 448966).

1952 : Vente du Domaine Saint-Sulpice du Gouvernement du Québec à la Ville de Montréal (notaire Louis-Auguste Marchessault, 21 mai 1952, no. enr. 953277).

1962 : Vente d'une partie du Domaine Saint-Sulpice par la Ville de Montréal à la Compagnie d'Habitations Saint-Sulpice inc. (Louis-Auguste Marchessault, 26 janvier 1962, no. enr. 1583327).

1962 : Vente d'une portion de terrain de la Compagnie du Domaine Saint-Sulpice inc. à la coopérative La Familiale (notaire Philippe Chalifour, 21 novembre 1963, no. enr. 1640385).

1963 : Vente de la coopérative La Familiale à Berthe Louard (notaire Philippe Chalifour, 4 décembre 1963, no. enr. 1721046).

1967 : Vente de Berthe Louard à la Guilde Familiale du Domaine Saint-Sulpice (notaire Yvon Groulx, 4 décembre 1967, no. enr. 2034733).

1990 : Donation de la Guilde Familiale du Domaine Saint-Sulpice à la Fabrique Saint-Isaac-Jogues (notaire Marielle Gascon, 21 novembre 1990, no. enr. 4337176).

Maison communautaire Berthe-Louard

Lors de la donation de la maison Berthe-Louard à la paroisse, en 1990, les membres de la Guilde La Familiale se sont assurés que l'œuvre et l'esprit de Berthe Louard soient perpétués dans le Domaine Saint-Sulpice. Pour ce faire, différentes clauses sont incluses dans la donation.

1. L'immeuble sera connu sous le nom de "Maison communautaire Berthe-Louard"
2. Au moins une partie de l'immeuble sera utilisée par les groupes organisés de la Communauté Chrétienne à des fins caritatives, culturelles et communautaires.
3. Pour respecter le vœu de Berthe Louard, la Fabrique s'engage à favoriser la candidature de femmes dans le choix des membres du comité de gestion de l'immeuble.

Donation de la Guilde Familiale du Domaine Saint-Sulpice à la Fabrique Saint-Isaac-Jogues (notaire Marielle Gascon, 21 novembre 1990 no. enr. 4337176.)

Marie-Paule Cadieux témoigne

«L'action d'éclat de la Guilde a sûrement été de travailler pendant vingt ans pour payer l'hypothèque de la maison achetée à Berthe Louard. Elle a été administrée par la Guilde pour payer l'hypothèque grâce aux revenus des loyers. Au cours de cette période, il n'y a que trois ou quatre ans que la maison n'a pas été ouverte à la communauté. À un moment, un vendeur de chaussures utilisait le sous-sol comme entrepôt parce qu'on n'avait pas les moyens de faire autrement. Aussitôt que les finances nous le permettaient, nous avons réouvert le sous-sol à la communauté, c'est-à-dire, à l'Âge d'or, à la St-Vincent-de-Paul et à la Guilde pour ses réunions. Lorsque la maison a été payée, on l'a offerte à la paroisse (…). Au moment de la dissolution de la Guilde, en 1990, le fond qui appartenait à l'organisation a été offert aux oeuvres communautaires de la paroisse (…). »

HOMMAGE À BERTHE LOUARD

Berthe Chaurès-Louard (1889-1968).
Photo collection Anita Dallaire

Des centaines d'hommes et de femmes se sont installés dans le Domaine et ont contribué à laisser en héritage aux générations d'aujourd'hui un milieu de vie exceptionnel. De tous ces noms qui mériteraient de sortir de l'anonymat, un en particulier rallie tous les témoins, celui de madame Berthe Chaurès-Louard. Cette femme, présidente fondatrice de la coopérative La Familiale, a eu une influence considérable sur tous les aspects de la vie du Domaine. La Ville de Montréal a tenu à lui rendre hommage en donnant son nom à une rue et à un parc du secteur. Le Domaine d'aujourd'hui témoigne de sa foi profonde dans le coopératisme.

Saviez-vous que?

Pour son œuvre sociale, madame Louard a reçu, en 1947, un doctorat Honoris Causa en sciences sociales de l'Université de Montréal.

Hommage à Berthe Louard

Voici ce qu'inspire Berthe Louard à Monsieur Roland Prézeau.:

«Si vous voulez savoir si un projet est bon, disait Mme Louard, demandez-vous si cela bénéficie à l'ensemble des personnes concernées. Si c'est le cas, c'est coopératif». Ça, c'est l'esprit qu'elle m'a laissé.

Hommage à Berthe Louard

«Ce que les enfants se souviennent, c'est que Madame Louard avait acheté des petites chaises pour placer les enfants en avant lors de la messe célébrée au sous-sol de sa maison. Elle disait : «Ils ne pensent jamais aux enfants. Les petits sont mêlés dans la foule, ils ne voient rien. Là, ils vont voir quelque chose». Elle pensait à tout, elle pensait à la famille.»

Anita Dallaire

Hommage à Berthe Louard et à la Familiale

* «La Familiale à été le meilleur mouvement à tous points de vue : social, religieux, financier et logement. Nous étions impliqués dans la coopérative au niveau de l'alimentation, de l'épargne et du logement.»
Roland Prézeau

* «Berthe Louard a été la fondatrice du Domaine, l'instigatrice à la source. Elle n'a pas travaillé seulement depuis 1962 mais depuis longtemps avant. Elle est aussi la créatrice des coopératives d'alimentation. Elle a parcouru le Québec pour les implanter et la coopérative d'habitations était un service qu'elle offrait aux membres des coopératives d'alimentation. C'est l'esprit de coopération, d'entraide et de partage qu'elle nous a légué.»
Marie-Paule Cadieux

ET MAINTENANT LA VRAIE VIE. LES FAMILLES S'ORGANISENT

Presque toutes les maisons sont construites entre 1962 et 1965. Une fois les maisons construites, les coopératives d'habitations dont l'objectif était de favoriser l'accession à la propriété, perdent leur raison d'être. En conséquence, elles sont toutes dissoutes, sauf une : La Familiale. Avec un mandant à l'origine plus large que le seul volet habitation, elle poursuit sa mission sociale au grand bénéfice de toute la communauté.

La Familiale met son expertise au service de la population du Domaine avec une structure communautaire bien établie par le biais de la Guilde et de l'École des loisirs. Les premières initiatives d'organisation communautaire viennent tout naturellement de ce groupe mené par Berthe Louard. Le 27 mars 1963, elle annonce d'ailleurs aux membres de la Guilde qu'une première messe aura lieu au sous-sol de sa maison, au 1322 Chabanel Est, pour tous les résidants du Domaine[17]. Des membres de la Guilde s'occupent même de louer un autobus afin d'amener les jeunes à la piscine Père-Marquette!

Saviez-vous que?

Quelques membres des jeunes familles qui se sont installées dans le Domaine y résident toujours, notamment Marie-Paule Cadieux, Anita Dallaire, Gisèle Marceau, Madeleine Sabourin, Rita Sabourin, Armandine Turcotte, Annette et Jacques Deland. Plusieurs d'entre eux ont même vu leurs enfants y prendre racine.

Si l'esprit du quartier se développe rapidement, il en va autrement des services. Le circuit d'autobus de l'avenue Papineau est longtemps l'unique service de transport en commun. Avant l'ouverture du magasin Cooprix, en 1968, pas d'épicerie non plus. Et l'école Saint-Isaac-Jogues n'est construite qu'en 1965. En attendant, les enfants fréquentent les écoles plus éloignées comme Notre-Dame-de-la-Merci (rue Charland) pour les plus jeunes enfants ou Gabriel-Sagard (rue Sauvé) pour les enfants plus vieux.

Le branle-bas de combat des premiers mois étant passé, les membres des trois anciennes coopératives qui habitent dans le Domaine s'unissent afin de se doter des infrastructures nécessaires au bien-être de la communauté. Parmi celles-ci, la Caisse Populaire Desjardins Domaine Saint-Sulpice qui sera créée dès le 19 décembre 1963, un an après l'arrivée des premières familles. Tout comme l'école St-Isaac-Jogues et le magasin Cooprix , cette institution financière viendra tisser des liens entre les trois groupes de sociétaires des coopératives et participera activement à l'épanouissement de la petite communauté.

Anita Dallaire témoigne

«Mon plus beau souvenir, c'est d'avoir eu cette maison-là parce que nous avions trois enfants et que nous n'aurions jamais eu les moyens de s'en acheter une autrement (...). J'ai été élevée à la campagne et je n'ai jamais pu me sentir chez-nous dans un appartement en ville. Mon chez-nous, c'était au Lac-Etchemin dans la maison de mes parents. J'ai enfin trouvé mon chez-nous sur la rue Louvain!»

CONCLUSION

Le Domaine d'il y a quarante ans a bien changé. Tout alors, était à faire. En 1962, de jeunes familles s'y installaient. Quelques-uns de ces pionniers y résident toujours. Plusieurs ont même donné le goût à leurs enfants d'y prendre racine. Parmi ces premiers résidants, des noms méritent d'être tirés de leur anonymat.

Maurice Beauchamp témoigne

«Au début du Domaine, l'évaluation que la Ville a faite de nos maisons était plus forte que le prix que nous avions payé donc nous étions taxés plus fort que nous l'avions pensé. Je me rappelle que l'évaluation avait été contestée. Si mes souvenirs sont bons, le juge avait statué en disant : «C'est pas parce que vous avez eu un cadeau que, du côté de la Ville, ils sont obligés de sous-évaluer votre maison; votre maison a été évaluée selon les normes et elle vaut plus cher que ce que vous avez payé». Même si nous n'étions pas contents de payer plus cher de taxes, nous nous sommes consolés en nous disant qu'au moins, nous en avions eu pour notre argent!»

Déjà, la toponymie rend hommage aux Berthe Louard et Victor Barbeau qui ont marqué l'histoire du Domaine. Mais ces hommes et ces femmes qui ont décidé de s'y établir ne se sont pas seulement donné un foyer : ils ont créé un milieu de vie. Ensemble, ils ont laissé en héritage aux générations d'aujourd'hui un milieu de vie exceptionnel.

Les modèles de maisons proposés

Le type de construction offert par chacune des coopératives est également très différent même si elles réutilisent toutes des plans élaborés pour des projets résidentiels antérieurs.

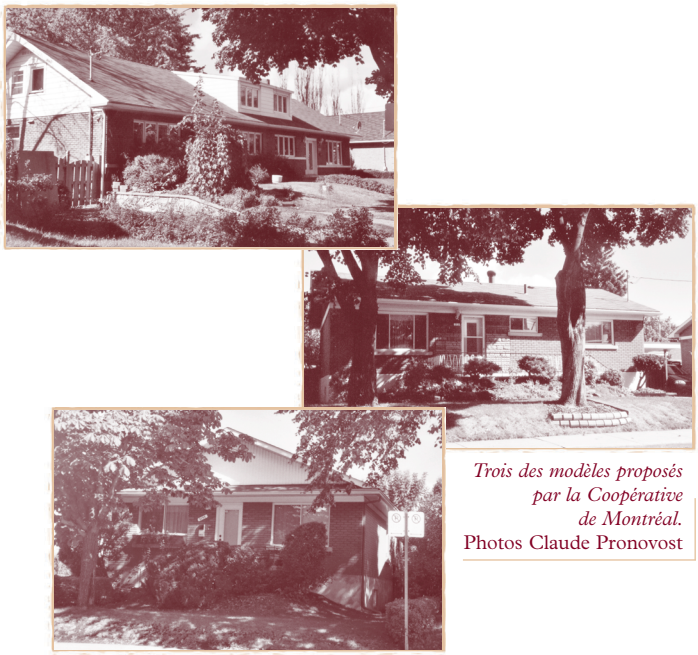
Avant d'entreprendre la construction des maisons de la rue Boyer, le comité d'habitation de La Familiale avait étudié attentivement le mode de financement à appliquer ainsi que le type de construction idéal pour une famille à faible revenu. On adopte donc le modèle belge de duplex avec un propriétaire-occupant. Les revenus tirés du loyer permettent au sociétaire d'amoindrir les coûts de logement de la famille[13].

Le plan de la maison, qui compte six pièces, s'inspire d'une coopérative d'habitations de Sainte-Marguerite-des-Trois-Rivières. Il est adapté aux exigences de la Société centrale d'hypothèque et à celles du code du bâtiment de Montréal. Au fur et à mesure que les différentes phases du projet sont complétées, le comité d'habitation et les membres de la coopérative modifient le plan afin d'améliorer l'espace habitable. Ces modifications sont faites avec l'assentiment de l'ensemble des propriétaires.

Lors des parades de la Saint-Jean-Baptiste, on exhibe sur un camion le plan des duplex de La Familiale en informant la population sur les loisirs offerts dans le Domaine.
Photo collection Anita Dallaire

Les membres de la Coopérative d'habitations de Montréal ont plus de choix. Ils choisissent parmi six plans directement inspirés des plans des maisons de Saint-Léonard-de-Port-Maurice[14]. De plus, la coopérative offre pour la première fois à ses 150 membres du Domaine Saint-Sulpice un plan de duplex. Ces duplex sont inspirés du modèle de La Familiale afin d'assurer une certaine unité architecturale au paysage. La Coopérative des employés municipaux offre sensiblement le même choix d'habitations que la Coopérative d'habitations de Montréal (unifamiliales et duplex)[15].

Lorsqu'ils prennent possession de leur maison, tous les résidants du Domaine Saint-Sulpice doivent eux-mêmes peinturer l'intérieur de leur demeure et s'occuper du terrassement[16]. Certains éléments comme les moustiquaires et les hottes de cuisinière ne sont pas inclus dans l'achat. Bien entendu, les membres de La Familiale sont invités à acheter ces articles directement à la coopérative.



Trois des modèles proposés par la Coopérative de Montréal.
Photos Claude Pronovost

Deux résidants témoignent

Monsieur Roland Prézeau se souvient des efforts fournis par les sociétaires de La Familiale pour acquérir leur maison : «Pour avoir le droit d'obtenir leur maison, les sociétaires devaient avoir 3 100 $ de comptant sur 14 700 $ d'hypothèque. Il y en a qui ont dit après coup qu'ils avaient dû emprunter à leur famille pour pouvoir devenir propriétaire dans le Domaine. Après deux ans, ils sont venus fièrement voir madame Louard et lui ont dit : «Là, on a fini de payer notre comptant, on continue maintenant à payer seulement l'hypothèque».

Mais les membres de la Familiale n'étaient pas les seuls à s'imposer des sacrifices pour devenir propriétaire. Monsieur Beauchamp, de la Coopérative des Employés de la ville, se souvient que lui et plusieurs de ses amis ont dû vendre leur automobile pour rassembler l'argent comptant nécessaire à l'achat de leur maison.

ENFIN LE DOMAINE! ENFIN LES MAISONS!

Le partage des terrains

Lorsqu'elle entre en possession du Domaine Saint-Sulpice, la Compagnie d'Habitations St-Sulpice inc. vend les terrains aux trois coopératives (La Familiale, Coopérative d'habitations de Montréal, Coopérative des employés municipaux de Montréal). La portion du Domaine est subdivisée en 408 lots qui ont en moyenne 5000 pieds carrés[11]. Chaque coopérative achète tour à tour des blocs de 15 ou 20 lots sur lesquels elle doit construire une maison dans l'année qui suit[12].

Il n'y a pas de partage systématique des terrains. On peut ainsi retrouver, sur une même rue, la présence d'habitations de deux, voire trois coopératives différentes, selon les achats respectifs des coopératives.

Les partenaires financiers : le mouvement coopératif

Au moment de l'établissement des premiers résidants, le site du Domaine fait partie du territoire de la Caisse populaire St-Alphonse d'Youville. Or, comme les trois coopératives viennent de différents horizons, elles se tournent naturellement vers des partenaires financiers différents.

Lorsque La Familiale acquiert un terrain pour y ériger une maison, celle-ci est déjà vendue et le sociétaire a déjà son financement. La plupart des sociétaires font directement affaires avec la Caisse populaire Desjardins de leur quartier puisqu'on retrouve des membres de la coopérative sur l'ensemble du territoire montréalais. La Coopérative d'habitations de Montréal a une stratégie différente. Elle achète le terrain et bâtit les maisons qu'elle vend ensuite à ses membres. La Caisse populaire St-Alphonse d'Youville prend alors une part active dans l'opération en injectant une portion importante des fonds qui assurent le développement de la Coopérative de Montréal. Quant aux employés municipaux, le principal prêteur est la Caisse de retraite des employés municipaux.

Saviez-vous que?

Pour éviter que ses membres ne déboursent trop d'argent, La Familiale pensait réellement à tout.

«Pour minimiser les coûts des frais de notaire, le contrat de vente a été fait juste pour le terrain, donc la valeur du contrat était au minimum et les honoraires du notaire aussi. C'est un notaire qui nous avait suggéré ça!»

Roland Prézeau

Le mode d'attribution des terrains

Chaque coopérative est responsable de son projet de développement. Pour cette raison, le mode d'attribution des terrains aux sociétaires varie énormément d'une coopérative à l'autre. La Coopérative d'habitations de Montréal utilise simplement le tirage au sort pour déterminer quels membres ont droit à un logement. Pour la Coopérative des employés de Montréal, la date d'entrée des sociétaires dans le mouvement détermine l'ordre d'attribution des lots. Dans ce cas, premier arrivé, premier servi.

Pour La Familiale, le mode d'attribution est beaucoup plus complexe. Nombre d'enfants, conditions de vie et implication des sociétaires dans les divers événements et programmes de la coopérative : voici autant de points considérés pour attribuer terrains et maisons. Autre critère : la coopérative vend les maisons à des familles qui doivent, au préalable, adhérer à la coopérative de consommation de la rue Saint-Hubert.

Saviez-vous que?

Pour devenir propriétaire dans le Domaine, les membres de La Familiale devaient avoir des enfants et ne pas être déjà propriétaires d'une maison. Ils pouvaient au mieux posséder un chalet. De plus, afin d'accommoder le plus de familles possible, Berthe Louard encourageait fortement ses membres à louer leur logement à des gens ayant aussi des enfants.

La coopérative d'habitations de Montréal en chiffres	
Nombre de sociétaires :	800
Mise de fonds moyennes par sociétaire :	900.00$
Mise de fond totale :	720,000.00$
Moyenne d'assurance-vie par sociétaire :	6,350.37$
Moyenne d'âge des sociétaires :	32.5
Nombre de personnes par famille :	4.8
Nombre moyen d'enfants par famille :	2.8

Forte de ce succès, la Coopérative d'habitations de Montréal acquiert de nombreux terrains ailleurs sur le territoire métropolitain. Pour le Domaine seulement, elle prévoit construire près de 200 maisons par année. La présence des services publics, croit-on à la coopérative d'habitations de Montréal, faciliterait l'obtention de prêts hypothécaires aux sociétaires[7].

Au moment de réaliser le projet du Domaine Saint-Sulpice, la coopérative mène de front de nombreux chantiers, tant sur la rive-nord que sur la rive-sud de Montréal. Ce développement accéléré de la coopérative l'accule à la faillite avant même la fin du projet du Domaine, en 1963. Pour éviter que les sociétaires ne perdent leur mise de fonds, Claude Ryan est rapidement nommé au comité de liquidation à titre de représentant des sociétaires du Domaine St-Sulpice. La faillite est évitée mais la coopérative est dissoute[8].

Armandine Turcotte témoigne

Mme Turcotte et sa famille ont habité durant 29 ans dans le logement de M. et Mme Dallaire sur la rue de Louvain.

«J'ai appris qu'on pouvait s'en venir dans le Domaine par ma belle-sœur de Boucherville. Elle m'a dit : «Si tu veux t'en aller à logement chez Jean-Paul Dallaire, tu vas être bien-là». Je crois que si nous avions eu la maison à nous autres, on n'aurait pas été plus chez-nous!»

Saviez-vous que?

La construction d'une vingtaine de duplex dans le Domaine est à l'origine des problèmes financiers de la Coopérative d'habitations de Montréal. Comme les duplex ne trouvent pas immédiatement preneur parmi les sociétaires ni dans le public, la coopérative doit en assumer l'hypothèque. Les difficultés que connaissent également les autres chantiers de la coopérative entraînent la mise en place, dès juillet 1963, d'un comité de liquidation. Ceci explique que des citoyens non membres de coopératives ont pu s'établir dans le Domaine et faire construire des maisons différentes de celles proposées par les coopératives d'après les plans d'architectes.

Jean-Pierre Collin, La cité coopérative canadienne-française, *Montréal et Québec,* INRS-Urbanisation et PUQ, *1986, p. 144. (Collection «Questions urbaines et régionales»).*

Saviez-vous que?

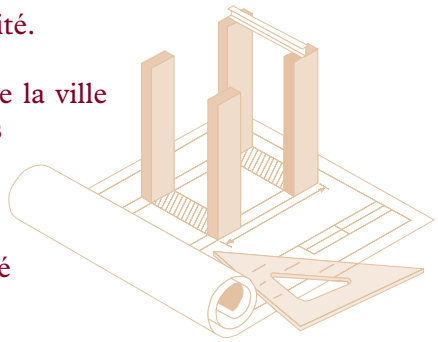
Lorsque vous déambulez dans le Domaine Saint-Sulpice, vous avez accès à un véritable arboretum. En effet, dans un périmètre d'un kilomètre carré, vous retrouverez l'ensemble des essences d'arbres disponibles sur le territoire de Montréal au début des années 1960. Le chef arboriculteur de la Ville de Montréal à cette époque, Maurice Beauchamp, a pris soin de planter tous les types d'arbres à travers les rues du secteur. Monsieur Beauchamp habitait alors le Domaine.

La Coopérative des employés municipaux de Montréal

Dernière née des coopératives qui s'installent dans le Domaine, la Coopérative des employés municipaux de Montréal n'a longtemps qu'une existence virtuelle, n'obtenant ses lettres patentes qu'en 1960. Cette coopérative trouve ses origines dans le Comité d'habitation des employés municipaux, formé six ans plus tôt, le 22 juin 1954. Une première étude du comité indique que plus de 4 300 employés de la ville sont intéressés à participer à un projet de développement au Domaine St-Sulpice[9]. Dans les faits, la coopérative regroupera une centaine de sociétaires, pour la plupart cols blancs.

Les autorités municipales se montrent sensibles aux revendications de leurs employés. Un règlement municipal n'oblige-t-il pas les fonctionnaires de la ville à habiter le territoire montréalais[10]? Voilà un argument de poids pour soutenir les revendications des membres du comité.

Dès l'automne 1954, le comité lance un concours auprès des architectes de la ville afin de choisir un plan pour la construction d'une maison modèle. Au cours du mois de décembre de la même année, vingt-six plans sont exposés dans le hall d'honneur de l'Hôtel de Ville. Le comité de sélection, composé de messieurs C.E. Campeau, Georges Payette et Roland Gariépy, retient le projet soumis par l'architecte Gérald Pratte. Quatorze mois plus tard, le comité inaugure la maison modèle construite sur la rue Saint-Donat, à Montréal.



LA COOPÉRATIVE D'HABITATIONS DE MONTRÉAL

Le conseil d'administration de la Coopérative d'habitations de Montréal.
Photo Bibliothèque de Saint-Léonard

Issue du Comité régional de la coopération, la Coopérative d'habitations de Montréal, créée en 1954, est le résultat de la fusion d'une quinzaine de coopératives et de comités de logements qui désirent unir leur force pour régler le problème d'habitation dans la région métropolitaine. À ce moment, La Familiale, qui veut conserver son autonomie pour l'encadrement de ses membres, décide de faire cavalier seul et ne se joint pas au groupe. Plusieurs de ses membres vont toutefois joindre les rangs de cette nouvelle coopérative, convaincus de pouvoir ainsi accéder plus rapidement à la propriété.

L'opposition de l'administration Drapeau face au développement coopératif du Domaine entraîne la Coopérative d'habitations de Montréal à se tourner vers un autre plan de développement. Dès 1955, elle achète une terre dans la paroisse de St-Léonard-de-Port-Maurice, un peu à l'est de l'Île de Montréal. En deux ans, soit de mai 1956 à juin 1958, la coopérative y construit 205 maisons unifamiliales. Jusqu'en 1962, une centaine de maisons unifamiliales sont construites chaque année, portant le nombre total à 655.

Trois ans après l'achat de la terre de Saint-Léonard, on fête déjà la livraison de la 250e maison. L'événement est souligné avec faste par la bénédiction de cette maison. La scène de fortune installée à l'arrière d'un camion montre les réalisations des coopératives d'habitations au Québec et évoque les trois dimensions du mouvement coopératif. On y distingue le drapeau du mouvement coopératif entre celui du drapeau papal (catholique) et le drapeau de la province (nationaliste).
Photo Bibliothèque de Saint-Léonard

Le développement coopératif de Saint-Léonard à la fin des années 1950.
Carte : Service d'urbanisme de la Ville de Montréal

L'ordre du Mérite coopératif

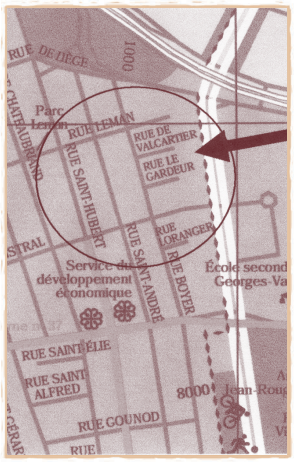
En 1948, le Conseil de la coopération du Québec créait l'Ordre du Mérite coopératif québécois. Les décorations de l'Ordre sont accordées à toute personne qui a rendu des services exceptionnels au mouvement coopératif.

Parmi les récipiendaires, nous retrouvons trois personnes qui ont joué un rôle déterminant dans les débuts du Domaine : messieurs Victor Barbeau (1948) et François-Albert Angers (1998) ainsi que madame Berthe Louard (première femme, 1949).

Conseil de la coopération du Québec, (page consultée le 2003-11-09), www.coopquebec.coop.

Chronique «Les brèves», Revue Desjardins, vol. 68, no. 3 (mai-juin 2003).

Le 31 mai de la même année, réunis en assemblée, le conseil d'administration et les membres de La Familiale cherchent un terrain afin de construire des logements à prix modiques. Berthe Louard lance alors : «Pourquoi tant chercher quand il y a le Domaine Saint-Sulpice?». Le conseiller municipal Pigeon répond sans hésitation : « Madame, c'est bien inutile d'y penser vous ne l'aurez jamais ». Madame Louard rétorque à son tour : «Désolée de vous contredire car je suis certaine du contraire. Au nom de toutes les personnes présentes à cette assemblée, je vous confie la charge de le demander pour nous». Les applaudissements fusent et le slogan «On veut le Domaine» incite le conseiller à acquiescer à leur demande[6]. Dès lors, le développement du futur Domaine Saint-Sulpice portera l'empreinte de Berthe Louard et des membres de La Familiale.



Le quadrilatère des rues Boyer, Christophe-Colomb, Val-Cartier et LeGardeur.
Carte : Service d'urbanisme de la Ville de Montréal

Une première expérience de constructions pour La Familiale

En attendant de bonnes nouvelles du côté du Domaine, La Familiale décide de se faire la main dans un projet de moindre envergure. En novembre 1953, elle acquiert le quadrilatère situé entre les rues Boyer, Christophe-Colomb, Valcartier et Legardeur dans le nord de Montréal. Huit duplex abritant seize familles y sont construits. Chaque propriétaire doit débourser la somme de 13 000 $ pour acquérir le terrain et la maison.

Cette expérience s'avère, à n'en pas douter, une source d'inspiration pour La Familiale et son projet du Domaine. Quel sociétaire ne se souvient pas avoir fait un détour pour jeter un coup d'œil sur la première réalisation de la coopérative en attendant des nouvelles positives concernant le Domaine?

Les premiers duplex de La Familiale, rue Boyer
Photo Le Devoir, 25 février 1955

Les duplex de la rue Boyer aujourd'hui.
Photo Claude Pronovost

Saviez-vous que?

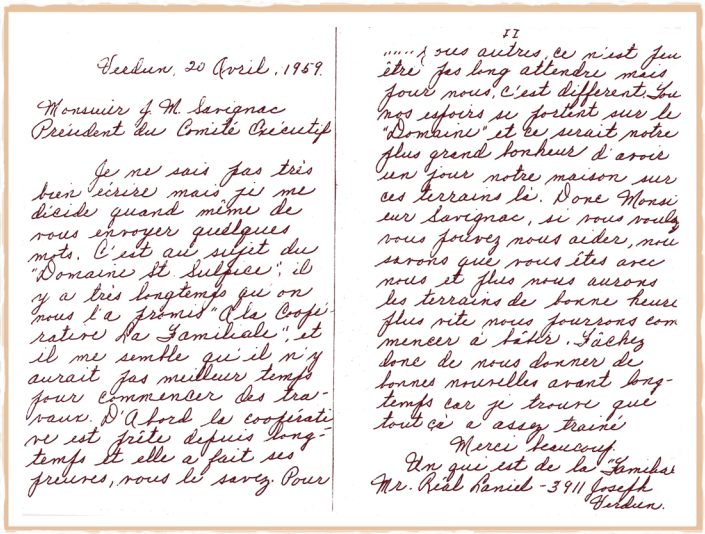
«Lorsque ça regardait mal pour l'acquisition du Domaine par les coopératives et que le maire Drapeau voulait faire son expo sur le site du Domaine, nous sommes venus semer des médailles miraculeuses près du collège André-Grasset et je suis sûre qu'elles ont germé…»

Marie-Paule Cadieux

Les démarches se muliplient

Pendant ce temps, Berthe Louard et les coopérants de la coopérative La Familiale continuent de faire pression auprès des autorités municipales afin d'obtenir le Domaine Saint-Sulpice.

Entre 1954 et 1960, les initiatives se succèdent afin de sensibiliser la population et le gouvernement municipal aux revendications de la coopérative pour loger les familles à revenus modestes. Les dirigeants de La Familiale ne perdent jamais une occasion de promouvoir le développement du Domaine et une pétition de plus de 110 000 noms est présentée au maire Drapeau, plutôt défavorable au projet.



Verdun, 20 Avril, 1959.

Monsieur J. M. Savignac
Président du Comité Exécutif

Je ne sais pas très bien écrire mais je me décide quand même de vous envoyer quelques mots. C'est au sujet du "Domaine St Sulpice"; il y a très longtemps qu'on nous l'a promis "A la Coopérative La Familiale", et il me semble qu'il n'y aurait pas meilleur temps pour commencer des travaux. D'Abord la coopérative est prête depuis longtemps et elle a fait ses preuves, vous le savez. Pour

II

……nous autres, ce n'est pas être pas long attendre mais pour nous, c'est different. Tous nos espoirs se portent sur le "Domaine" et ce serait notre plus grand bonheur d'avoir un jour notre maison sur ces terrains là. Donc Monsieur Savignac, si vous voulez vous pouvez nous aider, nous savons que vous êtes avec nous et plus nous aurons les terrains de bonne heure plus vite nous pourrons commencer à bâtir. Tâchez donc de nous donner de bonnes nouvelles avant longtemps car je trouve que tout ci a assez traîné

Merci beaucoup.

Un qui est de la Famille
Mr. Réal Ranieb - 3911 Joseph
Verdun.

Une autre stratégie utilisée par La Familiale pour faire pression sur l'administration municipale est d'envoyer des lettres directement au président du comité exécutif de la Ville, Jean-Marie Savignac.
Archives de la Ville de Montréal, VM-136-D6

Les coopératives d'habitations au Québec

La première coopérative d'habitations du Québec (coopératives d'achats) est créée à Asbestos en 1942. Les débuts sont timides, certes, mais l'on ne perd rien pour attendre… À la fin des années 1950, la province compte plus d'une soixantaine de coopératives d'habitations qui construisent, bon an mal an, 500 maisons unifamiliales ou duplex.

Les organisations catholiques, la Ligue ouvrière catholique en tête, sont au cœur du mouvement, particulièrement en milieu urbain. «À chaque famille sa maison», scande-t-on pour appuyer leurs revendications sur l'accessibilité à la propriété.

Tout comme les coopératives de consommation, de pêche, d'agriculture, d'assurance ou de caisses populaires, les coopératives d'habitations sont chapeautées par le Conseil de la coopération du Québec. Des comités de coopération sont aussi formés pour coordonner les efforts de chacune des régions du Québec. Dans la région métropolitaine, les coopératives relèvent donc du Comité régional de la coopération de Montréal qui verra à la création de la Coopérative d'habitations de Montréal en 1954.

Le début d'une longue bataille

Au début des années cinquante, plusieurs coopératives d'habitations existent déjà sur l'île de Montréal comme à Tétreaultville, à Lasalle et à St-Léonard. Dans la ville même de Montréal, le coût exorbitant des terrains et leur rareté limitent les élans du coopératisme. L'acquisition du Domaine St-Sulpice par la ville de Montréal, en 1952, redonne espoir aux coopératives qui s'intéressent rapidement à cette portion de terre vierge.

Réunies par un même idéal, celui de permettre à leurs sociétaires d'accéder à la propriété à un prix inférieur à celui du marché, trois coopératives réussiront à s'y installer. Chacune d'elle a sa propre histoire.

Le Front ouvrier, mai 1947

La Familiale

Cette coopérative porte la marque d'une femme : Berthe Louard[5]. Surnommée « la pionnière du Domaine Saint-Sulpice », cette immigrante d'origine belge y laissera une empreinte indélébile. Avec Victor Barbeau, elle fonde en 1937 la première coopérative à revendiquer le Domaine Saint-Sulpice pour les ménages à revenus modestes : la coopérative La Familiale. Comptant à peine une douzaine de coopérants à ses débuts, cette coopérative d'alimentation devient, quinze ans plus tard, un chef de file du coopératisme en milieu urbain avec ses 2 000 sociétaires répartis sur l'ensemble de l'île de Montréal. Comme la plupart des coopératives, elle recrute ses membres dans le milieu ouvrier catholique canadien-français.

Un des nombreux souper-causerie organisé par La Familiale. De gauche à droite : Victor Barbeau, J.A. Dionne et son épouse, Thérèse Casgrain et Berthe Louard.
Photo collection Marie-Paule Cadieux

Plus qu'une simple coopérative de consommation, La Familiale est, pour Berthe Louard, une façon de propager la pensée et le mode de vie coopératifs. Sous l'influence de cette femme se développent donc la Guilde de la Familiale, branche féminine de la coopérative responsable des activités de financement, la colonie de vacances et l'École des loisirs. Causeries, conférences, soupers, bazars et parties de cartes se multiplient afin de sensibiliser les membres aux vertus du coopératisme.

Au début des années cinquante, La Familiale commence à s'intéresser aux conditions de logement de ses membres. En janvier 1953, la coopérative forme son comité d'habitation.

En 1938, un premier magasin "La Familiale" s'ouvre sur la rue Notre-Dame, au coin de la rue Bonsecours.
Photo Conrad Poirier, La revue populaire dans Hommage à Berthe Chaurès-Louard. 1889-1968

Le deuxième magasin La Familiale du 5271 St-Hubert.
Photo Conrad Poirier, La revue populaire dans Hommage à Berthe Chaurès-Louard. 1889-1968

«Le Domaine Saint-Sulpice est la plus belle expérience sociale du genre en Amérique du Nord.»

Sarto Fournier , maire de Montréal (1957-1961)
La Presse, 12 juin 1959.

La Compagnie des Habitations St-Sulpice prend possession du Domaine

Les cinq premiers duplex qui se dressent sur la rue de Louvain constituent le début d'un vaste plan d'aménagement du Domaine adopté le 14 juin précédant par le Conseil municipal.

C'est la Compagnie des Habitations St-Sulpice inc., créée officiellement le 22 mai 1959, qui veille à l'application du plan préparé par les architectes Campeau et Linden[1] pour le secteur des avenues Papineau (est) et Christophe-Colomb (ouest) ainsi que des rues Legendre (sud) et de Louvain (nord). Formée par les coopératives d'habitations qui s'intéressent au Domaine Saint-Sulpice[2] (La Familiale, Coopérative d'habitations de Montréal, Coopérative des employés municipaux de Montréal), cette compagnie[3] représente le rempart idéal pour protéger le terrain contre une spéculation foncière éventuelle. Il a fallu pourtant attendre près de trois ans pour que la vente aux coopératives se concrétise et que les constructions débutent. L'administration municipale mettait alors fin, en 1962, à une décennie de tergiversations sur l'avenir de ce site[4].

Qu'est-ce que le coopératisme?

Le coopératisme a pour but d'améliorer la situation financière et sociale d'un groupe donné. Des individus partageant un même statut économique et social se rassemblent donc en coopératives (agricoles, alimentaires, bancaires, d'habitations etc.) et deviennent sociétaires. Ils prennent une part active à la gestion de leur entreprise et diminuent de ce fait les coûts d'opérations en bénéficiant d'un meilleur volume d'achat et en éliminant les profits aux intermédiaires. Les profits sont plutôt partagés entre les sociétaires au prorata de leurs achats à la coopérative.

Un plan d'urbanisme moderne pour le Domaine

Le Domaine Saint-Sulpice est un des premiers secteurs de Montréal doté d'un plan d'urbanisme moderne inspiré de celui des cités-jardins. Pas question de rues disposées en damier! Croissants, rues courbes, rues droites et aires de jeux s'entrecroisent plutôt pour former un ensemble harmonieux répondant aux besoins des jeunes familles. La petite marmaille du Domaine a besoin d'espaces sécuritaires pour libérer son énergie!

Le souci d'esthétisme parfait va jusqu'à assurer l'enfouissement des fils des réseaux électrique et téléphonique. Quel est le prix à payer pour cacher la laideur des poteaux et pour sécuriser les arrière-cours? Chaque propriétaire doit verser 225 $ à Hydro-Québec, payables sur cinq ans, sans intérêt. Quant aux autres services, les coûts sont assumés par les compagnies elles-mêmes *(La Presse, 6 octobre 1962)*.

Toujours dans un souci d'harmonie du paysage, il est même interdit d'ériger des poteaux de cordes à linge! Les nouveaux résidants se plient de bonne grâce à cette réglementation. Mais, comme le souligne un résidant de la première heure, M. Maurice Beauchamp, avant l'arrivée massive des sécheuses électriques dans les foyers, galeries et cours étaient garnis de séchoirs de fortune!

Les coopératives d'habitations en Europe

Si la première coopérative de consommation fut créée en 1844, à Rochdale, en Angleterre, c'est sur le continent européen qu'apparaissent les premières coopératives d'habitations s'inspirant du modèle coopératif anglais. Il fallait déjà régler une «crise du logement»!

Une première coopérative d'habitations unifamiliales est mise sur pied en Suède dès le début du XXe siècle. Plusieurs pays d'Europe emboîtent le pas et des coopératives d'habitations naissent à partir de coopératives de consommation déjà bien structurées. Les coopératives aident leurs sociétaires pour la mise de fonds nécessaire grâce aux profits réalisés via leur coopérative bancaire ou via leur coopérative d'assurance.

Roland Prézeau témoigne

«La plupart des familles sont arrivées dans Domaine au printemps 1963. Moins d'un an plus tard, il y avait de nombreux baptêmes dans le sous-sol (de la maison Berthe Louard). Les gens avaient fêté leur maison»!